

週刊

全国賃貸住宅新聞

2019年 **11・4** No. **1388**

発行所 (株)全国賃貸住宅新聞社 毎週月曜日発行
東京都中央区銀座8-12-15 亀岡大郎取材班グループ
TEL 03(3543)6494(代表) 03(3543)6761(編集部) http://zenchin.com
大阪府北区中之島2-3-18 TEL 06(6220)0075
発行人 河内 鈴 年間購読料17,000円

「マンスリー賃貸」活況の兆し

利用者増加、参入企業相次ぐ

マンスリー賃貸に参入する動きが一部で目立ち始めた。大手ポータル『グッドマンスリー』の掲載物件数は約2万1000件と前年から約4000件増加。マンスリーは一般に貸し出すより賃料を高く設定でき、既存物件に家具家電を設けるだけで参入できる手軽さが増加の一因とみられる。背景には宿泊施設の宿泊料が高騰する一方、研修を手厚くしたい企業の需要の高まりがある。複数の外部要因がマンスリー市場に変化をもたらしているようだ。

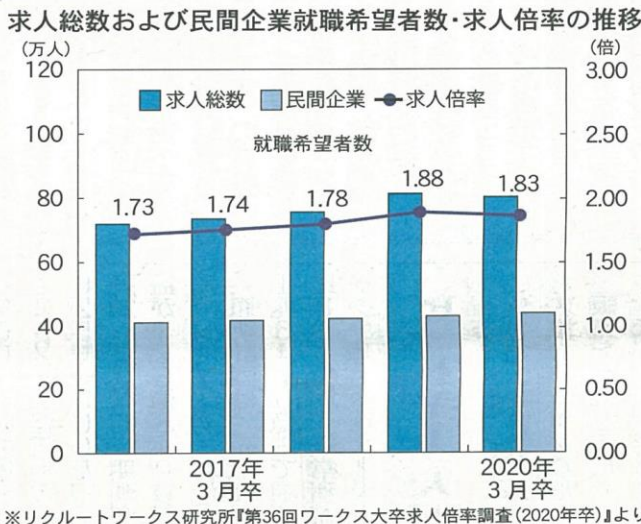
月単位の契約で賃貸できるマンスリー賃貸は、ホテルと賃貸住宅の中間に位置する形態として昔から定着している。そのマンスリーを「今年から取り扱う」とするアパート・マンション管理会社ト・マンション管理会社が開始している。確かな統計はないものの、例年の取材と比べて参入を表明する声は多い。

管理戸数約2万2000戸の日本財託(東京都新宿区)は5月よりマンスリーの取り扱いを開始した。法人の社宅として一般賃貸を紹介してきた事業基盤を生かす考えだ。

S・F・I・T(エスフィット・東京都港区)も7月から参入。提携法人が1000社を超え、マンスリー事業を行うための土台が整ったと判断した。「これまで法人向けには一般賃貸を紹介してきたが、今後は出張や研修などの短期間利用でも提供ができるよう選択の



マンスリーの検索サイト大手『グッドマンスリー』では、掲載物件数・閲覧数・反響数ともに年々増加傾向にある。同サイトを運営するグッド・コミュニケーション(東京都港区)の田中良治リーダーは「年間約1万PV、問い合わせ数は年間約1000件増えている」と語る。



法人需要が下支え

参入企業が増える背景には、長期出張や研修用途で拠点を確保したい一般企業の利用増が関係しているという。

マンスリー大手、リブマックス(東京都港区)では、新入社員研修などで1000~2000戸まとめて借りる法人が直近で10%ほど増加。「発注戸数は年々上がっている」と同社の東日本マンスリーマンション事業部、柳村洋部長は話す。同社はマンスリーを約8000戸運営。稼働率は85%超、顧客の9割以上が出張や研修に使う会社員だ。

法人需要が高まっている原因は主に2つある。一つは、新入社員向けの現地研修を手厚くするため、まとめて部屋を確保する一般企業が増えている見方だ。

人事労務に詳しい産労総合研究所(東京都文京区)の担当者は「リーマン・ショックや東日本大震災で一時的に下げた教育予算が戻ってきている」と分析。一部では離職防止策として、教育に力を入れる企業も見られるという。

リクルートワークス研究所(東京都中央区)によれば、来春の大卒求人倍率は1.83倍。リーマン・ショック後2番目に高い水準となり、人材採用に苦しむ企業は多い。採用難などが見える一

方、ホテル市場の活況がマンスリー需要に密接にかかわっている。

インバウンド需要の高まりからホテルが乱立し宿泊価格が下落した地域では、宿泊費用がマンスリーと並び、利用企業側にマンスリーの価格メリットがなくなる。リブマックスの田中玲上席執行役員は、「ホテルの急増により、一時的にマンスリーの稼働率が急激に下落した地域があった。業態が異なるホテルも競合となる」と語る。

一部で供給過剰を懸念

だが法人ニーズの高まりに疑問を呈する企業もある。レジデンストーキョー(東京都千代田区)では約7000戸のマンスリーを運営している。東京五輪の工事などにかかわるインフラ関係の企業がすでに多数契約している。「あくまで特需。個人利用が増加していることもなく、ニーズに大きな変化はない」(木下憲一「マネージャー」)。「変わらないパイを多くの企業が取り合っている印象」と指摘する。

ポータルの反響数、掲載数増から、需要が高まり、参入増も感じられる。稼働率を維持・向上するために、マーケットに依存せず、個別の企業努力が問われてくる。