



オータニ パパ・マン新聞

— Vol. —

12

株式会社オータニ

TOPICS
01

ご挨拶

謹啓 夏の日差しが眩しいこの頃、いかがお過ごしでしょうか。ここところ毎年、梅雨時期には大雨で悩まされていたのが、一転、今年は各地で観測史上もつとも早い梅雨明けとなりました。

降りすぎる雨も困りますが、降らない雨は水不足を引き起こすため「節水」を余儀なくされます。また、原子力発電所の再稼働が見通せない地域が多い

TOPICS
02

新資格 「賃貸住宅メンテナンス主任者(仮称)」

中、年々一人当たりの消費電力は、所有するデバイスの増加と共に需給バランスが崩れます。暑い夏は、エアコンなしでは熱中症を引き起こすため、常時稼働させなければなりません。今年も梅雨明け早々から酷暑日が続き、電力供給がひっ迫し「節電」をしなければなりません。

さらに、長引くウクライナ情勢による輸入規制で天然ガスが日本に供給されにくくなっていきます。これにより夏以降は政府による「節ガス」要請の制度が構築されるようです。



節度を持って使うようにしたくとも、住居におけるライフラインは必需品ですし限界があります。でも、いつ何が起るかわからない時代。電力以外でストックできるものは、供給が大幅に停止したことを想定して、準備しておくのも良いかもしれません。

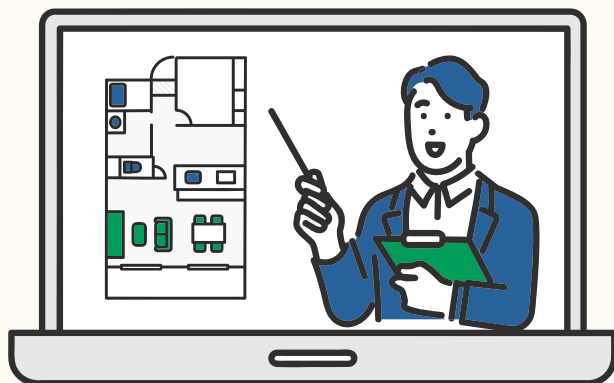
謹白

不動産業者と不動産オーナーとの間のトラブルを防止して、オーナーの利益を守ることを主な目的とした、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が施行され1年が経過しました。この法律では、「建物の維持・保全」が管理業務として定義されています。登録管理会社には、「建物の維持・保全」を行える能力が求められているのです。具体的には、建物構造や給排水、電気、ガス、消防といった設備の知識があり、トラブルや不具合が起きたときに、専門業者に的確に工事依頼が出せたり、入居者やオーナーに対して適切な説明が出来たりする能力ということです。

賃貸住宅管理の業界団体である、日本賃貸住宅管理協会(日管協)では、そのような人材の輩出に寄与するべく、「賃貸住宅メンテナンス主任者(仮称)」認定制度を立ち上げる予定であることを発表しました。

現時点では、eラーニング講習(インターネットなどを用いて学習する方法)を5~6時間ほど受けたのち、オンラインで試験を受ける形を想定されています。誰でも受講・受験でき、試験に合格すると主任者証が発行されます。来年6月の立上げに向けて、年内にも研修やトレーニングが実施される予定です。

通常業務では維持・保全を担当していない従業員でも、入居者から建物・設備の問い合わせがあった際に一次対応ができれば入居者対応の質は向上します。管理会社としても注目の資格です。



学生向け物件の新潮流 「大学に近い」より「ネットが速い」必要性

オンライン授業実施大学は97・1%

新型コロナウイルス感染拡大に伴い、大学生・短大生・高等専門学校生は、登校が制限され、各学校でオンラインでの授業が開始されました。オンライン授業の実施だけではなく、部活動もここ2年間は行われず、なかなか友達が出来ないといった悩みを持つ学生が急増しています。小中学校・高校が

普通に授業を行っているのに、なぜ大学生のオンライン授業が続いているかというと、バイト・合コンなど学外での活動にクラスターが発生しやすいからです。

キャンパスに近くなってもいい？

すると、例えば「多少通学時間がかかっても、週に3日のリアル授業のときだけ通うだけだから」と、部屋を借りない学生も増えてきました。これまで「大学に近い」と簡単に決まっていた物件が、「ネットが遅いから」「うるさくてオンライン授業ができないから」と決まらず、夏になっても空いたままという事態も起きています。

そこで空室対策に有効なのが「インターネット無料物件」。人気設備ランキングでは常時1位となっている定番の設備です。

試験も就職も、

ネットが遅いと不利に

ところが、こうしたオンライン

授業で困っているのが、スピードの問題です。「今から試験のヤマを話します」というところで、建物内の学生が一斉にアクセスしてフリーズしてしまう、ゼミの資料を送るのに何時間もかかってしまう。これでは困ってしまいます。

そして、人生を決める就職活動もインターネットが必須です。会社説明会も面接も、いまやオンラインなのです。「面接官の質問がネットでうまく聞き取れなくて、下宿を引き払って実家に帰った」という学生もいます。

「高速ネット」がこれからの流れ

全国賃貸住宅新聞社が毎年行っている「人気の設備ランキング」では、6年連続で「インターネット無料」が1位です。そして今回、第4位に初めて「高速インターネット」という項目が登場しました。同ジャンルで、「この設備がなければ決まらない」ランキングも発表されているのですが、ここで

も単身向け第9位に「高速インターネット」が初めて登場しました。コロナ禍における空室対策の新しい設備として「インターネット無料」にして「しかも高速」が求められているのです。

時代の変化に敏感に

このように、賃貸物件は時代の変化に敏感です。特に入れ替わりの早い学生がターゲットの物件では尚更です。マーケット環境の変化を敏感に察知して、次の打ち手に活かしていきましょう。

プリンシプル住まい総研 所長 上野 典行

1988年慶應義塾大学法学部卒・リクルート入社。リクルートナビを開発後、住宅情報タウンズ・住宅情報マンションズ編集長を歴任。現スーモも含めた商品・事業開発責任者・ディビジョンオフィサー・賃貸営業部長に従事。2012年1月プリンシプル住まい総研を設立。All Aboutガイド「賃貸」「土地活用」。日管協・研修副委員長。全国賃貸住宅新聞連載。全国で、講演・執筆・企業コンサルティングを行っている。

About 筆者紹介

