

TOPICS
01
ご挨拶

謹啓

新年、明けましておめでとうございます。皆さまにおかれましては、お健やかに新春をお迎えのこととお慶び申し上げます。

昨年はコロナの影響は言わずもがな、様々なイベントに満ちた一年でありました。今年も多くの波乱が予想されますが、これを「VUCAの時代」と表現する人もあるようです。

VUCAとは、Volatility（変動性）、Uncertainty（不確実性）、Complexity（複雑



性）Ambiguity（曖昧性）の

頭文字で、おおまかには「変化が激しく予測不能な社会情勢」を示す言葉です。政治経済の急変、日本を毎年襲う気象災害、スマホ時代に伴うニーズの複雑化、確かに今は「何でも起こりうる」と考えてリスク対策をすべきVUCAの時代」なのかもしれません。

しかし、何でも起こりうるということ、予想外の幸運だつて訪れるということでしょう。元より未来は分からないもの。せっかくなら思い切り明るい未来を描いて、その実現に邁進する一年としたいと思いますね！

末筆ながら、皆様方のますますのご繁栄とご健勝を心よりお祈り申し上げます。

謹白

TOPICS
02
高齢者入居のハードル

高齢者の単身入居はリスクが高いと思われがちです。

賃貸借契約中にお亡くなりになった場合に問題になるのが、契約の解除と部屋の引き渡しです（ここではいわゆる孤独死については触れません）。賃貸借契約は相続の対象となります。よって居住者が亡くなっても、相続人が契約解除をしない限り、契約は継続されることになります。通常は親族が手続きを行うことが多いのですが、中には相続人がいないケースもあります。その場合賃貸人は、勝手に残置物を処分することもできず、新しく入居者を募集することもできません。賃貸人は利害関係者となるため、裁判所に相続財産管理人の申し立てを行うことは可能です。が、選任された相続財産管理人が残財産の処分を完了するまで、かなり長い期間を要します。

● 代理解除
● 賃借人死亡時の賃貸借契約の廃棄
● 賃借人死亡時の残置物の廃棄
● 指定先への送付等の事務

の処理等に関するモデル契約条項」を発表しました。これは、賃貸借契約時の開始時に、賃借人死亡時の賃貸借契約の代理解除、賃借人死亡時の残置物の廃棄や指定先への送付等の事務の受託者を決めてしまおうというものです。想定される受託者は、賃貸人の推定相続人、また居住支援法人などです。保険や家賃保証と合わせてこの契約条項を備えていれば、賃貸人は安心して高齢者の受け入れができるのではないのでしょうか。

高齢化が進む中、こういった単身高齢者のリスクを極力減らし、受け入れを推進するために、2021年6月、国土交通省と総務省は「残置物



暮らしやすい！ 働きやすい！
ウィズコロナ時代2022の空室対策アイデア

新年を迎え、いよいよ賃貸市場はオンシーズンに突入です。しかし、年末にはオミクロン株が登場するなど、残念ながら「コロナ禍明け」にはまだ遠い様子。2022年は「ウィズコロナ」の空室対策で入居者ニーズを狙い撃ちしてみるのはいかがでしょうか。

キッチンのトレンドは「黒」

従来は清潔感を第一にデザインされてきたキッチンですが、最近では「黒いキッチン」が人気を博しているのをご存じでしょうか。要因のひとつが、コロナ禍による「料理男子」の急増。飲食店の自粛休業で世間の自炊率が高まるとともに料理をする男性も増加しましたが、彼らのハートを掴んだものこそ、目新しさと格好良さを兼ね備えた黒いキッチンなのです。

賃貸市場においても、キッチンのデザインや使い勝手が成約の決め手となるケースが増えており、空室対策として挑戦してみる価値は十分。キッチンの入れ替えは費用の高さがネックですが、デザインの変更であれば、収納扉への化粧シートの貼り付け施工などで安価に実現することも可能です。

黒いキッチンは汚れが目立ちにくい、バルミューダはじめ人気のキッチン家電との相性もいい、といった実用面でのメリットも多く、女性からの支持も上昇中。各メーカーがこぞって黒

いキッチンを発表する今、この流れに乗ってみるのはいかがでしょうか。

暮らし方に合わせた空間改変

コロナ禍の影響の中でも特に大きかったのが「リモートワーク/在宅ワーク」の浸透。住まいに「働きやすさ」という新しい価値が求められるようになり、仕事のしやすさを謳った賃貸住宅も多数発表されました。

空室対策としては、ワークスペースや専用書斎を設けられるのがベストですが、部屋の面積的に難しい場合は、バタフライタイプのカウンターデスクを設置するのも有効。壁に設置された折り畳み式デスクを展開するだけで「仕事場」が誕生する面白い空間活用策です。

同様にウィズコロナの「巣ごもり」の時代においては、壁やデッドスペースを利用した収納スペースづくりも訴求力アップにつながります。家庭内での食品関連消費も増加する現在、備蓄品を収納できる空間が増えれば、特にファミリーでは良い反応が得られそうです。

音と熱の問題を根本から改善

在宅ワークの浸透に伴い、表面化してきたのが「音」の問題です。「仕事をしているのに他の部屋がうるさい」「仕事をしている人のWEB会議や電話がうるさい」仕事をしている・していない双方が不満を抱え、遮音性の低い物件では騒音トラブルが急増しています。

そこで検討したいのが、気密性の高い樹脂サッシへの変更。インナーサッシとして取り付ければ施工も簡単なうえ、二重窓化によって、特に外からの防音性能が格段に高まります。また、気密性・断熱性が向上することから、室内の空調効率もアップ。光熱費も節約しつつ快適な仕事環境が手に入るとあれば、在宅ワーカーからも高く評価されるでしょう。

お部屋の価値を高めるには大規模リフォームも有効ですが、繁忙期目のいま、優先すべきは施工の早さとコストのバランス。ちょっとした工夫で見栄え良く、ウィズコロナの時代に喜ばれるお部屋づくりに挑戦してみましよう。

