

坂戸御嶽神社にて例大祭が開催されました

2024年10月12日（土）に地域の風物詩、例大祭が開催されました。宵宮の中で「こどもまつり」が行われ、射的、ヨーヨーすくい、わなげ、木工体験、お菓子釣り、スーパーボールすくい、その他、子供たちのお腹を満たす焼き鳥や綿菓子等の出店が並びました。出し物やバルーンアートショーなどもあり、子供達も大喜びで大盛況に終わりました。



エヌアセットではエヌアセット法被を着て、【ヨーヨー釣り】【スーパーボール】【スマートボール】【缶たおし】の4店舗を7名でお手伝いしました。地域の方々ともたくさん交流ができて、有意義な時間を過ごすことができました。

このお祭りは「参加して楽しんだ子供達が将来またこの街に住んでくれるよ

うに」という主催者の想いのもと企画されています。とても共感できるイベントですので、エヌアセットでもお手伝いすることができ、大変良い機会となりました。

◇坂戸御嶽神社について

住所：神奈川県川崎市高津区坂戸2丁目20-1



N・ASSET 新聞 12月号

【発行】
株式会社エヌアセット
〒213-0001
神奈川県川崎市高津区溝口1-14-8
石原ビル2F

TOPICS

2024年度エヌアセットグループ総会を開催しました

エヌアセットでは毎年10月にグループ企業の全社員が参加するグループ総会を開催しています。本年も10月31日にホテルKSPにて執り行いました。当日は株式会社エヌアセットホールディングス代表取締役の宮川より中期計画の発表、続いて各グループ代表より先期と今後の状況や取り組みを共有しました。株式会社エヌアセットは同年10月28日に開催された株主総会において、元取締役の芳村崇志（よしむらたかし）が代表取締役に就任、また芳村が代表を務めていたグループ企業の株式会社エヌアセットberryにおいては、新たに上野謙（うえのけん）が代表

取締役就任し、それぞれ新代表より社員に向けたメッセージが発表されました。後半は年間のMVP受賞者の発表の他、2025年度新入社員の内定式を開催。当期に最も活躍した社員が選出されるMVPは、営業部・賃貸仲介チームの長谷樹（はせいつき）が受賞。選出は社内投票によるもので、「1年目でありながら仲介売上、本数もトップクラスで来店成約数がずば抜けて高い」、「営業として成績を残すだけでなく、野菜市や新卒のOJT等にも尽力していた」等、素敵なコメントと共に複数票が寄せられた結果となっています。

内定式には2025年4月に入社を予定している新卒社員3名が参加し、全社員に向けて抱負を述べました。エヌアセットは2024年9月で17期目に入りました。引き続き、皆様のお力になれるよう社員一同努めて参ります！



▲2025年入社予定内定者

MVP受賞・長谷樹コメント



MVPに選んでいただけて、とても嬉しいです！昨年9月より賃貸営業チームで働いています。昨年は営業の仕事だけでなく、まちの人やオーナー様と関わることでできるイベントにも関わることができてとても嬉しかったです。まだまだ知識や経験は浅いですが、これからも好奇心と楽しむ気持ちを忘れずに頑張ります！



《新代表・芳村崇志コメント》

このたび、株式会社エヌアセットの代表取締役に就任いたしました芳村でございます。日頃より皆様方の多大なるご支援に心より感謝申し上げます。当社は、川崎市高津区及び周辺地域に深い愛着を持ち、不動産管理を通じてこの街に住む人と働く人の応援と街の価値向上に取り組んでまいりました。今後も、オーナー様の大切な資産をより良質な管理体制で守りつつ、地域全体の魅力を引き立てることで物件価値を一層高めて参る所存です。オーナー様の信頼にお応えし、共に発展していくことを心に誓い、精励してまいりますので、何卒ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

株式会社エヌアセット 代表取締役 芳村 崇志



N-ASSET

社員紹介



小島 涼我
(こじま りょうが)
営業部 オーナー様相談室
2024年入社

はじめまして。2024年より中途入社し、オーナー様相談室に配属になりました小島涼我と申します。前職でも不動産会社に勤めており賃貸営業部と賃貸管理部に従事しておりました。オーナー様の様々な悩みに寄り添い解決出来る様な存在になりたいと思っております。今後ともよろしくお願いたします。

趣味は、映画鑑賞で年間100-150本程鑑賞しております。レンタルやサブスクなどでお家で観ることが多いですが、毎月1本以上は映画館で観るようにしております。おすすめの作品があれば教えてください。また、昨年末に息子が誕生しており日々成長していく姿を見て、負けられないなと思いつつ日々精進しております。

賃貸募集 管理 売買 有効活用 リフォーム ご依頼をお待ちしております！

高津区内
仲介件数 No.1!
※全国賃貸住宅新聞 2024年1月号より

管理戸数 4,210戸 管理駐車場 2,293台

株式会社
エヌアセット

お気軽にご相談ください！/
オーナー様
相談専用窓口 044-873-9433

入居者のニーズを知って賃貸経営に生かそう

「住宅居住白書2024」から読み解く 住まいへの意識変化

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会が『住宅居住白書2024』を発表しました。インターネット調査で「住まいに関する定点/意識調査」を実施し、その結果をまとめたものです。住まい探しから、住まいと天災に関する調査など、オーナー様に関連する結果を抜粋してご紹介します。



不動産「買い時だと思う」 微増も持ち家派は減少

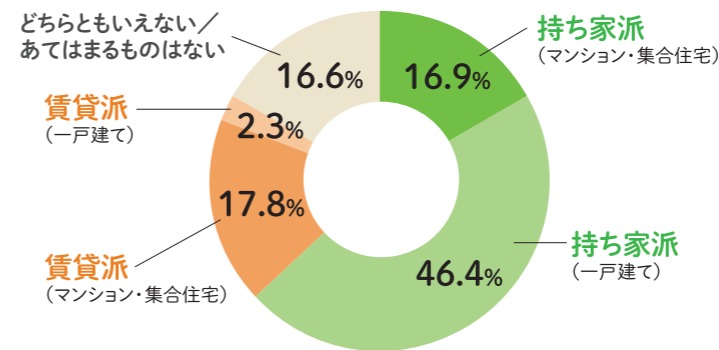
まずは不動産の買い時に関する質問です。今回「不動産は買い時だと思う」と回答した方は19.2%。2023年調査時の15.8%より3.4ポイント増加しました。買い時だと思う理由は「今後、住宅ローンの金利が上昇しそうなので(今の金利が低いので)」「(49.8%)や「住宅ローン減税など住宅取得の為に支援制度が充実しているから」(28.6%)が続きます。「買い時だと思わない」「わからない」方の理由は不

産価格の下落や収入減少などが上位となりました。

次に「持ち家派」「賃貸派」のどちらかを、現在の住まいに関係なく選んでもらったところ、持ち家派がマンション・戸建て合わせて約63%という結果で、対する賃貸派は約20%に。しかし、過去の調査との比較では、持ち家派は2016年の85.3%をピークに減少傾向で、賃貸派は昨年の17.4%から2.7ポイント増加。賃貸派を選んだ理由には、住宅ローンや維持管理コストを挙げる人が多く、住宅所有への経済的不安が表れています。

昨年に比べ「持ち家派」が減少し 「賃貸派」は微増

Q. あなたは「持ち家派」「賃貸派」どちらですか。現在のお住まいに関係なく教えてください。 [n=5003]



「賃貸派」の理由

「住宅ローンに縛られたくないから」(42.1%)、「税金や維持管理にコストがかかるから」(34.1%)、「天災が起こった時に家を所有していることがリスクになると思うから」(30.3%)「不動産を所有しない身軽さが良いから」(26.5%)…など

「持ち家派」の理由

「家賃を払い続けることが無駄に思えるから」(55.8%)、「落ち着いたから」(40.2%)「老後の住まいが心配だから」(32.9%)「持ち家を資産と考えているから」(28.1%)…など

災害への意識が高まり 安全性重視の傾向に

調査では、物件写真の重要性が年々減少傾向に。一方、構造や地盤の状況など、安全性に対する意識が強くなっています。

Q. 物件情報の入手の際、基本情報以外に「あとで便利」な情報はありますか? (複数回答) [n=5003]

1位	物件の写真	54.6%
2位	周辺物件の相場	35.8%
3位	物件の品質情報(省エネ・耐震等)	34.2%
4位	物件周辺の防災情報	27.3%
5位	物件紹介の動画	24.8%
6位	物件周辺の医療機関の情報	21.8%

Q. 天災に対する住まいの意識についてあてはまるものを選択してください。(3つまで選択可) [n=5003]

1位	築年数や構造(免震・耐震)について考えるようになった	35.3%
2位	緊急避難場所や防災マップ・ハザードマップを意識するようになった	35.2%
3位	地盤などの状況を意識するようになった	29.0%
4位	特にない	23.6%
5位	防災グッズを家に用意するようになった	23.4%
6位	冷蔵庫や家具などの耐震対策をするようになった	16.0%

元日の能登半島地震から始まった2024年、人々の天災についての考え方はどのように変わったのでしょうか。天災に対する住まいの意識について、当ではまるものを3つまで選んでもらったところ、住宅購入や生活環境に関して「築年数や構造(免震・耐震)を考えるようになった」という人が35.3%で最も高くなりました。次いで「緊急避難場所や防災マップを意識するようになった」、「地盤の状況を意識するようになった」などが続きます(上図)。

まとめ

- 不動産は「買い時と思う」回答が増加。持ち家派が減少し、賃貸派は微増している。
- 物件の耐震・省エネ性や防災情報への関心が高まる。
- 経済的な不安から、住まい探しは性能面・経済面で慎重な傾向に。

物件に関するほしい情報 品質や防災情報も重視

住まい探しに関する調査では、購入・賃貸にかかわらず、物件の情報収集に「あると便利」な情報を聞いたところ、「物件の写真」(54.6%)が「周辺物件の相場」(35.8%)が上位でした(左図)。

しかし、過去数年間にわたっての調査を見ると、「物件の写真」は

徐々に減少している一方で、「物件の品質情報(省エネ・耐震等)」「(34.2%)や「防災情報」(27.3%)への関心が高まっています。また、物件紹介の動画や医療機関の情報も一定の需要があることがわかりました。今後の求める住まい方について聞いたところ、年代別に結果が異なり、20〜30代では「職場の近くで住まう職住近接」など働きやすさを重視。一方で、50〜60代は「介護が

災害に対して3人に1人が 築年数や構造を意識

必要になっても年金の範囲内で安心して暮らし続けられる住まいの整備」が支持されていました。2022年5月に解禁された不動産取引における電子契約については、「利用したい」という人が34.1%↓40.5%と2023年より6.4ポイント増加。ただし、年齢が上がるにつれて電子契約のニーズは低下しています。

ハザードマップの認知度は80.4%で、実際に住んでいる地域のハザードマップを見たことがある人は54.8%に。年代が上がるほどハザードマップを見たことのある人の割合は多くなっています。

今回の調査結果から、環境や災害リスクへの入居者の関心が高まる一方で、経済的な不安や住まいに対する慎重な姿勢も明らかになりました。住まい選びにおいて、性能面でも経済面でもよりシビアな目で判断する消費者がこれから増えていくことが予想されます。賃貸経営では、ニーズに的確にこたえられる住まいづくりを考え続けていくことが重要です。