

SHINKOの 賃貸マンション

オーナーニュース

賃貸物件の管理・経営、売買などお悩みのオーナーさまは新興ビルサービスへお気軽にご相談ください!

住所:大阪市北区浪花町1番19号 新興ビル TEL:06-6371-7934 FAX:06-6376-2817
URL:http://shinko-owner.com/ MAIL:pm@shinko-owner.com 発行月:2020年7月号



新興グループ 設立1964年
新興ビルサービス株式会社
新興ビルサービス株式会社



コロナ禍の影響によって賃貸仲介現場では、物件説明、内見、契約といったサービスのオンライン化要望の声が強まっています

今の時期、楽観的な予測はそうそう見つけられません。需要を喚起して、これからの早期のV字回復に期待したいものです。賃貸住宅関連では、アパート・マンションの賃貸住宅をお客様にご紹介する店頭での案内が原則でしたが、消費者の非対面ニーズの高まりによって、従来からのソーシャルネットを使ったサービス

Web接客と工夫を凝らした対面接客の仲介業務が一般化。新型コロナウイルスの影響を受けてオンラインサービスの多様化が進んでいます。部屋を紹介するプロセスにおいてネットワークサービスの拡充がさらにスピードアップしています。重要事項説明をスマホやパソコンを使って実施する「IT重視」もよく知られており、導入から3年が経ち、これまでの利用頻度がさらに進むとみられます。今後はインターネット、スマホを利用し、VRゴーグルを装着したWeb接客と工夫を凝らした対面接客を交えた仲介業務が一般化するとみられます。最近発表された報道によりますと、次世代データベースのブロックチェーン技術によって、物件検索から賃貸契約、入居手続きまでをPC、スマホで完結できるシステムの実用化が遠くないところまで進みました。コロナ禍が賃貸市場のあり方を大きく変える起爆剤となっているようです。オンラインサービスの動向をまとめた2面の「不動産テック」と「テレワーク」の記事も参照してください。

住居確保給付金のご案内
休業等に伴う収入の減少により、住居を失うおそれがある方々について、原則2ヶ月、最大9ヶ月、家賃相当額を自治体から家主さまに支給します。

申請できる方
これまで 離職・廃業から2年以内の方
令和2年4月20日以後 離職・廃業から2年以内または休業等により収入が減少し、住居を失うおそれがある方

4月30日からはさらに使いやすく
ハローワークへの求職申込みが不要に
住居確保給付金申請のご相談は最寄りの自立相談支援機関まで

最長9カ月の賃貸住宅の家賃が支払われる「住居確保給付金」の申請が各地で続いています

その景気の見通しについて、内閣府が6月8日に公表した、景気の指標となっている「景気ウォッチャー調査」は、「新型コロナウイルス感染症の影響により、極めて厳しい状況にあるものの、悪化に歯止めがかかりつつある。先行きについては、厳しさが続くものの、持ち直しへの期待がみられる」と

染の第2波、3波に備える動きは一段と強くなっています。6月12日には、売上げが大幅に落ち込んだ中小企業や個人事業主を対象に、テナント賃料を最大で600万円を給付する、「家賃支援給付金」が盛り込まれた第2次補正予算案が可決、成立しました。これでコロナ終息後の市場の回復に弾みをつけたいところです。

コロナ禍を契機に賃貸仲介業務にも各部門で大きな変化の兆し

ネットワークサービスの拡充がスピードアップ

新型コロナウイルスの感染再拡大に備える中、経済活動が徐々に再開しています。賃貸住宅市場におきましても、従来の発想にとらわれずに消費者の多様なニーズに応えるデジタル化への動きが急ピッチです。賃貸経営が直面する問題点などを取り上げてみました。



withコロナの時代をどう乗り切っていくかが懸案となっています

ニュースフラッシュ

「2020～2040年度の新設住宅着工戸数」の予測で、貸家は26万戸となる見込み

野村総合研究所がこのほど発表しました日本における「2020～2040年度の新設住宅着工戸数」の予測結果によりますと、新設住宅着工戸数は、2019年度の88万戸から、2030年度には63万戸、2040年度には41万戸と減少。

利用関係別に見ますと、2030年度には持家が21万戸、分譲住宅が16万戸、給与住宅を含む貸家が26万戸となる見込み、としています。

貸家の年間26万戸の新設予測はかなり少なく、過去20年で20万戸台は2度しかありません。わが国最大手のシンクタンクが総合的な判断で、向こう10年先の需要を見込んで予測しているだけに、注目される結果です。ちなみに、過去5年間の貸家新設の平均は39.1万戸です。

なお、新設住宅着工戸数に与える新型コロナウイルスの影響は、2020年度の第3四半期にピークを迎え、その後の新設住宅着工戸数は、経済の回復とともに非常に緩やかに回復する見込み、としています。



賃貸住宅市場最新ニュース



賃貸住宅の市場環境は目まぐるしく変動しています

不動産情報サービスのアットホームが発表しました首都圏(1都3県)における2019年度の定期借家マンション・アパートの募集家賃動向によりますと、「定期借家物件」の平均募集家賃は、マンション・アパートともに前年度比上昇傾向となっています。募集物件に占める定期借家物件の割合は、マンションは大型ファミリー向きが、アパートはシングル向きが多い傾向で、東京23区の大規模ファミリー向きマンションの定期借家物件は高層・高額の物件が多く、平均募集家賃が普通借家物件を大きく上回っています。

賃貸マーケット情報

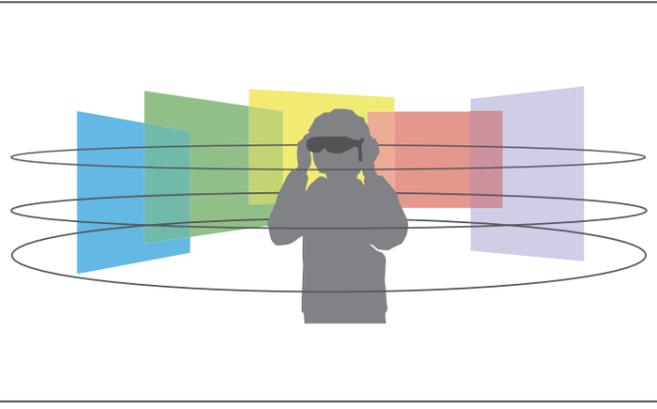
セーフティネット住宅事業者支援補助限度額の上限100万円
国土交通省は住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業の募集を開始しました。
住宅に困窮する子育て世帯や高齢者世帯等の住宅確保要配慮者の増加に対応するため、新たな住宅セーフティネット制度の枠組のもと、既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とする民間事業者を支援するものです。
補助対象工事は、共同居住用の住居とするための改修・間取り変更、バリアフリー改修、防火・消火対策工事、子育て世帯対応改修工事、耐震改修など。
補助率・限度額は、1戸当たり上限100万円となっています。

ブロックチェーンの実用化を目指す
ワンストップ化実現に取り組み
積水ハウスは6月8日、ブロックチェーン技術を用い、賃貸入居時に発生する賃貸物件の内覧、契約手続き、生活インフラの契約など、一連の手続きをワンストップ化したサービスの実現に向けて取り組み、と発表しました。
企業間情報連携推進コンソーシアム「NEXCHAIN」(ネクスチェーン)のブロックチェーン技術を活用するもので、今年度中の運用開始を目指しています。
定期借家物件の平均募集家賃前年度比上昇傾向
不動産情報サービスのアットホームが発表しました首都圏(1都3県)における2019年度の定期借家マンション・アパートの募集家賃動向によりますと、「定期借家物件」の平均募集家賃は、マンション・アパートともに前年度比上昇傾向となっています。募集物件に占める定期借家物件の割合は、マンションは大型ファミリー向きが、アパートはシングル向きが多い傾向で、東京23区の大規模ファミリー向きマンションの定期借家物件は高層・高額の物件が多く、平均募集家賃が普通借家物件を大きく上回っています。

これからの賃貸経営を支援する「不動産テック」

コロナ禍の環境変化に役割を果たす

賃貸経営に関連して、最近とみに目にする機会が増えているのが「不動産テック」。「不動産とテクノロジーの融合」を意味する不動産テックと賃貸経営の関りをまとめてみました。



契約処理、VR内覧などの仲介業務支援にますます新技術が使われる模様

不動産テックとは、「テクノロジーの力によって、不動産売買、賃貸、投資の新しい仕組みを生み出したり、従来の商慣習を変えようという取り組みのことで、『不動産』と『テクノロジー』を掛け合わせた造語」(フリー百科事典・ウィキペディア)と、説明されている通り、最先端のテクノロジー(科学技術)を活用して不動産に関するサービスを展開するというものです。

サービス領域は、AI(人工知能)を利用した物件提案やIoTを利用したスマートロック、防犯カメラ、VR(バーチャルリアリティ)を利用した内覧システムなど幅広く、高機能化のスピードには目を見張るものがあります。

非対面化がより強く求められ、不動産テックに大きな期待が寄せられています。新型コロナウイルスの影響が長期化するに伴い、今後、賃貸市場において非対面化がより強く求められる、集客・契約関連の業務を支える総合的なサポートが重要視されているだけに、不動産テックの役割に大きな期待が寄せられています。



賃貸住宅の情報提供に、「不動産テック」サービスは欠かせないものとなってきました

があります。

さらに、技術革新が進み、ハイレベルなメカニックスの実用化が進んでいます。とくに、IT重説の本格運用を機に、賃貸現場のIT化が加速しています。コロナ禍によって私たちを取り巻く生活環境は一変するとともに、賃貸経営の環境も変化を余儀なくされたことから、不動産テックを活用したサービスが脚光を浴びているのです。

非対面化がより強く求められ、不動産テックに大きな期待

ここ10年の間に不動産市場において、ITの広がり目覚ましく、賃貸市場においてもインターネット、スマホの利

用拡大が契機となって次々と新技術が登場しています。賃貸住宅の性能向上及び賃貸経営の環境整備に大きな役割を果たしているのは、よく知られている通りです。賃貸経営を支援する不動産テックについては、インターネットを通じて早くから使われてきました。中でも顧客のニーズとして、インターネット・WiFiの人気の高まり、設備の取り付けに工夫をした実績を持ちます。この後、スマホを利用したカギの管理が進んでいたところにコロナ禍によって、VRを含めたIT化の実用化が急浮上しているのです。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

〈短期連載〉「テレワークと賃貸経営」導入進み、次代の賃貸経営の鍵を握る

リモートで新しい事業展開
テレワークとは情報通信技術を利用し、場所や時間を有効に活用できる柔軟な働き方とされています。要は在宅勤務で、モバイルワーク、リモートワークとも呼ばれ、テレワークで働く人をテレワーカーと呼びます。

賃貸経営では、入居を希望するお客様との交渉からスタートします。その前にオーナー様との打ち合わせも時として必要となります。

しかし、賃貸市場でも非対面の要望が強くなり、コロナ禍対策として、できるだけ接触を抑えた業務が求められます。そこで浮上するのが、集客から契約業務における、Webなどを導入したテ

多様な働き方として、政府においても普及拡大に向けた環境整備、普及啓発を推進しています。それが新型コロナウイルス感染症拡大とともに、急激な広がり

になります。お客様と入居に向け話が具体的に進んで、物件説明(下見案内)、契約手続き、ガス・電気などの生活インフラの契約を経た後も、入居後のクレームや設備の不具合が発生すれば面談等の濃厚接触が起きてきます。

レワークの本格化です。まだWebやテレワークで賃貸関連の契約全てが完結する技術が確立されてはいませんが、日進月歩の世界ですから、集客・契約までの業務がワンストップで



次代の賃貸経営の鍵を握るのには、テレワークではないでしょうか。

情報パック

令和元年度土地問題に関する国民の意識調査

不動産取引時に参考になっている情報は不動産会社の広告、ホームページが多い

「令和元年度 土地問題に関する国民の意識調査」の結果が国土交通省から公表されました。全国の20歳以上の男女3,000人に、土地・住宅に関する考えを面接してまとめたものです。調査結果の要点をまとめてみました。

土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産であるかに対して、「そう思う」と答えた割合が27.1%、「そうは思わない」が45.3%、「どちらともいえない」が21.4%となっています。「そう思う」は前年度から5.5ポイント低下し、初めて30%を下回って過去最低となった一方、「そうは思わない」



は前年度から5.9ポイント上昇し、過去最高となっています。

不動産取引時に参考になっている情報については、「知人・友人の話」が26.8%、「不動産会社の広告(チラシ、新聞広告等)」が24.3%、「不動産会社等のホームページ」が23.9%と高く、「不動産の情報誌」(21.9%)、「不動産会社や展示場を訪問して得る情報」(20.8%)が続いています。

価格以外に周辺の公共施設等の立地状況・学区情報を参考に

「わからない」と答えた者の割合は16.2%。前回の調査結果と比較してみると、「地価公示、都道府県地価調査」「路線価、固定資産税評価額」がそれぞれ5ポイント低下しているが、概ね大きな変化は見られません。



不動産を買ったり、売ったりする際に、価格以外の情報に関して、主にどのような情報を参考にしたかについては、「周辺の公共施設等の立地状況・学区情報」が50.8%と最も高く、以下、「ハザードマップ等の災害に関する情報」(35.4%)、「住宅の維持保全に関する情報」(18.4%)、「過去の取引履歴」(17.2%)などとなっています。

ちよつと一服



サブリースに関するトラブル防止のため、「賃貸住宅の管理業務等」の適正化に関する法律案が6月の国会で採決され、成立しました。1年以内に施行されます。サブリース業者を初めて規制する法律で、サブリース業者に対し、勧誘時に故意に事実を告げず、不実を告げる等の不当な行為を禁止し、サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の締結前の重要事項説明を義務付けています。賃貸住宅の管理業務を巡るトラブルが発生するケースが増え、とくにサブリースに関する誤認を原因とするトラブルが起きていることから、法制化が進ん

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」が成立

だもの。サブリース業者と組む際の勧誘を行う際の規制の対象となつていきます。このほかにも、賃貸住宅管理業に係る登録制度が創設され、賃貸住宅管理業者を国土交通大臣の登録を義務付けられます。今年春のシーズンが近づくと、夏の間にも建物にも厳しい夏、コロナに打ち込んで参りたいと思えます。



(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。