週刊 全国賃貸住宅新聞

2021年 11・1 No.1483
毎週月曜日発行
発行所　㈱全国賃貸住宅新聞社　亀岡大郎取材班グループ
東京都中央区銀座8−12−15
TEL 03(3543)6494(代表)
03(3543)6761(編集部) http://zenchin.com
大阪市北区中之島2−3−18　TEL 06(6220)0075
発行人　加覧光次郎　年間購読料17,000円

主な内容

4〜5 特集
不動産会社のSDGs実践例
空き家再生で価値向上、家賃維持に効果

9 特集
エリアルポ〜横浜編〜
東京からの転入者8％増も賃貸需要横ばい

11 企業研究
旭川市商圏に創業15年で管理1万戸へ急成長
生活プロデュース（北海道旭川市）神　幸博社長

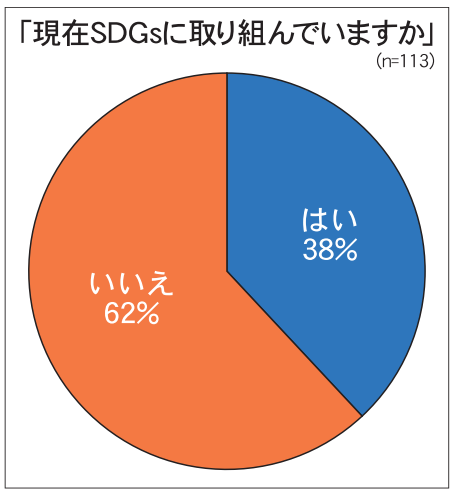
24 クローズアップ
豪雨被害、事前の注意喚起が重要
SMS活用し連絡迅速化

不動産会社向けアンケート調査

SDGsへの取り組みなし62％
「これから着手」「方法わからず」の声

国際連合が掲げる「SDGs（持続可能な開発目標）」の17テーマについて、大手企業を中心に取り組みが進むが、不動産業界においてはSDGsへの取り組みはまだ途上のようだ。本紙が9月から10月にかけて実施したアンケート調査では、SDGsに取り組んでいないとの回答が6割を占めた。一方、取り組みを行う不動産会社からは、地域との関わりが増えた、新卒の採用につながったなどの効果を実感する声も上がっている。

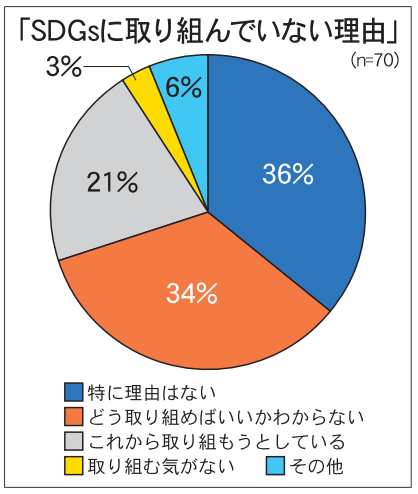
≪4・5・6面に関連記事≫



同調査から、不動産業界においてSDGsへの取り組みはまだ進んでいない実態が浮かび上がってきた。9月14日〜10月1日にかけてインターネット上で調査を行い、不動産会社113社から回答を得た。

「現在、SDGsに取り組んでいますか」の質問に対しては、「いいえ」が62％と過半数を超えた。「SDGsに取り組んでいない理由」として、最多の回答は「特に理由はない」が36％、「どう取り組めばいいかわからない」が34％、「これから取り組もうとしている」が21％となった。

SDGsに取り組んでいる会社は43社。取り組んでいるテーマで最も回答が多かったのは「住み続けられるまちづくりを」で35社。「はい」と回答した企業の81％を占め、不動産業において持続するまちづくりに対し、積極的に取り組んでいることが分かった。具体的な取り組みとしては、空き家再生、商店街の活性化、水害時の被災者への住居の提供などの回答が上がった。



次いで多かったのは「働きがいも経済成長も」で26社。個別の取り組みとしては、女性やシニアの積極採用、有給休暇取得の推進、男性の育児参加支援の休暇制度の実施などの回答があった。

3番目は「つくる責任つかう責任」で24社となった。ペーパーレス化への取り組みとして電子契約の活用やファクスのデータでの確認、照明のLED化、テナントと協力しての廃棄物削減などとなった。

効果として「取り組みを紹介するランディングページを見て興味を持った学生から採用の問い合わせがあった」「中学校の訪問活動を行った後に『不動産業界で働きたい』などの手紙をもらい、業界のイメージ改善に貢献できた気がする」「改めて社員と共有することで会社の活動への理解が深まった」などがあり、やりがいにもつながっているようだ。

SDGsには国による認定制度がなく、あくまで企業ごとの自主的な取り組みとなるが、会社のブランディングや地域との関わりづくりなどの不動産会社側の期待に通じる効果も上がっている。

米国で賃貸マンション建築
9棟106戸の開発進める


▶11月末に完成予定の賃貸マンション

三栄建築設計

戸建て分譲などを手がける三栄建築設計（東京都杉並区）のアメリカ現地法人MPD Realty，Inc（エムピーディーリアルティ：米国カリフォルニア州）は、11月末に、全116戸の賃貸マンションを完成させる予定だ。

物件名は「SORA（ソラアパートメント）」。カリフォルニア州ロサンゼルス国際空港への通勤圏内かつ、アメリカンフットボールチームのスタジアム建設に伴う大規模開発が行われたエリアに立地しており、大きな雇用と住宅ニーズが生まれることを見越して2018年3月に着工した。

住戸は1LDKと2LDKがあり、広さは56・58〜99・5㎡。賃料は2245〜3600ドルと日本円で26万〜41万円ほどだ。

共用施設としてプールやジャグジー、ジムに加え、ワークスペースも完備する。

MPD Realty，Incの安藤圭之社長は「ロサンゼルス近郊は住宅不足により入居率が高く、賃料も年々高まっているエリア。4月には賃貸住宅の建築に強い現地の建設会社を買収しており、土地の仕入れから建築までを一貫して行える体制が整った。今後の成長事業として見込む」と話す。

同社の米国における賃貸住宅の実績は中古物件の再生を中心に55棟2506戸あり、現在9棟106戸の開発が進行中だ。

第19回通常総会を開催
ネット広告の違約金課徴件数が減少


▶総会冒頭であいさつした種橋会長（写真中央）

不動産公正取引協議会連合会

不動産公正取引協議会連合会（東京都千代田区）は10月22日、第19回通常総会を東京都千代田区のホテルメトロポリタンエドモントで開催。各地区の不動産公正取引協議会から9人が参加した。

冒頭で種橋牧夫会長が「各地区の不動産公正取引協議会ではここ数年、特にインターネット広告の適正化に取り組み、2018年度以降、首都圏では違約金課徴件数は49件、31件、19件と減少し、今年度は8件となった。引き続き、不動産広告の適正化に向けて支援していきたい」とあいさつした。

総会では20年度の事業報告と21年度の事業計画の承認、不動産の表示に関する公正競争規約の変更が審議された。20年度の事業報告として公正競争規約違反の件数の報告やネット広告の適正化に関し、掲載停止となった事業者数などが発表された。21年度の事業計画として改正表示規約の認定と承認の申請、公正規約の周知徹底、ネット広告の適正化などに関する計画が承認された。不動産の表示に関する公正競争規約の変更が審議され、消費者庁と公正取引委員会への申請後6カ月の周知期間を経て承認される。

新社長に杉山真一氏

ジョイフルマネージメント


ジョイフルマネージメント（福岡県北九州市）杉山真一新社長(46)

ジョイフルマネージメント（同）は、10月1日付で常務取締役だった杉山真一氏が代表取締役社長に就任した。代表取締役社長だった廣田豊氏は、代表取締役会長を務める。

杉山社長は、1975年神奈川県生まれ。日本大学経済学部を卒業後、97年4月にキリンビール（東京都中野区）へ入社。2006年にスターツアメニティー（千葉市）に転職し、賃貸管理に従事した。09年9月にグループで賃貸仲介を行う不動産のデパートひろた（福岡県北九州市）へ入社し、営業企画課兼物件管理課の課長に就任。12年4月に管理部部長、14年10月に取締役、18年10月に常務取締役となった。

杉山社長は「グループの中長期目標として掲げる『Go！ 30（ゴーサーティー）』では、賃貸管理を軸にオーナーの資産管理と、入居者に快適な住空間を提供できる管理会社への成長を目指している。管理戸数の拡大を図りながら、2030年まで駆け抜けたい」と語る。

同社は、北九州を中心に不動産事業を展開するHIROTAホールディングスで賃貸管理を担うグループ会社だ。北九州市を中心に賃貸住宅の管理を行い、単体での年間売上高は10億円。入居者からのクレームへの対応や、物件の巡回・清掃を自社のスタッフによる連携を強みに、管理戸数は年間800〜1000戸純増している。

ことになった。

同連合会は、一般消費者の不動産の適正な選択への貢献と、不動産取引における事業者間の公正な競争の確保を目指す。各地区の不動産公正取引協議会が、表示規約や景品規約の公正・中立な運営機関として事業を遂行するための指導、助言、協力を行っている。また、公正競争規約の解釈や運用の統一、広告表示の適正化に取り組んでいる。

コンセプト型賃貸を展開

第4弾はキッチン主役のワンルーム

ニッショー

東海エリアで約9万戸を管理するニッショー（愛知県名古屋市）は、コンセプト型賃貸住宅「＆ｒｏｏｍ（アンドルーム）」シリーズの第4弾となる物件「料理が楽しくなる本格的クッキング1ＲＯＯＭ（ワンルーム）」を10月11日に公開した。同物件はショールームとして公開した後、2022年をめどに賃貸住宅として提供する予定だ。

＆ｒｏｏｍシリーズは、「住む＆何かができる」というコンセプトのもと、同社が5月から展開しているコンセプト型賃貸住宅。これまでに、筋トレに励める「オトコの筋トレＲＯＯＭ」、美容と健康を保つフィットネスのための「キレイをつくるフィットネスＲＯＯＭ」、自宅でアウトドア体験ができる「おうちでキャンプＲＯＯＭ」の計3物件を企画し、完成した。広報企画部広告宣伝課の服部光一朗係長は「コロナ下でおうち時間が増える中、自宅での過ごし方を重視する人が増えてきた。そこで、立地や賃料ではなく、物件の魅力そのもので訴求できる賃貸づくりを目指した」と話す。

料理が楽しくなる本格的クッキング1ＲＯＯＭの特徴はキッチンを充実させている点。広さ10畳のワンルームの7～8割をキッチンスペースが占めており、横2550㎜で3口ＩＨクッキングヒーターを備えたアイランドキッチンを中央に配置。その背面には大型収納と壁付けキッチン収納のキッチンを設置した。



▲1Rの大部分をキッチンスペースが占める

さらに、居住スペースを確保するために広さ2畳前後のロフトを設けた。手段として、収納付きの階段を設置するなどして空間を有効利用している。

今後は、入居者や家主のニーズにあわせて、＆ｒｏｏｍシリーズの各物件の仕様をベースにした物件開発も進めていく計画だ。

「新たな＆ｒｏｏｍシリーズを年に4～5つはつくっていきたい。他社にはない、こだわりの物件開発を通じて、会社のブランド化とファンづくりを進めていくことが目標」と服部係長は意気込みを語る。

学生寮で古着を回収

学生の交流促進と衣料廃棄の抑制へ

ジェイ・エス・ビー

学生マンションを企画開発・運営するジェイ・エス・ビー（京都市）は、衣料販売のヒューマンフォーラム（同）と提携し、京都市と滋賀県草津市の学生マンションで不要になった古着の回収を10月12日から開始した。入居する学生同士の交流促進や衣料廃棄の削減への貢献を目指す。

古着の回収ボックスを京都市と草津市の学生マンション5棟502戸に設置した。取り組み開始から約1カ月間の回収量は1棟当たり50着程度。ジェイ・エス・ビーが回収した古着をヒューマンフォーラムが再販売やリメイクアイテムの素材として再利用する。



▲学生寮に設置された古着の回収ボックス

加えて、2社で連携し、地域との交流促進を目的に6月に高齢者住宅で古着の無人販売も開始。販売所に訪れた顧客と高齢住宅の入居者との交流を図る。10月18日には拓殖大学の八王子国際キャンパスの学生寮でも学生を対象とした古着の無人販売を初めて実施した。

今回の取り組みは、学生に新たな交流機会を提供することを目的に企画された。高齢者事業本部の榊英介副本部長は「SDGsの一環でトライアルで取り組んでいる。時期によって回収量にはバラつきがあるため、22年春の状況などを踏まえて、今後を検討したい」と語る。

猫共生物件入居募集開始

4匹飼育可で他物件と差別化

アイディ

不動産の企画開発を行っているアイディ（東京都品川区）は同社の猫共生物件「Ｃａｌｉｃｏ（キャリコ）」シリーズの第2弾として、「Ｃａｌｉｃｏ羽田」の入居募集を9月初旬に開始した。

同物件は京浜急行空港線「大鳥居」駅より徒歩9分に立地する木造2階建て全10戸の賃貸住宅。間取りは1Ｋ。専有面積は27・90㎡～32・09㎡で家賃は9万3000円～10万500円。共益費は5000円だ。



▲キャットウォークとテレワーク用デスクが設置されている。猫にも人にも住みやすく工夫した

同物件の特徴の1つ目は、Ｃａｌｉｃｏシリーズとして最大4匹まで猫を飼える点だ。入居者のターゲットも単なる猫飼育者というだけでなく、猫を多頭飼いしている単身者からカップル、夫婦と幅広く設定しているという。

特徴の二つ目は、部屋に合わせて猫向けの設備を充実させた点にある。実際に猫を飼育している社員の自宅で利用し、改良したオリジナル設備を造作し設置した。また、ロフトの梁を隠さないことで、その上を猫が歩けるようしている。壁紙も、以前は腰高まで防臭防汚のクロスを貼っていたが、今回は全面に貼るなどして、より猫と共生するための機能を高めた。

9月に竣工し、投資家向けに販売を行い、すでに売却済み。表面利回りは10％。

事業推進本部営業部営業2課の菊地愛マネージャーは「今回は物件が駅から9分と少々遠めで面積が広く取れたということもあり、猫共生物件というコンセプトを付けた。その方が賃料も上げられ、客付けしやすいと考えた。今後もＣａｌｉｃｏシリーズを増やしていきたい」とコメントした。

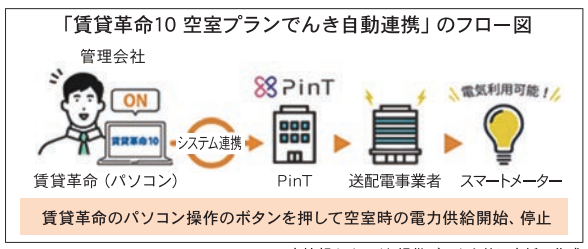
同社では、現在Ｃａｌｉｃｏシリーズも含める木造賃貸のシリーズ「インペスト」シリーズを5棟計画中。192棟ある同シリーズの200棟達成を目指す。

空室時の電力供給手続き自動化

ＰｉｎＴと連携し最大約50％のコスト削減

日本情報クリエイト

賃貸管理システム「賃貸革命」を販売する日本情報クリエイト（宮崎県都城市）は、東京電力グループのＰｉｎＴ（ピント：東京都千代田区）が提供する賃貸管理会社向け電力サービス「Ｐｉｎ Ｗｉｔｈ（ウィズ）賃貸」と「賃貸革命」をシステム連携。賃貸住宅の空室時における電力供給手続きを自動化するオプション機能「賃貸革命10 空室プランでんき自動連携」の販売を10月14日に開始した。



日本情報クリエイト提供データを基に本紙で作成

「Ｐｉｎ Ｗｉｔｈ賃貸」とは、入居者による電気の解約後、管理会社ができるため、管理戸数の多い管理会社にはコスト上のメリットもあるという。

今回のオプション機能の追加導入料金は初期費用5万円で、月額5000～3万円と管理物件の件数によって異なる。日本情報クリエイトの営業本部新井篤史本部長は「年内に今回のオプション機能の導入社数100社を目指す」と語った。

マンガでわかる！オーナーアプリで不動産開発DXへの道　WealthPark



【あらすじ】
日々の業務に追われ、オーナー向けのサービスに手が回らない山本不動産。
対して、隣町でありながら堅調に管理戸数を伸ばし、業績好調な緑栄プロパティ。
その秘密を探ってみたところ、そこにはWealthPark（ウェルスパーク）というツールが…！？
DX成功の秘密を、WEBで全編公開中！　03-6409-6860　ウェルスパーク　マンガ

空き家をサブスク賃貸に活用
千葉県で16棟目の運用開始

ホビモ



ホビモ
（東京都千代田区）
小林宜功社長（40）

賃貸サブスクリプションサービスを展開するホビモ（東京都千代田区）は10月7日、千葉県香取市に立つ空き家だった戸建ての5室を、定額で多拠点居住できる賃貸サービス「ホビモ」の物件に加えオープンした。趣味やリモートワークの拠点として全国で定額利用できるサブスク賃貸を5月に開始した同社にとって、同物件は16棟目となる。

「ヒノキバスリバー」と名付けられた同物件は、成田空港から車で30分程度の場所に立つ。居室部の面積が18～33㎡ほど。利根川まで徒歩3分の立地を生かし、釣りを趣味とする人をターゲットとする。室内には無垢素材を使用するほか、ひのき風呂がある点が特徴だ。

小林宜功社長は「利用会員にテレワークや趣味の拠点として物件に住んでもらうために、当社では海、川、山に近い築20年以上の物件をオーナーから借り上げている」と語る。

同社のサブスク賃貸はサブリースしている物件の8割が戸建てだ。中には、旅館、ホテル、オフィスビルだった建物も一部あるという。また、生活に必要な設備となるベッド、洗濯機、電子レンジ、炊飯器、照明器具、机、椅子、Wi—Fiも導入。こうした賃貸住宅への用途変更に必要な改修や設備導入の費用は同社で負担する。



▶ヒノキバスリバーの特徴でもあるひのき風呂

利用会員数は毎月10％ずつ伸長。会員の8割が男性で、新卒者、30～50代の会社員、会社経営者が目立つ。そのうち9割が自宅を都内に持ち、趣味を楽しむ拠点として利用しているという。

同社のサービスは、原則1年間の賃貸借契約で、光熱費・水道代込みで毎月4万4000円（税込み）。1室2人まで入居可能だ。全室の月間稼働率は平均38％。

「会員がいつでも好きなり、2022年5月までに対象物件を全国で100棟に拡大することを目指す」（小林社長）

崎県に物件を構えており、物件に住めるように拠点の拡大を進める。現在、千葉県、神奈川県、静岡県、山梨県、高知県、宮

原状回復工事を一元管理
受発注から報告業務まで対応可能

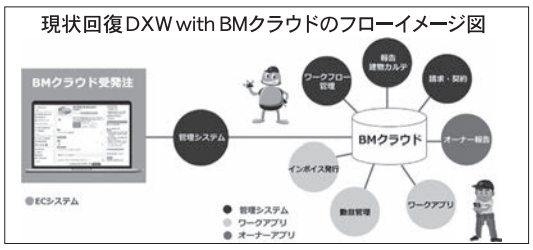
アセットコミュニケーションズ

不動産業界向けクラウドシステムの開発・運用を行うアセットコミュニケーションズ（東京都中央区）では、従来の建物管理システム「BM（ビーエム）クラウド」に建物管理にまつわる小工事の受発注から報告業務まで一元管理できる機能を追加した「原状回復DXwith（ディーエックスウィズ）BMクラウド」を11月より提供している。

顧客ごとに専用のEC（電子商取引）サイトをつくり、ウェブ上から各工事の発注を行う。同社が元請けとして原状回復工事や退去時の立ち会い、定期清掃などの業務を請け負うこともできるが、元から取引のある会社を登録し発注することも可能。システム上で進捗（しんちょく）確認を行い、カレンダー機能では完工日を一覧化して確認する。例えば退去後の原状回復工事では複数の事業者に工事を依頼することも多く、同システムの利用で作業状況や工事日を画面上で把握できるため各会社の担当者に個別連絡をする手間を省ける。報告業務もシステム上で行い、オーナーにも報告内容を共有できる。

近藤統嗣社長は「当社は各業務を担う作業員を抱えており、現場の意見を取り入れて現場目線で使いやすいシステムを目指し開発している。今後もより多くの不動産会社の業務効率化に役立ててほしい」と話す。

現状回復DXwith BMクラウドのフローイメージ図



雑記帳

ホームステージングが入居募集の現場で導入されるケースが増えている。「ホームステージングには二つポイントがある」と話すのはこれまで500件近くホームステージングの現場を担当してきた空間工房の森山由佳取締役。インターネットで使う写真用と実際の内覧用では、家具の配置を変えているのだという。ネットでは家具を正面にして撮影し、実際の内覧では動線や生活イメージがしやすいように工夫している。トレンドだというだけで安易に考えずに、効果を上げるための方法としてプロに聞くという姿勢はさまざまなことに通じるだろう。（永井）

運営するマンション全棟において、共有部の電力を再生可能エネルギーに切り替えたというアセットマネジメント会社に話を聞いた。環境への配慮は、収益配分が痛まない限りは投資家に対して大きなアピールポイントにもなる。一方、入居者からも、日常で使用する電気を再エネで賄いたいという需要が出てきているようだ。環境配慮が単なるきれいごとではなく、経営における大きな強みになりつつある。（遠藤）

国土交通省は、事故物件における告知義務の基準をガイドラインとして策定した。賃貸物件では隣接の住戸で自殺や殺人があっても告知義務なしとした。事故物件を持つオーナーにとっては助かるかもしれない。だが、借主側からすれば入居後に周囲から「実は隣の部屋で…」と噂を聞くと気持ちよく住めないケースも出てくるかもしれない。ガイドラインができ対応に業界として統一性が出てくるのはよいが、顧客の心情への配慮も踏まえると、なかなか一筋縄ではいかない。（河内）

富裕層の家庭に生まれ、お金の心配はないと話す人物が「その代わりに何を生きがいにしていいのかわからなくて」とこぼしていた。コストパフォーマンスより社会貢献を強く意識した家主がいつの世にも存在すると感じてきたが、この「生きがい」を感じることこそが富裕層のお金の使い方に少なくないものなのかもしれないと思う。社会貢献につながる商品は今後も底堅い需要を維持していきそうだ。（土田）

ある取材で「スマートホームによる差別化はまだ難しい」という声を聞いた。各住戸にスマートリモコンやスマート照明、AIスピーカーなどを導入したものの、部屋探しユーザーの反応はイマイチだったようだ。スマートホームでの暮らしはまだ一般化しておらず、関心があるユーザーはデバイスを自分で選びたがる傾向があるように思う。一方で、ノウハウを積み重ねておけば一般化した際に他社に先行して事業を展開しやすくなり、ユーザーの啓発にもつながる。今後の戦略を踏まえたうえで、住戸のスマートホーム化もぜひ検討してみてほしい。（小松）

賃貸経営に必要な最新商品情報とオンラインセミナー
賃貸トレンド
賃貸トレンドニュース
毎月配信！気になるあの人にライブインタビューする番組
詳細はWEBで確認
11月25日
15:30~17:00
繁忙期直前！
賃貸トレンド ウェブセミナー
視聴無料
YouTube Live
リクルート　生垣貴朗さん
LIFULL　源田明男さん
アットホーム　江崎　恵子さん
SUUMO,HOME'S,at homeに聞く
部屋探しの最新動向
企画・制作
賃貸トレンド／賃貸トレンドのウェビナー
Powered by
全国賃貸住宅新聞 デジタルメディア事業部　trend@zenchin.com
視聴申込みは　賃貸トレンドニュース　検索