

# マルチオーナー新聞

賃貸経営マーケットレポート

## 賃貸経営、不動産売買、有効活用の提案

■発行所：丸一不動産株式会社 ■本社：東京都北区上十条2-28-8 ■TEL：03-5993-1841 ■FAX：03-3907-6157  
■2018年3月号 ■毎月1回発行 ■URL：http://www.m-1.co.jp/ ■E-MAIL：mail@m-1.co.jp

地元の不動産は地元の不動産屋さんをモットーに、十条エリアで60余年

賃貸管理・賃貸経営コンサルティング 売買全般・不動産相続問題・空家問題等を得意としております。

免許番号：東京都知事(15)第9236号  
加盟団体：社団法人全国宅地建物取引業協会  
社団法人東京都宅地建物取引業協会  
社団法人全国賃貸不動産管理業協会



超高齢社会が進む中、「人生100年時代」を前向きに捉え、長期の視野に立って賃貸経営の充実を図りたいものです



人生、つまり寿命は生活環境の改善や健康保険制度の充実によって延び続け、わが国は今や世界トップの長寿国となっています。そして寿命はさらに延びて、超高齢社会のもとでのライフプランの実現を図る時代を迎えています。60歳定年退職、リタイアといった発想は過去のものになるうとしているのです。

高齢社会を言い換えれば長寿社会です。人生において活動できる期間がどんどん延びて、100年も決して夢ではなく、現実のものとなってきました。そこで、物件を長く維持して経営する「人生100年時代の賃貸経営」を考えてみます。

## 管理を確立して、次代につながる賃貸経営の実現図る

超高齢社会を迎えた「人生100年時代の賃貸経営」

こうした流れを汲んで政府が打ち出したのが、一億総活躍社会実現の「人生100年時代構想」です。人生100年時代を見据えた経済社会のあり方を政策パッケージするものです。そこで「人生100年時代の賃貸経営」についてですが、これからの賃貸経営を考えるにおいても、100年時代をしっかりと見極めることが重要課題となってきます。

よく、賃貸経営は長いスパンの事業である、と言い表されませんが、従来の30、40年を区切りとするのではなく、これからは50、70年も視野に入れることが求められるということです。30、40年は建設資金のローン返済や建物の償却期間から出てきた一つの目安な

のですが、本来の利益はローン返済後の売上げが貢献するので、建物を補修・修理・リフォームして少しでも長く維持、管理すれば、十分な利潤が確保されるはず。つまり、「人生100年時代の賃貸経営」とは、長期にわたる経営スタンスの確立を図るということではないでしょうか。建物の美観を長

く維持して常に入居者の評価を得て一定の入居率を確保する、そのために適切な補修・修繕を怠らないことです。また、わが国が世界の先端をいく超高齢社会にあるのですから、賃貸需要の高齢者ニーズの受け皿となる姿勢も求められるところ。経営のあり方を大きく変えるべきスピードで環境も驚くべきです。賃貸住宅への急速な浸透が進むIT化が賃貸住宅の構造はもとより、経営のあり方をも大きく変えようとしています。

例えば、スマートフォン一つで、物件の紹介から下見の案内にVR(バーチャルリアリティ)を使い、気に入ったら契約にすればIT重視まで。そして鍵の受け渡し、取り換えもスマートフォンで行うといったIT・オンライン化が現実のものとなっていきます。

そして、手前ミソとなりますが、賃貸経営の長期安定化のためには管理の充実が避けられません。管理体制が確立してこそ、次代につながる賃貸経営の実現が図られると考えます。



年齢に関係なく最新の技術やサービスを理解して、賃貸経営の長期安定化に備えることが求められています

### ニュースフラッシュ

#### 公営住宅に入居する約85万世帯のうち1割強の約10万世帯で家賃滞納(総務省)

総務省が実施した全国の公営住宅への入居者に対する調査結果によりますと、全国の公営住宅に入居する約85万世帯のうち1割強の約10万世帯で滞納があり、1ヵ月以上の家賃滞納は平成27年度末現在、退去者を含め約21万世帯ということが分かりました。

これは、低額所得者、高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者が安心して暮らせる環境の充実を図る観点から、公営住宅への入居者等に対する対応状況、住宅確保要配慮者への支援の実施状況等を調査した結果を取りまとめたものです。

家賃滞納者のうち、滞納期間が1ヵ月以上3ヵ月未満が8万6,979世帯(42.0%)、3ヵ月以上6ヵ月未満が3万2,820世帯(15.8%)、6ヵ月以上12ヵ月未満が2万8,594世帯(13.8%)、12ヵ月以上が5万8,839世帯(28.4%)。なかには、151ヵ月滞納のあった入居者が死亡し、死亡届が提出された後も10年以上その事実が気付かずに督促状の送付が行われていた例もあります。



### 時代を先取りする賃貸住宅



注目される“コンセプト追求型”賃貸住宅

スマートハウスサービスを利用することで、マンションの入居者はスマートフォンでエアコンなどの遠隔操作が可能。外出先からエアコンを起動させておき、快適な状態で帰宅することができるとし、また、長期不在時でも照明器具を遠隔操作することで人の所在を表せるため、セキュリティ効果を高めるとしています。

★IoT技術を活用したエアコンや照明など家電製品の遠隔操作機能、外出時に不審者が侵入した際のアラート機能が備わった最新のスマートハウスサービスの賃貸マンションが仙台・青葉区にオープンします。

### 賃貸マーケット情報

#### 個性化に特化したユニークな賃貸住宅が登場 ネットを通じたIoTサービスが急速に浸透

時代を先取りする最新のアパート・マンションが各地で建設されています。ユニークな3つの賃貸住宅を紹介します。

★「大人の女性と猫が快適に住める」をコンセプトに、最大5匹の猫と暮らすための工夫が施された猫専用アパートメントが東京・墨田区にオープンします。

全室44平方メートル、3.5平方メートルのバルコニー付きの1LDKで、賃料は12万7千〜13万5千円、管理費7千円。

入居条件は、定員が2名と猫5匹まで、それ以上の場合には応相談。完全室内飼いにすること。猫用爪とぎを部屋内に設置すること。猫以外の動物を飼わないこと。壁に爪とぎやスプレーをする癖がある場合は、入居者が防猫策を講ずること。避妊手術を施すこと。専用ポーチ・バルコニーを含む禁煙などとなっております。

★日本初といわれる「サービスが入ってくる家」の賃貸マンションが東京・大田区にオープンしました。「サービスが入ってくる家」とは、スマートロックやオートエントランス解錠システムなどのIoT製品を活用して、入居者が自宅不在時でも、荷物の宅配や家事代行などの各種宅配サービスが家の中に入ってくることを可能にするサービスです。

★宅配や家事代行は専門の業者と提携して行うのですが、賃貸マンションもここまでできたのかと思わせる先進のシステムです。果たして今の日本で根付くのでしょうか。