

価格の変動はあり得ませ 新規募集をする。第4に、新規募集をしても次のテナ

コロナ禍、鑑定上理論覆すか

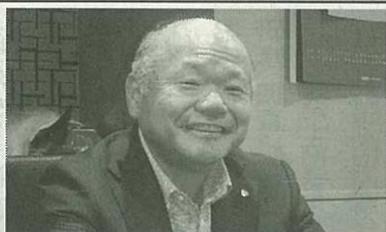
(不動産鑑定士海老沼事務所、海老沼利幸)

コロナ禍、家賃収入に熱視線

区分投資引き合い強い

収入減の報道など後押し

新型コロナウイルス感染拡大に伴う緊急事態宣言が解除され、社会経済活動が本格的に動き出す。だが、宣言中の休業要請や外出自粛が企業業績に与える影響は小さくない。特に自営業者や中小サラリーマンの個人所得を直撃する。人生100年時代と言われる中で、老後資金のうち2000万円は自ら蓄えることが求められ、もはや「年金制度の崩壊」が叫ばれている。その年金を補充する手段としての賃貸経営に注目が依然として集まっている。中古ワンルームマンションの販売・管理などを手掛ける日本財託の重吉勉社長に聞いた。



日本財託 重吉勉社長に聞く

まず緊急事態宣言を下での対応について「緊急事態宣言の前に当社ではリモートワークの導入を決めた。ノートパソコンを180台購入し、WiFiのルーターも整っていない社員向けに貸しそろえた。営業は全員にスマートフォン

を貸与していたが、貸与していなかった事務職向けにも約100台を購入して貸与し、緊急事態宣言とともにリモートワークに移した。ただ、オーナー8200人に17億円超の家賃送金業務などが毎月発生するので、100%とは言わないまでも8割型がリモートワークで対応できた」

リモートワークをどう評価しますか「サーバーがダウンしたり、通信速度が遅くなるなどの不具合が発生し、事務職では当初、通常業務の7〜8割のパフォーマンスにとどまったものの、不具合などを解消し、出社時と同様の仕事ができたと。今後リモートワークは上限を設定して恒常的に併用する」

コロナ禍の成約状況について「賃貸の入居者募集や退去の立ち会い、リフォーム、敷金精算の業務は4月も5月も通常通り。賃貸管理は前年に比べて

数字が落ちていない。しかし、提携ローン会社が通常の3分の1の人員で対応していたため、ローン会社で案件が止まり、マンションの引き渡し件数は例年の半分以下に沈んだ。毎月1200戸ほどが4月に44戸、5月が61戸だった。契約数で見ると、面談も滞ったため、7〜8割だった。6月はすべて戻している」

今期計画は修正が必要ですか「2カ月分は差し引いて考えざるを得ない。当初は1200戸ほどの契約戸数を予定していたが、1000戸を少し切る水準を想定する。今後の投資家向けのセミナーは、来場型とセミナー型のハイブリッド対応だ。来場型では6月に70人収容可能な会場で15人募集して6人が参加。オンラインは130人が集まった。30〜40代が多い」

オンラインで提供するほか、7月からは来場型も再開する。管理受託は毎年1500戸純増ペースだったが、1000戸以上はキープしたい。また、区分マンションに対する引き合いも強い。家賃収入に対する注目はコロナ禍でむしろ高まったと実感している。給料目減り分のニュースを受けてのことだと分析している。

人材採用では、チャンスだと思っている。今年には新卒7人を採用したものの計画に届かなかった。21年は計画通り10人の採用を計画する」

管理物件で入居者から家賃の減額・猶予の訴えはありましたか「管理戸数は足元で2万2800戸だ。このうち住宅部分2000戸で住居確保給付金の申請があったほか、店舗部分で30店から家賃の減額・猶予を請求を受けた。オーナーと相談して20%割り引いたり、家賃支払いを3〜6カ月猶予するなど対応。減額に応じたオーナーは正常化した後に遡及して請求しない方針だ。家主より対応は違つが、オーナー自らの申し出で減額・猶予対応したケースもあった。7割型が保証会社を利用している」

テレワーク賃貸 相次ぎ市場投入

大東建託

大東建託は7月1日、テレワーク対応型の間取りプランを採用した賃貸住宅の販売を開始する。

「DK SELECT」ブランドとして展開している木造2階建ての「クルール」、木造3階建て商品の「ルタンスリー」、木造2階建ての「コレッ

世界のビジネス・プライマ