

ART TIMES

June
2020

06

新型コロナ騒動で テレワーク需要が急拡大!

「職住融合」で賃貸トレンドはどう変わる?

人気と普及率の差にチャンスあり
「温水洗浄便座」でお手軽空室対策

新制度で注目 家族の絆を守る
「遺言書」早期作成のススメ



大雄開発株式会社

新型コロナ騒動で テレワーク需要が急拡大!

「職住融合」で賃貸トレンドはどう変わる?

中国湖北省武漢市における最初の発症確認以降、未だ世界に大きな影響を与えている新型コロナウイルス感染症。東京オリンピック・パラリンピックが延期となり、日本全国に緊急事態宣言が発令されるなど、企業や個人の活動が大きく制限される事態となりました。

一方で、今なお予断を許さない状態が続くからこそ、急拡大しているニーズがあります。事業継続の必要に迫られ、各企業が一斉に取り組んだ「テレワーク」にまつわる需要です。

トレンド予測「職住融合」が新型コロナで全国的に急拡大

テレワークとは、「情報通信技術を活用した、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方」のこと。今回の騒動で急激に普及した「在宅勤務」も、テレワークの一種として扱われます。

人々を「通勤」から解放するテレワークは、もともと東京オリンピック・パラリンピックで予想される深刻な交通混雑の緩和策として期待され、東京を中心に政府主導で導入が進められていました。新型コロナウイルスの騒動がなくても、2020年は「テレワーク元年」となり、緩やかに普及が進んだことでしょう。ところが、当の五輪は延期となり、企業は全国的に社員の出社を自粛させる事態に。『職住融合』というキーワードを2020年の住宅トレンドとして予測したリクルート住まいカンパニー社も、まさかこのような形でテレワーク元年が訪れ、職住融合が拡大するとは夢にも思わなかったはずで



職住融合は、テレワークの中でも特に在宅勤務の普及によって「住まい」と「職場」が融合し「職住近接」以上の距離感になる、という予測から生まれた造語。多くの人や企業が在宅勤務を体験したいま、住まいに職場として

の快適性を求める声、立地に縛られない自由な働き方を求める声など、新しいニーズが生まれています。

職住融合で住まいに求めるニーズが変わった

今回の全国的な「在宅勤務体験」は、多くの人に2つの気づきを与えました。ひとつは、自宅に仕事場としての環境が整っていなければ在宅勤務は難しい、という気づき。もうひとつは、自宅に環境さえ整っていれば、通勤からも解放されてもっと自由に働けるかもしれない、という気づきです。

特に後者の気づきは、今後の不動産市場にも影響を与える可能性大と言えます。なぜなら、通勤から解放されるということは、人々が住まいを選ぶ際に、都心からの距離や最寄駅からの徒歩分数などをそれほど考慮しなくてもよくなることを意味するからです。



これまで不動産は「立地」「交通の便」が絶対的な価値を誇っていましたが、通勤が住まい探しの前提から外れれば、事情は少し変わってくるでしょう。これまで「立地が悪いから」と諦めていた物件にも、価値の見直される機会が訪れるかもしれません。

事実、リクルート住まいカンパニー社の調査(*)によれば、約57%の人が「テレワークができるなら、通勤時間が長くなること(遠方への引っ越し)を許容できる」と回答しているとのこと。静かな環境や自然の豊かさ、実家からの距離や子育てのしやすさなど、「通勤時間」を考慮しなくていいなら優先したい、という条件は多々あります。会社から近いものの狭くてうるさいお部屋と、会社から遠いぶん広くて在宅勤務のしやすいお部屋であれば、テレワークの普及はおそらく後者の価値を高めていくことでしょう。

自宅に仕事環境整備をプラスして空室対策に

では、実際にテレワークニーズを捕まえるには何をすればいいでしょうか。まず考えられるのは、最初から快適な仕事環境が備わったお部屋の提供です。

昨今は仕事をするうえでインターネット環境が必須である一方、なんでもスマートフォンで済ませられるからと、PCも持たず、家にインターネット回線も用意しない若年層が増加。彼らは今回の騒動で「ネット環境がなくて在宅勤務できない!」という問題に直面しました。人気の「インターネット無料」のお部屋は、今以上に注目を集めそうです。



また、住空間に予めワークスペースを用意することも検討できるでしょう。たとえば、仕事机、ワークチェア、手元照明、本棚など、すぐに仕事を始められる家具つき

のお部屋や、DEN(デン)と呼ばれる1~2畳の独立空間が用意されたお部屋。空室対策としては多少コストがかかりますが、テレワークを視野に入れて部屋を探す人々の目にはきっと魅力的に映るはずです。

法人向けにテレワーク機能をアピールするという手もあります。企業によっては、自宅に作業環境のない社員のためにワークスペースを用意しようという動きもあり、まとまった空室がある物件は法人需要のチャンスかもしれません。仕事向けの家具に加えて、冷蔵庫や電子レンジ、コーヒーマシン、食器洗い機など、仕事環境を快適化する家電を用意すれば、企業のニーズとも合致。こうしたケースでは、一般的な賃貸借契約はもちろん、スペースシェア・時間貸しなど貸し方の工夫も検討できそうです。

決して望ましい形ではなかったものの、世界的に急速に普及したテレワークという働き方。どこでも働けるといふ発見は、不動産業界に決して小さくない影響を与えるはずです。果たして、テレワークは人々を満員電車や渋滞から解放し、不動産の価値さえも変えていくのか？

これからのテレワークの進化と住まいニーズの変化に注目し、先手を打っていきましょう。

※リクルート住まいカンパニー「テレワーク×住まいの意識・実態調査」2019年



ワンポイントコラム
one point column

人気と普及率の
差にチャンスあり

「温水洗浄便座」でお手軽空室対策

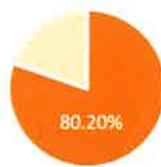
TOTOの「ウォシュレット」、LIXILの「シャワートイレ」、パナソニックの「ビューティー・トワレ」等々さまざまな商品名で呼ばれ、各社がしのぎを削る人気商品『温水洗浄便座』。空室対策アイテムとしてもしばしば名前が上がり、昨年の「この設備がなければ入居が決まらない」ランキング(全国賃貸住宅新聞調べ)でも単身向け、ファミリー向けともに5位につけた実力派ですが、どのくらい普及しているかご存じですか。

2020年3月の消費動向調査※によると、二人以上世帯における100世帯あたりの保有台数は、なんと114.5台。つまり1世帯1台以上で、乗用車やパソコンに匹敵する数字です。普及率で見ても80.2%と、二人以上の世帯では必需品になっていることがわかります。

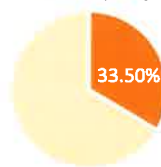
ところが、これが全世帯の普及率となると73%へと低下。単身世帯では、実に58.5%にまで落ち込みます。さらに民営賃貸住宅における普及率を見ると、二人以上の世帯で47.3%、単身世帯に至っては三分の一をこらうじて超える33.5%という現実なのです。

●二人以上世帯と賃貸単身世帯とは普及率が大きく異なる

二人以上世帯(所有・賃貸)



単身世帯(賃貸)



つまり、いま賃貸住宅に住む(あるいは、これから住む)若者の多くは家に温水洗浄便座のある環境で育っており、「これがなければ決まらない」という状況でありながら、私たちの供給する単身物件の7割弱には温水洗浄便座が付いていないということです。世間の普及率の高さから、なんとなく「今さら」な感覚さえある温水洗浄便座ですが、賃貸住宅での普及率を見るとまだまだ差別化の可能性がありそうです。

一般的な商品なら、材工込みでも5万円でおつりがくるお手軽空室対策。設置も簡単なため、入居中のお部屋に設置することも可能です。更新・再契約時のテナントリテンションにも効果を発揮してくれるはずです。

※内閣府経済社会総合研究所 消費動向調査

新制度で
注目

家族の絆を守る「遺言書」 早期作成のススメ

時に「争族」と揶揄されるほど、親族間での争いにつきものの相続。トラブルを防ぐための最初の一手は、やはり「遺言」の活用です。特に、不動産という分割しづらい財産を所有する賃貸経営者は、円満相続の実現のためにも積極活用が不可欠。以下にポイントをまとめました。

遺言は「公正証書遺言」「秘密証書遺言」「自筆証書遺言」の3タイプ

「公正証書遺言」

証人2人の立会いのもと、公証人が遺言者から遺言内容を聴き取って作成する遺言。内容に不備が生じる可能性が低く、遺言書は公証役場で保管されるため、偽造や紛失のリスクも回避可能。手続きの手間と費用はかかるものの、3つの遺言の中では最も確実に遺言内容を実現できるとあって、全国の作成数はここ10年で1.4倍以上に。

「秘密証書遺言」

遺言内容を記載した書面を、2人の証人と同行して公証役場に持ち込み、封印・封書をして作成する遺言。署名押印だけ行えば、内容は自筆でも代筆でもワープロでも可能。内容を公開する必要がないため、遺言の存在は明らかにしつつも内容は秘密にできるのが最大のメリット。反面、内容に法律的な不備があれば遺言が無効となる、自分で保管するため紛失があり得る等のリスクもある。

「自筆証書遺言」

その名の通り、遺言者がその全文、日付および氏名を自筆し、これに押印して作成する遺言。秘密証書遺言と同様、内容に不備があれば無効となってしまうが、費用がかからず手軽に書ける、いつでも何度でも書き直せる点がメリット。相続法の改正によって、2019年1月からは財産目録のパソコン等での作成や、必要書類（登記事項証明書や預金通帳等）のコピー添付が可能となり、遺言の作成自体が容易となったことから注目されている。

自筆証書遺言の保管制度、7月開始

遺言の中で最も身近な自筆証書遺言、2020年7月10日からは遺言書を法務局で保管してもらえる「自筆証書遺言保管制度」がスタートします。作成から保管まで自分

で行なう自筆証書遺言には、常に偽造や紛失のリスクがつきものでしたが、同制度の開始によって遺言書の破棄・隠匿・改竄・紛失といった心配がなくなりました。

保管申請の費用は、1通あたり3900円。もちろん、保管開始後の閲覧（要手数料）や撤回（無料）も可能です。一連の手続きは遺言者本人にしかできないため、遺言内容を相続人等に知られることなく、保管証等によって遺言書の存在だけを明示することも可能になります。

また、自筆証書遺言は遺言者の死亡時に「検認」という家庭裁判所での手続きが必要でしたが、予め法務局に保管されていた場合はこれも省略できるようになります。検認が速やかな遺産分割の障害となってしまうケースも少なくなりそうです。

遺言書作成時の注意点

認知症などによって意思能力が認められない状態になってしまってからでは、有効な遺言書は作れません。また、全ての財産を漏れなくリストアップし、誰にどの財産を相続させるか明確にする作業は、とても一朝一夕では不可能です。相続人の不公平感、遺留分の侵害、納税額…、遺言書を一通作るだけでも様々な事情を考慮する必要があります。こうした点を考えれば、遺言作成の最大の秘訣とは「なるべく早く、元気なうちに作り始めること」と言っても過言ではないでしょう。

「まだ若いから」と遺言作成を後回しにしている方も少なくないと思いますが、突然の病気や事故に見舞われる可能性は誰にでもあるもの。こんなご時世だからこそ、遺される家族の将来と円満相続について考えてみてはいかがでしょうか。

