



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

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、今に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》自動運転でどう変わる？不動産市場 自動運転がもたらす不動産市場への影響を分析！

■コラム

■お部屋預かり0円リフォーム事例紹介

■賃貸の新常識をつくる！

新型コロナウイルスで変わる働き方

見た目大変身！費用を抑えた技ありリフォーム

レントライフの新しい賃貸の形【フリーダム賃貸】

自動運転のレベルと目指している姿
ここ2～3年の間に世界的規模で自動車メーカーやIT企業による研究開発の激化や、日本では東京オリンピックを見据えたサービスの提供などで脚光を浴びてきた自動運転システムですが、今回は、この自動運転が不動産市場にはどのような影響を与えるかを考えていきたいと思っています。まずはそれを考察する前に、自動運転システムの概略や取り組みについてご案内したいと思います。

そもそも自動運転とはどのようなものでしょうか？もちろん車を自動で運転するシステムであることは誰にでも分かりますし、詳しいことを、ご存知の方も多いと思いますが、最初に、このテーマの基本となる自動運転についてのレベル別の定義についてご案内したいと思っています。まず、自動運転の定義ではレベルを1～5までの5つに分けていますから順を追って見ていきましょう。

自動運転でどう変わる？不動産市場
自動運転がもたらす不動産市場への影響を分析！



▲自動運転車に乗る人のイメージ

レベル1は、ここ数年の間に発売されている多くの車に既に搭載されていますが、人や障害物を検知して自動で止まる自動ブレーキや高速道路・一般道路に限らず、前の車に追従して走るACC（オートクルーズコントロール）それとフロントガラス上部に設置してあるカメラによって、車線からはみ出さないためのLKAS（レーンキープアシスト…車線維持支援機能）などのドライバーに対する運転支援システムです。

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

■自動運転車のレベル分け



次にレベル2は、高速道路などある特定の条件下で車線を維持しながら前の車について走り、遅い車を自動で追い越したり、高速道路での分合流を自動で行ったりなど、走る・曲がる・止まるが自動化した、レベル1が高機能化されたものです。そして、日産などは既にこの手の車の発売を開始しています。ここまでくれば、もうこれは人の力を借りず、すべて自動でできるレベルなのですが、敢えて人を介在させる必要な時に運転者の意思で自動化を選択するよ

うになっています。従って、レベル1と2については、運転責任はドライバーという位置づけになっています。そして、レベル3はレベル2の、走る・曲がる・止まるをすべて自動で行い、悪天候時など自動運転システムの要求に従い、ドライバーの責任で運転するという条件付きの自動運転というものです。そしてレベル4は、高速道路や限定された地域など特定の条件下においては完全に自動運転で走る・曲がる・止まるを行うと

いうもので、もちろん運転に人は介在しません。さらに、レベル5ではどのような状況でも常にシステムが自動で運転するという定義になっています。以上が自動運転のレベル別定義ですが、驚いたのは、国は2020年度を目途にレベル3(オリンピック施設や地方など限定された地域のサービスカー

での移動)までを実現し、レベル4は2025年度を目途に実現するという見通しを立てていることです。そして、調べたところ、これらの情報は内閣官房戦略室や国交省、経済産業省からもはつきりと発信されていました。もう自動運転は遠い先の話ではなく、すぐ目の前まで来ているのです。

■自動運転で大きく変わる不動産の価値に対する常識

公共の自動運転車があるからこちらに走るようになれば、今まで駅からバスに乗らなければ通えないような不便な場所でも、かなり便利になり価値観が変わっていくと思います。多分、走っている自動運転車も運転手の人件費がからまない分、経済的になり、且つ大型バスのようにまとまって乗客を停留所で降りさせる必要もありませんから、小型バスやタクシーのような形態で自由に何処でも走り回



▲ラストワンマイルは自動運転車に

ば、駅から徒歩何分などという価値観が失われていくと思います。今までは、不動産物件の価値を決める大きな要素として「駅からの距離」が最も重要な選択肢であると誰しも考えていました。「近ければ高く、遠ければ安い」現在はこれが常識ですが、自動運転が普及することによって、不便な場所が便利な場所へと変わり、この常識が変わる可能性があります。自動運転がもたらす最大のインパクトは、運転者が不要になることによる車での移動コストの大幅な減少です。(アメリカの2017年調査による試算では従来のタクシー料金の10分の1にまで縮小)それによって、日常生活での移動手段が多様化し、必ずしも「駅近」物件が良いわけではなく、物件が良いわけではなく、という選択肢が加わってきます。そうすると、鉄道駅など公共交通機関の乗り場へのアクセスの良し悪しにだけ視点が

置かれている不動産価格の差は今後縮小することが予測されます。事実、既にUberなどのシェアリングサービスが普及しているサンフランシスコでは、駅からの距離による賃貸住宅の賃料差が15%に低下したそうです。また、公共の自動運転車が普及していけば、都市部では、維持費のかかる自家用車を持たない人も増えてきて、渋滞も緩和されていくでしょう。そして駐車場は相当程度必要なくなり、駐車場ビジネスは縮小していくことになります。今でも既に交通便の良い

■自動運転により予想される変化

- ・個人や少人数利用を目的とした小型の自動運転バスやタクシーが増える
- ・マンションなどの「駅近」ブランドの低下
- ・自家用車を持たない人が増える
- ・自宅近くに高い駐車場を借りる必要がない
- ・駐車場だったスペースを有効活用できる etc

東京・横浜などの都心部では必要な時だけ車を使うカーシェアリングが盛んになり、マンションの管理組合では住民が利用しなくなった駐車場を外部に貸し出すなど維持費の問題も出てきています。また、たとえば自動運転車を所有していても会社へ通ったり、買い物をしたりするときに、いちいち駐車場に止めておく必要がなく、車は自動で自宅に返して、用事が終われば、また迎えに

来てもらえばよい訳です。から街中の移動では駐車スペースが要らなくなり、もちろん長距離移動のために駅を利用する場合も、駅の駐車場などで高い料金を払う必要もなくなります。そして、駐車場がある程度不要になれば、駐車場はオフィスや商業施設に変わっていく、大都市でも、地方中核都市でも、ターミナル駅近くの街中の不動産価値が益々高まっていくでしょう。

■今はバス便でもターミナル駅から簡単かつ頻繁にアクセスできる街の不動産価値が上がる？

例えば、現在では鉄道最寄り駅から10分～15分とバスを乗り継ぎそこからさらに4～5分歩いて自宅に着く、このような場所は駅を中心とした交通の便を考えますと、どうしても不動産の価値は下がってしまします。このところ首都圏のマンションなどは主要駅の再開発や高齢化などで「駅近」物件が脚光を浴び、人々はより「駅

近」に魅力を感じるようになりまし。かつては鉄道駅から徒歩10分以内なら価値が下がらないと言われていたのですが、今では駅徒歩7分以内でなければ価値が上がりないとま

で言われています。

しかし、このような状況が自動運転の発達により大きく様変わりするかもしれません。商業施設やオフィスなどが連立する



▲各地で実験走行や実用化されはじめている自動運転バス

ターミナル駅近くにあるマンションや住宅はともかくとして、普通の鉄道最寄り駅の不動産は「駅近」の地位を自動運転に奪われるかもしれません。普通の駅から徒歩で10分歩いて自宅に行くくらいなら商業施設の多いターミナル駅からラストワンマイルを自動運転車に乗って自宅まで直接帰った方が、重い荷物を持って歩いて帰るより楽だからです。首都圏などには多いのですが、高度成長時代、大都市に押し寄せる人口の増加に伴い開発されていたニュータウンは、比較的駅からは離れていて、バスを

■自動運転で地方の不動産はどうなる？

利用しているところが多く、団塊世代の住民で高齢化が加速しています。但し人口が多いためバスの本数は多く、スーパーなどの買い物施設や医院、公共施設などが整っているところも数多く見受けられます。こういう所にターミナル駅から頻繁に小型のバスやタクシーのような自

動運転車がひっきりなしに走っていれば、私鉄で言えば各駅停車の「駅近」なんかより余程便利になり、不動産の価値も上がってくるのではないのでしょうか。一日に何本も走っているバス便の住宅地で安い掘り出し不動産を買ったら、今がチャンスかもしれません。

今、地方の不動産は益々

価格格差が深刻な問題になっていきます。中小都市などの空き家や土地などは、相続しても売るに売れない状況になっていて、それ

でも固定資産税だけは支払わなければならないという悲惨な状況になっていきます。何とか売却できる可能性があるのは県庁所在地など中核都市の、しかも限られた地域の物件だけです。それだけ今の日本、取り分け地方では、少子・高齢化により人々が減少し、街や都市が拡大し

ていく要素がないのです。このような憂慮すべき現実を果たして自動運転システムは好転させていくことができるのでしょうか？

今後、自動運転がこのような地方でも発展していけば、人口が少ないゆえに不便な鉄道やバスも必要なくなりますが、場所によっては不動産の価値も大きく上がっていくという可能性もあります。そのような場所では便数の少ない鉄道やバスに頼ることなく、長距離移動は新幹

《家具家電付きで賃貸するお部屋》を求めています。ぜひお貸ください!!

今、注目の賃貸の新しいカタチ。家具家電付き

FREE
フリーダム賃貸
01
月単位で入居期間自由

家具家電はレントライフが負担します!!

オーナーは家賃保証(サブリース)でお部屋をご提供していただくだけ!!

詳細は最寄りのレントライフ各店へお問い合わせください。





線などの長距離鉄道や自動運転化された高速道路バスなどで移動し、街中は自動運転小型バス又はタクシーさらに自家用自動運転車という形態になっていきますから、かなり便利になっていくと思います。そして、地方都市では魅力ある街づくりが重要な要素になってきます。便利で住みやすい魅力ある街に人は集まって来て、そうでない街との格差が広がっていくのではないのでしょうか？事によると魅力ある中小地方都市の中心部では不動産の価格が大都市周辺の都市並みになるかもしれません。

自動運転社会でも行政サービスは欠かせない！コンパクトシティー構想は自動運転の普及で加速する

片や地方のしかも過疎化していく地域では自動運転があれば、高齢者などの移動も楽になり、少々不便な場所でも便利になるから、不動産の価値も見直されるのではないかと考えがちですが、そう簡単には片付けられません。そもそも人の少ない地域では自動運転車もいくらか人件費が掛からないからといった、かなり高額な運賃になりますし、乗る人が少なければ供給コストも上がり、採算が合わないければ、自動運転車を走らせることはできません。そういう所は行政で、と言っても財源が縮小していく日本の市町村では人口の密集していない人里離れた場所まで自動運転車を走らせる余力はありません。では、個人で自動運転車を所有すれば良さそうです。が、高額な購入費や維持費が必要になりますし、そも



▲過疎化地方への実装は難しいか？

そもコンパクトシティー化を目指し何とかやり繰りしようという行政では過疎地域にある道路整備の面倒を見ることができませんから、車の走る自宅までの道路の整備まで自前で行わなければならなくなります。結局、便利で低コストの自動運転車も人の集約している場所できなければ、走らせることはできないでしょう。最終的には交通システムサービスにしても行政サービスにしても

人々が集まる場所できなければ提供できないということになります。こう考えると、人口が減少し続け、過疎化していくような中小都市にある地域の不動産価値は、余程のことがない限り（人口が爆発的に増えるなど）、自動運転社会でも上昇することは無いと思います。結局このような地域では、便利で楽な自動運転システムも享受できないことになってしまいます。さらに病院や学校、そして数々の行政サービスなども集約された地域に集まってきますし、何より、電気、ガス、水道、道路などのインフラも集約された地域に提供されることになるでしょう。事によると今まで進まなかったコンパクトシティー構想も自動運転が引き金となつて、急速に進んでいくかもしれません。

2025年はおもうすぐ先！アニメやSF映画のような社会が訪れるかも？

このように自動運転の発達で、日本の社会は大きく変わっていくことは間違いないさそうです。そして

不動産の価値も、今までとは違った視点で考えられるようになります。今までは移動というものが大きな要素を占めてきた社会であるからこそ、大都市などでは鉄道網が網の目のように整備され、その駅周辺に張り付くように街が開発されてきました。また、地方では皆が車を所有して自分で運転して、様々な場所へ移動することが当たり前になり、公共交通システムが移動の手段として敬遠され、移動の座を自家用自動車に奪われてきました。当然不動産の価値もこのような視点で考えられてきました。

しかし自動運転の発達により、こうしたものの見方が大きく変わっていくでしょう。国中に張り巡らされた高速移動の道路（ひょっとしたら空中移動空間かもしれません）で人々は長距離移動し、そして自然豊かな中に点在するオアシスのようなコア都市では人々が暮らし小

型の自動運転車で移動する、まるで昔のアニメ鉄腕アトムやSF映画を見ているような世界がいろいろやってくるかもしれません。もちろん自動運転車だからハンドルもありませんし、乗車中、仕事をしていようが映画を見ようが、何をやっていても問題ありません。言ってみれば、自宅のリビングがそのまま移動しているようなものです。そうなれば今までのように移動時間というもので場所の価値観を決める必要がなくなるでしょう。もちろん、AIやAI技術もどんどん発達していきますから、何を必要は益々なくなっていく



くでしょう。このような事から不動産の価値も概念も今までの常識に捉われない、全く異質な新常識が生まれてくるかもしれません。そして、そんな夢のような時代の入り口、2025年がもうすぐそこまで来ているのです。

ーあとがきー

『コロナウイルスが賃貸に与える影響』

いま日本はコロナウイルスとの先の見えない戦いの真ただ中にあります。今回のコロナウイルス感染症は日本の経済にも大きな打撃を与えています。日本全体で外出や移動が厳しく制限される要請が出ているため、ホテル、飲食店やショップ、劇場、イベント、交通機関などに大きな損失が出ています。そして、私共の関わる賃貸市場にも影響が出てきました。特に東京や横浜、大阪などの大都市では大きく影響を受けているようです。私共レントライフ

では、4月中旬の時点では、極端なお客様の減少は見られませんが、この先はかなり減っていくことが予想されます。たまたまコロナ感染が日本国内で始まったのが、2月のクルーズ船での感染者確認から

で、既に春の3月から4月最初の転勤や移動の部屋探しは始まっていたため、繁忙期には大きな影響を受けずに済んだと思います。しかし、これからが正念場になりますから、今レントライフではお客様がなるべく濃厚接触しないように、WEBによる、動画での部屋内見やスタッフが行かない物件案内、またITでの重説、契約などの、まだ他の不動産業者も導入できていない来店不要型賃貸契約システムの構築を急いでいます。これによりお客様は、来店されずにお部屋を決めることが100%可能になります。また、私共では社内の改革も積極的に進め、会議はすべてWEBシステム

ムを使ったテレビ会議で行っています。



このように、今回のコロナ感染を機に、今後日本でもテレワークやオンライン業務の拡大など、働き方や社会環境が大きく変わってゆくものと思います。おそらく、今回記事でご案内しました自動運転システムも感染を恐れて、乗車率が激減し廃業に追い込まれる会社も出るほどのタクシー業界にも、いち早く導入されていくかもしれません。そして感染が終息した後の社会は、仕事や移動、また価値観など様々な事柄が大きく変わっていくことでしょう。

コラム

新型コロナウイルスで変わる働き方

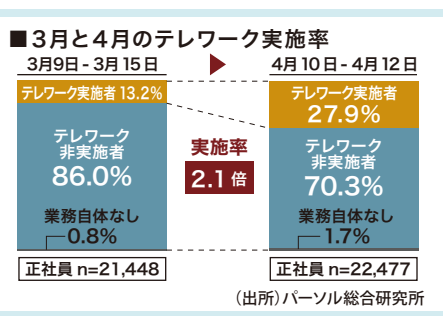
テレワーク定着により地価変動の可能性も

とどまるところを見せない新型コロナウイルスの感染拡大。業種を問わず様々な企業や個人から悲鳴に近い声が聞こえますが、新型コロナウイルスは私たちの働き方も一変させる可能性があります。政府が新たにテレワークを導入する企業に助成金を支給するなど、人と人が会わずに業務が遂行できるテレワークを採用する企業は増えています。

■テレワーク実施率は全国平均で27.9%

総合人材サービス「パーソルグループ」のシンクタンク「パーソル総研」が4月10日から12日にかけて行った調査によると、全国でテレワークを実施している企業は27.9%だったことがわかりました(調査数..2万5000人)。

3月に行われた同調査でのテレワークの実施率は、13.2%。1ヶ月の間に



2倍以上の企業がテレワークを導入したわけです。国勢調査に基づく推計では、テレワークを行っている人は1ヶ月間で約400万人増え、約760万人の人がテレワークを実施している計算になります。実際に、NTTグループやソフトバンク、KDDI、Yahooといった、元々テレワークを実施しやすいと考えられていた情報通信事業者はもちろん、旭硝子、日産自動車、日本製鐵といった製造業でも、営業や管理などの非製造部門を中心にテレ

■テレワークのメリット・デメリット

それでは、テレワークにはどのようなメリットとデメリットがあるのでしょうか。企業側と従業員側とで、メリット・デメリットは異なるでしょう。

従業員側の最大のメリットは、通勤時間がかからなくなる点ではないでしょうか。毎日1時間、満員電車に揺られながら通勤しているという方も少なくないでしょう。健康面を考えても、

ワークを導入しています。新型コロナウイルス感染対策としてテレワークの導入を公表している企業は、大企業だけを見ても120社を数えます。日本企業の特徴として中小企業は大企業に倣う傾向が顕著で、さらに政府はテレワークを導入した中小企業に対して助成金の支給を決定しています。現時点では大企業が中心ですが、テレワーク導入の流れは徐々に中小企業に波及していくと考えられています。

大きなメリットです。さらに、仕事とプライベートの両立がしやすくワークライフバランスを取りやすいこともメリットとして挙げられます。16万人の社員がテレワークを実施している富士通の調査によれば、「テレワークによって時間を有効活用できるようになった」と答えた社員は、85%にも上ります。

従業員側の一歩のデメリットは、同僚や上司、部下とのコミュニケーションが取りにくいことでしょう。特に、「部下が何をしているかわからない」と感じる上司は多いようです。また、自宅での仕事スペースが確保できない人や小さな子どもがいる人などは、「仕事に集中できない」というストレ



スも生まれてしまいます。

企業側の最大のメリットは、オフィスで働く人がいなくなれば、広大なオフィススペースを用意する必要がなくなります。オフィスにかかる家賃を大幅に縮小することができるとして、また、月々固定費として支払っていた水道光熱費も支払わなくてよくなります。人材獲得の面に目を向けてみれば、社員がどこで働いていようが構いませんので、世界中から優秀な人材を獲得できる点もメリットでしょう。

■テレワークは地価を一変させる可能性もある

パーソル総研の調査によるとテレワーク実施率は、地域によって差があることがわかりました。緊急事態宣言が当初から発令されていた7都府県のテレワーク実施率は38.8%。対して、それ以外の地域でのテレワーク実施率は13.8%でした。さらに、東京都に限れば49.1%と約半数の企業がテレワークを実施しています。

先ほどお伝えしたように、家賃負担が少なくて済むということは企業にとって大きなメリットです。実際に、いち早くテレワークを導入した情報通信大手・GMOインターネットの会長兼社長の熊谷正寿氏は、自身のツイッターにこのように書き込んでいます。『数年間はオフィス増床が不要。浮いた未来家賃の50%を在宅手当として支給予定』すでに東京都の企業の約半数がテレワークを導入しています。そして、テレワーク導入企業はこの先さらに拡大していくものと考えられています。テレワークでも業務の遂行に問題がないことが実証されたら、社会はどのように変わるでしょうか。前出の熊谷氏のように、オフィスの増床は不要という経営者は多数出てくるでしょう。中には、オフィス自体が不要なのでは？という論も出てくる可能性があります。

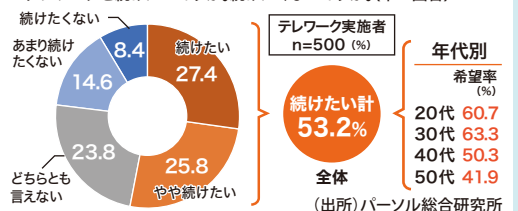
アメリカでは、日本よりテレワークの定着が進んでいます。そのアメリカではテレワーク定着により現在、どのようなことが起こっているのでしょうか。ロイター通信は、テレワークとオフィスビルの関係について、このように指摘しています。『ニューヨークからロサンゼルスまで高層ビルは近い将来、収益上の大きな問題に直面する恐れがある。オンラインショッピングの出現は小売店に壊滅的なダメージを与えたが、テレワークの普及により、同じことがオフィスビルにも起きようとしている』(出典ロイター通信)この記事では、テレワークの定着により企業はオフィスの規模を縮小し、オフィスの賃貸価格を押し下げる恐れがあると指摘しているのです。この記事は、アメリカで起こっている現象をリポートしたのですが、日本でも同様のことが起こる可能性は十分あるでしょう。

テレワークをきっかけに、中心地やオフィス街の地価が下がる可能性があります。アメリカでは、日本の場合、それより先に考えられるのが、郊外エリアの地価の変化です。リクルート住まいカンパニーが行ったアンケートによると「テレワークがきっかけで引っ越しを実施・検討・希望している」と答えた人は53%でした。さらに「通勤時間が長くなることを許容している」と回答した人は57%に上ります。

これまで、多くのサラリーマンは住む場所を決め

■新型コロナ収束後のテレワーク継続意向

コロナウイルスが収束した後も、テレワークを続けたいですか。続けたくないですか。(単一回答)



ライター / mino0526

【休載のお知らせ】今号は『村上不二夫の面白こぼれ話』を休載させていただきます。読者の皆様にはご迷惑をお掛け致しますが、ご理解の程よろしくお願い致します。

お部屋預かり Vol.29 事例紹介 0円リフォーム

**見た目はガラリとオシャレに大変身！
なのに費用をすっかり抑えられた工夫が光る
技ありリフォーム！**

今回ご紹介するのは、古めかしい和室が未だに残る2DKのお部屋を1LDKへと間取り変更し、大胆なカラーリフォームを施した事例です。レント

ライフへの全棟管理へ切り替え後、初めての退去立ち会いで室内を確認したところ、全体的にかなり傷んでおり、床も建具もボロボロで、シミや汚れも目立ちました。特に水廻りは設備自体が古く、このまま小規模なリフォーム程度でごまかしても、中々入居者はつかないだろうと予想されました。立地自体は人気の大型ショッピングモールに徒歩10分という好立地でしたので、ショップ店員などおしゃやかな若者をターゲットにした明るく個性的なカラーリ

フォームをオーナーへご提案させていただきました。

**今よりも未来を見据えた
リフォームをご提案**

せっかくお金をかけるのなら、中途半端に安価な設備に入れ替えるのではなく、長く使える良いものを選ぶべきです。安価なものにしてしまえば、入居者が2回転ほどしてまた入れ替えという事になりかねません。入居者の使い方によつては次の退去で：という最悪な状況も考えられます。とは言っても青天井というわけにはいきませんから、色や質感で高価に見えるもの、デザイン性の高いものなど、適材適所で選定していきました。また、今はネットでお部屋をほぼ決めてくる方

がほとんどです。最近のお客様は色んな部屋を見比べて目が肥えていますから、賃貸物件が何千件と掲載されているポータルサイトでも、他の物件に埋もれないように目を惹く見た目を演出することも大変重要です。

**ターゲットを絞った
大胆カラーリフォーム
を低予算で実現！**

私共の提案を受け入れていただき、大規模リノベーションを行いました。まずLDKと和室の間の間仕切り壁を取り払い、広々16帖超のLDKへ変更しました。床はフロアタイルにすることです。リフォーム費用を抑えています。フロアタイルといっても、木目かなり精巧で、一見本物の木材フローリングかと思間違えるほどです。壁紙も各所にアクセントのカラークロスを採用。色数は

多いのですが、トーンを揃えたため騒がしい感じはなく、逆に室内に一体感が生まれました。

キッチンや洗面、トイレなどの設備は最新式の設備へ入れ替えました。浴室はまだ使えそうでしたので、一面に木目のアクセントを貼り、水栓を入れ替え、鏡は他であり見かけることのない大型長丸型

へと変更しました。さらに浴室乾燥機を新設し、設備充実の贅沢な部屋へと大変身しました。入居者は工事着工前に決めることが出来ました。オーナーもこれならもう少し家賃を上げても入居者を選んでくれるような良い部屋になったと、大変喜んでいただけました。

検索すれば見尽くせないほどの物件が溢れている中で、どうやって入居者に見つけてもらうのか、選んでもらうのか、新築でも入居者確保に苦戦する昨今の賃貸市場の中で生き残っていくため、今だけではなく、未来を見据えた大胆なリフォームが必要なのです。空き室にお悩みのオーナー様はぜひレントライフへご相談ください。

Before



賃料59,000円が



After

- ▶ 若者をターゲットにしたカラーリフォーム
- ▶ 古めかしい和室のある2DKを、1LDKへ間取り変更！設備・内装すべて刷新！
- ▶ 使えるものはリメイクでコストカット！



賃料63,000円に!!

工事費用

220万円

0円リフォームシミュレーション

《自己資金》

0円

《募集家賃》

63,000円

《保証家賃》

50,400円

《保証期間》

45ヶ月

3.8年間で返済完了!

賃貸の新常識をつくる！ レントライフの新しい賃貸の形【フリーダム賃貸】

コロナで変わる賃貸。
広がるWEB活用

これまでレントライフ便りでも何度か取り上げてきましたが、賃貸業界でもWEBを取り入れる会社が増えてきました。さらにこの動きは、今回のコロナウイルスで加速しています。その1番先頭を走っていたのが、前回取り上げた「OYO^{オヨ}OLF^{ライフ}E」ではないでしょうか。OYOのシステムは完全なWEB完結型で、部屋を選ぶのはもちろん、申込から退去まですべてWEBで完結出来、一切顔を合わせる必要がありません。このシステムは、遠方の地域で部屋探しをしなければならぬ場合や来店する時間のない人などには大変便利に思えるのですが、オーナーの立場から考えてみると、入居者と対面し

ないので不安が残ります。実際、契約した本人ではない人が住んでいたりと、契約

レントライフのフリーダム賃貸はここが違う。
WEB×フェイストゥフェイスで手軽さと安心を

この対面できないが故の不安を解消し、尚且つWEBの手軽さも取り入れたのが、レントライフの新システムであり、それを活用したのが「フリーダム賃貸」です。フリーダム賃貸は家具家電付きの部屋に月単位で期間自由で入居できるというものです。これに加えて、動画を使つたWEB見学とお客様がセルフで実際のお部屋を内見する「スタッフレス内見」を新しく取り入れました。これは、今世界的問題である新型コロナウイルスの影響もあります。そして、この災禍を機に、テレワークやWEBを活用することの便利さや必要性

時の人数以上が勝手に住んでいたりと、問題も多いようです。



かと思いますが、決定的に違うのは、法的効果でOYOは一時使用賃貸借で、レントライフは定期借家で契約する点です。一時使用賃貸借は書面での契約は必要なく、借地借家法の適用はありません。あくまでも短期利用で、ホテルに近いイメージです。一方、定期借家では、宅建業法上の重説(重要事項説明)や借地借家法の適用もあり、契約書もきちんと作成し、郵送で交わすこととなります。即ち、法の規制に基づき適法に契約するのです。したがって、来店不要と言っても、契約や重説を行う際に、テレビ通話機能を利用してスタッフとお客様で顔を合わせながら行うため、単に来店しないというだけで、画面上でお客様と接することが可能になります。すなわち、きちんとフェイストゥフェイスで話が出来たため、どんな人が入居しているのか分からない、という事はありません。その点

手軽にお部屋探し！WEBを活用で実現！

- 1 ホームページでお部屋を探す
- 2 動画で室内をWEB見学
- 3 スタッフレス内見で実際の部屋をゆっくり内見
- 4 WEB申込とIT重説で、自宅で申込～契約が完了
- 5 契約金は振込かカード決済で楽々
- 6 入居当日は鍵を受け取るだけ



オーナー様にも安心していただけることかと思えます。

編集後記

さらに、家具家電についても、今後の運用やお客様の利便性などを考え、誰もが納得できる最良の内容を基本のセットとして用意しました。また、水道・電気などのライフラインの申し込みも、IT重説と同じで、身分証明書を見せてもらいご納得いただければ、WEB上で行うことも可能です。

このように、前回ご紹介させていたいただいた時よりも、よりグレードアップすることができました。さらに対応物件を増やし、多くの方に満足していただけるよう、只今、フリーダム賃貸として運用できる物件を大募集しています。この新しい賃貸の形は、オーナーにとってもより強力な空室対策に繋がるものと、私共も自信をもってお勧めできます。ご所有の物件でも運用してみたいなど、ご賛同いただけるオーナー様は、最寄りのレントライフ各店にお気軽にご相談ください。

前回3月号を発行した時の長野県内のコロナウイルス感染者は3人でした。そして2か月後、75人にまで増加してしまいました。県内での死亡者は出ていませんが、日本国内で600人以上の方が亡くなっています。これまで体験したことのない非常事態です。一人一人が力を合わせて、自分や家族のことはもちろん、周りの人のためを考えていくことが大切なのだと思います。

宮澤