住宅新報２０２３年(令和５年)８月１・８日号 掲載

新型コロナウイルス感染症は、住宅に対するエンドユーザーの意識を大幅に変えたと言ってよいだろう。それは「ニューノーマル」という言葉に代表される、新たな機能や性能、価値観として注目を集めたと同時に、既存の要素の再認識を促すことにもつながった。例えば閑静な住環境や自然の緑、住戸の広さや空間の豊かさ、適正な管理といった部分は、決して目新しい要素ではなくとも、コロナ禍を経て改めてその重要性とニーズが高まっている様子だ。ここでは、主に分譲マンションと賃貸住宅市場の動向を基に、「次世代起点の居住性」に焦点を当てる。

存在感増す「在宅時間の快適性」

遮音性や空間活用に高い関心

分譲マンション

新型コロナウイルス感染症による大きな社会変化の一つが、「在宅時間の増加」だった。政府による緊急事態宣言をはじめ、各方面での行動制限が日常化したため、多くの人にとって自宅で過ごす時間が増えた。そして現在では、通常の生活に伴う買い物などの移動はほぼ制限がなくなり、旅行などレジャー移動の動きも大幅に回復。他方、コロナ下において急速に普及したリモートワークによる在宅勤務は、揺り戻しはありつつも一定の定着を見せている。

「騒音対策」が加速

そこで、ポストコロナにおいても引き続き大きなテーマとなっているのが、住宅の遮音性の向上だ。在宅時間の増加に加え、仕事だけでなくレジャーやコンテンツ分野でも自宅で出来るサービスの範囲が広がったことで、現在でも「業務に集中したい」「趣味や娯楽をより満喫したい」といった動機から、以前にも増して遮音ニーズは高まっている。近年のトレンドとして、「eスポーツや音楽などのネット配信者が増え、その潜在的な需要も大きい」(中堅デベ)との指摘もある。

同時に、コロナ下では上階や隣接住戸からの騒音自体も増加したようだ。「リモート授業に伴う子供の在宅時間の増加による騒音」「リモート会議やオンライン飲み会などによる夜間の大声」「運動不足対策の在宅エクササイズ」など、一概にコロナ禍を契機としたものとばかりは言えないものの、トラブルに発展しかねない騒音の問題が散見されるそのため、分譲マンション購入者にとっての大きな関心事の一つとして、集合住宅における遮音性能の重要性が増したという背景だ。

こうした状況もあり、長谷エコーポレーションは5月、東京都多摩市の「長谷エテクニカルセンター」内に設けた研究開発施設「音響実験棟」の活用範囲を拡大。同社の手掛けるマンションの遮音性能向上の加速を図った。同施設の検証設備について、同社技術推進部技術研究所の岡崎充隆副所長は「内壁だけでなく、天井部分も検証したい構造材を入れ替えられる仕組みとした。例えば、上階で大きなものを落としたり、子供が飛び跳ねたりした時の床衝撃音をどれだけ低減できるか、といった指標になる」と説明する。

同施設活用の大きな目的として、同社は「木造・木質化の促進」を掲げている。しかし、その実現に向けた大きな課題として、高まる「遮音性能向上」ニーズへの対応が極めて重要だと同社が認識していることは確かだ。

住宅市場を見る

居住性に焦点

住宅の役割拡大に対応

間取りの工夫も重視

「住み心地」や「使い勝手」への関心が高まったこともコロナ下の変化の一つであり、この傾向は今後も続きそうだ。典型的なところでは、「高さ制限で平端な余裕ができた場合に、階高を圧縮して1階層増やすよりも、各階の天井高を高く取るほうを選んだ」(大手デベ)、「省エネ性能との兼ね合いがあって難しいところだが、採光や開放感を高めたほうが反響が良いため、間口部(窓)をあえて大きく広く取っている」(中堅デベ)との声も聞かれた。

もちろん、トレードオフの要素だけでなく、隠れた床面積やコストの中で工夫を凝らす事例も多い。大和地所レジデンスは6月、社員のアイデアを基にした各自的スペース提案4種を、「ヴェレーナ横浜戸塚グランラルシュ」(全88戸)で導入。設立30周年記念として、エントリー者への無償提供も行った。同社は「住まいへの価値観が変化しているため、様々な家族のライフスタイルに応ずるプランニングを行っている」としているが、今回の提案はいずれも、比較的小規模なスペースの有効活用を図るものだ。

ただし、こうした要素は多くの場合、ある程度の事業コスト増と利益の圧縮が伴う。土地の仕入れ価格や建築費の上昇が著しいこともあり、一部[illegible]用で[illegible]は一部[illegible]分キャリアとして、その場合は物件[illegible]部化への納得感を得られたかどうか多くの事業者が引き続き積極的に取り組んでいる。

こうした事例から読み取れるのは、コロナ禍は確かに住宅ニーズに影響を与えたものの、その変化のベースは速く、コストの面からも企画・要素の精査と取捨選択が不可欠だということだ。基本に忠実な結論とはなるが、常に顧客の反応を注視し、その時求められている企画を検討し続けることが、ポストコロナにおいても事業の成功につながるだろう。

賃貸住宅市場

暮らしの"質"向上を

管理の良さで選ばれる時代に

新型コロナウイルス感染症が流行したのを機に、賃貸住宅市場は大きな変革期に入った。まずは在宅勤務の普及により、部屋数や面積拡大、コワークスペースの併設など、何らかの対応が求められるようになった。アットホームの募集家賃動向を見ても、コロナを機に広めの住戸では賃料が上昇傾向もしくは高水準を維持するようになっている。

人との接触を減らすために一気に導入が広がった在宅勤務だが、コロナ収束に伴い元に戻る(毎日通勤する)という見方がある。

リーシング・マネジメント・コンサルティング(東京都港区)が、賃貸仲介店舗を対象にエンドユーザーのニーズ変化についてアンケート調査(6月15日～7月4日実施)したところ、「今年の繁忙期(1～3月)にテレワークを想定した部屋探しをしていた人の割合」は「1～2割程度」が38・1%、「3～4割程度」が36・9%で多く、「5割以上」も8・4%。同社はコロナ流行が落ち着いても「テレワークが一定数根づいている」と分析。今後も在宅勤務は一定程度続くと見られる。在宅勤務普及に伴う在宅時間の増加で、暮らしの"質"を求める傾向が強まったことは、今後の賃貸住宅市場にとって重要なポイントとなる。

■サウナで癒し

グッドルーム(東京都渋谷区)が今春オープンした「TOMOS学芸大学」は、ワンルーム29戸に共用部(ワークスペース、キッチン、サウナ、カフェ、貸し会議室)が併設された複合型居住施設。当初募集から1週間で満室になったという。

かつて金融機関の寮だった建物を同社が買い取り、多様化する暮らし方・働き方に対応する暮らし方・働き方に対応する単身社会人向け施設に改修した。特徴はサウナが設けられている点。コロナで自宅での暮らしと仕事の境界があいまいになる中で、癒しの機能を大切にしたいという思いで導入したという。また同社は従来型賃貸住宅とは異なる、身軽で柔軟な暮らし方提案としてホテルのような長期宿泊提供サービスも開始しており、「このTOMOS学芸大学」の入居者も契約すると、このサービスが利用ができる。多拠点生活も可能で、渡り鳥的な暮らしを楽しむ若い世代に人気だ。

■Z世代の夢を応援

三好不動産など3社がPMを手掛けるシェアハウス「TOKYOβ(トーキョーベータ)」。都内を中心に約160戸を運営する。入居者はZ世代を中心とした20～30代の若者で、地方から上京して最初の住まいとして選ばれるケースが多く、現在の稼働率は80%だ。

「トーキョーベータ」のコンセプトは若者の夢の実現を応援すること。実際、豊島区内の物件では、デジタルコミックエージェンシーのナンバーナイン(東京都品川区)と組み、漫画家デビューを目指す若者を応援するプロジェクトをスタートさせている。入居者は家賃無料で、漫画制作に必要な液晶ペンやタブレットなども部屋に備えている。また、第2弾としてNPO法人と連携し、起業家を目指す若者を支援する計画が進行中だ。入居者にとって、自分の可能性を広げることができる住まいとして魅力的に映っているようだ。

■業務レベルを自己診断

暮らしの質を左右するものとして"管理の良しあし"も見逃せない。折しも21年6月に賃貸住宅管理業法が全面施行され、賃貸新時代に突入している。

日本賃貸住宅管理協会は、会員が自指すべき具体的な管理業務を87項目に分類した「セルフチェックブック」を配布し、各社が自己診断しつつ、管理の質を上げていけるようにした。これは賃貸住宅も分譲マンション同様に「管理の良さ」で選ばれる時代になることを示唆している。

これまで賃貸住宅を選ぶ際の要素として、賃料や立地、間取り、設備が優先されてきたが、今後は「管理レベル」が上位になる可能性がある。物理的な好条件がそろっていても、管理というソフト面の支えがなければそれら意味をなさないからだ。今後は持ち家にこだわらない"賃貸派"を増やすためにも、管理の質向上の重要性が増していくと考えられる。

広い面積と工夫を凝らした植栽で、居住環境の快適化を図ったヴェレーナグラン茅ヶ崎東海岸(大和地所レジ、2月竣工)の中庭

「TOMOS学芸大学」に併設されているサウナの入口付近