

新型コロナによる 社会変化に対応した 賃貸経営とは



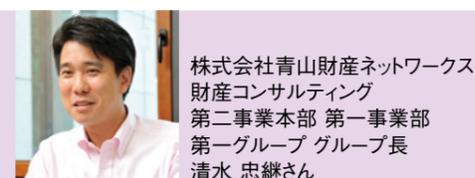
新型コロナウイルスの影響により、人々の暮らしや価値観など、様々な面で大きな変化が起こりつつあります。この変化に柔軟に対応し、安定的な経営を続けていくために、これからオーナーが進むべき賃貸経営の方向性を、専門家にお話をいただきました。

「テレワーク」の普及で 賃貸ニーズに変化

コロナの影響により生活環境が大幅に変わり、在宅期間が増え、賃貸住宅に生活環境の向上が求められるようになってきました。

自宅においてテレワーク（在宅勤務）を行う機会が増え、特に賃貸経営において重要な若い世代や子育て世代は、テレワーク環境の整った賃貸住宅を求めています。

都心・駅近を要望する層が多かった賃貸市場でも、郊外の住環境（密になりにくい大きな公園や公共施設など）の整った場所、同程度の賃料でテレワーク用に一部屋多く借りられる賃貸物件が選択



株式会社青山財産ネットワークス
財産コンサルティング
第二事業本部 第一事業部
第一グループ グループ長
清水 忠継さん

青山財産ネットワークスについて

特定の商品を持たない完全個別対応コンサルティングに定評がある。二代、三代先までを視野に入れた長期・継続的な「100年財産コンサルティング」と、10%の収入確保を目標にすることで、土地を手放さずに納税・分割にも対応できる「10コンサルティング」を推進。

されるようになってきました。しかし、今後コロナの影響がおり、在宅勤務が減ると、賃貸住宅に求められる環境も再度変化すると考えられます。大家さんとして今後の対応はどうするべきか悩まれるところでしょう。

「テレワーク対応賃貸住宅」に 欠かせない要素

ご相談に求められる賃貸オーナーのご意見や私自身の実体験をもとに、新しい生活様式であるテレワークに対応した賃貸住宅に欠かせない要素を以下にまとめました。私も実際に賃貸オーナーとテレワークスペース付き賃貸住宅の検討を進めています。設計会社やハウスメーカーの社員は在宅勤務をされている方が少なく、適切な提案に乏しいと感じています。ぜひご参考ください。

①音の対策

テレワークにおいて最も深刻な問題は生活音です。一日中家にいるため、賃貸建物の防音性能はとて重要になります。上下階だけではなく左右の部屋からの音に対しても防音性能を備えた壁の導入が必要です。

WEB会議や商談時に、オンラ

インを通して子供の声やテレビの音などが相手側へ伝わってしまうこと。これが一番の問題です。テレワークスペースをリビングの隣に提案している資料を見れば「大丈夫かな」と不安を覚えます。子育てしながら仕事をすると考えての提案かと思いますが、せめて、扉を設置したいところです。経験上、テレワークスペースは居間から遠い寝室内に設置し、広さは1〜2帖程度、簡易防音仕様にする事をおすすめします。

②通信環境の対策

2番目に大きな問題は通信環境（インターネット環境）です。物件の付加価値を高めるために、マンションやアパートに一括導入されているオーナーもいらつしやると思いますが、利用者の極端な集中による通信速度の低下や、パソコン機器との相性によりWEB会議に支障が起こる可能性があります。入居者が光回線会社を自由に選択できるようにしておくことも重要です。

③宅配ボックスの導入

万が一、コロナ感染の疑いで在宅指示が出た場合、買物物が非常に困難になります。ネットスーパーを利用して、人と接触しない

で買物を完了できる環境を整備しておくことはとても重要になります。

④空調設備機器の整備（換気含む）

家族内でコロナが発生した場合、室内に設けられた換気システムによっては各部屋へウイルスを蔓延させてしまう可能性があります。こまめな換気が大切であることはわかっているものの、寒い日や暑い日は換気するのが億劫になります。また、光熱費にも影響する

ため、高効率な空気清浄機能付きエアコンを導入することも入居者へのアピールになるでしょう。さらに、テレワークスペースは、パソコン周辺機器の発熱が部屋の温度に影響を与えるため、空調、換気の検討が重要です。

⑤テレワークスペースが 必要ない入居者向けの対策

テレワークスペースを設ける場合は、テレワークが不要な方が収納として利用できるように計画し

ましよう。既存のマンションやアパートに導入する際は、押し入れやウォークインクローゼットなどを改修してみるのも一案です。

⑥テレワークスペースに必要な物

⑥女優ミラーならぬ女優ライト
WEB会議でカメラ映りを良くするには、ライトを顔に当てる必要があり。照明計画で検討し、常に映りが良くなるように照明を整えておくと思われたいです。

●背景の考慮

WEB会議では自宅が映り込んでしまうので、背景をぼやかして見えなくする機能などがあります。が、使用するサービスによっては背景処理が難しいものもあります（会社貸与のパソコンに背景処理のソフトを入れられないなど）。WEB会議時に背景が綺麗に見えるように、壁紙の工夫やロールスクリーンの設置を検討しましょう。

●カウンターの幅・奥行き

在宅勤務では書類の印刷が難しく、パソコンの画面だけでは効率があがらないため、サブディスプレイを数台設置することが少なくありません。複数のディスプレイが置けるよう、カウンターの幅や奥行きにご配慮ください。

●床の材質

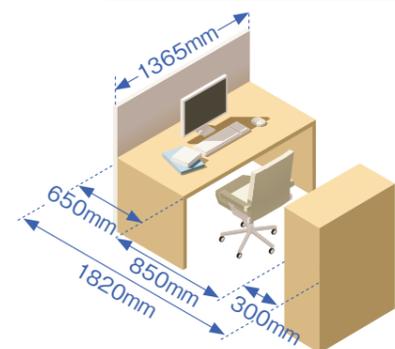
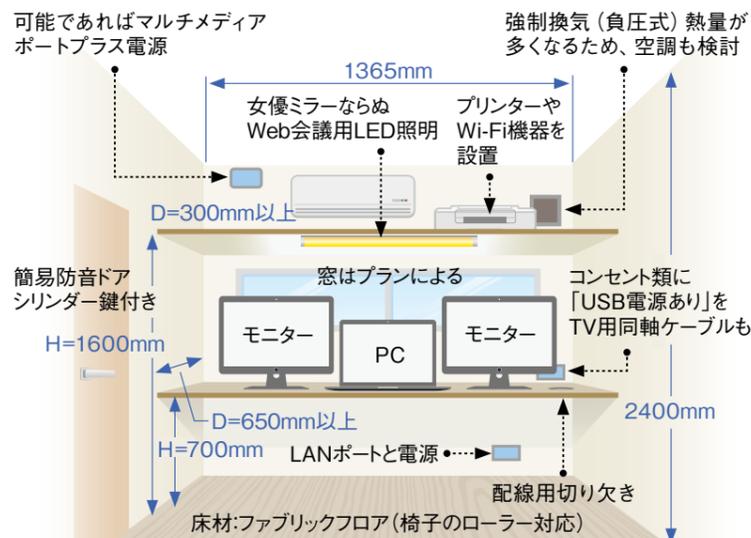
テレワーク用の一室を広くして防音室にし、楽器の練習もできる賃貸住宅として計画することも良いのではないかと考えます。動画配信を行うユーザーにも人気が出るのではないのでしょうか。今後はアパートやマンションなどの集合住宅ではなく、戸建て賃貸を選ぶ方も増えていくのではないかと考えられます。

2月6日(土)
青山財産ネットワークスに
資産の相談会で
相談できます

これからの賃貸経営に不安のある方、相続対策のお悩み・セカンドオピニオンなど、お気軽にご相談ください。

相談会の詳細は14ページをご覧ください

使い勝手を考慮した差がつくテレワークスペースのイメージ



- ①モニターへの太陽光の映り込み及びWebカメラの映りをよくする方法（女優ミラー）を考える
- ②防音を考える
- ③空調（換気）を考える
- ④web画面対応にて壁紙又はロールスクリーンの検討
- ⑤量1量でも検討可能だが閉塞感が大きい場合長時間はどうか？
- ⑥机は収納の棚としても使えるように