



賃貸経営

今どき学生は「超」節約志向!?! 学生向け賃貸経営のポイントとは

大学に近い立地に賃貸物件をお持ちの場合、学生が大きなターゲットの一つとなりますが、意識したいのが、近年の一人暮らし学生の生活費の変化です。コロナ禍や景気の影響を受け、近年の一人暮らし学生は収入・支出ともに減少傾向にあります。

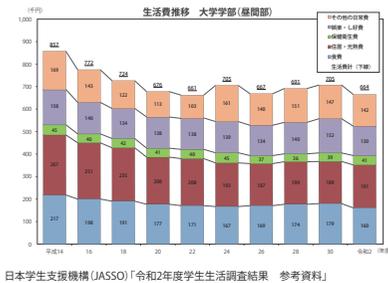
大学生の生活費は年々減少傾向にあります。特にコロナ前の18年からコロナ禍の20年にかけて一段と減少していることが分かります。

またエリアによって違いはあるものの、学生向け物件は家賃設定が難しい実情もあります。下記アンケートでもわかる通り、学生が理想とする家賃はなかなかシビア。都市圏で4〜5万円の家賃設定はなかなか難しいでしょう。

さらに大学付近の物件は競争が多く、値下げ競争に巻き込まれかねません。そこで意識したいのが、学生が求める設備を導入して差別化を図ることです。「この設備があるなら相場より高くても入居したい」と思わせる物件なら、家賃下落リスクを避けられる可能性が高まります。

- 学生に人気の設備・条件**
- オートロック、防犯カメラなどのセキュリティ
 - インターネット無料、高速インターネット
 - 周辺にスーパー、コンビニ など
 - 2階以上
 - バス・トイレ別
 - 宅配ボックス
 - 独立洗面台

近年の学生のシビアな経済事情によって、学生向け物件の賃貸経営には工夫が必要です。学生だけでなく、保護者も納得する設備や条件、そしてそれに見合った家賃設定を心掛けましょう。



健康

高齢者にも起こる スマホ依存の影響について



スマホを使用していると常に興味・関心が刺激され続けた状態になり、一定の刺激に飽きると、より強い刺激を求め長時間使用し続けるようになることが、スマホ依存の主な原因と考えられています。

このような依存状態が続くと、認知機能（注意力・記憶力等に関わる）や感情を司る脳領域に影響が及び、学習能力・コミュニケーション能力等が低下し、心身に変化が起こる可能性があります。一般的にスマホ依存は子ども・若年層に多いと言われていますが、最近では高齢者もスマホを使用するようになってきているため、以下で紹介する変化が起こっていないか気を付けることをおすすめします。

スマホ依存で起こる変化

- ・イライラする・落ち着きがなくなる：スマホが近くにないと落ち着かず、少しの時間も手放さず持ち歩くようになる
- ・実生活におけるコミュニケーション能力の低下：メール・SNS等、インターネットを通じたコミュニケーションはできるが、実生活でのコミュニケーションを億劫に感じたり、実生活での会話・人間関係等でトラブルを起こしやすくなったりする
- ・仕事の能力・学力が低下する：職場・学校で集中できなくなり、仕事・学業で支障が出るようになる
- ・体調不良が起こる：長時間同じ姿勢が続く・体を動かす機会が減る等により、肩こり・腰痛・頭痛・肥満等を引き起こし、目を酷使することで視力低下を引き起こす可能性もある
- ・睡眠障がいになる：生活リズムが乱れる・昼夜逆転の生活になる等が原因で、睡眠障がいになる可能性がある

防災

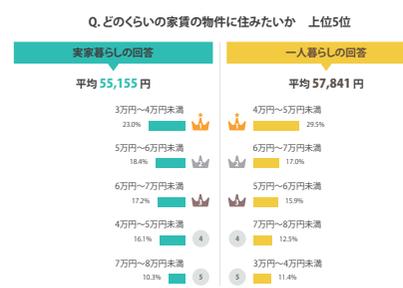
サブスクサービスって？ モビリティを定額利用

サブスクとはサブスクリプションの略語で、サービスを一定期間において定額利用できる仕組みのことです。中でも今後賃貸経営で注目したいのが、電動自転車や電動キックボードなどを活用したモビリティのシェアリングサービスです。これらを賃貸物件に設置し、入居者が定額で利用可能な形にすれば付加価値がアップします。特に、電動キックボードは気軽に移動できる新しいモビリティで、16歳以上であれば運転免許不要で乗れる点も魅力です。

例えば、最寄り駅から少し遠い物件などでは、利便性が向上するため入居率アップにつながるかもしれません。これらのモビリティは専用の駐車場とは違い設置スペースが小さくて済むのもポイントで、既存の駐車スペースや敷地内の余剰地などを活用できます。

また、導入してからの管理面についても、今はモビリティのシェアリングサービスを行う業者が多く存在するため、そのような業者に依頼すれば、設置から運営まで実施してくれます。利用者のやり取りなどもカスタマーセンターが対応してくれるケースもあります。このような場合、大家さんはスペースを提供するだけです。

実際に、電動自転車や電動キックボードなどを導入したことで「入居者の満足度が上がり満室が続いている」といった大家さんの声もあります。今後は、このような手軽な移動手段のシェアリングサービスを入居者が定額利用できるスタイルが増えてくるかもしれません。



LIFULL HOMES
「実家暮らし&一人暮らしの大学生に聞いた!理想の一人暮らし物件スペック編」