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

2019 11月号 Vol. 70

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おります。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》日本の賃貸が変わる！～時代の流れの中でニーズも変化した。
レントライフは新しい賃貸住宅サービス『フリーダム賃貸』の提供を開始しました。

《民法大改正の続編は次号で掲載致します》

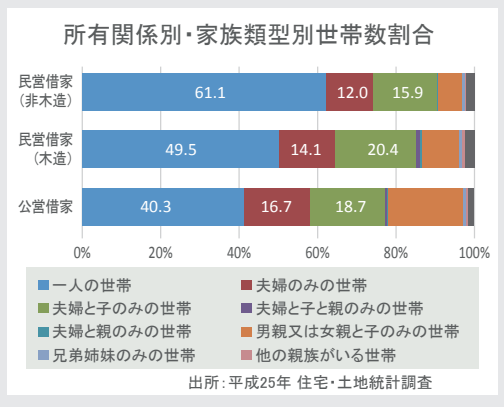
■預かりくんリフォーム事例
和→洋リフォームで家具家電付き賃貸へ

■連載エッセー
村上不二夫の面白こぼれ話

■今どきのおはなし
東京圏への一極集中が止まらない

日本の賃貸が変わる！～時代の流れの中でニーズも変化した。
レントライフは新しい賃貸住宅サービス『フリーダム賃貸』の提供を開始しました。

この度、私共レントライフでは入居者の求めるニーズに応えるべく、新しい賃貸住宅サービス『フリーダム賃貸』※1の提供を開始いたしました。近年では時代の流れとともに賃貸住宅に対するお客様のニーズがかなり変化してきたにも関わらず、賃貸住宅市場は相変わらず旧態依然とした契約形態やサービスの提供が行われています。日本の賃貸住宅需要は、住宅不足でファミリー世帯に提供している時代とは大きく様変わりしています。今、民間賃貸住宅需要の主流は単身向き世帯へと変わってきています。もちろんファミリー世帯の需要もない訳ではありませんが、近年、特に地方では少数派になってきました。これは子供に対する教育重視の考えで転校を避けるようになったり、女性の就労人口が増え、夫婦でも共働きが当たり前となり、仕事重視の傾向になっているなどの事情で、単身での居住が増えていることが背景にあるからです。また、交通網の発達やIT技術の進歩により長期の居住ばかりでなく、短期の居住という需要もかなり増えてきました。かつて、マンスリーマンションというものが、今世間を騒がせているレオパレスにより初めて日本に取り入れられ、主に法人の出張や研修などの需要に支えられ定着してきました。今の日本では、引っ越しや家具家電の購入及び撤去や処分、契約・保証人など賃貸住宅に付きまとう厄介な事が省け、気軽



出所：平成25年 住宅・土地統計調査

※用語解説集は4ページを御覧ください。

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
■松本店　長野県松本市島立 940-1　TEL.0263-40-5001
■諏訪IC店　長野県茅野市ちの 2767-2　TEL.0266-82-5101
■伊那店　長野県伊那市中央 4561-7　TEL.0265-77-2580
■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
■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

に暮らしたいという需要が確実に増えてきています。私共レントライフもそういった需要にこたえるため近年、オーナーから物件(部屋)を次々に借上げ、家具家電を設置し、ウィークリー・マンスリー事業を展開してまいりました。ウィークリー・マンスリーの主なお客様は1～3ヶ月くらいの超短期の需要が中心となっていますが、今後は6ヶ月・1年・2年といったようなミドル短期～長期の需要も盛んになることが予想されますし、事実、私共の店舗では、こういった期間入居するお客様へ、私共で提供する家具家電のレンタル需要も増えてきています。そこで必要になったのが新しい賃貸住宅サービス『フリーダム賃貸』という新商品となった訳です。『フリーダム賃貸』の詳しい内容は後述いたしますのでそちらをご覧ください。さらに、私共が新商品の開発を加速したのは、このような市場の動きを察知し、拍車をかけてきた、次にご案内する外資系ホテルチェーンの日本賃貸市場への参入があるからです。

■「黒船襲来」！インド発のホテルベンチャーがソフトバンクと日本の賃貸市場に本格参入！これから賃貸は【家具家電付】が主流になるか？

皆さんは「ＯＹＯ ＬＩＦＥ(オヨライフ)」という会社をご存じですか？

最近、ヤフー(ソフトバンクビジョンファンド)が１００億円もの金を投資した、ＩＴ大国インド発のホテルベンチャー[※2]が「ＯＹＯ(オヨ・ホテルズ・アンド・ホームズ)」です。そして「ＯＹＯ ＬＩＦＥ」として、最近日本で新しい賃貸サービスを始めました。

「ＯＹＯ」は、ホテルの予約をＩＴで行う、世界でも屈指のホテルチェーンで、日本ではホテルを展開するのではなく不動産業界への参入となりました。日本でも同様にホテル事業を開始すると予想されてきましたが、日本ではこれまでとは大きく異なるアプローチを不動産業界で仕掛けてきました。

■「ＯＹＯ ＬＩＦＥ」が提供する賃貸とは？

では、日本の不動産業界に突如、黒船のように参入してきた「ＯＹＯ ＬＩＦＥ」が提供する賃貸サービスとはどのようなものでしょうか。それは日本の旧態依然とした賃貸の不合理な慣習に風穴を開け、その市場にこそ、大きな商機があると狙いをつけたというものです。「ＯＹＯ ＬＩＦＥ」が提供する賃貸サービスの特徴と概要は次のようなものです。

①【敷・礼・仲手ゼロ】敷金・礼金・仲介手数料はゼロで即入居が可能となるため、初期費用を抑えることができる

②【家具・家電付きの部屋】各部屋に家具・家電とＷｉ-Ｆｉが完備され、公共料金が含まれているため、引っ越しの手間を大幅に減らすことができる

③【スマートフォンで契約から退去が可能】入居も退去も、サイトから申し込むのみ。書面での解約通知も不要でスマホから簡単に手続きできる

④【入居期間は月単位でホテルのように選べる】

これが、正にホテル業界で成長してきた「ＯＹＯ」が仕掛ける新しい賃貸の形で、日本の賃貸の不合理な慣習を逆手にとって、大きなビジネスチャンスを掴もうとしているのです。

■日本の賃貸の不合理性こそが、「大きなビジネスチャンスを生む」という「ＯＹＯ」の発想。日本の賃貸の不合理性とは何か？

では、日本の賃貸市場の不合理性とは何でしょう。賃貸物件を探す上で、入居希望者はＷｅｂサイトで物件を調べることはできますが、オンラインで申し込みまではできません。当然ですが、部屋の内見や契約の手続きなどで、どうしても一度は不動産屋に行かなければなりません。さらに、家賃１０万円と記載されていても、敷金・礼金、手数料などで４０～５０万円くらい払わなければいけないし、住民票を用意したり、保証人を探したりと手間だらけであることは事実です。このような背景には、住宅において歴史的に需要と供給のアンバランスがあり、戦後、人口がどんどん増える中で、家を貸す側の立場が強かったことがあります。だから諸外国にはない、礼金というシステムが生まれた訳です。しかし、これからは人口が減って益々住宅が余る時代がやってきます。こうした転換期だからこそ、新しいビジネスをつくるチャンスがあると踏んで「ＯＹＯ」[※3]は日本の賃貸市場にサブリースという形で参入してきました。オーナーから物件を借り上げるサブリースなら、「ＯＹＯ」が貸主になりますから、仲介手数料は発生しませんし、また、賃貸は家具家電付きの1か月からの短期契約が主流ですから、敷金や礼金ももらう必要がないのです。

また、「OYO」の強みとしては、単純にこのビジネスモデルの導入を考えている不動産会社がいても、実行するためには物件を借り上げる費用、家具家電の購入費用など多額の資金が必要となりますから、ハードルは高く、さらに相当のリスクを伴う中、資金力で差がつく自分たちが有利と考えたのです。

■レントライフは新商品「フリーダム賃貸」で賃貸市場に参入！

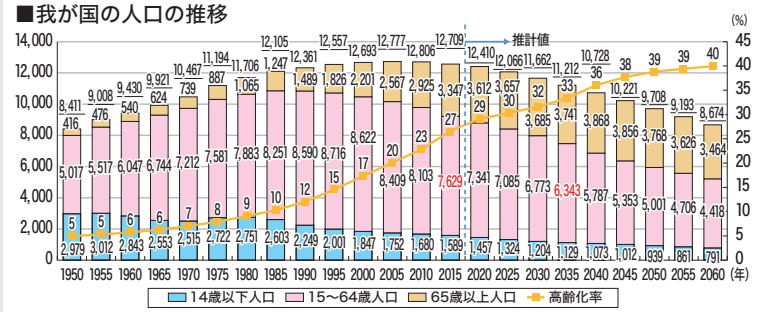
外資系ホテルの賃貸不動産業界参入という、市場に大きく影響を与える動きの中で、将来的に日本の賃貸形式が変動していくことは避けられませんし、入居者にとってはより良いサービスであることは間違いありません。そこで、私共レントライフは独自に考案した新しい形の「フリーダム賃貸」という賃貸サービスを開始しました。このような全く新しい形のサービスを私共で提供できるのも、私共がいち早くウィークリー・マンスリー事業に参入・運営し、ノウハウを蓄えてきた賜物と考えています。お陰様で、事業は順調に推移していまして、わずか2年余りの間に長野県内・横浜を中心に400室にもおよぶ部屋を借上げ運営しています。また最近では高崎・小田原などの他地域にも進出を加速することができるようになりました。さらにレントライフではジャパンマンスリーという名前で、全国にマンスリー事業をフランチャイズ展開するまでに至り、本年度から加盟店募集を開始したにもかかわらず、既に北海道から沖縄まで日本全国に三十数社がジャパンマンスリーを展開してくれています。日本中それぞれの地域でオーナーから預かっている、多くの部屋を抱える管理会社やサブリース会社にとっても、私共レントライフの提供するジャパンマンスリーシステムは、救世主になってくれるものと私共は確信しています。正に長野発の仲間づくりが全国へ向けて着々と進んでいるという状況です。

お客様の様々な入居期間の要望や多種多様な借り方や使い方の変化により、宿泊と賃貸の垣根がみるみる取り除かれていく今の時代、私共レントライフはそんなニーズに対応するため、既にウィークリー・マンスリービジネスから旅館・ホテル事業までを展開するに至りました。そして、このノウハウの蓄積がOYO LIFEが提供するような家具家電付きで、契約期間を自由に選べるという賃貸サービスを、私共の直営店の在る長野県内や横浜で提供することを可能にしました。

■私共レントライフは新しい貸し方・発想での空室対策をオーナーに提供します。

今の賃貸市場は私共が展開する地域に限らず、日本中どこをとっても人口減少と賃貸住宅の過剰供給から、借り手市場になっていますから、オーナーは多くの空室を抱え、また我々不動産管理業者も通常の賃貸での空室対策や入居者の確保に苦慮しているのが現実です。今後はさらに人口の減少が予想され、特に賃貸需要を支える生産年齢人口は大幅に減少し、2015年の7,629万人に対して、2030年には6,773万人と900万人近くの就労人口が日本から失われ、さらに減少は続き2035年には6,343万人と、なんと1,300万人近くの人々が賃貸市場のターゲットから消えていくのです。そして、2035年といっても今から高々15年後のごく近未来の出来事なのです。こんな中、我々はただ指を咥えて見ている訳にはいきません。オーナーにとっても私共管理会社にとっても、大変な死活問題なのです。このような状況下で、旧態依然とした賃貸サービスだけを提供していたのでは、

■我が国の人口の推移



（出典）2015年までは総務省「国勢調査」（年齢不詳人口を含む）、2020年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」　（出生中位・死亡中位推計）

FREE フリーダム賃貸 OM
家具家電｜期間自由
敷礼仲手ゼロ

減っていく顧客を引き付けることはできません。新しい顧客を開発し、新しい賃貸サービスを提供していく必要があります。新しい顧客とは従来の賃貸住宅の入居者ではなく、期間にとらわれないスタイルの入居者、すなわち様々な事情で短期～ミドル～長期と部屋を使いたい人、例えばじっくりと見て回り楽しむ長期の旅人、ワーキングホリデーなどの外国人、暮らしながら仕事する人に提供するコリビング[※4]サービス、法人研修、長短出張、短期の通学、看護、新居の仮住まい、など様々な需要で期間にとらわれず入居したい人々です。そして、シェアリングエコノミー[※5]が社会に浸透してきた昨今では、必要な分だけ必要な時に提供するサブスクリプション[※6]サービスが賃貸住宅にも求められてくると思います。このような社会の変化の中で提供される賃貸住宅は、昔ながらの2年契約や敷金・礼金、また更新のたびに発生する更新料などの貸し方は通用しません。自由に期間を選べて、気軽に手ぶらで引っ越せる。そんな賃貸サービスが求められていると思います。

　そこで私共では「フリーダム賃貸」というサービスをオーナーに提供する空室対策の一環として、家賃保証のリスクを覚悟したうえで、オーナーから空室物件を借上げ、家具家電を設置し、幅広いお客様に提供していきます。

本誌内の用語解説集

※1[フリーダム賃貸]	フリーダム=自由・きまま。 フリーダム賃貸の由来はこの「自由」から来ています。家具付きで入居期間も自由な新しい賃貸スタイルです。
※2[ベンチャー]	企業として新規の事業へ取り組むこと。
※3[サブリース]	アパート・マンションの転貸を目的とした家賃保証のこと。
※4[コリビングサービス]	シェアハウスのように暮らしながら、様々な職業の人と共に働けるスペースも確保されている施設。
※5[シェアリングエコノミー]	物・サービス・場所などを、多くの人と共有して利用する仕組み。
※6[サブスクリプション]	料金を支払うことで、一定期間サービスを受けられる方式。

■レントライフが提供する新しい賃貸の形「フリーダム賃貸」とは？

私共が提供を始めた「フリーダム賃貸」というサービスは、

①家具家電付きなので、気軽に入居できる。
②期間を1ヶ月単位で自由に選べる。
（3ヶ月・5ヶ月・6ヶ月…1年・1年1ヶ月…など）
③敷金・礼金・仲介手数料が0円。

なんだ、OYO LIFEと一緒じゃないか？と思われるかもしれませんが、OYOにはできないサービスが私共レントライフにはあります。それは、私共は「フリーダム賃貸」のサービスをフェイスツーフェイス、すなわち店頭でお客様と顔を合わせてから提供させていただくということです。店頭でサービスすることで可能になることは、以下のような点になります。

●通常家賃で賃貸できる。（水道・光熱費を共益費として上乗せしない。水道・電気・ガスの手続きは店頭で代行する）
●家具家電のリース料は賃料と分離し、お客様が必要な分だけ提供する。そして追加の家具家電やグレードアップをお客様が選べる。
●入居者と接点がある為管理がきちんとできる。
●入居者が気軽に相談に訪れることができる。

特にミドル短期（6ヶ月）から長期（1年以上）のお客様の入居が予想される「フリーダム賃貸」では入居者との接点がなければ、「誰が入居しているかわからない！」なんてことになることも考えられ、防災・防犯上、管理会社だけでなくオーナーも不安になってしまいます。また、水道光熱費は使う人や季節により大きく差が生じますから、使った分だけ払えば入居者も納得がいくでしょう。

　これらの他に、家賃は入居者の利便性を重視し、クレジットカードでの支払いを基本とするなど、時代のニーズを先取りしたサービスを数多く提供します。

　私共はこうしたサービスを長野県内・横浜という、直営店のある地域で開始しました。OYO LIFEは現在のところ、東京圏・大阪圏での展開ですが、賃料相場よりかなり高額な家賃で貸すようですから、それなりの需要のある場所を考えているのでしょう。

オーナーから空室を借上げサブリース

そして、この「フリーダム賃貸」を運用していくためには、まずオーナーから空室物件をサブリースという形で提供してもらわなければなりません。私共で借上げる保証賃料は通常家賃の８０％が基本となります。あまり高い賃料で借り上げればＯＹＯＬＩＦＥのように運用益の少ない物件はどんどん排除していかなければならなくなり、地域オーナーの空室対策にならないからです。もちろん家具家電は私共レントライフの費用で用意いたしますから、オーナーには何ら負担はかかりません。借上げの際、若干の条件がございますが、私共が条件とさせていただいていますのは、エアコンとウォシュレットの設置程度ですから、既に付いている部屋も多いと思います。

一番大事な点は部屋が清潔であることです。汚れたままの内装やバス・トイレ・キッチンなどの設備では家具家電を設置するのに適さないからです。その場合は預かりくん（レントライフの自己資金０リフォーム）で若干のリメイク工事をさせていただきますから、資金の心配はいりません。

また、一番不安な点は「オーナーサポートはどうなるか？」という事でしょうが、例えばＯＹＯＬＩＦＥの管理スタイルは、すべてＩＴ・ＡＩ技術で遠隔操作により行っていますから、管理は部屋単位で行い、現場にＯＹＯＬＩＦＥ本体が足を運ぶことはなく、共用部等の管理はオーナーが行うことになります。私共レントライフが目指すものは、「フリーダム賃貸（新しい賃貸の形）＋オーナーサポート」という形であり、私共で提供させていただいている一般の賃貸管理と何ら変わりません。

常に現場を点検し、オーナーの大切な資産を守ります。もちろん入居者の管理もＯＹＯ以上に万全です。レントライフは「フリーダム賃貸」をとおし、血の通ったサービスを提供します。私共の最終目的は時代のニーズを取り込んだ安定経営の提供だからです。

こんな私共の取り組みに興味を持たれたオーナー様は、最寄りのレントライフのお店に、お気軽にご相談ください。

フリーダム賃貸《運用事例》

清潔に生まれ変わったお部屋で家具家電付き賃貸を運用しています。

※ご紹介する室内に設置されている家具家電には、入居者様ご希望によるオプション品及び販売品が含まれています。

アパート・マンション０円リフォーム　預かりくん　事例紹介

レントライフでは前年度の新規管理受託を２４８件増加いたしました。そのうち３分の１程は預かりくん工事のご依頼から管理につながったものです。ありがたいことに、預かりくんが多くのオーナーからご好評いただき、私共の誠実な管理体制に信頼をいただけた結果だと、自負しております。

ご自分で管理をしていた高齢オーナー様、仲介業者へ複数依頼してはいるが不安定で管理会社の必要性を痛感し、私共へお任せ下さったオーナー様など様々です。

しかし、皆さん共通なのは、ご自分の物件がこんなに入居者に人気の物件になれるのかと驚かれる点です。今回もリフォーム×家具家電で、人気の物件へと生まれ変わった事例をご紹介いたします。

和室↓洋室リフォームで家具家電付賃貸の人気物件へ大変身！

今回の預りくん事例は、和室を洋室に変更し、家具家電付き賃貸で運用した事例です。築４０年の和室とＤＫの間取りを広々としたワンルームへ変身させました。今回のポイントは、リフォーム前から家具家電付き賃貸での運用を前提としており、和室のままでは家具電付き運用にはそぐわないため、洋室へと変更することでした。と言いますのも、マンスリーやフリーダム賃貸で利用するにしても、利用者は観光旅館に泊まる旅行者ではありませんから、今の生活様式に合わせベッドを置くためには洋室に変更することが必須条件でした。その他システムキッチンへ変更、畳はフローリングへ張り替え、押入はアクセントクロスを貼ったオープンクローゼットへと変更しました。再募集後は若者に人気の物件へと大変身しました。

Before

After

連載エッセー

村上不二夫の面白こぼれ話

皆さん、日本文化を滅ぼさないでください

今年最後の執筆となりました。何かこういう自分の周辺を流れる、世間一般の動きを人一倍、先に知ろうと世相に何かと気を使い始めると、なんて申上げると偉い古くから何かを調べている考古学的感性で物を申上げているような生意気な奴ととらえられるとちょっと困るが、全くそうではなくごく自然にそれも穏やかに静かに、ちょっと目をキョロキョロさせると、そんな大騒ぎな内容でなく、ごくちょっと、ウン?あれ?と自分の周辺に何かちょっと驚く変化が随分とあるのにびっくりする。それとなく起こり、流れ、過ぎていったように思う。ほんのちょっとのことではあるが、言葉もである。勿論、大小色々と問題はあるが、まあちょっと小さな一つの事例を申上げてみよう。

私達は、何十年間同じ日本人であって国籍が変ったわけでもないし、国名が変ったわけでもない。そりゃ確かに昭和や平成や令和等々、国の年号等は変ったが、私などごく一般人にとってそういう変化は、自分の家の大事な娘が己れの田中家から吉田家へ嫁に行ったらごく自然に名字が変ったくらいに考えるのと同じように、いと自然な感覚であるが、もし普段使っている言葉がコロッと変ったとしたら、これはまたちょっとウーン?と思うでしょうネ。

実ははっきり申上げて世相だって随分そうではありませんか?まあ自分の事を申上げて例え話…というのも変な話だが、私は大学卒業後、偶々スカウトされて新東宝映画という映画会社と契約をし社会人として出発した。人様に自分の立場を口にする時の自己職業名は、映画俳優というものだった。20代半ばから40代そこそこまでは、確か映画俳優と口にしていたものだ。しかし40才前位からテレビの出演が次第に多くなり、人に自己を告げる時実に淋しかったが、映画という文言が何となく消えていった。そしていつしか人様達が勝手に私のことを、タレントさんと呼んだり、実に単純にテレビの村上さんとか私個人の呼称だけでも随分変ってきたものだった。私自身もそれまでは、あの実に封建的な映画の撮影所…という特殊社会内によく堪えながらも毎日朝早くから夜遅くまで結構呑気に過していたものだった。ま、それも芸能界も今とは全く異る社会観で、映画界というのは単純な職業社会でなく、実に特殊な人間修練の場であった。

今、映画というと色々な町場の組織の中で、経済的費用の計算さえ成立すれば色々なお立場の色々なお考えの方々が、あらゆる手段を利用しながら、その一本を仕上げ、そして映写システムの整えられてる劇場で何日間か映写をし、それまで掛けた費用以上の金銭を作り出す…という一連の流れがある。昔は全くそのようなシステムがなく、映画を造り出す場所、機材、人材、それも極めてフリーダム的な中で凄く上下の年季奉公的先輩後輩的システムが徹底されてる。まあ今現代の意識や常識では、とても理解納得出来ない封建社会が存在していたが、いやそこだけが映画を創る特権を持っていた撮影所というところだった。当時映画界というところは経済的にも恵まれていたのでしょうなあ。周辺で若いチンピラが話している雑談中であっても語られてるその中味の金銭の額面など、私などの大チンピラでは、何それ…?と思えるような考えられない感覚だったことを、私など今でも鮮明に覚えている凄いものだった。このような中味のことはあまり口にしたり書いたりはいけない事と思うので私は書かないですが、まあ新人の私など月の給料のことで、何千円…という会話をしている横の所内のサロンのベンチで先輩達が笑い話で聞こえてくるギャラ等々の話の声は何十万、何百万は当り前のようだった。私等は面白くもおかしくもなかったものだった。そりゃそうでしょう、同じ仲間の先輩後輩位に普段思っていた人達は実は神様か殿様のような存在だったんだ…とバッチリ思い知らさせられる時なのである。とにかく昔の映画界の撮影所時代というのは色々な意味でケタの違う世界でありましたな!…。始めにも書いたが、私はその中でも一番小さいマイナーな映画会社と言われていた新東宝という撮影所に入ったのだが、まあ色々私も考える事があってその頃新しく出来てきた影像文化のテレビジョンという世界で少し働き、そしてちょっとした御縁があってその当時それら映画の中でも文芸作品を多く創っており、世界の色々な賞を次々に獲得していた大映という映画会社と話が進み、契約をさせて頂いたのである。その後映画界は衰頽(すいたい)の一途をたどり、やがてテレビ局というものが影像のトップ業界に登りつめていったものだった。従って私の生活もその都度の仕事の関わりで支払先は次々に変り、つまり全く落ち着いた人生はほとんど得られない数十年を送ってしまったわけである。ま、そのような私のお金のことはどうでも良いが、つまり私の関わった人生は次々変っていったのだが、でも私は自分の生きとし文化は、昭和、平成、令和と、御代の名称は変ってきても全然変化を感じず、今のこの糞爺に成り果てての現在と思う…。

▲俳優村上不二夫さん

という中でちょっと本論に戻るが、私は多少自分が日本中隅から隅まで歩いて、それがテレビ影像の中だった故もあってこの年寄りになっても表では全く面識のない私に、何か以前から知り合いだったように御挨拶頂いたり、何かと話掛けて来られる御年配の方々も多く、私も直ちに昔に戻ってお相手さんに話を合わせる次第である。そしてまた、色々な老人団体から御老体達の親睦会等にお話を…みたいな事の御依頼も結構多々あって色々な団体のお話会に出掛けて皆さん方と話合うのだが…、驚いたことに必ず出てくる話題がある。それは、今テレビでタレントさん達がワーワーおしゃべりになってスタジオは大騒ぎで笑っているのだが、その言葉の意味が理解出来ず、テレビさん何の話してんの?なんて御意見が多々出て、私など始めは意味が解らず、まさか北朝鮮が作戦で日本へテレビ侵略でもなんて笑い話的冗談

▲スマホで動画を楽しむ若者たち

を言ってたが、時間が経つ内、少しづつ意味が飲み込めてきたものだった。それはつまりテレビ語と普通語の関連などという事が少しづつ理解出来てきたのである。つまり、今テレビはバラエティは勿論、あらゆる番組はお笑いさんのグループ出演が常連である。お笑いさんが多数同時出演し、早口で好き勝手な私語を交えてしゃべりまくり、同年代のスタジオゲストの多数を現代受け的内容で大笑いをしているのである。それもやや業界内容的言語が、まくし立てるように登場する。今この言葉やフィーリングを素直に受け入れられる視聴者は、高校生位から少し上の年代の若者達一部の世界であろう。いいじゃないか、若者達がしっかり見て下さるのだから…という論理が成り立つわけだが、その中味を喜んで見ている若者達は実は見ていないのである。実は彼等彼女達は家の茶の間にデンと構えるテレビなんてテレビとは思ってないのだ。つまり彼等、彼女等は、先ず100％近く、テレビはネット機で見ているのである。これは視聴率には一切入らずテレビ局はただ画をタダで流してるだけで、テレビ局はほとんど営業が成立しないのである。つまり家で座ってテレビを見て視聴率に寄与してくれている大事なお客さんは、もう消える一方のお年寄達で、正に視聴率と結びつくテレビを見て下さる尊いユーザーは、正に御自宅でゆっくりなさっている、80代、90代以上のお年寄りばかりなのである。彼等彼女達の生い立ちは言葉であれ、音楽であれ、その感性は、もう昭和初期のNHKラジオ世代の感性なのでしょう。そこを多少解っている私などすら理解出来ない言葉や内容が、もうポンポンびっしり出てくるのである。そら今のこの文化を解れ！…と怒鳴ったところで解るわけがないのだ。特に地方局に散在する民放地方局の営業関連者達の悲痛さはもう例えようがないくらいだそうである。

　この間私は非常に微笑んで拝見したのだったが、地方御公務で何県だったかお出掛けになった秋篠の宮佳子様が御公務である保育園へ尋ねられたニュースがあって拝見してたら、廊下から子供室へ入られた時、あの佳子様に女の子達が飛びついて嬉しそうに何か声を掛けたものだった。たくさんの子供達に囲まれた佳子様は、目前の女の子が何を話し掛けたのかよく聞きとれなかったのか、その子の肩に手を掛けて「なあに？」と逆質問されたのだ。するとその女の子が佳子様を見上げながら下から「佳子様可愛い！」とはっきり申上げたのだ。このシーンはとても人間くさくて私はふと泣きたくなるような嬉しさだった。その言葉を受けられた佳子様はのけぞるように大笑いされていたものだった。私だってハッハッハーだった。でも今80代90代の女性が、もしこれを御覧になってたとしたならば…、「お嬢ちゃん可愛いじゃないでしょう？きれいだ、でしょ？」とおっしゃるかも。私は異論を唱えているのではない。つまり昔のお年寄りなら、例え可愛くてもお相手が偉い人だったらおきれいですネ…、と思われるかの高齢御婦人がいらっしゃるかも…。私はそれが文化、御年配者達は爆発的対応が遅い。従って同時進行で人様の会話言葉等々、自己世界と異なる世界には、ましてや言葉等々瞬時に流れ出てくる言葉などをさっと理解出来るはずがないみたいだ。従って解らないから心が他方へ向く。つまりテレビを見ない世界に入っていくみたいだ。会話の伝達には随分気を使ってきたつもりの私とて、テレビは何を言ってるか解らない…とつぶやかれた老人の一言を理解出来るまで、結構思考時間をかけてしまったものだった。今このようだとあの絶大な権力をふりかざして物造りを続け君臨してきた映画界がアッという間に消え失せてしまったこの歴史を、テレビに関わる方々はそれこそ真面目に御理解なさっているのだろうか。

　そういえば私が20代後半の時である。シボレーというアメリカ製の大きな車に乗せて頂いて撮影所から東京の新橋駅まで送って頂いたことがある。私は助手席であったがサングラスをかけられ、私のすぐ横でハンドルを握ってらしたのは、職場で親しく大変可愛がって下さってた、時の大スター上原謙さんであった。と申上げても今の方々にはちょっと御理解頂けないだろう。簡単に申上げれば現在の大スター加山雄三さんのお父上である。そして世田谷の新東宝撮影所から私の帰途の新橋駅までだった。ところがその新橋に入る手前に皇居の一環に続き、国会がある皇居脇のお堀の坂の所を三宅坂といって、お巡りさんがたくさん警備をされてた。そして何と当時進駐軍がたくさん東京には滞在していたので、その警備にMP（ミリタリーポリス）という進駐軍専属の米軍警官が、当時東京の町にはゴロゴロ存在していたのである。ところがそこの場所の信号手前で、上原さんの車が少し前に出てしまったのである。当然日本の警官達はピーで10人位集って来た。勿論好奇心で前記のMPさん達も6～7人集って来た。私は、あ、こりゃアウトだ…と思ったが、警備の一人が「あ、上原謙だ」と声を出したら、何となく集ってた警官達がズラッと車を取巻くように整列し、米兵のMPの大声で「OK、OK」を連続し、私と上原さん2人は、占領軍MP数人と10人位集った日本の警官達に敬礼を受けて罪にならずスーッと送り出されたのである。つまり私の申上げたい意味は、映画スターというのはその位の存在感があったということだったが、そんな権力構造もテレビの前には本当アッという間の消滅であった。いや今、権力構造内で天を向いてるテレビ族達も本当アッといえるかも知れませんなあ。でも私の社会観の中には、あの大戦争に破れて、つらい悲しい戦後を細々と送っていた私のような名もなき一人の日本人が、今でいう交通事故を起こしてとがめられながらも、そのとがめてた皇居周辺警護の日本警官と米軍MP達、約20人弱の恐い小父さん達に犯罪を犯して叱られながらも、その彼等に挙手の敬礼を受けながら別れた思いは、ああ私は映画俳優だったのだ…と、これはちょっと悪くない思い出ですなあ…。さあ来年も何か良い事がありますように、そんな思いの年末でありました。

　皆さん一層の御健勝お祈り申上げます。

村上不二夫

今回の「村上不二夫の面白こぼれ話」いかがでしたでしょうか？ご意見・ご感想などございましたら、同封のハガキでお気軽にご連絡下さい。

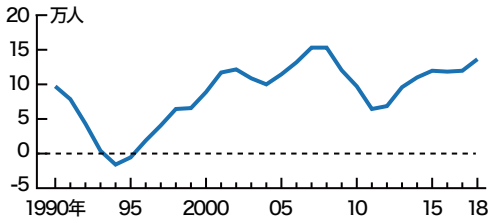
東京圏への一極集中が止まらない。賃貸需要にも格差が拡大！賃貸需要を支える若年層が東京に吸い取られている。

人口の東京一極集中が止らない状態が続いています。２０１８年の転出入で東京圏１都３県の人口は１３万５，６００人増加した模様です。総務省が２０１９年初頭に発表した１８年の住民基本台帳人口移動報告によりますと、東京圏と４３道府県との日本人の転出入は東京圏への転入超過が２３年続いていて、ここ５年で最大となり、残る４３道府県すべてから東京圏に人口が流出していることが分かりました。

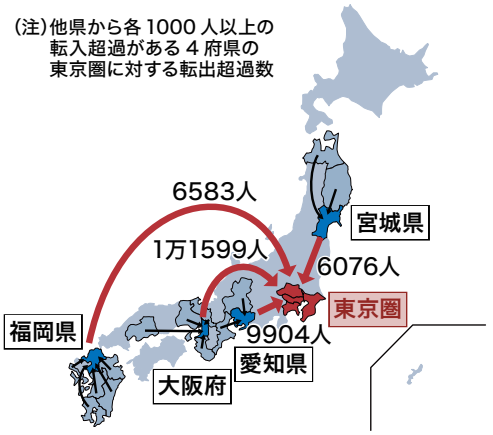
転入者数から転出者数を引いた「転入超過数」で東京への流出が最も多いのは大阪府で１万１，５９９人。東京圏の転入超過数の約１割をも占めました。大阪に続いては、愛知、兵庫など、いずれも大都市を抱える県が続き、１千人以上の流出が３６道府県に及んでいるという結果でした。とりわけ大阪府から東京圏へは５年連続で１万人以上流出していて、「若者の東京圏流出が深刻」であると大阪府は困惑しています。大阪大学によると就職内定者の６割が東京都内に本社を置く企業に就職していて、名の知れた大手や商社に就職する傾向が強まっていると言います。せっかく大学に入ってくる人達を多く集めても、就職となると多くが東京に吸い取られてしまうという事になっています。就活が売り手市場で雇用情勢が良くなると大卒者が東京の企業に　採用され、転出が拡大する現象は避けられそうにありません。

さらに名古屋、福岡、仙台という大都市のある、愛知県、福岡県、宮城県なども、かなりの転入超過があるものの、いずれも周囲から集めた人口の多くを東京圏に吸い上げられ、人口を留めて置くことができていません。大都市でもこの有り様ですから、まして地方都市では若者を引き留めておくことは至難の業になってしまいます。若年層をターゲットにしている業界では深刻な問題であり、我々賃貸業界もこうした格差にさらされていることは言うまでもありません。これからの賃貸では年齢に捉われないターゲットの開発や貸し方の工夫が益々求められる時代になっています。

■東京圏は 23 年連続で人口が流入



■主要 4 府県も東京圏には人口が流出している



台風19号で被害にあわれた方へ　お見舞い申し上げます

このたびの台風19号の被害で、お亡くなりになられた方のご冥福をお祈りするとともに、被害にあわれた皆様へ心よりお見舞い申し上げます。

今回の災害で、長野県は今までにかつて無いほどの大きな被害にさらされました。豪雨により日本各地で発生した河川の氾濫は、長野県の千曲川でも起こり、決壊場所から2キロ離れた場所でも最大４メートルの浸水被害だったそうです。

同じ県内の多くの方が不自由な生活を強いられ、不安な日々を過ごされていることに、胸を締めつけられる思いです。私どもも被災地の不安を少しでも和らげることができますように、できる限りの支援になればと、私共の管理物件に家具家電を付けて仮住まいとして入居していただいています。

被害にあわれた方の1日でも早い復興と心のやすらぎを、心よりお祈り致します。

株式会社レントライフ社員一同

編集後記

平成から令和に年号が変わってから半年が経ちました。そして、先日１０月２２日に即位の礼が執り行われました。私もテレビで拝見させていただきましたが、とても厳かで緊張感のある空気感に、日本の新しい時代が始まるのだと、改めて実感しました。そして１１月１０日には祝賀パレード「祝賀御列の儀」も行われ、多くの方が沿道から両陛下のお顔を拝顔できたようですね。昭和・平成・令和と時代をまたいできました、令和はどんな年になるのでしょう。良い年にしたいですね。