

社会の変化に対応するためにも管理の充実を

コロナ禍に「賃貸管理」の果たす役割が増す

コロナ禍にあって、賃貸管理の果たす役割が以前にも増して大きくなっていきます。時代の変化に対応する管理に関連した課題をまとめてみました。

賃貸住宅を取り巻く管理手法

賃貸が急速に進んでいます。



昨年6月、賃貸住宅管理業について、登録制度の創設とその業務の適正な実施のため必要な規制を設けるとともに、サブリース事業について契約の適正化のため必要規制を設けた。「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（サブリース新法）が公布されました。12月15日には、サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置の施行。そして今年6月には、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が施行され、賃貸住宅管理業に係る登録義務を取り、適正化は大きく進んでいくと考えられています。

登録が創設されます。賃貸住宅の管理方法としては、「オーナー様自ら」が管理しては、やはり少なからず制限程度で、残り8割は「入居者募集から専門業者」に委託されています。賃貸管理の業務内容としては、「苦情対応・契約更新・敷金精算・原状回復・契約更新・敷金精算」のほか、「清掃・維持管理・修繕（設備点検等）」入居者募集など多岐にわたります。

管理徹底と運用の充実
ところで、新型コロナウイルス感染症の拡大によって、賃貸市場がどのような影響を受けているかといえます。商圏・地域によって多少の違いがありますが、クリアー、間合い合わせが増え、解約（退去）が減少した半面、リモートワークに相応しい物件を積極的に探す傾向も顕著。そして、賃料単価の要望と賃納者の督促が増加してきています。

こうしたことに対応するには、やはり「賃貸管理」の力が求められ次第です。賃貸経営の基本であり原則は、管理の徹底と運用の充実を図つた上、仲介業務に全力を注ぐというものです。つまりは管理の充実、ということではないでしょうか。



建物の設備・性能に求められるのはサビのアウトと昔ながらの日本のアパート・マンションを比べますと、賃貸住宅全体の設備・性能はほぼ同等の向上を遂げています。国土交通省が実施した「生活環境調査（平成30年度）」も、「持ち家と借家の不満率はこれまで借家の方が高かったが、変化し、居住環境に対する評価は平成30年にはほぼ同等と高く評価されています。

入居者満足度の向上で賃貸経営の安定化
迅速な顧客対応の管理をおまかせ下さい
す理由がなくなる一方で、長期入居の促進を図られ、ひいては経営が安定するものです。賃貸経営はつまるところ、不満を抱かせることなく入居者に満足させるかにかかっています。ここでは、賃貸住宅の入居者に「サービス」が顧客の充

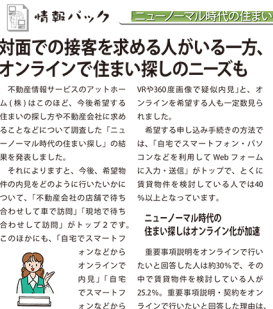
別に、課題も抱えています。入居者ごとの要望に的確に対応するには慎重な対応が必要です。時代とともに、入居者のニーズも変わってきています。特に「サービス」が顧客の充

対面での接客を求める人がいる一方、オンラインで住まい探しのニーズも
不動産情報サービスのアットホーム（株）は、今後希望する住まいの探し方や不動産会社を求めることなどについて調査した「ニューノーマル時代の住まい探し」の結果を発表しました。それによりますと、今後、希望物件の内見をどのように行いたいかにして、「不動産会社の店舗で待ち合わせして車で訪問」「現地で待ち合わせして訪問」がトップ2です。このほかにも、「自宅でスマートフォンなどからオンラインで内見」「自宅でスマートフォンなどからオンラインで内見」「自宅でスマートフォンなどからオンラインで内見」が

(※) 本報に掲載している写真はイメージです。記事と内容関係はありません。



「管理」が行き届いてこそ賃貸経営も安定します



(※) 本報に掲載している写真はイメージです。記事と内容関係はありません。

ちよっぴー 2度目の緊急事態宣言が発令された中で「新春の賃貸ビジネス」の推進
今年成人を迎えた平成12年生まれの子供の人口は124万人です。前年比で2万人入増えています。内訳は男性が64万人、女性が60万人です。ただ、成人になる人口の人口に占める割合は11年度で1%を大幅に超える見込みです。このまま推移すると、客層の減少が予想されています。2度目の緊急事態宣言が発令された中での「新春の賃貸ビジネス」の推進
「新春の賃貸ビジネス」の推進
「新春の賃貸ビジネス」の推進