

TAKARA RENTAX GROUP
OWNER'S NEWS PAPER
Newsletter For Landlords (オーナーズ新聞)

- P.01
賃貸 DX 事例 5・反響対応集約化
- P.02
未来予測・勝つ地域負ける地域
日銀、YCC・不動産、株価との相関
- P.03
相続登記義務化と財産目録の備え
賃貸不動産過去と未来
賃貸のデザイン&マーケティング
- P.04
大規模新築賃貸マンション紹介
管理オーナー様 管理アプリ導入

TAKARA RENTAX GROUP
OWNER'S NEWS PAPER Vol. **111**
2024.04



ネット反響対応を全店集約化

DX (Digital Transformation) は、進化した IT を利用し人々の生活を良い方向へ変化させるもの。今回反響対応センターの機能を拡大、レスポンスと品質向上による来店率向上の効果があらわれてきました。

本紙 23 年 10 月号で取り上げた、弊社仲介営業部の反響対応センターの続編です。

反響対応センターは、当社運営のアパマンショップの店舗に入る反響メールをこのセンターに集約し、専門スタッフが対応します。

対応内容は、物件検索サイトにお客様から反響が入ると、初動の連絡後、空室確認や他の物件の提案などを行いながら、物件の内覧予約までを行います。手段は電話やメール、特に要望の多い LINE を利用しメッセージのやりとりや、物件資料の添付などが容易にできます。

当センターは昨年 6 月に本町オフィスにて稼働し、大阪市内の店舗を担当して約 6 ヶ月、一定の効果があり、昨年 12 月 23 日から対象を全店に拡大しました。
 例年、年末年始の反響は年始になってから（7〜10 日間）のブランク）店舗スタッフが

対応していたため、ほとんどが来店につながりませんでした。

今年反響対応センタースタッフが対応したことで、前年の 1 月と比べ反響からの来店数が 130 組以上増加し、年末年始も稼働した事が大きな結果につながりました。

またお客様も反響スタッフとのやり取りで物件のメドがたった状態で新年を迎えることができ、年始から来店し成約もスムーズに進み多くの方によるこぼれました。

DX化がもたらすメリット

通年で見てもお客様だけでなく、当社にもメリットがあります。

まず店舗の営業時間は 10〜19 時ですが、反響対応センターは 9〜22 時とシフト勤務で実施。反響は 19 時以降に多いため、夜間の反響に迅速に対応できます。
 また 1 月〜3 月は繁忙期を

中心に店舗が忙しく、案内時に入った反響の対応ができなくても、反響センターで即カバーでき店舗スタッフの業務量の軽減にも繋がります。

反響センターの懸念として、地域の細かな情報などが説明できないという課題があったのですが、店舗と連携を取りながら両者でフォローし品質を維持しております。

3 月上旬（この原稿を作成時点）に入っても前年と比べると反響からの来店率も増加しており、反響対応センターは大きく貢献できていると言えます。今回は反響対応の業務を集約・分業化しましたが、これからも業務の分業化を進めていきたいと思えます。



仲介営業部
 マネジメント
 ディレクター
 田浦 勝海
 宅地建物取引士



反響対応センターの様子、店舗が
 いらずオフィスでき、設置
 コストも抑えることができる

PHILOSOPHY
 APR. 2024 JUN MIYANO

フィロソフィ
 タカラレントタックス
 グループ各社
 代表取締役
 宮野 純

オーナーさまと賃貸不動産会社の社会的使命

私は公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会（略称ちんたい協会）の会長として、能登半島地震の被災者支援のため、震災後の 1 月下旬、賃貸型応急住宅（賃貸住宅を仮設住宅として利用する場合の名称）の情報提供をしている石川県、富山県の現地対策本部に行ってきました。

被災された能登半島の現地では新聞・ニュースでは伝わらない厳しい状況を知ることができました。

これまでの地震災害より被害の範囲は狭いものの、被災者の多くが高齢者で、その多くがペットを飼っています。

賃貸型応急住宅ではペット飼育可物件が少なく、今の場所から移動したくない人が多いのです。

半壊判定で住める家でも、上下水道の復旧に時間がかかり、住めるエリアのブロックごとに、仮設トイレが多数設置されています。

しかし氷点下になる夜間ではトイレも苦痛だと伺いました。さらに県庁の担当者も、定期的に人事異動があるため、過去の災害時の経験が引き継がれず、経験のない職員が被災対応の担当者となり、後手になってしまっています。
 このように現地で住民や行政の職員の聞き取りで初めてわかることが本当に多くありました。

- ～災害は、どこでも起こりうる～
- ～カタチを変えた被害が出る～
- ～これまでの経験が活かされないこともある～

住まいを提供するオーナーさまや賃貸不動産会社の使命。私たちは想像力を発揮させ、被災への備えと被災者の方へどんなことで支援できるかを、たいせつにしていきたいと思えます。

未来予測 勝つ地域 負ける地域

Predict the Future Winning and Losing Cities

人口問題を理解し、将来に備える方法
各市町村の人口予測 A・減少人口数、B・減少率、C・増加率(2020→2035年)。この数値を理解しどう賃貸経営を行うか！減少・増加地域ともに選ばれる物件づくりを！

今回は国立社会保障・人口問題研究所が発表した2020年と2035年の人口データを用い、ランキングにまとめました。すると、意外な自治体がランキングに名を連ねています。

人口減少数・率の大きい自治体

まずは表A、人口減少数が多い自治体の1位は東大阪市で2035年には現在と比べ、約五万五千人の減少です。上位の自治体の印象は高度成長期において住宅の開発・産業エリアとして発展してきた

順位	都道府県	市区町村	2020年人口	2035年人口	減少数人	減少率
1	大阪府	東大阪市	493,940	439,227	-54,713	-11.1%
2	兵庫県	姫路市	530,495	490,585	-39,910	-7.5%
3	大阪府	枚方市	397,289	359,239	-38,050	-9.6%
4	大阪府	堺市南区	138,464	107,422	-31,042	-22.4%
5	兵庫県	神戸市西区	238,877	207,894	-30,983	-13.0%
6	兵庫県	神戸市北区	210,492	181,079	-29,413	-14.0%
7	兵庫県	尼崎市	459,593	431,714	-27,879	-6.1%
8	兵庫県	神戸市垂水区	215,302	187,753	-27,549	-12.8%
9	大阪府	大阪市平野区	192,152	164,767	-27,385	-14.3%
10	大阪府	八尾市	264,642	238,179	-26,463	-10.0%

(A) 人口減少“数”の多い自治体 (近畿2府5県)

順位	都道府県	市区町村	2020年人口	2035年人口	減少数人	減少率
1	大阪府	豊能町	18,279	12,812	-5,467	-29.9%
2	大阪府	能勢町	9,079	6,374	-2,705	-29.8%
3	大阪府	岬町	14,741	10,813	-3,928	-26.6%
4	大阪府	堺市南区	138,464	107,422	-31,042	-22.4%
5	大阪府	阪南市	51,254	40,115	-11,139	-21.7%
6	大阪府	河内長野市	101,692	80,374	-21,318	-21.0%
7	大阪府	大阪市西成区	106,111	85,301	-20,810	-19.6%
8	大阪府	河南町	15,697	12,813	-2,884	-18.4%
9	大阪府	富田林市	108,699	88,938	-19,761	-18.2%
10	大阪府	泉南市	60,102	49,933	-10,169	-16.9%

(B) 人口減少“率”の高い自治体 (大阪阪神間抜粋)

順位	都道府県	市区町村	2020年人口	2035年人口	増加数人	増加率
1	大阪府	大阪市中央区	103,726	116,906	13,180	12.7%
2	大阪府	大阪市西区	105,862	118,086	12,224	11.5%
3	大阪府	大阪市北区	139,376	154,426	15,050	10.8%
4	大阪府	大阪市天王寺区	82,148	89,667	7,519	9.2%
5	大阪府	大阪市福島区	79,328	86,000	6,672	8.4%
6	大阪府	大阪市浪速区	75,504	80,190	4,686	6.2%
7	兵庫県	神戸市中央区	147,518	155,914	8,396	5.7%
8	京都府	木津川市	77,907	81,965	4,058	5.2%
9	滋賀県	守山市	83,236	86,864	3,628	4.4%
10	滋賀県	草津市	143,913	149,947	6,034	4.2%

(C) 人口増加“率”の高い自治体 (近畿2府5県)

国立社会保障・人口問題研究所 地域別将来推計人口 2020-2035

都市です。

また、減少率で見ると過疎化の進む山間部の町村が上位を占めており、エリアを大阪・阪神にしぼり表Bにまとめました。

こちらは過疎化が進む町、アクセスの悪い成熟したベッダタウン等が並んでいます。2つの表から読み解けることは、おおよそ10年後には確実に人口は減少し、自治体によって入居率が2割は減少する。それに伴い、不動産の流動化が促進されていきます。

すなわち、人口の減少を悲観するのではなく、流動化をチャンスと捉えて積極的な投資を行う機会とも言えます。

人口が増加する自治体もある

減少が多い一方、増加予測の自治体もあります。表Cは増加率上位自治体です。

大阪市内中心部への都心回帰が目立ちます。また滋賀県や京都府の衛星都市が行政主導で学校や企業誘致のほか、子育て支援策等が功を奏しています。

これら3つの表から自治体の人口格差は今後大きくなります。賃貸住宅にも人気・人気の格差が広がる可能性があります。とは言い人口増加率の高いエリアにも資金力のある大手などの賃貸住宅の参入も増えてきますので、安泰とは言えません。

将来に対応できる施策例

中長期で賃貸経営で生き残れる施策例を紹介します。

■資産の組み替え

人気都市の物件の購入や、地震災害リスクからポートフォリオの分散が大切です。

■選ばれる物件づくり

エリアに問わず、選ばれる物件作りが必要です。その為には積極的な設備投資、計画的な修繕が必要です。

■修繕計画費も経費算入？

積極的な投資を行うには、資金の捻出のため経費を圧縮することが有利です。

例えば、修繕共済等を利用することで、経費の平準化と、積立金全額を経費算入することができま。

未来予測に対応すべく、管理担当もマーケティング力や物件や資産状況ごとの価値向上策などに努めていますので、よろしくお願ひします。



開発営業部 マネージャー 辻本 怜史 賃貸不動産経営管理士

物件再生請負人

Charismatic Turnaround Manager
Nackzie Mackenzie

不定期連載 No9

日銀政策金利とYCC 不動産・株価との相関

Correlation Between Bank of Japan Policy Interest Rate, Yield Curve Control, Real Estate and Stock Prices



開発営業部 マネジメントディレクター 中島 健次 宅地建物取引士 不動産コンサルティングマスター CPM (米国不動産経営管理士) 2級FP技能士

不動産有効活用・物件診断・物件の空室対策・リノベーション・新築計画の市場調査や建築支援等の取扱事例多数

今回は最近の株価高と不動産価格との関係性についてお話をします。

2月下旬、日経平均株価は史上最高値を更新し、一時期初の4万円台をつけました。

株価を押し上げる要因はいくつか考えられます。

- 中国の景気悪化による日本への資金シフト
- 日本の上場企業の輸出の円安による為替差益
- 円安による日本株の割安感
- アメリカの株高による影響など

また半導体やIT関連株が注目されて上がっています。

さて本題に入りますが、株価と不動産との関係性ですが、このふたつは連動し、株価があがれば不動産価格もあがると一般的には言われています。原則、株価の方が先行して動き、不動産の方が遅れて動きます。不動産は流動性の問題により、タイムラグが生じます。

不動産の価格を考えるうえで、株価の動きを見ることは重要です。現在は株価・不動産価格ともに高値がついており、不動産市場では売り時との声もここ数年よく聞かれます。

ただし株価・不動産価格は、金利が大きく影響します。

日銀による政策金利は3月上旬現在、-0.1%のマイナス金利から引き上げの予想と、YCC(イールドカーブコントロール)で長期金利1%までの上昇をめどに、国債の買入れなどで調整しながら上昇していきます。株価と不動産の勢いの縮小も見え隠れもする中、保有資産・投資資産の方向性を決める時期が来ているのかもしれない。

オーナー様の不動産という資産運営にご協力する中で、市況に応じた最適ご提案を行ってまいります。

