

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

- P.01**  
DX最前線賃貸編・AI-VR
- P.02**  
コロナによる賃貸への影響 2021  
今こそ知っておきたいM&Aのトレンド3
- P.03**  
DX最前線売買編・AI査定
- P.04**  
オーナー様の声  
各部署日より

TAKARA RENTAX GROUP  
**OWNER'S NEWS PAPER** Vol. **100**  
**2021.07**

**DX 最前線 賃貸編 AI-VR**  
 DX FRONT, REAL ESTATE FOR RENT WITH VR

賃貸サイトはほぼ成熟しつつも

**バーチャルホームステージング**  
 ITの進化で近い将来、バーチャル(仮想)と現実の境目はゼロに近づきます。当社も最新のテクノロジーを取り入れつつ、賃貸業界のイノベーターであり続けます。

あります。

最近のインターネット上の賃貸物件検索サイト広告では、各募集物件の外観・共用部・内観の画像数も充実してきており、入居希望のお客様もご自身でピックアップされた入居希望のお部屋の様々な情報を事前にインプットし、入居に前向きなイメージを持って当店に来店される方が増えております。

一方で賃貸物件は、室内に付属設備以外は何もない状態で募集するのが一般的で、モデルルームを要として販売する新築分譲マンションと比較すると、無機質な印象であるとも言えます。

募集用の画像には家具等が無く、部屋のサイズ感がつかみにくいため、入居希望者から「室内サイズを教えてください」という問合せを多くいただきます。担当営業スタッフは依頼される都度、現地に向かい採寸を行うことがよく

バーチャルホームステージング導入で消費行動を刺激

そこで、当社が導入を進めているのが、シーター(360度全方位カメラ)を使用し物件画像にCGの家具を配置する「バーチャルホームステージング」です。実際に販売されている家具を配置できる「AI空間設計」によるもので、カリモクやコクヨ、フラランなどの家具メーカー約40社が扱う商品のCGモデルを使い、部屋をコーディネートできます。AIによって室内を自動採寸し、間取りに合わせ

て家具を自動的に配置する他、手動による家具の選定・配置も可能です。さらに、家具の影などにも気を使い、ネット上でリアルで高品質なバーチャル内覧で、お客様はより具体的に生活する様子をイメージできます。

まだ採寸機能に若干の誤差が出ているため、改善が進み次第、推進していきたいと考えております。将来的には当社とお取引のあるオーナー様の物件すべての撮影を行い、安心してお部屋を借りていただけるよう取り組んでまいります。

仲介営業部  
 マネジメントディレクター  
 柏原 宏哉  
 宅地建物取引士  
 CPM  
 (米国不動産経営管理士)

<右上>シーター 360度全方位撮影可能なカメラ  
 <左上>部屋の表示例  
 <下>PCのマウスで測りたい箇所をなぞるとサイズが表示される

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



**PHILOSOPHY**  
 JUL. 2021 JUN MIYANO

オーナーズ新聞が今回で創刊100号の記念号となりました。これまで当紙をお読みいただいているオーナーさまに感謝申し上げます。

2020年から全世界的に流行した新型コロナウイルス感染症ですが、2021年春からいよいよワクチン接種がスタートしました。オーナーさまの中にはすでに第1回目の接種を受けられた方もいらっしゃると思います。

ワクチン接種が進むと近い将来には飲食や旅行など国内個人消費が拡大してくることが予想されます。すべての分野での景気回復とはならないでしょうが、すこしずつ明るい兆しが見えてくることになると考えられます。

不動産業界も徐々に明るい方向に進むのではないかと考えております。

コロナ禍での巣ごもり需要で昨年ネット通販が急増し、物流倉庫などの需要が盛況で価格も高止まりが続いています。またリモート授業で停滞していた学生向けのマーケットが改善することが想定されます。

経済回復後も訪日外国人むけのホテルなどの宿泊施設市場と、オフィスビル需要もリモートワークの一定の定着化が見受けられることから当面の間、厳しいと思われます。また居住用不動産市場は景気の回復とともに人の移動も増加し徐々に明るくなる考えられます。

今年の後半から来年にかけてみなさまの不動産事業の満室経営に対して、私たちも貢献できるよう努力してまいります。



コロナウイルスの影響による緊急事態宣言の再発令や期間延長による入居者の在宅時間増加で騒音問題の件数が高止まり状態。さらに予期せぬ世界的なインフレの影響がオーナー様にも影響を及ぼしています。

私がこの新聞記事を書いておられますのは6月の緊急事態宣言再延長となった頃です。オーナー様は不要不急の外出がしにくい中、どの様にお過ごしでしょうか？

今回はそんな緊急事態宣言の中で起こっている事案から抜粋して2点をご紹介します。

**在宅増加で慢性的に騒音問題が続く！**

弊社管理の入居者様も同じように不要不急の外出を控えてお部屋で過ごされたり、在宅リモートワークを選択されたりと、皆さんがお部屋にいらっしゃる確率が昼夜を問わず非常に上がっております。

そのため弊社の入居者専用24時間コールセンターへの問合せ内容で騒音問題が急増しております・・・

5月のお困り事の総数が約200件の中で騒音問題が約50件と通常時の倍以上が寄せられております。

在宅時間増加で騒音に悩ま

されるのも早朝から深夜にかけて長時間で、弊社が対応する件数も時間も比例して多くなっています。

騒音の内容では上階から「ドンドン」と音がするというのが多く寄せられます、ほぼ子供の足音と考えられます。その家庭に注意喚起する際はすり足で音が響かない忍者ごっこで過ごしてねとお願いすると、意外とやってくれています(笑)。

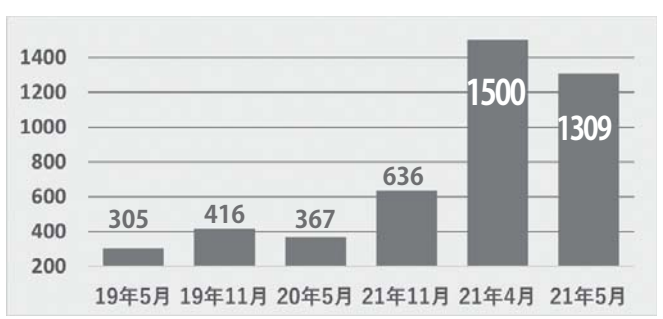
世界的インフレ懸念が賃貸不動産にも影響を及ぼす

現在住宅業界で問題として挙げられているのが、木材不足と価格の高騰問題が上がってきております。

これもきっかけはコロナウイルスによる2つの要因が重なっています。1つはアメリカで、ロックダウン↓景気対策の金融緩和↓金利低下と給付金のばらまき↓在宅時間増加で広い家のニーズ高↓低金利での住宅ローン申請と住宅

着工数大幅増加の影響。

2つ目はアメリカと中国での出来事。貿易が活発↓港湾で人手不足↓貨物船荷揚げが滞る↓コンテナの使用回転率が低下↓資材不足の影響。これら2つの要因が重なりアメリカの材木価格は2年前と比較し最大5倍に高騰。各国の木材が高値で売れるアメリカに集中し日本を含む他の国に流通しにくい状況が続いています。



木材先物 LBN1 取引価格推移 (シカゴ CME・単位 1000bft)  
コロナによる景気後退から金融緩和政策の後押しで住宅ブーム、着工数も2006年のサブプライムローン問題前の水準に

日本の木材価格はアメリカ程ではないものの、普段の2〜3割程度割高で推移しています。現在日本に残っている輸入木材が尽きる前に高騰は免れず、大手ハウスメーカーの木材買い占めの懸念もあるほか、国産木材ではもちろん

価格が高くこれから伐採しても乾燥に数ヶ月時間を要する為、供給の予定が不透明です。



自社物件リノベの様子。この物件分の木材調達はできたが、次の物件は一時中断。下地の一部を木材とLGS(軽量鉄骨)を併用も可能ですが、材料の膨張率・伸縮率の違いで、数年後に反りや割れが生じます。

このため現状回復やリノベーション・和室から洋室への変更などの工事費も上がるのと、材料の調達次第で、着工遅れや一時中断も起こってしまいます。

また木材価格が落ち着くと、着工をためらっていると、入居者募集もできず空室期間の家賃収入機会の損失のほうが大い為、悩ましいところです。

しばらくの間は現状回復やリフォーム代が若干割高でも、空室がありましたら、すみやかに工事を進めるほうが、賢明なのではと感じております。

開発営業部  
マネジメント  
ディレクター  
與田 伸也

**不動産売買**

収益不動産売買  
(株)タカラコンステレーション  
売買営業部 Tel: 06-6990-7021  
国土交通大臣 (4) 第 6206 号

**不動産総合管理**

管理・リフォーム・不動産有効活用  
(株)レントタックス  
管理営業部 Tel: 06-6990-7023  
www.rentax.co.jp  
宅地建物取引業 大阪府知事 (2) 第 56318 号  
賃貸住宅管理業 国土交通大臣 (2) 第 1181 号

**賃貸不動産仲介**

入居者募集・空室対策は  
www.takarafudousan.co.jp  
(株)宝不動産  
大阪府知事 (10) 第 25952 号  
(株)タカラコンステレーション  
国土交通大臣 (4) 第 6206 号



https://www.trg.co.jp/