

人気設備「宅配ボックス」が
 空室や流通・環境問題を解決

気になるコロナ後の賃貸経営
 何が変わった?何を変える

ICHIMAN TOPICS



人気設備「宅配ボックス」が 空室や流通・環境問題を解決

今や、いつでも荷物が受け取れる「宅配ボックス」は、なくてはならない設備の一つです。賃貸物件の人気設備ランキングを見ても宅配ボックスの人気は高く、「相場より高くても入居が決まる設備」の上位にランキングされています。宅配ボックスの設置は入居者の利便性を向上させ、入居促進や賃料アップ

につながります。また、再配達の削減により、さまざまな問題の解決に役立っています。流通業界の「2024年問題」もその一つです。国交省の調査によると、宅配便の取扱個数は直近5年間で約9.3億個増加。今後増加が見込まれる中、再配達による現場の負荷は大きくなっています。2024年

にはトラックドライバーの時間外労働の規制が強化され、輸送能力の不足も懸念されています(2024年問題)。しかし、再配達が削減できれば、輸送能力が確保できるとともにCO2が削減でき、環境負荷を減らすことにつながります。入居者満足とともに社会貢献にもつながる宅配ボックス。設置していない物件をお持ちなら、取り入れてみてはいかがでしょうか。

■再配達率の推移 ※国土交通省調べ

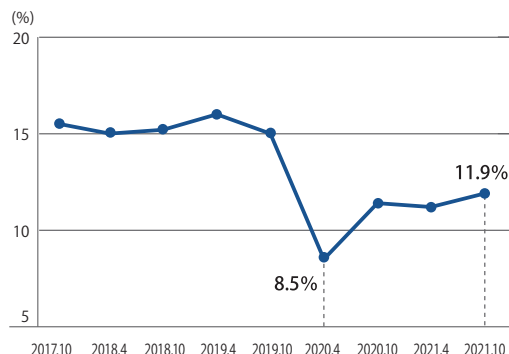


Photo ~今月の写真~

斜面に大小様々な水田約 200 枚が広がる「星峠の棚田」は、新潟県十日町市に点在する棚田の一つです。市内で最も人気の棚田スポットで、四季折々・朝昼晩と様々な表情が見られます。田んぼに水がたまる「水鏡」は春(雪消えから6月)と秋(10月後半から積雪始め)にみられるそうです。撮影:不動産経営ニュース読者様



株式会社市萬
 賃貸事業部
 二級建築士・宅地建物取引士
 下田 晃大

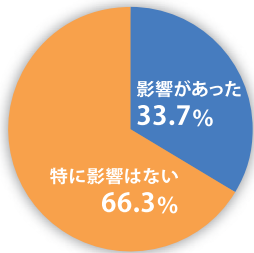
気になるコロナ後の賃貸経営 何が変わった？何を变える

コロナ禍の影響を受けた オーナーは約30%

5類に移行したコロナ。コロナは賃貸オーナーにどのような影響を与えたのでしょうか。大家さんに向けて様々な情報を発信しているオーナーズ・スタイルの向山さんに伺いました。

「読者のアンケートによると、約3割の大家さんがコロナの影響を受けており、入居者からは家賃の減免、退去、支払い猶予などの要請を受けていました。大家さんはそれらを受諾したり、住宅確保給付金などの助成金制度などを勧めたりしていました」

■コロナの影響



※オーナーズ・スタイル 2023年5月号 読者アンケート

入居者ニーズの変化 賃貸オーナーの変化

コロナ禍で在宅ワークが進んだことで、入居者ニーズは変化しました。オーナーは遮音性能やネット環境、間取りなど、二

■コロナ禍とコロナ後の検討事項 Best 10

コロナ禍になって以降、新たに検討し始めたこと	順位	現在検討中のこと・興味のあること
不動産の購入 (21.7%)	1	リフォーム・リノベーション (58.2%)
リフォーム・リノベーション (21.4%)	2	空室対策 (45.9%)
相続・相続対策 (21.1%)	3	相続対策・遺言 (40.8%)
不動産の売却 (18.3%)	4	不動産の購入 (39.5%)
インターネット整備の導入・見直し (16.9%)	5	屋根・外壁・外溝の修繕 (33.6%)
大規模修繕 (14.3%)	6	新築・建て替え (32.7%)
宅配ボックスの導入 (13.7%)	7	節税 (29.3%)
遺言・家族信託 (12.9%)	8	設備・インターネット (23.1%)
その他の設備導入・見直し (10.9%)	9	不動産の売却 (18.7%)
賃貸住宅以外の土地活用 (10.0%)	10	管理の見直し (17.7%)

※オーナーズ・スタイルのアンケート。アンケート実施：2020年5月（コロナ禍）、2023年5月（コロナ後）

ズに対応したりリフォームや設備の見直しを考え始めました。

「情報収集についても、ネット利用が増えました。当社に登録しているオーナーは65〜75歳くらいの方々ですが、アンケート回答者の3割がネットでの情報収集やオンラインセミナーを受講したという結果でした」

また、相続に対する関心も高くなってきているようです。

「家族で話す機会が増えたからでしょうか。当社のリアルイベントでも若い層が目立ち、世代交代が行われているようです」

今、賃貸オーナーは 積極的に活動を開始

「今、賃貸オーナーはアクティブに動いています。情報収集はもちろん、コロナ禍中に検討してきたことに手を付け始めています（表参照）。先日、開催したイベントの来場者数もコロナ前に戻りつつあり、久しぶりの対面型イベントで、積極的に情報収集する姿が印象的でした」

コロナ禍で私たちの生活は変わりました。変化を受け入れ変化に対応していくことが今後の賃貸経営のキモといえます。

「大家の皆さんには時代の流れに合った賃貸経営をしていただきたいです。そのためには入居者ニーズやIT化にきちんと対応できる管理会社の存在が重要になってくると思います」

お話を
伺った方

**株式会社
オーナーズ・スタイル**
営業部長
向山 剛史さん

情報誌の発刊をはじめ、各種セミナーの開催や、メルマガの配信等で賃貸経営の役に立つ情報やサービスを、中立的な立場からオーナーに提供。

ICHIMAN TOPICS

■【一般社団法人 HEAD 研究会】総会シンポジウム 2023 を開催しました

「日本の建築と部品の潜在能力をとき放つ」という目的のもと2011年に設立されたHEAD研究会。その総会シンポジウムが3年ぶりに開催されました。この日はHEAD研究会が今後、何を取り組んでいくのか、理事の西島が会員に提案しました。研究会では不動産領域における将来起きる様々な問題に対して産学連携の取り組みを推進する予定です。当社も大学研究機関と建物長期活用における様々な課題について研究開発を予定しております。この後のシンポジウムでは松村理事長（早稲田大学 理工学術院 上級研究員）が基調講演を行いました。



総会では今後の計画について提案しました



シンポジウムでは松村理事長の基調講演が行われました