

ウィル・ビー新聞

2022年

冬号

謹賀新年

明けましておめでとうございます

皆様におかれましては新春を清々しい気持ちでお迎えのこととお慶び申し上げます。

今年も更なるサービスの質の向上に向けて社員一同努めて参ります。
皆様のより一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。



厳しさを増す1K1R需要、 今の賃貸市場はどうなっている!?

本来であれば閑散期が明けて賑わいが増す時期ですが、東京都の1K1Rの賃貸市場は厳しさを増しています。

多くの仲介業者にヒアリングを実施している中で、「繁忙期に向かっている時期のはずなのに、お客様が少なすぎる」「お客様の要望が高すぎて合う物件がない」といった声を多く聞きます。

原因は、やはりコロナ禍での需要の変化だと考えます。

企業のテレワーク実施率は55.4%(東京都産業労働局 テレワーク実施率調査結果 2021.11.11)と高水準のまま、関東の大学授業は後期もほぼリモートで、関東の6割強の学生が週1日通学または完全遠隔授業です。

1Kや1Rの部屋は、通学のために東京で暮らす学生、家で過ごす時間が少ないために広さを求めない単身者からの需要が高かったですが、コロナ禍においては「通学が少ないから実家で生活し通学時のみ時間をかけて通えば良い」あるいは「テレワークのために賃料が高くとも仕事がしやすい広い部屋にしよう」といった需要の変化が生まれました。

長期間に及ぶコロナ禍ですでに飽和状態の市場に、次々と似た広さ(20㎡前後)の部屋が出てきています。今までは、退去者が出て早期に入居者が決まる貸主優位の市況でしたが、需要が減少し借主優位の市況に変わりました。

賃料を下げたり、成約した仲介業者に広告料を支払ったり、浴室乾燥などの設備を追加したりと工夫をしなければ成約が難しくなっています。解約が出ないように更新料を0にするのも得策の一つと考えます。



厳しい市況がまだ続くことは明白ですが、暗い話題ばかりではありません。2019年からの新型コロナウイルス感染拡大は、世界中で経済や人々の生活へ大打撃を与えてきましたが、2021年9月末には緊急事態宣言が解除され、朝日新聞DIGITALの2021年11月17日の記事によると、11月2日~11月14日のオフィス街の飲食店来客数は、コロナ禍前の70%~80%の水準まで回復しているとのことでした。

直近ではオミクロン株の感染拡大が騒がれていますが、ワクチンの3回目の摂取や飲み薬がオミクロン株にも効果があることが既に確認されています。供給には不安が残りますが、私たちが日常を取り戻せる日が近いと信じたいですね。

不動産テックEXPO

～テクノロジーの進歩～

日本でも2020年から5Gが一般的に利用できるようになり通信分野の革新が始まりました。

テクノロジー開発の加速により世の中が大きく変わっていく中、この大きな波は不動産業界にどのような影響をもたらしていくのか、私たちは12月6日から12月8日に東京ビッグサイトに開催された不動産テックEXPOに行ってきました。その中で、特に注目した2つの技術をご紹介します。

家具を置かずに家具が置ける!?



まずはバーチャルモデルルームです。部屋の写真にCGで家具を配置し、専用の機械を装着して見ることで実際に部屋を内見しているかのように部屋全体を見ることができる技術です。

ウィルビーでもモデルルームは以前より行なっていますが、インテリアの在庫が限られるため広さや間取り・内装の雰囲気が異なる各物件に完璧に家具を配置することは不可能なのが現実です。バーチャルモデルルームは、その不可能を可能とします。

昨今、テクノロジー開発が加速しています。アメリカのGAFA(Google、Amazon、facebook、Apple)など世界的な企業がARやVRなどの研究開発に力を入れており、世界中の企業や個人が新しい技術を生み出し世界を変えようとしています。



そんなことできる!? 通りすがりにその場で内見

次にご紹介するのは無人内見システムです。スマートロックを設置しQRコードを張り出すだけで内見の準備は完了。通りすがりで部屋に興味をもった人がその場で内見ができるシステムです。

不動産屋との日程調整をせずに好きな時に自由に内見できるのが魅力となっています。システムを開発した企業によると、このシステム導入前と後で内見数が倍増した物件もあるとのこと。

心配なのはセキュリティですが、ここもしっかりと対策が取られていました。内見希望者はユーザー登録時に個人情報の登録と身分証の登録が必須です。そして、室内にはWEBカメラを設置するためリアルタイム映像が確認できます。これによりお部屋の安全は守られています。

ご紹介したい技術は他にもありますが、今回はここまでにします。不動産テックEXPOは毎年開催されており、来年も更なる発展があると思います。期待を寄せながら次の不動産テックEXPOを楽しみにしたいです。

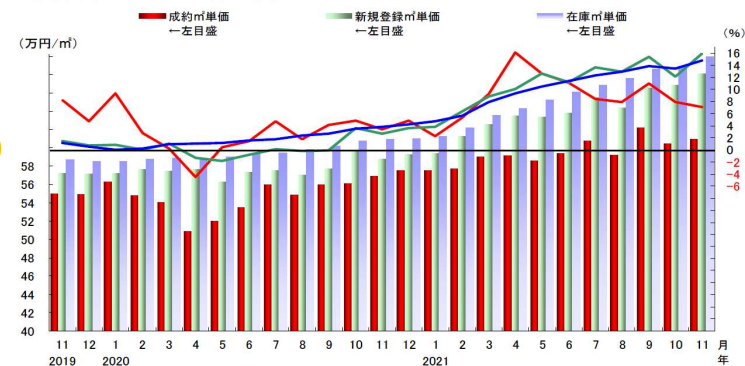
2021下半期の中古マンション 販売市況の現状と歪みの現れ

中古販売のマンション市況については、皆様をご存知の通り、完全に「売り手市況」の状況が続いております。いくつかの要因が考えられますが、一般的に言われている事については、
①政府の金融緩和措置より、金融機関より低金利で借りやすい環境である事
②借りやすい＝買いやすい＝購入希望者が増加 おのずと在庫減少に至る
③在庫が減少すれば希少価値が高まり販売価格設定が上がっていく
④価格が上がれば、買替を検討する事が困難となり、現マンション所有者が売却出来ない
⑤更に在庫数が減少していく・・・
という価格が上がっていく循環が発生していると言われています。



売買担当/廣瀬

■首都圏 中古マンション㎡単価の推移



■首都圏 中古マンション㎡単価の推移

但し、2021年の下半期の傾向として過剰に高い価格設定される物件が増えてきており、逆に成約単価は上半期より大きく上昇が無い為、売れない物件が増えてきている傾向が見受けられます。いわゆる「いくら何でも高すぎる」という購入希望者の目線が出てきているという事です。この状況を踏まえ当社での価格査定は「早期成約目線」「販売相場目線」「現市況を考慮した期待値目線」と3パターンの価格を提案しています。所有者様により、売却に対する意向は様々ですので、それぞれの意向に合わせてこの3パターンから売却価格決定してスタートする事で、所有者様からはご満足してお任せ頂いております。

「新スタッフをご紹介します」

初めまして!

12月より、ハイブリッド仲介部から管理部に異動して参りました入社7年目の渡邊あさみと申します。ハイブリッド仲介部では、借主様のお部屋探しから他社管理会社との契約段取り、店舗運営などを担当しておりました。

約6年間のハイブリッド仲介部での経験を生かして、今後は貸主様と自社他社問わず仲介様側とのご縁を繋いでいけるよう尽力させていただきます。

プライベートでは最近ゴルフクラブを一新したので、時間を見つけては練習なりラウンドなり楽しんでいます♪
今後ともどうぞよろしくお願いいたします!



渡邊

次回の
ウィル・ビー新聞は
2022年4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
竹内・成瀬・鈴木まで
TEL:03-6451-0085