



逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便りは、安定した賃貸経営を共に築いていくために、市場の動向・入居者のニーズ、レントライフの取組などを発信し、今なにが必要なのかを一緒に考えていける場にできればと思っています。皆様からの率直なご意見ご感想を心よりお待ちしております。

レントライフ便り

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』 www.rentlife.co.jp/owner

編集発行



株式会社 **レントライフ**

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー 検索



今回のお題目

《特集》不動産業界の新しいビジネス。観光目的の宿泊需要を取り込む。

■連載エッセー

村上不二夫の面白こぼれ話

■未来のための賃貸高齢者向けサービスが登場！

20年後には世帯の4分の1が75歳以上に!?

■別冊

預かりくんリフォーム

本人は同乗することもはばかる
のバスなどの乗客は、ほぼ外国人
で満席状態になっていて、我々日
本人系外国人でこつた返してい
ます。長野駅発着のスキー場行き
の白人系外国人でこつた返してい
ません。特に冬の長野駅などはス
キーやスノーモンキー目当ての
白人系外国人でこつた返してい
ます。長野駅発着のスキー場行き
のバスなどの乗客は、ほぼ外国
人で満席状態になっていて、我々
本人は同乗することもはばかる

今、日本に訪れる外国人の数は
ここ数年の間に劇的に増加して
います。政府のインバウンド（訪
日客）への取り組みや円安による
お得感が功を奏したこともあり
ますが、有名な観光地は元より日
本人でも訪れないような地方の
観光地まで、どこへ行っても外国
人観光客が目につくようになり
ました。私が月に何度か行き来す
る長野、横浜間の新幹線の社内で
も外国人の姿を見ない日はあり
ません。特に冬の長野駅などはス
キーやスノーモンキー目当ての
白人系外国人でこつた返してい
ます。長野駅発着のスキー場行き
のバスなどの乗客は、ほぼ外国
人で満席状態になっていて、我々
本人は同乗することもはばかる

押し寄せるインバウンド （訪日外国人）

程です。

今後の宿泊スタイル、リゾートに求められる需要を分析。
賃貸物件のホテル・旅館への活用が期待される。

不動産業界の新しいビジネス
観光目的の宿泊需要を取り込む。
インバウンドの動向を分析し、
時代の流れを掴む！



昔は、地方で白人系の外国人
を見ることは珍しく「あー外国人
がいる！」などと、見かけると大
騒ぎしていました。そのくらい外
国人が多くなっているわけです
から、宿泊施設が不足し、賃貸不
動産の有効活用として民泊や簡
易宿所、旅館やホテルへの転換が
クローズアップされているのも、
この光景を見れば納得できると
言うものです。

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

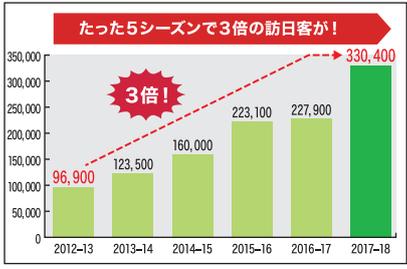
- 長野店 長野県長野市栗田 859-1 TEL.026-219-5580
- 伊那店 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580
- 松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001
- 飯田店・飯田ショールーム 長野県飯田市北方 1157-2 TEL.0265-25-8050
- 諏訪IC店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101
- 横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 TEL.045-470-3213
- 長野本社 長野県長野市栗田 859-1 3F TEL.026-217-0257
- 伊那本社 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580

白馬は外国人向け リゾートに変身

一時期、スキューターの減少で、民宿の廃業が相次いでいた白馬でしたが、近頃では外国人客、特にオーストラリアや欧米の訪日客で賑わっています。オーストラリア人御用達といえれば北海道のニセコがすぐ頭に浮かびますが、今や白馬もその仲間入りを果たしたようです。雪の少ない大陸に住み、しかも季節が日本と正反対のオーストラリア人にとっては白馬は大いに魅力があり、東京から新幹線を使い長野経由で高々2〜3時間ほどで来る事ができ、東京・長野も同時に観光できますから、私の考えですが千歳空港経由のニセコよりは白馬の方が交通の便、経由地の楽しさなど十分に伸び代があると思います。そして移動のたびに長野駅の外国人軍団を見るに付け、益々そう思っています。

最近、白馬には有名な外

■HAKUBA VALLEY スキー場訪日外国人客数

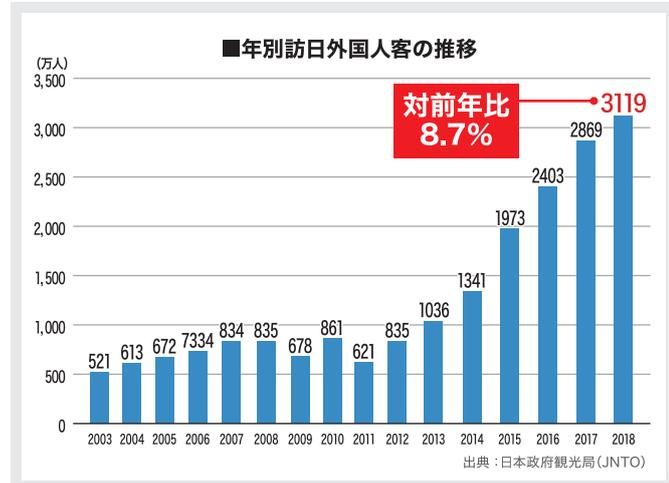


資系ホテル、マリオット白馬が開業しました。また外国人が好むキッチンなどの設備を持つコンドミニウムホテルも登場し、冬の外国人リゾート地として大きく発展しています。その証に、私も驚いたのですが、白馬・小谷・大町からなるスノーリゾート「ハクババレ」に2017〜18年のシーズン中に来場した訪日客はなんと33万人にも及び前年比で45%も増えたそうです。長期滞在型の富裕層が多い外国人の増加は、白馬にとって正に救世主といえます。このデータからも、長野駅からのバスの乗客が外国人だらけになるのも最もな話であることが分かります。

インバウンドの劇的増加と旅行スタイルの変化、今後の需要予想

訪日外国人(インバウンド)の増加が止まりません。2011年にはわずか600万人台だったインバウンド数は2017年には年間2,869万人に激増しました。

2018年は台風や地震などの影響が一部でありましたが、そんなことはどこ吹く風、ついに3,100万人を突破し、3,119万人となり、対前年比



で8.7%の伸びを記録しています。その中で絶対数では中国や韓国、台湾、といった周辺アジア諸国は、近いが故の手軽さから圧倒的に多いのは誰しも言うところでは、さらにアジアの中での特徴として、最近ではタイも大きく伸びていて前年比14.7%もの伸びで、一年で延べ113万人の人が訪日しています。そして特に注目されるのが、近年増加傾向が顕著になってきたヨーロッパ、オーストラリアさらにアメリカといった西欧諸国だと思

います。ヨーロッパは前年比12.7%、

オーストラリアが11.6%の伸び率でした。そして、アメリカは11%の伸びに留まっていますが、2018年で延べ約153万人の訪日があり、特に観光目的の伸びが大きく2015年の約103万人から、わずか3年で50万人も増え、かなりの数になりました。

人数ばかりが注目されがちなインバウンドですが、最近ではインバウンドに質の変化が表れ始めています。というのは、これまでのインバウンドの多くは中国人などが2泊3日などの短期の日程で東京と大阪間を駆け回る「弾丸ツアー」で、商品を「爆買い」する姿ばかりが面白おかしく報道されてきました。ところが最近では、ひところのような「爆買い」は影を潜め、団体ツアー客が減り、欧米人や東南アジアの個人旅行者(「FIT」: foreign independent travel) 個人手配の海外旅行。パッケージツアーに



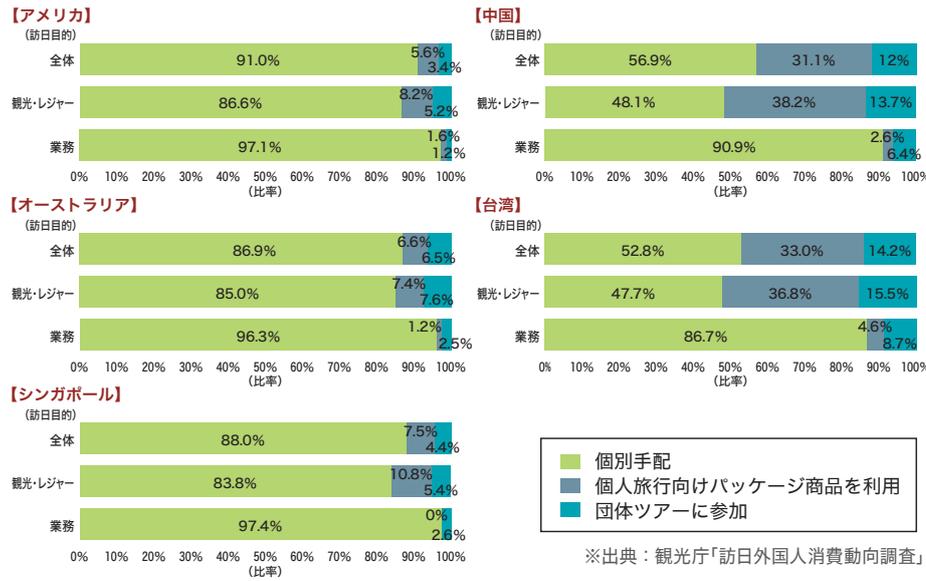
対して、個人や少人数で、コースや日程・宿泊施設などを自由に決めて行う旅行。が増加し、彼らは定番だった東京、大阪、京都だけでなく地方都市にも足を延ばし始めたという事実があります。彼らは買い物だけを楽しむのではなく、地方都市を含めて体験型の旅行志向を強め、さらに何度も日本にやってくるリピーターインバウンドが増えてきたのが最近の特徴です。但し、初めて訪日する外国人はもろんのこと、リピーターの間でも京都や鎌倉などという日本の古都は抜群の人気で、最近ではオーバーツーリズム(キャパシ

ティー以上の観光客が押し寄せ、過剰な混雑を引き起こすことにより、地元の人々の交通や生活に支障をきたしているようです。

そして彼らの多く、特に欧米人は一週間以上の長期滞在をし、観光地を移動するにも、同じ場所で数日間滞在し、また次の場所

ゆっくりと楽しんで回るといふリゾート感覚の持ち主です。もちろん最近増えてきた台湾人旅行者やかつての「爆買い」中国人旅行者なども最近ではツアーから個人旅行への傾向が進み、長期の滞在を楽しんでゆくスタイルに変わってきていると思いま

■2017年 訪日外国人の予約方法の国別比較



す。リピーターならその傾向が強くなっていることは言うまでもありません。2017年の観光庁のデータによりますと、それぞれの地域で宿泊したインバウンド（訪日客）の総宿泊者数は、神奈川県で約213万人、長野県では約99万人でした。また国別の全国平均宿泊日数はそれぞれ、オーストラリア・ドイツが9.6泊、アメリカが7.5泊もあり、アジア勢ではシンガポールが6.7泊、中国が6.1泊、香港・台湾・韓国がそれぞれ4.3・3.7・2.8泊でした。アジアは日本から近いことがあり、短くながりがちですが、西欧諸国の人々の方がより長く滞在しているようです。総宿泊者数もさることながら、注目のべきは宿泊日数が長いインバウンドでは一週間以上にも及んでいることがあります。外国人旅行者が如何に長期滞在型の観光を楽しんでいるのかが分かります。この事から

も、外国人向けのリゾートスタイルに、今私共で提供しているウィークリーマンションがピッタリと噛み合っていることが読み

もう既に旅館離れが起こっている。
1泊2食付きの旅館ビジネスの限界と衰退

全国の旅館は平成28年度の調べでは39,489棟と4万棟を割り込み、客室数も6,911,962室と15年前（平成13年度）と比べると26%も減少しているそうです。そして旅館の稼働率はそれぞれ神奈川県で38.6%、長野県で26.1%（2017年度）と低稼働でシティーホテルに大きく水を開けられています。もちろん、この原因の一つには建物の老朽化と旅館オーナーの高齢化、事業承継の問題にあることも取り上げられています。こうした供給側の環境変化とともに見逃せないのが、旅館という宿泊形態に対する需要の低下です。特に最近増加して



官公庁も推進

はくしょくぶんり

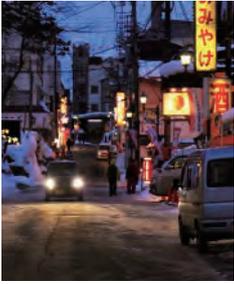
取れますし、提供する場所にもよりますが、今後賃貸不動産の有効活用が益々期待されます。

に提供されているサービスではありません。彼らは自分が食べる料理は自分で選択するのが、ごく当たり前のことなのです。初めから料理が決まっている旅行は、料理目的のツアーならばともかく個人で訪れる旅行では考えられないスタイルに写るのかも知れません。

ところが、日本の有名な観光地や温泉地では宿泊先で供せられる料理はあらかじめメニューが決まっているものがほとんどです。自分が食べたい素材や調理法などを選択する余地は一切ありません。連泊をすれば、食材や調理の仕方を多少は変更してもらえますが、基本的には1週間も2週間も滞在するような旅行者にはこのシステムはそぐいません。日本ではこれまで旅行は1泊2日からせいぜい2泊3日が主流でした。また、同じ場所にとずっと滞在するといったスタイルの旅行は、温泉地における

「湯治」などを別にすれば、基本的にはなく、一般的には次々と場所を移動していく物見遊山スタイルでした。しかし、欧米人は長期にわたるバカンスを楽しむ傾向にあります。ちなみに、日本を訪れる外国人観光客のうち年収1,000万円以上の層になると平均滞在日数は7日になります。彼らは観光地や保養地などにくれば、基本的には一カ所に留まり、食事は周辺のレストランで自分の好きな食事を楽しむか、自ら食材を買ってきて調理して食べるのが一般的です。ところが、日本の旅館では「お仕着せ」の料理を食べなければなりません。たとえ自分がありまじ好まない食材であっても、結果的には食事代込みの高い宿泊料を払わされることとなります。数日滞在したいと思っても、食事代込みでは滞在費は相当に高くなりますし、だいいち食事に自分たちの好みも反映されません。実際に冬

のハイシーズンにニセコや長野県の白馬村を訪れる外国人スキーヤーたちもホテルや旅館で、食事をとるのは朝食程度で、夜は外に繰り出して食べ歩きをしたのです。彼らはニセコや白馬で一週間程度滞在して、エリア内の複数のスキー場をはしごします。しかし、最近白馬などでよく言われているのが、こうしたニーズに対応できる飲食街がなく飲食店の数が圧倒的に少ないことです。しかし冬場の集客しか期待できないスキーリゾートでは飲食街の拡大は望めないかもしれません。したがって、白馬のような季節営業色の強い旅館の多くは食事を供することによって宿泊料をより多く上げ短い期間に稼がなければならぬのです。



▲スキー場近くの飲食店街

日本人のリゾート感も変化している

今までの日本人の旅行スタイルと言えば、大体1泊か、沖縄など少し足を伸ばしても2〜3泊が限度でした。もちろんこれは家族での旅行でも会社の仲間や友人との旅行でも同じようなパターンの旅行が主体でした。そして宿泊する際に旅館を利用するのなら、ほぼ1泊2食付のプランが当たり前のよう提供されて、誰もあまり疑問を感じていませんでした。これまでの日本ではリゾートでゆったりと過ごすという概念はあまりなく、あちらこちらと歩き見て回るといふパターンで、まさに見学するための観光旅行という余暇の過ごし方が一般的でした。富裕層には別荘での長期滞在というリゾートでの過ごし方という方も根付いてはきましたが、これは一部の裕福な時間のある人々に限られていました。仕事に追われ



▲リタイア後ゆったり旅行するアクティブシニア

忙しい日本人にとって、同じところに長期で滞在するというリゾートの過ごし方は馴染めなかったのかもしれない。しかし、近頃では若干様子が変わってきました。高齢化社会の到来でリタイアした高齢者が増えてきたことで、金と時間に余裕のある彼らのリゾートの過ごし方に対する考え方が変わってきました。有り余るほどの時間を持つている彼らにとっては長期滞在が当たり前である事は想像に難くありません。そして高齢者は以前とは異なり、健康である人が増え積極的に旅行に出かけるようになっていきます。いわゆるアクティブシニア

の登場と増加です。さらに昨今の働き方改革などでもしきりに言われていますが、有給休暇の義務化が法制化される中、企業の休暇に対する意識も変化していつています。今までは制度上で有給休暇はあったものの全てを消化する社員はほとんどいませんでしたが、これからの日本では有給休暇の消化は当たり前のことになっていくでしょう。このような休暇の取り方や量の変化で、現役世代でもゆとりを持ったリゾート滞在が可能になってきました。これまで夏休みと大型連休くらいにしか賑わいがなかったリゾート地にとって年間の平均稼働率を上昇させるきっかけを与えています。そして時代の流れと共に長期滞在型のリゾートでの過ごし方が常識化されていくことになっていくと思います。



▲日本人も長期休暇でのリゾート滞在する人が増えるかもしれません。

われまですので、例えば一ヶ月間の長期休暇を取って、知らない街で過ごしてみたいなどという、体験型の旅行が一般的になってくるかもしれません。そのような需要に一番応えることが出来るのが、不動産賃貸が進化した、『ウィークリー・マンズリーマンション』になっていくのではないのでしょうか？事実、私共のウィークリーマンションに、リタイアした高齢のカップルが一ヶ月滞在してくれたり、山の好きな方が、時々長野県を訪れてはウィークリーマンションを利用してくださるなど、多様な使い方をいただいています。

長野にオープンした賃貸住宅転換型ホテルの需要分析。ウィークリーと旅館の併用運用は可能か？

前々回の記事でもご案内しましたが、私共レント

ライフでは共同住宅として建設された長野駅に近い2つの古い鉄骨造り賃貸マンションをSA Inn 長野石堂・長野七瀬というホテルに改造し、旅館業法上の許可を取得したうえで、今、週単位でのウィークリー滞在型と、一泊から宿泊できるホテルとしての利用とを併用してお客様の予約を受け付けています。実際に運用してみ

色々なことが分かってきました。

単純で当たり前のことですが、やって見て分かったのは何ヶ月か先の1泊の予約を入れてしまうと、その日を跨いだ、例えば3〜4週間程度のウィークリーや1ヶ月単位の長期のお客様の予約が取れず、その月は1泊単位のホテルとしての予約を何とか取っていかないと、下手をするとその部屋の、その月はたった

SA Inn 長野石堂



SA Inn 長野七瀬



▲ホテルとウィークリー兼用で運用中の2つのマンション

1泊のために大赤字になってしまおうということ。「そんな事、誰だつてわかるじゃないか！」と言われそうですが、ホテルとしての予約に不慣れで、大型ホテルと違い運用部屋数も少ないため、パズルを埋めるように次から次へと他の部屋へ誘導し長期・短期が入り乱れて、結局よい稼働率をキープするなごという技は簡単には使えません。しかもホテルは有名ホテルでも直近になると相当のダンピングを仕掛けて何とか稼働率を上げようとしてきますから、我々のような素人集団では歯が立ちません。しかも折角取れた予約を直前にでもキャンセルされたら、たまったものではありません。

ホテル宿泊予約サイトも何社か契約し、試してみました。中にはキャンセル率が90%以上にもなってしまうサイトがあり(直前まで宿泊料金を精算しないため)宿泊率の高い2つのサイトで運用することにしました。その中でAirbnbは予約すれば、ほぼ宿泊してくれる信頼度が高いサイトであることが分かりました。



▲カレンダー機能を使って、ウィークリーの予約管理を行っています。

運用の仕方としては、ウィークリーやマンスリーとして長期の法人等利用客を優先して予約を取り、利用の隙間を狙うように1〜2泊など短期の観光利用客を取っていくことにしました。ウィークリーやマンスリーは元々

自社で高反響のWEBサイトを立ち上げ、オーナーから借りて運用している部屋もほぼ75%以上の稼働率を上げていますから、高級ホテル並みのSA Innであれば、予約をもらうことにはさほど苦労はしませんでした。そして隙間を狙った観光利用客も徐々に使ってくれるようになり、リピーターも出てきました。何より期待できたのは、

■SA Inn 外国人客入居状況(一部抜粋) 2019年3月下旬~4月下旬

国籍	人数	宿泊日数
香港	3名	1泊
ドイツ	2名	2泊
アメリカ/ サンフランシスコ	3名	1泊
アメリカ/ ロサンゼルス	2名	2泊
ドイツ	2名	2泊
イギリス	1名	2泊
⋮	⋮	⋮

Airbnbではインバウンドの宿泊を何室か取れるようになったことです。3月下旬からAirbnbで予約を取り始めたのですが、一ヶ月程度の間にそれぞれ香港、ドイツ、イギリス、シンガポール等のお客様が、2〜3人で何泊か宿泊してくれました。部屋が通常のシティーホテルより広く、キッチン設備も整って、しかも市街地にあり比較的格安であったことが

決め手だったようです。取り合えず収益云々はともかくとして、「インバウンドでも我々のホテルを利用してくれるんだ！」と大きな期待感を持つことができました。

今、私共レントライフでは、この経験を生かし、横浜の鶴見でもSA Innの事業を展開すべく、ホテル用の物件を仕入れ、建物の改装計画をしているところです。

連載エッセー

村上不二夫の面白こぼれ話



ちよっと嬉しいですね!!

まあ連休前から何処の
お店も「連休中は
ネエー!」「ええと、うち
の連休はネエ」と、官庁
から病院等々、エツ?と
思える所から、裏町の小
さな店舗等々まで、親切
に語り掛けてくださる話
の内容は、まずご自身達
の仕事休みの内容ばかり
…。あらまあ、日本中静
かになってしまふなあ…。
そんな思いで阿呆な私で
も、ちよつと国家がポン
と滞ってしまうなあ…と
変な心配をしていたら、

なんと事実はまるつきり
違いましたな。ともかく
我々一般人が世間を知る
手段である新聞やTVの
ニュースを含む社会報道
は、もう朝から夜中まで
何処もかしこも年号の変
更と共に、天皇陛下のご
退位とご親任のニュース
報道が、もうびつくり並
び出したものだった。私
のような老々の連中は、
のような老々の連中は、
天皇陛下と申し上げれば
現人神、つまりお人その
ものの半分は神様である。
…と申し上げる程の存在



感であった、あの昭和天
皇の時代に物ごころを作
り上げてきた古い人間達
にとつて、今回ほど皇室
が目の前においでになる
現世を、ウワーツと申し
上げる程の驚きで見つめ
させられた連休中であつ
た。

考えてみると、はつき
りとは覚えてないが、小
学一年か二年頃、学校へ
の行き帰りの一人歩き
の子供の鼻唄に、♪鳴つ
た鳴ったサイレン、サイ
レン、サイレン、皇太子
殿下お産まれになった!
♪という様な、その頃の
小学生唱歌で皇太子誕生
の事を子供たちが口ずさ
んでいた。その可愛かつ
た皇太子様が、今の上皇
陛下様である。当時皇室
は、照宮様を筆頭にお子
さん達全員が女性ばかり、
次の殿下は是非共男児を、
との唄を学校で習い、1、
2年坊主が懸命に歌った
ものだった。

家であらせられ、次のご
出産は是非男系をと、お
そらく全国民が願つてお
られたのでしようネ。未
だ小学校に入ったばかり
の我々には何にもその様
な事は解らなかつたが、
突然音楽室に連れて行か
れピアノの横で、♪鳴った
鳴ったサイレン♪と歌の
お稽古をさせられた思い



いた。私も姉達にシャツ
でも作ってもらおうと、
ちよつと洒落模様の反物
の端をしつかりと持つて
いた。もちろん周辺的女
性達は皆さんお気に召し
てるそれぞれの反物の端
の方に手を置きそれぞれ
自分が買うワよ…みたい
な意思表示をなさってい
らっしゃる。私も自分の
反物を人に盗られないよ
う、かたなく動かされな
いよう手を乗せておさえ
ていた。そのうちだんだ
ん自分の番が近づいてき
たので、指先に力を入れ
て反物を少し引つ張った
が、何処かに引つかかっ
たのか側に来ない。私は
少し力を入れてぐつと
引つ張った。ところが反
物はどこかに引つかかっ
たのではなく、私の向か
い側の通路にいらした綺
麗な品の良い御婦人が反
物の端を握つてらしたの
である。私は非常にその
生地の様子の具合が気に
入つたので、「奥さん私
も少し端切れを欲しいの
で…」と言おうとしてそ
の御婦人のお顔を拝見し

たら、ガクツとした。な
んとその品性高く、お美
しい御婦人は昭和天皇家
のご長女の照宮様であつ
たのだ。私は突然に目が
寄り、足が非常に軽くなつ
たことを今でも覚えてい
る。この現象は多分恥ず
かしながら、瞬間に目が
回したぶん併せて腰が抜
けたんだな…と、今も尚
そう思い込んでいるあの
時の瞬間の感性である。
私は今でもそう思ってい
るが、あの時私の狼狽振
りからして、自分に自覚
はなかつたが、ちよつと
忘れ得ぬシヨックで、そ
れこそ面白い芸人達の常
套用語じゃないが、まさ
にお漏らしのおちびりを
してたかもしれない。ま
あみつともないから私は
断言はしませんがネ。



▲照宮成子内親王

そして、またであるが、平成上皇様が未だ学習院時代、お慰びであろうが、お付きの方々とスーツとすれ違った東急渋谷の東急東横店の中のことや、同じような状況で東京駅の通路でのすれ違い等々、皇族様達の出会いは私も多々経験しているが、でも照宮様と荷物の取り合いつつこという大経験はそう簡単にあるものではない。こうして私も尊い皇室の事を素直に口にできない時代になった事を心より嬉しく存じ上げるのである。でもあの照宮様も相当お若くして崩御されたし、実に悲しき現実でありますなあ。そう言えば、京都のホテルのエレベーターに高円宮様、妃殿下と3人でスーツと乗り合わせた時はちよっと息が止まりそうでしたなあ。まあ世の中色々あるもんです。

ところで次は、ちよっと泣かせられるニュースです。台湾の真ん中辺の北側の方に台中という街があります。実はこの町で募金活動をはじめました。初めは不可解だった周りも、内容を知るとつれて少しずつ協力をはじめたそうです。実はこの台中に数年前大地震が起きたそうです。地元は張ったがまだまたとても、か若者集団がやって来てその周辺を整備し、食料もたくさん置いて、倒れそうな地元民を手当をし、沢山の食料を置いてサートと去っていったそうです。お陰でその土地もその後すっかり回復その女の子も命を助けられ、今では女子高生までを助けに飛んできたのは日本の自衛隊の若者達だったと知り、自分達か



今、助かって元気でいられるのはまったく彼らのお陰だということ、その御礼をする為の募金活動であった由です。いやこれは良い話ですなあ。自衛隊はこの我が国内を含め、あちこち救援活動には多々出掛けてるでしょうが、こんな他国人に感謝の救援募金を受けるなんてまず滅多にないでしょう。この話が一段落したならば、今度は日本人の感謝状を送ったらいかがでしょうか。：と私は提言しておきたいと申し上げておきます。



▲救援活動中の自衛隊員



最後にもう一つ嬉しい話題をちよっと述べておきましょう。静岡県熱海温泉と言えば新幹線も止まる東海道本線の主要駅であり、もう戦前から閑東の温泉街としては凄く有名な場所でもあります。しかし、住民より滞在客が多いせいか、タバコのポイ捨てを含め、どうも大火ではありませんが、小さな出火は結構多いようです。だから、熱海の消防団員は中々の強面で、凄く活動意識が高いらしく、消防団の活動は大したものであります。それこそ朝から夜まで、ボヤなんて当たり前この熱海に、凄い元気で現場意識の高い現役消防団員がいらして、今尚お元気で現場



▲熱海温泉街

を走り回っておられるそうです。この消防団員は、まさに30年以上の現場勤務、現在御年67歳の大ベテラン、今も現役の方、お名前は井上清子さん、なんと女性である。つまり、私はもう少し養爺ではあるが、この井上さんも歳から申し上げてお明らかなに、相当なおばあさんである。でも私は隠居仕事で、この井上さんはまったくの現役！このニュースには、私はいささか完全な負け！実に腹立たしい婆さんである。：でも凄いネエ！！あきれました。

今回も
ご拝読いただき
ありがとうございます。



今回の「村上不二夫の面白くおぼれ話」いかがでしたでしょうか？ご意見・ご感想、また村上さんに「こんなお話を聞きたい」など、ご要望がございましたら、同封のハガキでお気軽にご連絡下さい。私宮澤が責任を持って村上さんまでお届け致します。

◆ 著者紹介 ◆
村上 不二夫
 (むらかみ ふじお)

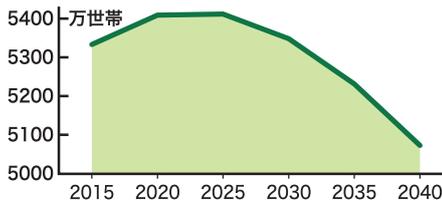
【略歴】 東京都出身 明治大学商学部卒業
 新東宝映画入社、その後、大映に移籍
 「遊星王子」主役を含め、多数のドラマに出演
 映画からラジオ・テレビへ進出
 情報番組レポーター、キャスターに転向

【主な著書】
 「村上不二夫のカメラまえうしろ」
 「ラクダの瘤にまたがって
 シリア砂漠1000キロの旅」その他、随筆多数

■2040年の日本の姿

	2015年	2040
世帯数	5333万	5075万
世帯主75歳以上の世帯の比率		
全国平均	16.7%	24.0%
世帯主75歳以上の世帯のうち一人暮らしの比率		
全国平均	37.9%	42.1%

世帯数は2025年をピークに減少



未来のための賃貸高齢者向けサービスが登場！
20年後には世帯の4分の1が75歳以上に!?

国立社会保障・人口問題研究所が、今年4月に2040年での日本の世帯数の将来推計を公表しました。それによりますと、2040年には世帯主が75歳以上の世帯が、なんと全体の4分の1にもなるというのです。5年ごとに行われる国勢調査より推計された今回の調査結果ですが、前回の調査よりもさらに高齢化が進むとの見解です。全体で見ると2015年には5,333万人だった世帯数が、2040年に

は5,075万人にまで減少する予測です。実に258万世帯も消失することになります。都道府県別に見ると、秋田県の22.6%減がもつとも大きく、長野県でも8.6%減と5都県以外はすべて減少、全国的に世帯数の減少が進むことが分かります。冒頭でご案内しました通り、そのうち世帯主が75歳以上の世帯は全体の24%を占めるようになり、日本の約4分の1が、後期高齢者ということになるのです。そのう

ちの一人暮らしの割合は512万人となり、75歳以上の世帯の42.1%を占めると予想されています。約半数の後期高齢者が一人暮らしをしていることになり、一人暮らしの高齢入居者を守るための社会保障や生活インフラ、サービスが求められてきます。

高齢者一人暮らし向けサービスを開始。
入居者もオーナーも安心
「高齢者見守りサービス」

このような時代の流れを受け、レントライフでは一人暮らしの高齢者へ向けたサービスをリリース致しました。前段のとおり、日本全体の世帯数が増えます減っていくことは確実ですが、急に減少するわけではなく、もうすでに始まっている問題です。上記のグラフを見てお分かりのとおり、予測ではあとわずか5年程で日本の世帯数はピークを迎えることとなり、そこから減少のみ。もちろん賃貸住宅の需要も

減っていくことが予想されますから、もはや若年層のみに頼った賃貸経営は限界に達しています。そこで、レントライフが高齢者の需要を取り込むべく、賃貸業界で先駆けてはじめたサービスが『高齢者見守りサービス』です。高齢の入居者がお部屋の中で倒れてしまった、転んで動けなくなっ

てしまった、などの緊急事態の際、サポート隊員が24時間対応でお部屋まで駆け付けてくれるサービスです。入居者ご本人、遠方に住んでいて同居ができないご家族の安心はもちろん、賃貸経営を行うオーナーにとっても有効で安心なサービスです。入居者を守ることはもちろんですが、高齢者も賃

「高齢者見守り」サービス

離れて暮らす「家族の安心」もサポート

24時間対応!

「賃貸に入居する際、高齢の一人暮らしでは断られてしまうんじゃないか…。」そんな不安を解消する、高齢者の一人暮らし向けのサービスです。遠方に住むご家族の方も、安心していただけます。

見守りサービス.1

自動で異常を通報!

一定時間トイレの利用がなく、人の動きがセンサーに検知されない場合、自動通報されます。通報後、サポート隊員が駆け付けます。

見守りサービス.2

ボタンひとつで出動!

『緊急ボタン』を押すとサポート隊員が駆け付けます。ボタンは室内どこでも持ち運び可能です。

今号は「令和元年」最初の発行という記念すべき号になりました。平成の時代を戦争もなく平和に過ごさせていただいて、本当に感謝しなければいけませんね。しかし、国内の最近のニュースは、SNSでのいじめによる自殺、歩行者に突っ込む自動車、自分の子供を虐待で殺してしまう親など、なぜそうなってしまったの?と本当に理解できない事件ばかりです。もつと他人に関わって世間目に向け、人のため自分のために今出来ることをしなくてはいけないなと、思う毎日です。宮澤

編集後記

賃貸住宅の入居者として迎え入れ、賃貸物件での万一の事故を防ぐと共に、安定した賃貸経営を提供するための一助にもなると信じています。私共は常に時代の流れを敏感にキャッチし、先を見据えたサービスをご提供できるように、日々研鑽を積んでいます。

【マンガでわかる!!】カモネギ空室対策!?

自己資金0円でリフォームできる!
「預かりくんリフォーム」とは?



1 うちのアパート家賃下がる一方だ。だからってお金かけてリフォームしても入居者が入ってくれるか...

2 **お任せ下さい!!**
レントライフの「預かりくん」なら、オーナー様のお悩みはすべて解決です!

3 リフォームせずそのままにしておけば、空室のまま...
そこで、レントライフが空室をお預かりして適切なリフォームをし、新築同然に生まれ変わらせます!

4 私だっけ! けども、リフォーム資金がちゃんと回収できるか心配で...
大丈夫です!
リフォーム代は、月々の家賃保証で充当できます。なので、**元手なし リスクゼロ**でリフォームでき、確実に家賃収入を得られます!

5 つ、つまり! **カモネギ** リフォームした部屋が入居者を背負って戻ってくるってことか!
そして、支払い終了後は全額家賃収入!キレイな部屋が入居者付で戻ってきます!

《特集》
レントライフの
自己資金0円リフォーム
預かりくん



私共レントライフでは、毎年一五〇〇件以上におよぶ賃貸住宅等のリフォームを施工し、ノウハウを積み上げてまいりました。リフォーム工事に対するスキルはどこにも負けないと自負しております。

当紙面でも、毎月様々なリフォーム事例をご紹介してまいりました。それが、今回は、『特集預かりくん』

「リフォーム」と題しまして、事例を2件ご紹介させていただきます。

「預かりくん」リフォームとは...自己資金0円でお部屋をリフォームできるレントライフオリジナルの画期的なシステムで、預かりくんのご提供数もすでに5年で300戸を超えてまいりました。それでは今回の事例をご紹介します。

事例①
生活空間がまる見えの部屋!
時代のニーズに合わせて大変身!

まず1例目は、昔ながらの間取の問題点を大胆に解決した事例です。以前より同物件の1Kを何室も預かりくんを活用してリフォームしていただき、システムとお部屋の価値向上効果は十分にご理解いただいております。今回は、広めの2DKの部屋が空室となり、間取から見直すリフォームを行いました。

典型的な核家族の入居を想定し、とにかく部屋数を確保するためDKに少しでもスペースを取ろうとしたのでしようが、このような間取はもはや過去のニーズです。そこで、今のニーズである、『広々とした1LDK』へ大変身させました。

さらに問題のまる見えDKは、ホールを新たに新設することで解決しました。さらに、収納の少なかつたアパートに、シューズクロークを新設。システムキッチン、ユニットバス、洗面化粧台、トイレなどをすべてを

刷新し、新築と見間違っように変身しました。部屋数重視の昔ながらのファミリー間取から、ゆったりシングルもしくは夫婦2人間取へと、今の入居者ニーズをしつかりと捉えた部屋へと変身させました。これだけ大変身しても預かりくんのシステムを利用することで、自己資金0円でリフォーム出来ました。



工事費用	預かりくんシミュレーション			
240万円	《自己資金》 0円	《募集家賃》 50,000円	《保証家賃》 40,000円	《保証期間》 60ヶ月
				5年間で返済完了!

