

コロナ転機、コア業務に注力

需要変化と顧客対応

3度目の緊急事態宣言が出されるなど、新型コロナウイルスの感染拡大が収まらない。こうした中、今年の住宅・不動産市場への影響が改めて注目を集めている。特に首都圏の賃貸住宅市場は、オンライン授業の増加で入居する学生が減少、転勤見合わせによる法人需要の減退などマイナス影響が直撃しやすく、懸念が強まっている。コロナによる波紋、仲介（管理）会社としての対応などを整理しつつ、首都圏賃貸住宅市場の今後の課題を探った。

（井川弘子）

コロナによる賃貸住宅市場への波紋は大きく2つに分けられる。1つは借り手側による需要の変化で、もう1つは仲介（管理）会社の顧客対応面での変化だ。

単身向け需要減退

需要の変化については、更なる量の変化と質の変化の2つに分かれる。量の変化というのは、特に都心部で見られる学生や転勤者など単身向け需要の減退だ。都内の地域密着の不動産会社からは「学生の動きはほとんどない」（新宿区）、「例年のような地方からの学生や転勤者がいない」（杉並区）といった声が聞かれる。「オンライン授業が増えたので実家に戻るといふ理由で退去する学生が多かった（中野区）」といふのも量的な減退といえ

る。質の変化としては、在宅ワークの普及により、ワークスペースの確保や部屋の通音性などが重要視されるようになった点だ。「単身者でも広

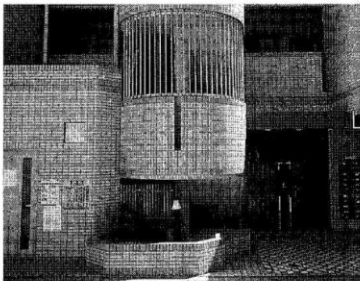
めの部屋への要望が増えた」（千葉）に加えて、夫婦共住ワークという家庭も増え、部屋数の多さを求めるケースも目立った。また、在

入居者の退去防止も強化

宅時間が長くなっているため、従来以上に室内環境や共用スペースの充実など暮らしを楽にするかどうかも関心が高まっている。

賃料動向 広さで二極化
アットホームラボの警厚淳子氏（データマーケティング部長）は、「この1年で借り手のニーズが多様化が進んだ」と指摘する。アットホームの不動産情報ネットワーク

に登録・公開された居住用賃貸の募集家賃動向によると、首都圏では昨年の4月以降、単身向けの住戸は下落、ファミリー向けの広めの住戸は「広さによって傾向がくっきりと分かれた」（警厚氏）。特に東京23区のマンションではその傾向が顕著だ。3月の面積別平均家賃では、シングル（30㎡以下）が前年同月比3・1％下落しているのに対して、ファミリー（50・70㎡）は同0・8％増で15年1月以降の最高値を更新。大型ファミリー（70㎡超）は同3・1％増となっている。



リノベーション前。エントランスにゴミの不法投棄が目立っていた



外装リノベーション後。周辺の競合物件との差別化に成功

仲介（管理）会社の顧客対応面での変化としてまず挙げられるのは、オンラインでの内見や接客、1つ重説なデジタル化の加速だ。特に遠方の顧客を中心に、この1年でウェブの内見や重説ニーズはかなり増えた（港区）とあるように、感染防止のため来店機会や滞在時間を減らすつつ、必要な情報を提供するなどの工夫として活用が進んだ。アットホームによると、同社が提供する「スマート申

込」（賃貸物件の入居申し込みをウェブ上で行うサービス）をはじめとした業務をオンライン化するサービスを利用する不動産会社は、この1年で増加しているという。また、顧客対応面の変化としては、既入居者の退去をなるべく防止することに力を入れる事業者も増え、対策としては古くは外壁の塗装、共用部の清掃徹底、住戸内の設備更新など。例えば、東京23区の中古ワンルームの管理を手掛ける日本財託では、「いかに今の入居者に長く住んでもらうか」という視点から、外装リノベーションをオーナーに積極提案。「室内のリノベーションに比べてその効果が入居者に伝わりやすく、意思決定が難しい」という声があるが、募集時の差別化と入居者の退去防止に意外な効果がある」としている。表裏、外装リノベーションで見た目を一新した物件（写真）では、夜間のゴミの不法投棄もなくなり、周辺からもきれいな景観が際立つ物件となり、案内をする仲介会社からも好評だといふ。

更に仲介（管理）会社としては、オーナーを自社の顧客として将来的にも長く留めるための対策としては、新たな投資商品の提案など「オーナーの資産運用面にも踏み込む必要がある」と指摘する中堅管理会社もある。

21年春の叙勲・褒章

旭日中綬章に畑中誠氏、原嶋和利氏

国土交通省はこのほど、21年度（三）代表取締役、全日本不動産協会理事長、73歳。受章に当たり、畑中氏は「この度は思いもよらず叙勲の栄

表して授けられたものにほかならない。これまで皆様より賜った（指導に）深甚なる感謝の念を抱きながら、気持ち新

【2面】続

住宅営業に影響なく

3度目の緊急事態宣言の住宅営業に影響なく
商業施設は期間中休業

による顧客対応を継続する。オフィスについては、テナント企業が対応することになるが、シェアオフィスでは営業対策を徹底して通常通りの営業。三井不動産の「WORK STYLING」は、渋谷と淀屋橋、豊洲で休止したほかは営業を継続する。

の宣言に対し、特別な措置を講じるのではなく、従来の感染防止対策を継続、強化して対応を図っている。昨年からは、テレワークによるオフィス在席率の抑制などを続けていくケースが多いことが背景にある。住宅展示場や営業所などにおいても、基本的には

GOOD DESIGN AWARD 2020
7年連続 計20作品受賞

ご紹介先にお悩みでしたらご相談ください！
シマダアセットパートナーズ(株)

詳細は WEB で シマダアセット 検索

理の時代に向かう賃貸住宅市場にあって、コロナは大きな転機をもたらすことになるだろう。