

NOW!

新型コロナウイルス (COVID-19) 感染症が
賃貸市場に与えた影響は、第1段階として
インバウンド・観光需要の激減により
まず民泊・マンションなどに現れました。

新型コロナウイルスショック！ 賃貸オーナーは今何を・・・？

影響は第2段階に・

大きな影響を受けているのが、貸店舗・貸事務所などの賃貸オーナーです。

緊急事態宣言が発令され、飲食店や小売店など多くのテナントも営業自粛や時間短縮などにより売上が激減しています。特に体力のない中小のテナントは、資金繰りの悪化により撤退や廃業も現実的な選択肢となってきています。実際に今、テナントから賃料減額要求が相次いでいます。政府や国もテナントの家賃支援を進めていますが、支援規模や時間との勝負もあり予断を許しません。

第3段階ではいよいよ住居系賃貸にも・・・

勤務先の休業により賃料が払えない、勤務先から解雇されたなどの報告もあります。

また、大学の閉鎖により当面オンライン授業が続くため、新入生が引越して来ないというケースも今後退室につながる可能性があります。たとえ家賃保証会社が入っていたとしても、家賃滞納の増加によって保証会社自体の経営が悪化することも懸念されます。

今、何を・・・ポイントは「滞納・退室の抑制」「競争力のアップ」

※滞納・退室の抑制に「住居確保給付金」の利用も

賃貸オーナーにとって、滞納や早期退室の増加は、減収に直結するため避けたいところです。

経済的な困難に陥っている入居者には自立支援のためのセーフティネットがあります。

それが、「住居確保給付金」です。この制度は、離職や収入減により家賃の支払いが困難な人の家賃（自治体により限度額が異なる）を一定期間、肩代わりしてくれます。

基本は3ヵ月ですが、条件を満たせば**最長9ヵ月まで**給付を受けることができます。

入居者がこの住居確保給付金を活用できれば、今後の生活立て直しに向けた行動に移れます。

※ライフスタイルの変化に対応した競争力アップ

今回の新型コロナは、人々のライフスタイルも確実に変えています。

在宅ワークや**リモートワーク** WEB 会議など、働き方も変化しました。入居者ニーズに応えられるスペックを賃貸物件に備えておくことは、退室の抑制につながるとともに今後の競争力アップにもつながります。

●無料高速インターネット

在宅ワークが増えると、高速ネット環境の整備は必須になります。

特に無料の**高速インターネットの設置**は、入居者の通信費の負担を軽減すると共に、賃貸オーナーにとっても入居対策の強い武器になります。毎月の維持費はかかりますが、入居者属性のアップや賃料維持にも繋がるため、まだ導入していない賃貸物件には早急に検討することをおすすめします。

●宅配ボックス

外出もままならない状況のなかで、オンラインショッピングが急増しています。とは言っても宅配業者と玄関で対面することはお互いに感染リスクが生じます。そこで入居者ニーズが高まるのが期待できるのが**宅配ボックス**です。今までも賃貸住宅での宅配ボックスの設置は増加していましたが、今回の新型コロナウイルスの影響で**オンラインショッピングは飛躍的に増加**しており、**感染の収束後も強い武器**になると考えられます。

このような状況だからこそ、“**今、何をしておくか**”が大切です！

当社でも、今後も政府や都・県の発表など最新情報に注視しより良いサービスができるように対策を講じてまいります。

パートナーメール

不動産資産の管理・活用方法など経営総合情報を毎月お届けしております

PARTNER MAIL Vol.126
2020年6月

資産活用の不安を安心に！

<https://www.yama1.co.jp>

山一管理センター株式会社

☎03-5851-7131

info@yama1.co.jp