

不動産業の「サービス産業化」が急速に進化

賃貸経営の環境変化も余儀なくされる

コロナ禍によって私たちが取り巻く生活環境が一変する一方、不動産業の「サービス産業化」が急速に進化しています。進化を支えているのはAI、IoTの最新技術です。



不動産市場に対する消費者のニーズは年々変化を遂げています。国土交通省が公表した不動産業発展の指針「不動産業ビジョン2030」の中で、『借地、借家でも構わない』がこの20年で約6割増え、『所有から利用へ』の傾向が進行しているといわれています。

もともと「不動産イコール情報産業」といわれていたものが、さらに進化して不動産流通の変化と相まって、情報化にサービスの要素が加わり、「サービス産業化」の色合いをさらに強めているといえそうです。

こうした市場のニーズに対応する「不動産のサービス化」を支えているのが「不動産テック」

賃貸住宅のサービス領域には、AI、IoT、スマートロック、防犯カメラ、VR・内覧システム、インターネット・Wi-Fiなどの最新技術の導入が進んでいます



賃貸住宅を取り巻く環境変化には目を見張るものがあります

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っています。この後、スマホを利用したカギの管理が進んできたところからコロナ禍によって、非対面化が求められ、VRを含めたIT化の実用化が急浮上しているのです。

さらに、ハイレベルなメカニクスの実用化が進み、不動産契約に関する重要事項説明(重説)をITを活用して行う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。スマホ、タブレット、パソコン等のテレビ会議機能の利用がコロナ禍によってさらに拍車がかかっています。

私たちが取り巻く生活環境が一変するとともに、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はさらに進化を遂げていると見られます。

積極的に打って出る

年が明け、気持ちも新たに、「攻めの賃貸経営で、賃貸事業の活性化を図る」といったテーマでまとめてみたいと思います。昔からよく「攻撃は最大の防御なり」とたとえられます。い

「攻めの賃貸経営」で賃貸事業の活性化を図る 身の丈にあった範囲内で前向きに取り組む

たずらに守りに入るのではなく、積極的に打って出ること勝機をたぐり寄せるといった発想です。



賃貸経営においても、全く同様で、機を見てアイデアや工夫を講じた上、

えている今日、「攻めの賃貸経営」とは、どのような「経営」を指すのでしょうか。

「攻める」のですから、積極的に前に出ていくのですが、闇雲にあれこれ手がけるのではなく、時代のニーズに合わせる経営を身の丈にあった範囲内で、前

と指摘されそうですが、「攻める」言葉のニュアンスとして、一歩前に

出る意欲が挙げられます。攻めといっても地域の特性を見合っただ、市場性に基づくことは必須です。その上で、予算や経営環



こうした賃貸

住宅の取り組みには、最新のノウハウとともに総合的なプランニングが必要とされますので、弊社に何なりとご相談ください。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

新しい需要を掘り起こす、ほかにはない特性を生かす、プラスアルファの特徴を持たせることで、注目度を上げて入居の促進につながるという発想です。入居率を高めるために、多様なノウハウを活用して取り組む必要性が求められているのです。

第19回不動産市況DI調査(全宅連)

土地価格動向DIは全国が実感値でマイナス8.2 居住用賃貸物件は全国の「賃料の動向」マイナス13.4

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)はこのほど、不動産価格と不動産取引に関する令和2年10月実施の「第19回不動産市況DI調査」結果を次の通り発表しました。

不動産市況の景気動向指数調査で、不動産価格、取引の動向を地域ごとに現状と3ヵ月後の見通しを調査分析した。調査対象は全宅連モニター457で、結果はDIで示されています。

それによりますと、土地価格動向DIは、全国が実感値でマイナス8.2となり、前回調査に比べ4.2改善したが、3

ヵ月後は全国でマイナス17.2と予測。一方、居住用賃貸物件においては、全国の「賃料の動向」がマイナス13.4で、「成約件数の動向」がマイナス18.8、「空室率の動向」がマイナス19.9となっています。

また、居住用賃貸物件の全国の「賃料」「成約件数」「空室率」それぞれの「3ヵ月後の予測」に対して、モニターは「賃料の動向」については横ばいが64.1%、やや下落しているが31%。「成約件数の動向」については横ばいが48.4%、やや下落しているが37.2%。「空室率の動向」は横ばいが46.8%、やや下落しているが40.3%と、回答。

賃料・成約件数・空室率いずれも、横ばいが最多で、やや下落と合わせて8~9割を占めています。やや下



落はありそうだが、大きく上昇したり、大きく下落はあまり予測されないと、捉えているようです。

厳しい状況続くビジネス用途の全国的事業用賃貸物件

一方、店舗・事務所・土地・駐車場など、ビジネス用途の全国的事業用賃貸物件については、「賃料の動向」がマイナス35.5、「成約件数の動向」がマイナス36.5、「空室率の動向」がマイナス37.2と、ビジネス向けということで景気の波に影響され依然厳しい状況が続いています。

自宅での体づくり

これまでは会社の福利厚生で近くのスポーツジムへ通って運動していたのですが、昨今のコロナ過による三密回避で数か月間足が遠ざかっております。ただでさえ中年太りしているのに運動せずにいる毎日では筋力も衰えてしまうので、自宅でも運動ができるTVゲームを2種類購入しました。

TVゲームでの運動なんて子供だましのようなものかなと考えておりましたがフィットネスプログラムとして世界的に広く認知されているZUMBA(ズンバ)のゲーム仕様のもので、画面の中で踊るインストラクターに合わせて体を動かしていると、心拍数が上がり汗もかき身体全体に効いており脂肪燃焼して確かに痩せそうです。

もうひとつはリング状のコンローラーを持ち、フィットネス課題をクリアしながら冒険するもので筋トレ系・リズム系・ヨガ系などのジャンルがあり身体各部を鍛えられるものでした。こちらも意外にも手足ふらふら息が上がる運動が出来るので効果ありそうです。2021年の目標は買ったゲーム機で緩んだ身体を鍛え上げる!です。

※私が購入したゲームは →(任天堂 Switchの「ZUMBA」と「リングフィットアドベンチャー」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。