

新型コロナウイルスが与える  
不動産賃貸業への影響

五感をフルに使って暮らす、  
身体が主役の「死なないための家」

不動産経営セミナーのご案内 & 最近のご相談事例



**Photo**

～今月の写真～

日本におけるヨットレース発祥の地とも言われている「葉山町」。今も昔も、海を愛する人が数多く住んでいます。江ノ島はもちろん、晴れた日には伊豆半島の山々から遠く富士山まで望め、御用邸など別荘地としても知られています。この水面のように穏やかな日々が戻ることを願っています。 撮影:2020年3月 西島 昭

## 新型コロナウイルスが与える 不動産賃貸業への影響

感染拡大の様相を見せる新型コロナウイルス。私たちの生活に多大な影響が出ています。ついに東京で週末の外出自粛要請も出されました(3月26日現在)。欧米諸国と同じ状況になることを考えなくてはならないのかもしれない。

不動産業界においても新型コロナウイルスの影響は無視できません。テレビのニュースでも報道されたように、トイレなどの建築資材が調達できず、新築物件の引き渡しの遅延が発生しています。また、企業の業績悪化により、新店舗の出店計画や店舗・事務所の移転計画の見直しなどで、事業用賃貸物件の需要に陰りが見え始めています。今後は家賃の支払いなどにも影響が出てくると思われる。

特に、個人経営の飲食店などは売上げの減少が与える影響は大きいでしょう。家賃の支払いの延期や業績悪化による退去が発生するかもしれません。退去が増えれば空室が増え、需要と

供給のバランスも崩れます。家賃相場が下落することも考えられます。

先が見えない現状の中で、オーナー業においては今こそテナントリテンション(入居者保持)を考えることが重要になってきていると言えるでしょう。テナントに寄り添う対策で退去を防ぐことが必要です。家賃の支払いを猶予したり、限定的な家賃の減額をするなど、事前に対策を練っておきましょう。

今はお互いが我慢の時です。助け合いながら、事態が一刻も早く終息することを願わずにはいられません。



株式会社市萬 賃貸事業部 課長  
CPM®(米国公認不動産経営管理士)  
公認不動産コンサルティングマスター  
宅地マイスター・宅地建物取引士  
賃貸不動産経営管理士  
久保 明大

# 五感をフルに使って暮らす、身体が主役の「死なないための家」

三鷹天命反転住宅。「天命反転」とは、「死という宿命を反転させる」という意味で、この家に住むことで様々な潜在能力が引き出され、人が死ななくなる家がテーマになっていきます。人の身体が主役になるよう考えられた住まいは、住むことで五感が磨かれ、常識に縛られず、人の持つ可能性を感じたいという思いを感じます。

14色もの色を使い、どこからでも6色以上が目に入る設計の同物件。脳は一度に6色以上が目

目に飛び込んでくると個別の色を認識しなくなり、色の多さが気にならなくなるのだそうです。

ざらざらとした床の凹凸は大小2種類あり、自然と心地良い大きさを選んで歩いてしまいます。高低差もあるため、場所によって歩くのに力が必要で、ちよっとしたトレーニングにも。また、立つ位置によって人の大きさが異なって見えます。子どもを叱る時は必ず高い位置から叱る人居者も。オープンな室内は引きこもり

になることはおよそ不可能。でも、それが逆に人との距離を縮めることに繋がります。

相場より高めだが常に満室の同物件。ここまでは難しくとも、何か一つ、個性的な演出をすることで、他との差別化が図れそうです。セミナーでの利用や教育・医療関係者、特にリハビリ関係者の見学会が多い三鷹天命反転住宅。見学会や体験宿泊も可能なので、興味のある方はホームページでご確認ください。



▲カラフルな部屋はキッチンを囲むように、和室、洋室、球体の部屋、バスルームを配置。緻密に計算された凹凸によって床に陰影ができる



▲一段低くなったキッチンはコンパクトに使いやすく

▼シャワーブースの奥がトイレ。扉はない



▲使い方自在の球体の部屋。事務所として使われている住戸ではクッションとプランコを置いて

◀外観



▶丸い畳の和室

## ■三鷹天命反転住宅 in Memory of Helen Keller

- 交 通 / JR武蔵境駅バス8分
- 建築設計 / 荒川修作+マドリン・ギンズ、安井建築設計事務所
- 竣 工 / 2005年10月
- 規 模 / 3棟3階建て全9戸(うち賃貸5戸、民泊兼モデルルーム2戸、事務所2戸)
- 間 取 り / 2LDK (52.38㎡~52.80㎡) 3LDK (60.18㎡~60.65㎡)
- U R L / <http://www.rdloftsmitaka.com/>
- お問合せ / TEL:0422-26-4966 MAIL:info@rdloftsmitaka.com

Reversible Destiny Lots Mitaka - In Memory of Helen Keller, created in 2005 by Arakawa and Madeline Gins, ©2005 Estate of Madeline Gins.



株式会社市萬  
山之内 玲子  
インテリアコーディネーター  
宅地建物取引士

日本女子大学家政学部住居学科卒。インテリアコーディネーターの資格を活かし、賃貸物件のリフォームなどのプランニングを行う。入居者に選ばれる部屋作りで満室経営に貢献。

## 不動産経営アカデミー

## 不動産経営セミナーのご案内

5/16(土)  
10:00~17:30

### 第5回「不動産のお悩みまとめて解決セミナー」開催!

さまざまな不動産のお悩みに、当社スタッフがそれぞれの専門分野で解決策をお伝えします。具体的なノウハウや成功事例など、役立つ情報を紹介。今回は4月に発表され

## 第5回「不動産のお悩みまとめて解決セミナー」開催延期のお知らせ

緊急事態宣言を受け、5月16日開催予定でした不動産経営セミナーは延期とさせていただきます。次回開催の日時等は追ってお知らせ致します。

※来場者全員に当社小冊子「資産優化シリーズ」をプレゼント。

◆これは納得!建物修繕(近江連意)

◆これで納得!借地権(竹内将人)

お申込み | 不動産アカデミー事務局

【お電話】TEL.03-5491-5213(担当:中澤)

【インターネット】 [不動産経営アカデミー](#)



## 最近のご相談事例

賃貸経営、建物修繕、借地、土地の有効活用、相続、売買など、不動産のあらゆる問題を解決します。お気軽にご相談ください。

事業用ビルの賃貸募集をしているがなかなか決まらない。アドバイスが欲しい。

親から相続を受けた底地を売却したい。どのように進めていけばよいか相談したい。

相続対策に収益不動産の購入が効果的と聞いたが、購入のアドバイスが欲しい。

■2020年3月の入居率……96.89%

これまでの入居率はホームページでご確認いただけます。