

記者の目

民泊事業の回復が顕著だ。観光庁が発表している宿泊業の統計において、2023年4月の訪日外国人の宿泊者数は、前年同月比で1854%増の1038万人泊となった。訪日観光客数が多かった19年3月比でもマイナス8%と肉薄する。ある管理会社は「新型コロナウイルス下で

はストップしていた宿泊事業を再開。さらに新規でオープンした1棟は満室稼働が続いている」とどこやかだ。民泊事業の宿泊実績の最新データでは、23年2～3月の全国の宿泊者数が21年比2.5倍にあたる25万人を超えた。夏の観光シーズンに向け、各社のインバウンド需要の取り込み策を取材していきいたいところだ。

2023年 7・3 No. 1563 毎週月曜日発行

週刊 全国賃貸住宅新聞

発行所 株式会社全国賃貸住宅新聞社 東京都中央区銀座8-12-15 [支局]大阪 http://zenchin.com T E L 03(3543)6494(代表)・03(3543)6761(編集部) 発行人 加賀光次郎(毎週月曜日発行) 年間購読料19,800円

賃貸住宅フェア 2023

空家活用サミット 企画「空き家活用サミット」。その中の注目パネルディスカッション、「空き家マッチングサイト運営会社が語る 空き家活用の本当のニーズ」に登壇する3社を取り上げる。

空き家活用を考える

マッチングサイト3社座談会

全国賃貸住宅新聞社は、7月19、20日の「賃貸住宅フェア」会期中、グループのリフォーム産業新聞社、高齢者住宅新聞社との共催で、空き家活用サミットを開催する。空き家1000万戸時代が到来すると言われる中で、空き家問題に関わるトップランナーが一堂に会し、2日間で六つのセミナーを行う。

同サイトを運営する家いちば(東京都渋谷区)の藤木哲也社長は「売主・買主が互いにどんな人か確認し、どんな物件かを直接聞くことができる点が当サイトのメリット」と話す。取引自体も活発で、1物件あたり平均で15人ほどから問い合わせが入る状況だ。売主・買主が直接やりとりをするからこそ、価格だけで成約が決まるわけではない。より高値を出す買手がいても「人柄が信用できない」という理由で成約に至らないことは珍しくないという。

「値段だけではない」 直交渉、人柄も重視



家いちば (東京都渋谷区) 藤木哲也社長(53)

2015年から運営する空き家のマッチングサイト「家いちば」は売主が物件情報を投稿し、買主が直接売主に問い合わせることができる。不動産会社を介さずに売主と買主が交渉し、契約や重要事項説明を同社が行う仕組みだ。空き家だけでなく学校など、通常不動産会社が取り扱わない物件が掲載されやすい。

借りる目的が起点 逆転の発想で挑む



On-Co (三重県桑名市) 水谷岳史社長(35)

物件情報を掲載するのではなく「こんなことを

したい」「こんなお店を出したい」という借り手の目的をサイトに掲載し、貸し主を募集するマッチングサイト「さかさま不動産」を運営するのはOn-Co(オンコ)だ。募集の起点が物件ではなく借り手の目的。従来の物件の探し方とは「さかさま」である点がユニークだといえる。

同社の水谷岳史社長自身もともと空き家の借り手だった。11年ごろから空き家を改装して活用し、シェアハウスやカフェなどを運営。半径1km程度の範囲にある8軒ほどを、オーナーから格安の賃料で借り「遊びの延長」といった気持ちで、物件の再生を行っていた。

当時は「空き家は課題ではなく、面白く可能性のあるものだ」という認識だった(水谷社長)という。

空き家活用を考えるうえで水谷社長は「空き家率や物件の再生件数といった数字に拘われない。ひいては日本全体にとってメリットのあることは何かという目線が重要ではないか」と持論を展開する。

地域の全体像重視 0円で物件を譲渡

0円都市開発(北海道旭川市)の中村代表は、無償譲渡で「負動産」の問題解決に取り組む。自身が「負動産」を相続し、



0円都市開発 (北海道旭川市) 中村代表(45)

処分するにも数百万円の費用がかかることがわかって困惑した経験から、「みんなの0円物件」の事業を開始した。中村代表によると「当サイトへの掲載時点で、すでに何社もの不動産会社から『値が付かない』と言われていたケースが多い」という。

一方で、譲り受ける側のニーズは高まっている。同サイト上で取り扱っている件数は累計1000件を超え、掲載した物件の9割が成約に至る。多い場合は、1物件に300〜400件の問い合わせが殺到することもある。

同サイトでは、譲渡まで個人間で行う場合は掲載料も含め成約まで完全無料。譲渡希望者とのやりとりなどを同社に委託する場合は、所有権移転時に掲載主からコンサルティング料を得る仕組みだ。

「空き家の活用を無理に推進する必要はない。『1戸、2戸再生した』ということではなく、地域の全体像を描くことが重要だ」(中村代表)

「空き家マッチングサイト運営会社が語る 空き家の本当のニーズ」 7月20日11時から 東京ビッグサイト 西1・2ホール アトリウム内特設会場にて

パレット管理

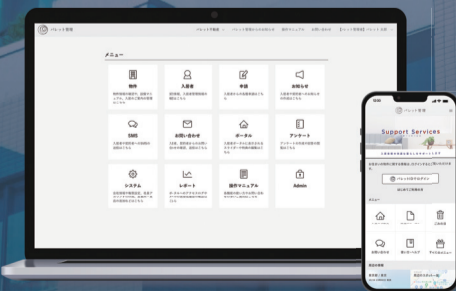
入居者アプリで効率的な業務と入居者の利便性向上

郵送コスト 削減率 80%

オンライン 契約更新 利用率 94.1%

オンライン 解約 利用率 97.8%

※当社調べ



パレットクラウド株式会社 サービスサイト