

2021年 賃貸業界の時流変化を踏まえた 賃貸オーナー様の取り組みとは？



2020年はコロナの一年といっても過言ではありませんでした。人の移動や人が集まる機会が減少したことで、それに伴う消費は低下し続けています。これが今回のコロナ禍に伴う不況がリーマンショックを超えて、戦後最大の経済危機と叫ばれる主因です。ただし、新しいコミュニケーションの方法や働き方、消費の形が大きく変わりつつあるのも事実です。今回のコロナ禍を受け、新たな常態（ニューノーマル）が生みだされ、未来が早まっていくように感じられます。実際に、賃貸オーナー様の視点で2021年に何を取り組むべきか、注力事項を見ていきましょう。

①不況に伴う入居者ターゲットの変化への対応

新型コロナウイルスによる影響から、法人、外国人、学生、短期賃貸などの一時賃貸ターゲットのニーズが減少しています。さらに、不況の影響を受けやすい生活困窮者、生活保護者、母子家庭など一般賃貸低所得者層、社会的弱者は今後増加が見込まれるため対応が急務になります。家賃相場が下がってきているエリアも出てきていますので、この繁忙期は家賃や募集条件の見直ししなければいけない事も予測されます。

②マクロ環境に伴う入居者ターゲットの変化への対応

日本国内の人口減少・高齢化社会に向けて高齢者賃貸層の増加が見込まれます。高齢者賃貸は、アクティブ一般賃貸層と、社会的弱者層の二極化はありますが、対応が求められます。また生活保護者・失業者などの需要で、今まで決まらなかった物件が、逆に決まりやすくなっているという事例も出てきています。既存の空室は、こういった層をターゲットにして、募集をするのかを想定した上での物件づくりが求められます。

③2021年は失業率のピークが訪れる！？

リーマンショック時を参考にすると、今後失業率が上昇するまでに、タイムラグがあることが予測されます。リーマンショック前後の日本の失業率は、米国でのサブプライムローン問題が起きた2007年末から2008年上期にかけては3%台付近と低い水準でしたが、世界金融危機が顕在化した2008年9月頃から徐々に悪化します。戦後最悪と言われる失業率5.5%の水準に達したのは、世界金融危機から約10ヵ月後の2009年7月。それから翌年の2010年まで、約1年半に渡って失業率は5%前後で推移しました。感染拡大が本格化し、株価が1万6,000円台まで暴落したのは2020年3月。タイムラグが10ヵ月だとすると、失業率がピークに達するのは2021年1月頃です。ピークから約1年半は失業率が高止まっていく想定からすると、2022年上期までは厳しい状況が続くと考えられます。

④「家賃滞納リスク」に対して取るべき対応

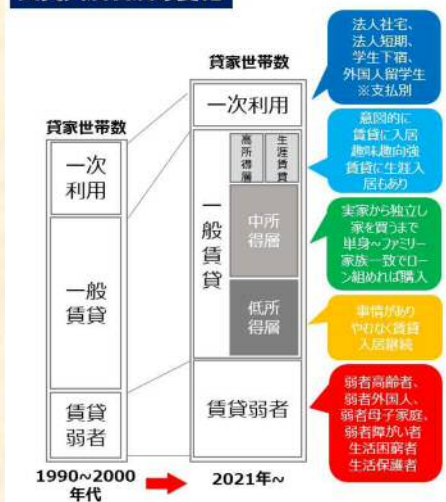
高まる失業率に対して賃貸オーナー様が取る事前対策に、入居者への積極的な情報提供があります。失業しても各種支援制度を利用すれば、当面の生活資金を確保したり（緊急小口資金や総合支援資金など）、家賃の負担を抑える（住居確保給付金）事ができます。このような有益な情報を入居者へ事前にお知らせする、あるいは賃料滞納が発生したときにスピーディーにサポートすれば、家賃滞納リスクを回避しやすくなります。

ただしこのような対策を講じても、家賃滞納リスクをゼロにできるわけではありません。完全なリスクヘッジをするなら、家賃保証サービスの利用が最も有効です。これまで利用したことのないオーナー様は、これを機に検討してみたいかがでしょうか。家賃滞納が発生してからでは、取る対策は限られてしまいます。

新型コロナウイルスにより外部環境、内部環境ともに、大きな転換点であることに疑いはありません。ただし、その事実をネガティブに捉えるのではなく、新しい時代の賃貸経営を学ぶ機会と認識すべきです。リスク回避を行う環境を整えつつも、家賃収入を維持拡大できる方法論を、真剣に考えるタイミングがきていると言えるでしょう。

2021年こそ、新常態“令和ニューノーマル”に進化するターニングポイントの年とできるよう、引き続き皆様のサポートをさせて頂ければと思っています。何か心配事がありましたら、ご相談頂ければ幸いです。

賃貸入居者層の変化



空室募集、空室対策、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ
株式会社野田開発 TEL: 0575-46-8711 担当: 長屋