マルイチオーナー新聞

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：北区上十条2-8-11 金高歯科ビル1階　■TEL：03-5993-1841　■FAX：03-3907-6157
■2020年 7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に 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

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。

４月７日に発令された緊急事態宣言が５月25日に解除され、１ヵ月以上経ちますが、経済活動はフルパワーには至っていません。そこで、コロナ禍によって苦境に立たされている企業や産業界を支援するための政策が打ち出されています。一方で、感染の第２波、３波に備える動きは一段と強くなっています。

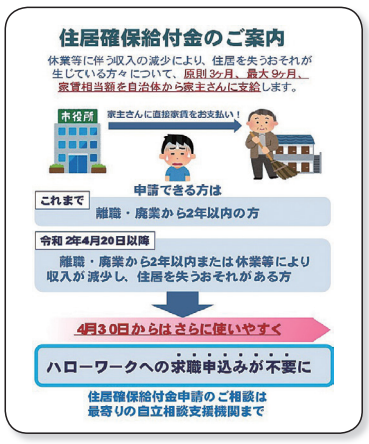
６月12日には、売上げが大幅に落ち込んだ中小企業や個人事業主を対象に、テナント賃料を最大で６００万円を給付する、「家賃支援給付金」が盛り込まれた第２次補正予算案が可決、成立しました。これでコロナ終息後の市場の回復に弾みをつけたいところです。

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」とまとめています。

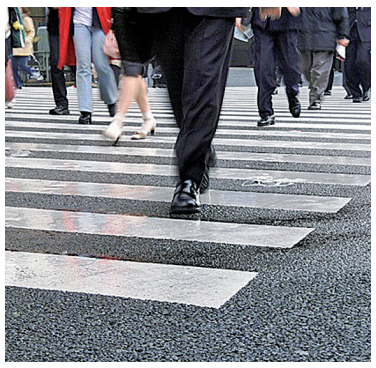
今の時期、楽観的な予測はそうそう見つかりませんが、需要を喚起して、これからの早期のＶ字回復に期待したいものです。

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に人気が高まり、最新のデジタル化の応用に拍車がかかっています。

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



最長９ヵ月分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



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

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が、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そうです。重要事項説明をスマホやパソコンを使って実施する「ＩＴ重説」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きました。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。

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。

備えは万全ですか？

唐突ですが、家賃の滞納以外で賃貸経営におけるリスクで皆様が頭に思い浮かぶのには一体があるでしょうか？私が真っ先に思い浮かぶのは火事です。借主様にも当然に加入して頂く火災保険ですが、近隣からの延焼等を想定するとそれだけでは決して十分とは言えません。ですから、保険切れしていないかとかそもそもちゃんと火災保険に加入しているか等今一度ご確認ください！

その他、私は地震保険にも加入していただく事を強くお勧めしています。地震で建物が倒壊してしまった場合はもちろんですが、地震に起因する火災も地震保険でないと保険金は出ません。火災保険のみ加入しているオーナー様はこれを機に地震保険も一緒に是非ご検討ください。

ここまではご自宅にも当てはまる話ですが、ここからは賃貸経営ならではのリスク管理についてです。先ずはあまりピンと来ないかもしれませんがオーナー様の建物が入居者様に損害を与えてしまうケースが想定できます。例えばオーナー様の設備である普段は壁や天井等に隠れている給排水等の配管がなんらかの理由で漏水し、入居者様の大切な家財道具をダメにしてしまう、こんな事故はこれまで結構な数で出くわしております。

契約者様が物件絡みで起こしうるリスクも最近は看過できません。例えば、契約者様が不幸にしてオーナー様の部屋で自殺してしまった、或いは突然死や孤独死で発見が遅れてしまった場合等は部屋そのものが事故物件扱いになってしまう可能性があります。そうなるとリフォームに多額の費用がかかるやら事故物件のため賃料を下げても次の入居者がなかなか決まらないやら、まさに踏んだり蹴ったりの状況に陥ってしまいます。

これらのリスクに対応した保険商品も昨今各保険会社から色々と出ておりますので良かったらご相談ください。

なんだか、嫌な事ばかり書いてしまいましたが、これら起こりうるリスクを極力軽減して安定した賃料収入を得て頂くために当社は常にオーナー様とコミュニケーションをとって行きたい、と願っております。

代表取締役　吉田