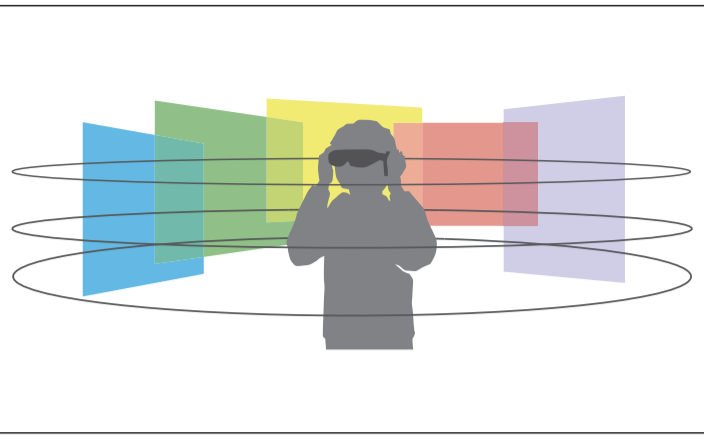


これからの賃貸経営を支援する「不動産テック」

# 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ふものです。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stemなど幅広く、高機能化のスピードには目を見張るもの



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、インターネットを使った物件の広告・PR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の人気の高き、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

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、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。

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



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

実現する日も近いと思われ

ます。つまり、今後、オーナー様と仲介・管理会社が情報通信技術を活用したテレワークのつながりで一層密になると考えられます。現在のスマホなどを使った物件確認・内見予約・カギの受け渡し・申し込み・重要事項説明・契約といった一連の業務がテレワークでシステマチックに完結するもの



## 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

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。

次代の賃貸経営の鍵を握るのは、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している情報は 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」



「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し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。

## 十条駅前の再開発

十条駅前西口再開発事業に関する建物解体工事がいよいよ本格化してきております。交番向かいの空っぽになった弊社旧店舗前の道路が利用出来るのも6月末まで、それ以降は通行止めになるそうです。



見慣れた駅前の建物群が工事壁に囲まれ始めていて、既に解体されている建物もちらほらあり

ます。その中には弊社が管理していたアパートも有り、ベランダ側から徐々に壊されて、窓も住戸内壁も失われた状態になってしまいい何だか寂しい気持ちになったりもします。

駅前再開発は数年を要する事業ですので完成はまだ先の話ですが、駅前の街並みが変わり行く様子を目の当たりにする、言わば歴史の生き証人になれる貴重な体験をしていることを実感する今日この頃です。

(管理部 山田)

(※) 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。