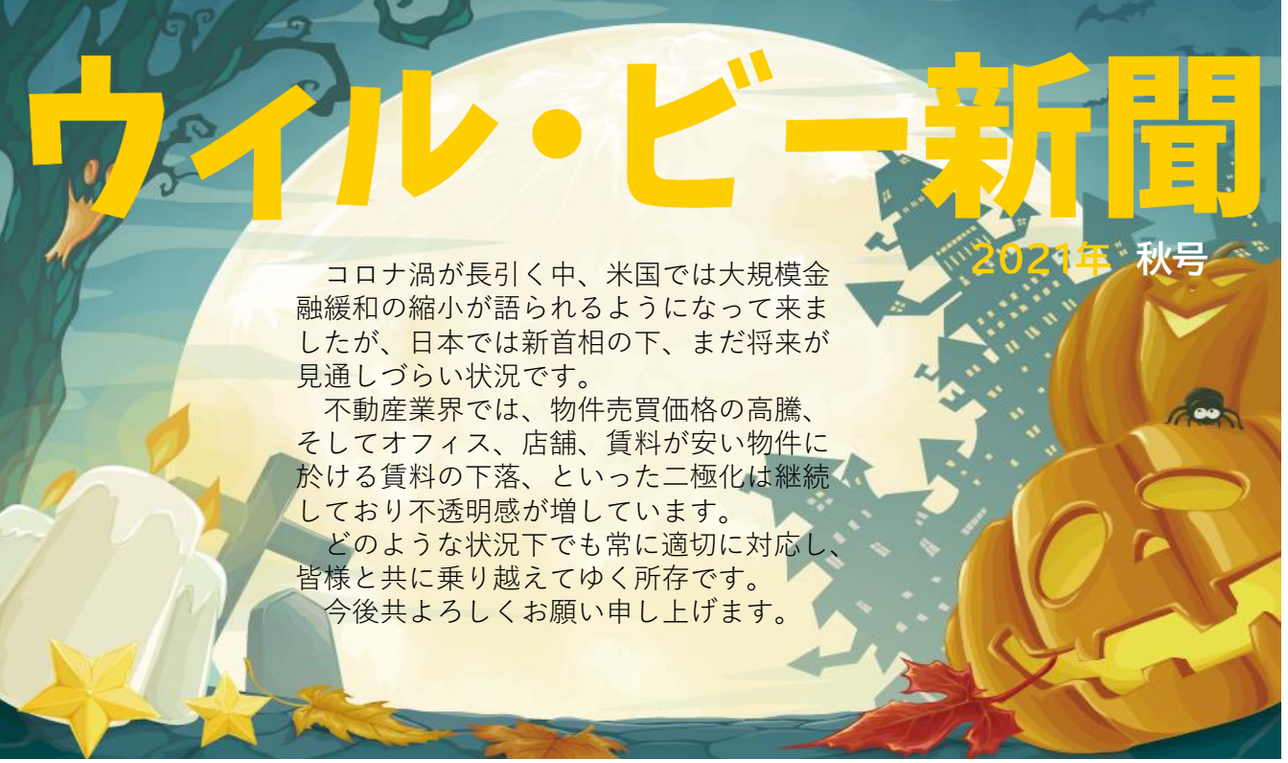
ウィル・ビー新聞

2021年 秋号



コロナ渦が長引く中、米国では大規模金融緩和の縮小が語られるようになって来ましたが、日本では新首相の下、まだ将来が見通しづらい状況です。
不動産業界では、物件売買価格の高騰、そしてオフィス、店舗、賃料が安い物件に於ける賃料の下落、といった二極化は継続しており不透明感が増しています。
どのような状況下でも常に適切に対応し、皆様と共に乗り越えてゆく所存です。
今後共よろしくお願い申し上げます。

変化する住宅ニーズ

■1988年と2018年の持ち家、賃貸の世代別比率比較■

1988年の住宅総数＝3,741万3,400軒　2018年の住宅総数＝5,361万6,300軒

※出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」より

総務省が5年おきに発表している統計データに「住宅・土地統計調査」があります。
これを見ると、持ち家、賃貸住宅の比率がどう推移しているのかがわかります。

最新の「住宅・土地統計調査」は2018年に調査・発表されています。

その最新の2018年データと、30年前の1988年を比べた場合、年齢30～50代の持ち家比率が10%強程度も低下。その分借家世帯の比率が10%程度増加しています。

1988年、バブル崩壊前の日本では、「社会人になりしばらくして結婚、そして子供が生まれる。勤め先は定年まで変わらない。」というライフプランが一般的でした。しかし、現在では、ライフスタイルや価値観が多様化しています。結果として、「結婚したから我が家を持とう。」という考えに至らない方が多くなっています。更に社会全体の傾向として、年功序列型の賃金制度から実力主義・業績給に切り替わっている事があります。将来が見通しにくくなり、一般的に家、マンションを購入する際の、35年等の長期ローンを組む事に対し不安を感じるようになった為と考えられます。
更には競争激化による賃貸住宅の質の向上も、賃貸志向の高まりをより促進していると考えられます。

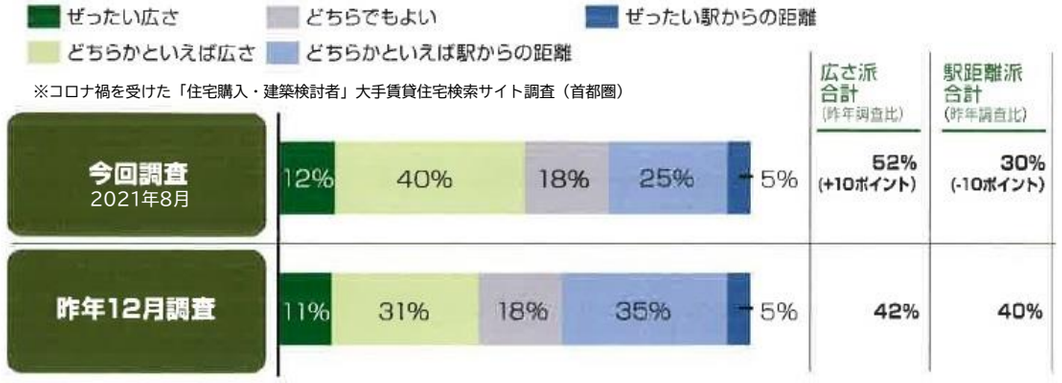
この様に2018年までの30年間で 30代から50代の働く世代の「住居」に関する意識は大きく変わってきていたと言えるでしょう。

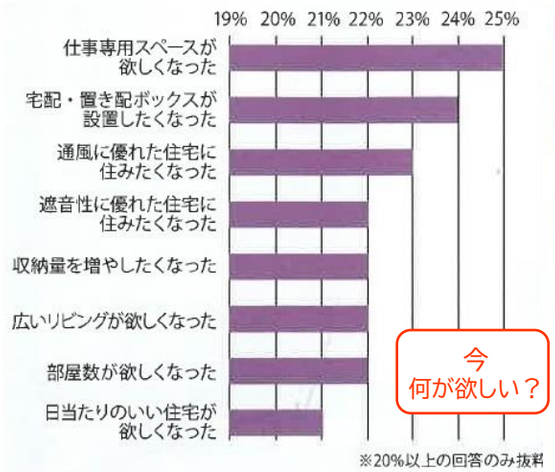
しかし、2020年に始まったコロナ禍はこの傾向に対し、人々に今までになかった行動や価値観の変容を引き起こしています。具体的にはこの30年間の動きの反動ともいえる、東京や大都市から地方への人口流出という現象です。

そして、この動きはコロナ禍がきっかけで引き起こされたものではありながら、それ以前より始まっていた、DX(デジタルトランスフォーメーション)による人々の生活の変革という根底の流れが後押しされ、加速した結果でしかありません。
人々の生活に求めるものが物質的な豊かさから心の豊かさに移り、日々の暮らしの多くの事がオンラインで全てが済ませられるようになった事等がその背景にあります。
今後、ワクチンや治療薬が普及し、コロナ禍が終わっても、もう元のようには戻らず、急速に新しいスタンダードが出来つつある状況なのではないでしょうか？
例え大都市圏への流入が再開しても従来通りの発想の物件には人が集まらないと言えそうです。

その中で、賃貸住宅のニーズに関するデータについても変化がより一層明確化して来ました。

■広さ・駅距離　重視意向(単数回答)





※コロナ禍を受けた「住宅購入・建築検討者」大手賃貸住宅検索サイト調査（首都圏）

今までも、弊社では独自の調査で、「駅近の価値の低下」「広さのニーズの高まり」「仕事・作業スペース確保ニーズの高まり」をお伝えして来ましたが、その傾向が大手検索サイトの調査でも裏付けられました(上記表参照)。

その様な動きの中、コロナ禍でのニーズの変化が大きいのは右記、赤い枠内の2点です。

上記のような個別的・具体的なニーズの変化をとらえた改善提案、そして場合によっては建て替え等の根本的な提案をオーナー様へ積極的に実施してゆく事で、引き続き弊社が携わった物件を「選ばれる物件」にしてゆけるよう、尽力致します。

周辺相場より家賃が高くても入居したい設備

単身向け物件			ファミリー向け物件		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	→	インターネット無料	1	→	インターネット無料
2	→	バス・トイレ別	2	→	バス・トイレ別
3	→	宅配ボックス	3	↑(前回17位)	システムキッチン
4	→	24時間利用可能ゴミ置場	4	↑(前回5位)	エアコン
5	↑(前回10位)	独立洗面化粧台	5	↓(前回4位)	24時間利用可能ゴミ置場
6	↓(前回5位)	家具・家電付き	6	↑(前回7位)	追い焚き機能
7	↓(前回6位)	ウォークインクローゼット	7	↑(前回15位)	独立洗面化粧台
8	↑(前回9位)	エアコン	8	↑(前回9位)	床暖房
9	↓(前回7位)	追い焚き機能	9	↓(前回5位)	家具・家電付き
10	↑(前回11位)	エントランスのオートロック	10	↓(前回8位)	宅配ボックス

■入居者と大家さんをマッチングするサイト調べ：2021年3月15日～4月15日

①エアコン、独立洗面台は単身世帯、ファミリー世帯共通で重要性が増している。

②外食が出来ない環境の継続に伴い、ファミリー向けではキッチン設備の充実に対するニーズが急速に高まっている。

コロナ禍で生まれた室内破損

キャスターによって剥がれてしまったフローリング

先日、管理物件に於いて、キャスター付きの椅子でフローリングを傷つけてしまった入居者様がいました。
今までにはなかった事例で、コロナ過で在宅勤務をする方が増えた事によるものといえるでしょう。

このケースでは、入居者様との調整に大変時間が掛かりましたが顧問弁護士にも相談の上で、借主負担での修繕となりました。

今まで通常の使用では起きなかった現象であり、更にここまでの状況になるまで放置していた点も善管注意義務に反するという見解に基づいています。
この案件については、実際にはその後、この上にカーペットを敷いて生活し、使用上支障がないため、退去時の原状回復工事の中に借主負担で追加する事になっております。

管理物件の入居者様方には、この事例を基に、注意喚起書類の作成をして、投函や貼り出しを行い、今後このようなトラブルを未然に防いでゆくよう対応していく予定です。

また、物理的に可能な物件に付いてはフロアタイルを上貼りする事の促進も、このようなトラブルの予防策として一考に値すると思われます。

「新スタッフをご紹介します」

皆様はじめまして、成瀬龍太郎と申します。
東京都板橋区出身の26歳です。

これまで証券会社や求人広告会社で営業として働いておりましたが、昨年12月よりウィルビーに入社致しました。
学生時代からアジアが好きで新卒で入社した証券会社からアジア市場の動向に注視しており、語学の勉強も兼ねてフィリピン留学に行ったりと好奇心の旺盛さには自信があります。
投資先としても重要な不動産ですが、家というのは誰もが落ち着き安らぐ場所であるため不動産業界の事を知りたいと思いました。
ウィルビー入社後、店舗にてお部屋探しのお手伝いをしてお客様の動向を学んだ上で、管理営業部に異動致しました。
不動産というオーナーの皆様の大事なご資産の価値を守り高められるようにしっかりと学び励んでいきますのでよろしくお願い致します。

～これからはアプリ一つで賃貸経営～ pocketpost owner

9月の月次書類と共に、新規導入致しました、「オーナー様専用アプリ」についてお知らせさせていただきました。ですが、まだ「馴染みがない。」「不安だ。」といったお気持ちを持っている方もいらっしゃると思います。

本記事では、「オーナー様専用アプリ」についてオーナー様が快適に使っていただけるよう、アプリのメリットなどをお伝えしていきたいと思います。

まず初めに、オーナー様専用アプリとは、その名の通り賃貸物件オーナー様専用のアプリとなります。もちろん通信費用を除きアプリに関する費用は一切掛かりません。
スマートフォンでもパソコンでもメールアドレス/携帯電話番号があればどの方でもご利用可能です。

ご利用いただいているオーナー様の声

チャットでやりとりできるから
電話のすれ違いがなくなりすごく便利になった！

毎月紙で配布されていた収支報告書がアプリに送られるようになった。
建物や日付で検索できるから書類の管理も楽になりました。

アプリの特徴

①自分の好きな時に確認！

LINEのようなチャット形式の為、自分の好きな時に確認できます。
文字入力が苦手な方も、ワンタッチで返信できるボタンがついています。

②必要な書類はアプリに集約！

弊社スタッフとのやり取り、毎月の月次報告書、見積書、契約書などのやり取りが全てアプリ上で集約されます。
メールに転送したり、印刷することも可能です。好きな時に過去の書類も閲覧可能です。

次回の
ウィル・ビー新聞は
2022年1月予定

内容に関する
お問い合わせや
ご依頼は
株式会社ウィル・ビー
本部
担当：竹内・成瀬・鈴木まで
TEL:03-6451-0085

↖上記のように、スマートフォン一つですべてのやり取りや書類が集約できますので、メールやFAX、郵送書類とあちこちに点在してしまいがちで、どこに何があるかわからなくなるといった事を解消できます。

慣れてしまえば今までよりも楽で便利になると考えられます。

この機会にぜひご活用下さい。
引き続き、宜しくお願い致します。