

TOPICS
01
ご挨拶

謹啓 夏の日差しが眩しいこの頃、いかがお過ごしでしょうか。このところ毎年、梅雨時期には大雨で悩まされていたのが、一転、今年各地で観測史上もつとも早い梅雨明けとなりました。

降りすぎる雨も困りますが、降らない雨は水不足を引き起こすため「節水」を余儀なくされます。また、原子力発電所の再稼働が見逃せない地域が多い中、年々一人当たりの消費電力は、所有するデバイス



の増加と共に需給バランスが崩れます。暑い夏は、エアコンなしでは熱中症を引き起こすため、常時稼働させなければなりません。今年も梅雨明け早々から酷暑日が続き、電力供給が逼迫し「節電」をしなければなりません。さらに、長引くウクライナ情勢による輸入規制で天然ガスが日本に供給されにくくなっていきます。これにより夏以降は政府による「節ガス」要請の制度が構築されるようです。

節度を持って使うようにしたくとも、住居におけるライフラインは必需品ですし限界があります。でも、いつ何が起るかわからない時代。電力以外でストックできるものは、供給が大幅に停止したことを想定して、準備しておくのも良いかもしれません。引き続き、皆さま方のみますの繁栄とご健勝を心よりお祈り申し上げます。

謹白

TOPICS
02

いつもの管理にプラスする

「満室。プラスオン」

今回は、弊社管理の特徴「満室プラスオン」をご紹介します。

●原状回復費用保証

(2,200円/戸)

入居者の退去時に必ず発生するのが「原状回復工事」。通常であれば、退去後に工事箇所の決定をして見積もりを取って：と手間も時間もかかってしまいます。繁忙期ともなるとなおさらです。長く原状回復工事を行っている弊社ならではのこの「原状回復費用保証」では、入居中月額で一定料金をお支払いいただければ、退去と同時に工事に着手、クロスとCFの張替えを行い、次の入居者募集を迅速に行います。費用が固定しているため、経営計画も立てやすくなります。

●ホームステージングプラン

(別途お見積り)

近頃はSUUMOやat homeなどのポータルサイトでお部屋探しされる方がほとんどです。早期成約のためにもポータルサイトに掲載する写真は見栄えをよくすることが重要です。この



image

プランでは、空室の状況に応じて提案し、家具等のセッティング、撮影までを行います。インテリアデザイナー、照明士などの資格を保持するプロが、お部屋探しをする方の「目を引く」「上質な住まいを想像させる」部屋を作り上げます。他の物件に差をつけること間違いなしです。

基本的な管理プランは4つ、オーナー様のご希望でお選びいただけます。(詳細は前々回の満室レターに掲載しています。)いずれかの管理プランにプラスすることで、さらに計画的な賃貸経営ができ、空室対策も可能となります。

学生向け物件の新潮流 「大学に近い」より「ネットが速い」必要性

オンライン授業実施大学は97・1%

新型コロナウイルス感染拡大に伴い、大学生・短大生・高等専門学校生は、登校が制限され、各学校でオンラインでの授業が開始されました。オンライン授業の実施だけではなく、部活動もここ2年間は行われず、なかなか友達が出来ないといった悩みを持つ学生が増えています。小中学校・高校が普通に授業を行っているのに、なぜ大学生のオン

ライン授業が続いているかというところ、バイト・合コンなど学外での活動にクラスターが発生しやすいからです。

キャンパスに

近くなくてもいい？

すると、例えば「多少通学時間がかかっても、週に3日のリアル授業のときだけ通うだけだから」と、部屋を借りない学生も増えてきました。これまで「大学に近い」と簡単に決まっていた物件が、「ネットが遅いから」「うるさくてオンライン授業ができないから」と決まらず、夏になっても空いたままという事態も起きています。

そこで空室対策に有効なのが「インターネット無料物件」。人気設備ランキングでは常時1位となっている定番の設備です。

試験も就職も、

ネットが遅いと不利に

ところが、こうしたオンライン授業で困っているのが、ス

ピードの問題です。「今から試験のヤマを話します」というところで、建物内の学生が一齐にアクセスしてフリーズしてしまう、ゼミの資料を送るのに何時間もかかってしまう。これでは困ってしまいます。

そして、人生を決める就職活動もインターネットが必須です。会社説明会も面接も、いやオンラインなのです。「面接官の質問がネットでうまく聞き取れなくて、下宿を引き払って実家に帰った」という学生もいます。

「高速ネット」が

これからの流れ

全国賃貸住宅新聞社が毎年行っている「人気の設備ランキング」では、6年連続で「インターネット無料」が1位です。

そして今回、第4位に初めて「高速インターネット」という項目が登場しました。同じタイミングで、「この設備がなければ決まらない」ランキングも発表されているのですが、こ

も単身向け第9位に「高速インターネット」が初めて登場しました。コロナ禍における空室対策の新しい設備として「インターネット無料」にして「しかも高速」が求められているのです。

時代の変化に敏感に

このように、賃貸物件は時代の変化に敏感です。特に入れ替わりの早い学生がターゲットの物件では尚更です。マーケット環境の変化を敏感に察知して、次の打ち手に活かしていきたいでしょう。

About 筆者紹介



プリンシプル住まい総研 所長 上野 典行

1988年慶應義塾大学法学部卒・リクルート入社。リクルートナビを開発後、住宅情報タウンズ・住宅情報マンションズ編集長を歴任。現スーモも含めた商品・事業開発責任者・ディビジョンオフィサー・賃貸営業部長に従事。2012年1月プリンシプル住まい総研を設立。All Aboutガイド「賃貸」「土地活用」。日管協・研修副委員長。全国賃貸住宅新聞連載。全国で、講演・執筆・企業コンサルティングを行っている。

