

デジタル・トランスフォーメーション(DX)と賃貸経営

IT・デジタルを総合的に活用して再構築

不動産・賃貸ビジネスにおいて、最近、目にする機会が増えている「デジタル・トランスフォーメーション(DX)」。データとデジタルを総合的に活用するDXと賃貸経営の関わりをまとめてみました。



今後、多くのサービスがDXを軸により高度に、圧倒的に便利になると予測

わが国のDXを先導している経済産業省では、DXについて「これまでの、文書や手続きの単なる電子化から脱却。IT・デジタルの徹底活用で、手続きを圧倒的に簡単・便利にし、国民と行政、双方の生産性を抜本的に向上します。また、データを活用し、よりニーズに最適化した政策を実現。仕事のやり方も、政策のあり方も、変革していきます」とDXの本質を分かりやすく説明しています。

「不動産とテクノロジーの融合」を意味する「不動産テック」とどう違うかですが、不動産テックは最先端のテクノロジーを活用して不動産に関するサービスを展開するものです。サービス領域は、AI(人工知能)を活用した物件提案や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)を生かした内覧システムなど幅広く、高機能化・多機能の広がりが急速に進んでいます。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が一足早く市場で実用化されました。次に人気の高いインターネット・WiFiの顧客のニーズに対応。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にコロナ禍によって、VRを含めたIT化の実用化に拍車がかかったものです。

生産性の向上を図り新しい価値を見出す

それではDXと不動産・賃貸経営との関わりですが、賃貸市場では膨大な物件データが動きまわります。こうしたビッグデータを基に仲介業務や契約が行われ、管理、保険事業へと実務が広がり、さらに統括したプロパティ

マネジメントビジネスが展開されることとなります。一つひとつの業務が煩雑で、時間と人手が取られる労働集約型の業務が強いられるものがストックされたビッグデータを活用し、労働集約型のワーキングを改善して生産性の向上を図り新しい価値を見出そうとするのがDXです。

そのためにIT・デジタルを総合的に活用して、従来の既存のシステムにないITシステムの見直しと再構築を進めます。国土交通省が国民の住生活の安定確保・向上促進に関する基本的な計画として策定している「住生活基本計画(全国計画)」においても、「持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスのDXの推進」を打ち出しています。遠隔・非接触の顧客対応が進む中、DXの今後の広がりや役割、新しいサービスの提供に大きな期待が寄せられています。

ちよつと一服



不動産・賃貸情報のポータルサイトの運営会社からビッグデータを活用した「住みたい街ランキング」の各種バージョンが発表されています。上位にランクインされる街や駅の理由を見てみると、やはり交通機関の乗り換え・アクセス等の利便性に人気があるようです。また、最近のランキングでは、以前にも増して自治体のサービス内容をチェックした調査結果も出ています。

家賃傾向・交通機関へのアクセス・生活の利便性を軸に選ばれています

郊外エリア志向「テレワークに相応しい街」などを基準に選ぶ傾向が高まっています。ただ全国的に見ますと、首都圏以外、コロナ禍の影響はさほど見られず、借りて住みたい人気の街は従来と大きく変わっていないようです。こうしたデータから賃貸市場は、「家賃傾向」「交通機関へのアクセス」「生活の利便性」「自然環境」を軸として物件が選ばれ、今日的課題の「テレワークニーズ」をチェックしておくことがポイントになっていくようです。



長く住んでいただくための工夫と配慮が必要

安定した賃貸経営を続けていく上で、長く入居していただける入居者ほどありがたいものはありません。少しでも長く入居してもらえればそれだけ経営が安定するので、入居者の

入居者の「長期居住化」を図り、安定経営につなげるためにも管理の充実に注力します

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「長期居住化」は、ぜひ実現したいものです。

では、入居者の「長期居住化」を促進するために何をすればよいかですが、そのポイントは次の2点では

ことなく、毎月家賃を滞りなく払っていただける入居者です。第1のポイントである問題を

起こさない方に入居していただくためには、やはり最初の案内から入居審査に至るまで、きちんと人柄や書面等を確認して契約することが後々になって問題

る賃貸住宅にやほり何らかの不満を抱いていると思われ

ます。住まいに對して、何もかも満たされた満点とはいかないものですが、設備の不備や入居者間のトラブル等は見逃さないことです。その



入居者へのサービスと、賃貸住宅の充実に注力して、満足度を高める手法が経営の安定に直結します。入居者に対する顧客満足度の向上は、これからの賃貸経営の大きな課題であることは間違いありません。

「防犯を気にする人が見るべきポイント」ランキング

一人暮らしで防犯を気にする人の8割以上が「モニタ付きインターホン」に高い関心

賃貸物件を探すお客様が物件情報以外に重要視される情報は、「周辺の商業施設」「治安」「医療・介護施設」「ハザードマップ」「嫌悪施設」などがよく知られています。中でも今日の社会性を反映して「治安」には高い関心を示しています。

不動産情報サービスのアットホーム(株)が発表した「不動産のプロが選ぶ!『防犯を気にする人が見るべきポイント』ランキング(複数回答です)により、防犯を気にする一人暮らしのお客様が「見るべきポイント」として、不動産のプロの80%以上が「モニタ付きインターホン」と回答しました。不在時に誰が来たかが確認

できる録画機能付きのカラーモニターがあればなおいいようです。

防犯を気にする人が見るべきポイントの2位は「オートロック」で約69%、3位は「防犯カメラ」で約52%と1~3位が半数を超えています。「オートロック」は設置場所・設置状況について、「奥まった場所や暗い場所に設置されていないか」「せっかくオートロックがついていても、1階の廊下に柵がない場合がある」という点も気を付けるポイントとされているようです。

ディンプルキー・郵便受けの施錠・宅配ボックス等もチェックポイント

4位から10位は次の通りで、「2階以上」「ディンプルキー」「宅配ボックス」「郵便受けの施錠ができる」「見通しが良い」「24時間セキュリティ



ー(ホームセキュリティ)」「シャッター」となっています。

また、セキュリティ重視の人がこだわる条件としてよく挙げられるのが「2階以上」ですが、意外にも半数を割って4位です。ただ、「1階でもバルコニーがあると防犯上良い」「1階だとシャッターがあると防犯に良い」「1階の物件は各窓に二重ロックが必須」という声があり、他の防犯設備との合わせ技で対策できる点があるようです。



(※) 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。