

UchiComi Times

THE OWNER

（ウチコミ!タイムズ ジョ・オーナー）

June, 2020

VOL.29

GET OVER SARS-CoV-2 COVID-19

インフォデミックを回避せよ
GET OVER
SARS-CoV-2, COVID-19 P.2~5

おしゃれマスクに
惑わされてはいけない!
コロナ危機で注目度がアップした小池百合子都知事 —
巡る因果と政治手法の原点 P.6~7

新型コロナ後、
インバウンドの考え方はガラリと変わる P.8~9

コロナ禍が火をつける
ベーシックインカム導入論 P.12~13

牧野知弘の「どうなる!?おらが日本」^⑬
新型コロナウイルスで始まる
不動産業界の構造変革 P.14~15

空室対策一丁目一番地 #5
『新型コロナウイルス』が賃貸経営にもたらす影響は?
～緊急開催! 大家座談会～ P.16~18

オーナーに、こっそり教えたいこんな店 第25回
北区(大阪市)
秘伝の出汁と昭和レトロ感が隠し味
お好み焼きの名店「美舟」 P.19

しました。そうしたら電話やメールでお礼をいただき、状況を把握することができています。自分から先手を打って入居者さんに安心感を持ってもらうことが大事ですね。

長期化するコロナ禍 オーナーにできること

— オーナーとして入居者の状況は把握しておきたいですね。今後、コロナ禍が長期化することも考えられますが、オーナーとしてできることはあると思いますか？

加藤オーナー：自分は、こんな状況なんですけど物件を買い増しています。さっき話にも出たんですが、住み替え、ダウンサイジングの引越し需要があると考えていました。実はそのために購入した築古物件で、空室だった2部屋もすぐに入居が決まったんです。話を聞くとやはりダウンサイジングのためということでした。また、これだけテレワークが行われている中で、働き方改革もあり会社も変わっていくと思います。入社、通勤という概念がなくなるかもしれませんね。

廣田オーナー：そうですね。あの満員電車での通勤には戻りたくないですね(笑)。

個人的には、都心から1時間~1時間半くらいのエリアが有力かな、と思います。全く出社がなくなるわけではないと思うので。例えば、東京都心に会社があるのであれば、神奈川県の小田原市あたりとか…。海があって、山があって生活するにはいい環境です。それに伴って、都心の狭小住宅は廃れていくのでは、と思います。テレワークするのに狭小住宅は大変ですね。

松浦オーナー：さらに、テナントや事務所も怖いんですね。3密になる場所はどんどん廃れていくのではないのでしょうか。実際に、事務所を廃止した会社もあるんですね。飲食店もテイクアウトやデリバリーのみで縮小して行くことも増えるかもしれません。

— 住宅も、ライフスタイルが変わることでさまざまな変化が想定できますね。今後の賃貸業界はどのように変わっていくのでしょうか。また、どのような空室



「がんばる家主の会」代表 松浦オーナー

対策が有効だと思いますか。

松浦オーナー：私は、6月頃から住宅の家賃減額交渉が始まると思います。会社が倒産したり、解雇になったり、収入が落ち込むことで始まると思います。コロナ自体は、暑さや湿気に弱いみたいなので夏場は落ち着くと思いますが、秋頃から復活する可能性もあります。その前にオーナーとしてしっかり対策をしていかなければいけないと思いますね。

廣田オーナー：来年の繁忙期もどうなるか分からないので、この夏場に空室を埋めていく、ということも一つの対策だと思います。家賃減額で退去を防ぐことも大事ですが、入居のハードルを下げることも必要だと思います。私は6月に敷金礼金0で募集して様子を見たいと思っています。

小場オーナー：私が感じているのは、60歳を超えた高齢者のことです。引越したくとも行き場がなく、誰も引き受けないので、今、所有物件の中でもあまり人気のない物件を高齢者OKで募集しています。入居条件で、新聞かヤクルトをとってもらい(笑)、緊急連絡先を提示してもらえば入居できるという、今まで積極的にやっていなかった部分の活動をしています。

松浦オーナー：私も、高齢者というところは重要だと思います。私の物件の高齢者は、お金を持っている安定した方、家賃の支払いもしっかりした方が多いです。ただし、私は、必ず身寄りの方が近くにいるということを条件にしています。身寄りの方と連絡を取り合っていて、高齢者を見守っていくことをしています。

廣田オーナー：今後は“住まいの在り方”が変わってくると思いま

す。高齢者の需要は元々大きなマーケットですし、これだけテレワークが当たり前になると、騒音問題や、インターネット環境の設備、部屋で快適な生活ができることを考えないといけませんね。

不動産業界のIT化 集客手段の変化

— 今後は入居者のライフスタイルの変化で、オーナーが提供する建物、お部屋も変化していくかもしれませんね。不動産会社の動きも変わってくると思うのですが、いかがでしょうか。

松浦オーナー：今後は、“対面”での業務は減ると思いますよ。今は、Zoom(オンラインミーティングアプリ)を使った内見も行われていますね。不動産会社に限らず、オンラインで行うものが増えると思いますのでオーナーも使えるようになっておかないといけませんね。うちの大家の会でもオンラインで会議をやっているのですが、なかなか参加されない方がいて心配しています。

小場オーナー：福岡では、IT化が進んでいる仲介会社が客付力も、態度も(笑)強くなっていますね。オーナーも負けられないように勉強していかないとはいけません。

— 現在、ウチコミ!での問い合わせ数や、内見数が過去最大に増えているんですよ! 自粛でネットを見ている方が増えていることもあると思いますが、ダウンサイジングや、ライフスタイルの変化で引越しを考える方が増えていると思います。実際に自粛で外出しづらいので、写真や動画、360度写真だけで申し込みする方もいるんですよ。

松浦オーナー：募集情報の精度を上げることが要求されますね。写真だけではなく全体が見渡せる360度写真も重要ですね。他には、部屋のサイズを図って記載したり、募集情報で入居をイメージさせることが大事ですね。

加藤オーナー：そうすると、店舗

型の仲介会社が今後どのように集客していくか問われてきますね。今、自分でやっている試みで、インスタグラムでの募集があります。今、若い方はなんでもネットで検索しますよね。インスタはタグ検索ができるので、例えば“デザイナーズ賃貸”や“賃貸安い”などのタグをつけて掲載します。今後はインスタで部屋探しもありえると思っていますし、広がっていくのではないかと考えています。



「東海大家の会」「稼働産カレッジ」代表 加藤オーナー

— 集客や、募集の仕方もコロナをきっかけにネットへの移行が急速に進みそうです。その波に乗れない不動産会社やオーナーは厳しくなりそうですね。

松浦オーナー：今後は、もちろんオーナーですから、経営についてもいろいろ考えていかなければいけないと思いますが、まずは自分の健康と、オーナーとしてだけでなく、人としての生き方が大事だと思います。健康管理では、コロナにかかってしまったり、自粛で生活が乱れたりしないよう、しっかりコントロールしていきたいですね。オーナーとしても、人としても、いい加減な人はどこに行ってもダメだと思います。生きることに信念を持って、自分の考えで進むことが大事になるのではないのでしょうか。

一同：その通りですね!

— 本日は、みなさんありがとうございました! 今回はコロナの影響や今後のお話を伺いましたが、日頃の賃貸経営に大切なことも教えていただきました。

今回、ご紹介した内容は一部となります。『大家座談会』完全版は、ウチコミ!タイムズONLINEよりご覧いただけます。



大家さんマイページに
ログインが必要です

https://owner.uchicomi.com/_om/home/useful/post/detail/2645