

新社会人の住まい探し調査

不動産情報サービスのアットホーム株式会社(本社:東京都大田区 代表取締役社長:鶴森 康史 以下、アットホーム)は、高校・大学・大学院・専門学校・短期大学を2022年3月～2024年3月に卒業後、新社会人になったことを機に賃貸物件で一人暮らしを始めた18～28歳を対象に、新社会人のライフスタイルや価値観、住まい探しの際に重視した条件などに関する調査を実施いたしました。

《新社会人のコミュニケーション実態》

■「電話よりも、メールやLINEでのコミュニケーションが得意」な新社会人 約8割

新社会人に仕事に関する価値観を聞いたところ、「電話よりも、メールやLINEでのコミュニケーションが得意だ」と回答した人が「そう思う」「どちらかと言えばそう思う」を合わせて79.2%と、オンラインのコミュニケーションを求める人が多数でした。また、6割以上が「転職に興味がある」と回答しました。

■入社前にFaxを使ったことがない人 約6割

入社前の経験については、「Faxを使ったことがない」人は約6割、「固定電話を使ったことがない」人は約3割、「Eメールを送ったことがない」人は約2割でした。仕事で当たり前のように利用しているツールでも、学生時代に使ったことがない人は一定数いるようです。

《新社会人の住まい》

■「モニタ付インターホン」がある物件に住む新社会人 約8割

新社会人が現在住んでいる物件の付帯設備について聞いたところ、「モニタ付インターホン」が約8割、「独立洗面台」が約7割でした。また、半数以上が「インターネット無料」の物件に住んでいるようです。

■重視した条件・設備 「通勤・通学に便利」「バス・トイレ別」がトップ

現在住んでいる物件を探した際、重視した条件は「通勤・通学に便利」が60.0%、妥協した条件は「眺望」が35.6%でそれぞれトップでした。また、重視した設備は「バス・トイレ別」が61.6%、妥協した設備は「追焚き機能付きバス」が29.4%でトップでした。付帯設備でも割合が高かった「独立洗面台」と「モニタ付インターホン」は、重視した設備でも上位にランクインしています。

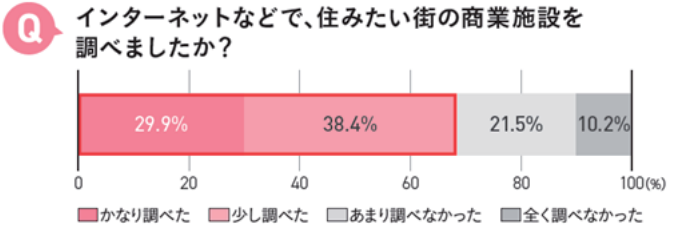
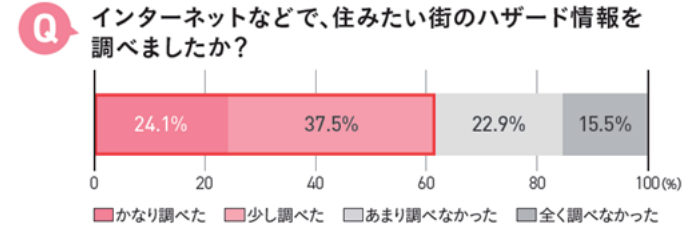
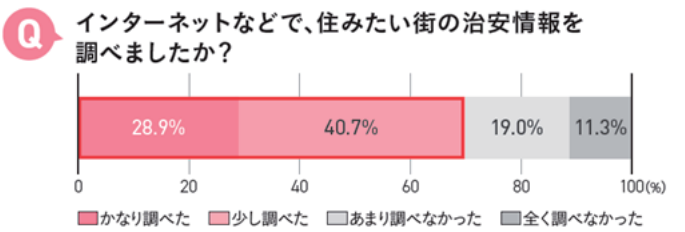
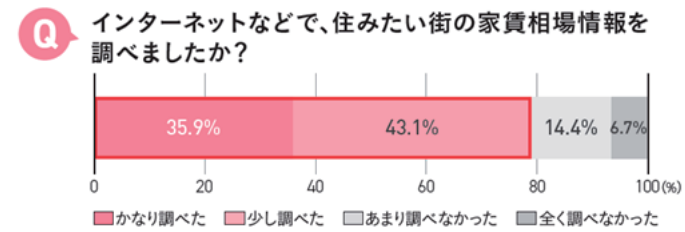
《新社会人の住まい探し》

■住みたい街の家賃相場を調べた新社会人 約8割

住まい探しの際インターネットで調べた情報では、家賃相場情報が「かなり調べた」「少し調べた」を合わせて約8割、治安情報・ハザード情報・商業施設もそれぞれ6割以上と、事前に調べてから住まいを探す人が多いようです。

■「入居申込」と「重要事項説明」をオンラインで行った人 約3割

現在住んでいる物件を探した際、「入居申込」と「重要事項説明」をオンラインで行ったと回答した人は約3割でした。「内見予約」をオンラインで行った人は半数を超え、さまざまな手続きをオンラインで行ったようです。



■調査対象／高校・大学・大学院・専門学校・短期大学を2022年3月～2024年3月に卒業後、新社会人になったことを機に賃貸物件で一人暮らしを始めた18～28歳の432名 ■調査方法／インターネットによるアンケート調査 ■調査期間／2024年12月23日(月)～2025年1月6日(月) ※小数第2位を四捨五入しているため、合計100%にならない場合があります。



稼働率アップのために。退去理由が見える安定経営のヒント

賃貸経営において、年間稼働率(一年間を通じた入居率)の維持は、安定した収益を確保するために欠かせない重要な課題です。特に繁忙期が一巡した後は、退去者を抑え、既存入居者に長く住み続けてもらうことで、次の繁忙期までの空室リスクを最小限に抑える必要があります。今回は、繁忙期明けの稼働率維持に向けた具体的な入居者保持策について、ポイントを整理しながら考えてみます。

繁忙期後の課題と重要性

繁忙期終了後に退去が発生した場合、特に人口減少地域では、新規入居者をすぐに確保することが難しい傾向にあります。大都市部と比べ募集への反響が少なく、一度空室になると次の繁忙期まで長期空室につながるケースも珍しくありません。そのため、退去を防ぐ、すなわち入居者の解約を抑えることが極めて重要な対策となります。退去理由を把握し、事前の対応につなげることが、稼働率維持への第一歩といえるでしょう。

解約理由の明確化と対応

入居者の解約理由は、「防げない解約」と「防げる可能性がある解約」に分けることができます。防げない解約としては、転勤や自宅購入、結婚や同棲、実家への帰省など入居者自身のライフイベントによるものが挙げられます。これらはオーナーや管理会社では防ぎきれませんが、普段から良好な関係を築くことで、ポジティブな口コミや再入居、知人の紹介につながる可能性もあります。退去で終わりではなく、次につながる関係づくりが大切です。一方、「防対話や条件見直しによって防げる可能性があります。また、「騒音トラブルの放置」「設備不良の未対応」といったクレームが原因になることも少なくありません。初期対応を迅速に行い、入居者の信頼を損なわないことが重要です。

定期的な意見収集とコミュニケーション強化

入居者の中には、不満があっても自ら伝えない方も一定数います。そのため、管理会社やオーナー側から積極的に声をかけ、定期的なアンケートやヒアリングで本音や潜在的な不満を把握する姿勢が重要です。こうした地道な取り組みが、信頼獲得につながり、安定した稼働率の維持にも貢献します。また、日頃から気軽に相談できる関係を築くことで、小さな不満の段階で解決しやすくなります。「相談しやすい管理会社・オーナー」と思われることで、退去を防ぐ確率は高まります。入居者が「住み続けたい」と思える環境づくりこそが、空室リスクを抑える最大のポイントです。

まとめ

繁忙期後の賃貸経営では、新規入居者募集以上に、既存入居者に安心して住み続けてもらう工夫と努力が重要です。退去理由を正しく把握し、防げる退去をいかに減らすかが、年間稼働率維持の大きな鍵を握ります。入居者目線での丁寧な対応や環境整備を継続し、安心感と満足感を提供することで、安定経営につなげることが求められます。

■解約理由ランキング

順位	理 由	割合 (%)	順位	理 由	割合 (%)
①	転勤	23.1	10	安い物件へ	2.2
②	自宅購入	12.5	11	卒業・校舎移動	2.0
③	実家へ戻る・家族と同居	11.7	12	物件の問題	1.8
4	結婚・同棲	10.9	13	近隣住民・環境の問題	1.7
5	転職・退職・就職	8.3	14	更新・再契約に伴い解約	0.7
6	気分転換	6.8	15	契約期間満了のため	0.6
7	不要になった	6.1	16	滞納・強制退去	0.3
7	広い物件へ	6.1	16	立ち退き	0.3
9	利便性等により他地域へ	4.5	18	管理上の問題	0.2

みらいずコンサルティング株式会社2024調べ

賃貸物件に設置できるおすすめのス마트ロック解錠タイプ別5選



スマートロックに興味はあるけれど、「賃貸物件だと設置できない」と諦めている人もいるのではないのでしょうか。しかし、賃貸物件でもスマートロックを設置することは可能です。賃貸物件の場合、原状回復が必要になりますが、スマートロックによっては穴をあけずに設置できるものもあるため、事前にタイプ別の違いを押さえておきましょう。今回は、賃貸物件でも設置できるスマートロックについて、選び方のポイントや設置するメリット・デメリット、賃貸物件におすすめの解錠タイプを紹介します。

【賃貸物件におすすめ】スマートロックの選び方
スマートロックには、貼り付けタイプや穴あけ工事タイプなどが存在します。ここからは、賃貸物件に設置する際のスマートロックの選び方について見ていきましょう。

「貼り付けタイプ」のスマートロックを選ぶ

賃貸物件でスマートロックを設置する際は「貼り付けタイプ」を選ぶのがおすすめです。なお、スマートロックには主に以下のようなタイプがあります。

タイプ	特徴	注意点
貼り付けタイプ	粘着テープで取り付けるため、配線工事不要で利用できる	固定が弱いと地震等の際に外れてしまう可能性がある
シリンダー交換タイプ	鍵穴部分のみスマートロックに変更するもので、しっかり固定できる	配線工事が不要なものもあるが、ほとんどは配線工事する必要がある
穴あけ工事タイプ	新たに鍵穴をあけてスマートロックを設置するもので、しっかり固定できる	初期費用が高額になりやすい



シリンダー交換タイプや穴あけ工事タイプは、シリンダー（かぎを差し込む部分）を交換したり、扉に穴をあけたりするため、退去時には原状回復の費用が発生します。一方で、貼り付けタイプであれば扉に穴をあける必要がないので、賃貸物件の場合はこういったものを選ぶといいでしょう。

アプリの操作感がよいか確認する

スマートロックは、専用アプリを使って鍵を施錠したり解錠したりできますが、アプリによっては直感的に操作できない製品もあります。アプリの操作感は、スマートロックを設置したあとに確認するしかありません。しかし、検討段階では商品のレビューや口コミなどで判断できるため、事前に確認するようにしましょう。

電池残量が通知されるか確認する

スマートロックは、電池で動作する製品が多く流通しています。しかし、電池切れが発生してしまうと鍵の認証ができなくなり、閉め出されてしまう可能性があるでしょう。製品によっては、スマートロックの電池残量が少なくなったときに、スマートフォンに通知する機能が備わっているものもあります。こうした機能を持った製品を選ぶことで、閉め出しのリスクを減らすことができます。

スマートロックを設置するメリット・デメリット

次に、スマートロックを設置するメリット・デメリットを紹介します。設置後に後悔しないためにも、スマートロックを設置するメリット・デメリットを把握したうえで導入するようにしましょう。

スマートロックを設置するメリット

- 鍵を持ち歩く必要がなくなる
- 鍵の紛失・盗難を防止できる
- 鍵の閉め忘れを防止できる
- 離れた場所からでも施錠・壊状の履歴を確認できる

スマートロックを設置すると、アプリで鍵の施錠・解錠が行えるため、鍵を持ち歩く必要がなくなります。そのため、物理的な鍵の紛失や盗難を防止できる点がメリットといえるでしょう。また、製品によっては一定の距離まで離れると自動でロックされるオートロック機能や、Wi-Fiに接続することで遠隔から鍵の状況を確認できる機能が備わっているものもあります。これらの機能は、定期的に鍵を閉め忘れたか気になる人にとって、大きなメリットとなり得るでしょう。

スマートロックを設置するデメリット

- 電池切れによる閉め出しに遭う可能性がある
- 導入コストやランニングコストがかかる

前述のように、電池で動作するスマートロックの場合、電池切れを起こしてしまうとアプリからの解錠・施錠ができなくなってしまいます。家のなかにいれば手動で解錠できますが、外出中に電池が切れてしまった場合に閉め出されてしまうリスクがある点に、注意が必要です。また、導入コストやランニングコストが発生する点もデメリットといえます。導入コストは製品によって異なりますが、一般的には数千円～数万円程度かかります。一方で、レンタルで利用できる製品も存在するため、自身の予算を考慮したうえで検討するようにしましょう。

【賃貸物件におすすめ】スマートロックの解錠タイプ別5選



最後に、賃貸物件におすすめのスマートロックを5つの解錠タイプ別に紹介します。以下の内容を参考に、スマートロックの導入を検討してみてください。

ボタンで数字を入力するタイプ

スマートロックのなかには、ボタンで数字（暗証番号）を入力するタイプのものがあります。ボタン式タイプであれば、鍵やカードキーを持ち歩く必要がないので、紛失・盗難の危険性はありません。そのため、物をなくしやすい人におすすめのタイプといえるでしょう。一方で、暗証番号を忘れてしまった場合に閉め出される点がデメリットといえます。こういった事態に陥らないためにも、スマホなどにメモしておくとい良いでしょう。

指紋認証タイプ

ボタンで数字を入力するタイプだと、毎回数字を入力する必要があり手間に感じてしまう人もいるでしょう。指紋認証タイプであれば、機器に指をつけるだけで簡単に解錠できます。指紋はなりすましも困難であるため、セキュリティを高めることが可能です。しかし、指の状態が登録時と異なる場合、解錠できない可能性もあります。そのため、定期的に指紋の再登録を行うことをおすすめします。

タッチセンサータイプ

タッチセンサータイプとは、スマホやカードキーを近づけることで解錠できるタイプのスマートロックです。スマホだと、スマホの電池が切れたときに解錠できなくなるという問題がありますが、カードキータイプであればそうした心配も不要です。ただし、カードキーを紛失するリスクがあるため、スマホとカードキーの両方を利用できるようにしておくのがおすすめです。

複数の認証方法を使えるタイプ

複数の認証方法を使えるスマートロックも存在します。たとえば、ボタンで数字を入力する暗証番号と指紋認証の両方がついているスマートロックであれば、手間をかけたくなければ指紋認証をメインで使い、セキュリティを高めたいときに暗証番号による認証にするとといった運用が可能です。どの認証方法がよいか迷ったときは、複数の認証方法を使えるスマートロックを購入し、試しながら決めていくとい良いでしょう。

アプリが高機能なタイプ

アプリが高機能なタイプだと、アプリでスマートロックを管理しやすくなります。アプリ画面から暗証番号を入力したり、フリック操作したりすることで解錠することが可能です。遠隔からスマートロックの施錠状況を確認できるものもあり、鍵を閉めたか不安に感じたときでも外出先から状況を確認できます。また、鍵を施錠したり、解錠したりする度にLINEやメールに通知するシステムもあり、子どもが外出先から帰ってきたことを確認することも可能です。

まとめ

今回紹介したように、スマートロックには主に3つのタイプがありますが、退去時の原状回復を考えると、賃貸物件には「貼り付けタイプ」がおすすめです。また、貼り付けタイプのなかにも暗証番号や指紋認証など複数の認証方法があるため、セキュリティ面や日々の手間を考えると、自身に適した製品を選ぶようにしましょう。