

学生と教員の見方

【学生の見方と考え方】

(4年 若旅千夏)

人口動態とストック住宅のミスマッチが問題となっている。都市部では「空室の増加」と「地域コミュニティの衰退」が深刻である。单身世帯や夫婦のみ世帯が増加し、広い住居の遊休化も課題だ。他方、シェアハウス、多拠点居住や渡り鳥居住など、新しい住まい方が注目されている。

余剰のストック住宅が新しい住様式の受け皿になることが期待されるが、古い住宅やマンションは設備の陳腐化や不十分な維持管理のため、受け皿の魅力に乏しい。



【アピールポイント】

経営・経済・法学・建築学など不動産知識を学修し、ゼミではコミュニティや地域に合う空き家活用方を練っています。

賃貸住宅は18.6%と高く、民間に限ると23%程度と推定される(23年住宅・土地統計調査)。4・5戸に1戸が空室の民間賃貸住宅は存亡の危機にある。

量しにくく質の均一化がむずかしい。上意下達で笛吹けども踊らずでは社会の信頼を失う。

オンラインマネージャーは現場の視点に立ちニーズに合わせて適時適切にサービス提供することを通じて「住めば都」と高い評判を創る。現場性、個性、創造性が裏打ちする。賃貸管理の方針は法律、経済、経営、建築、情報の専門家の知見を集約して策定するが、オンラインマネージャーは一人、現場で実態に即して展開する。「逆三角形の構図」の担い手育成が必要である。

対応には、「オンラインマネージャー」の導入が有効と考える。オンラインマネージャーは、集合住宅等に常駐し、住民とのコミュニケーションでニーズを把握し、適切な住宅運営で入居者満足度を高める「コンシユルジュ」である。

【教員の展開】
(中城康彦教授)
日本の総住宅数は6502万戸で5年間で261万戸増加。空き家は900万戸で51万戸増加した。13.8%の空き家率が話題だが、成功要因は入居者ニーズの把握と柔軟なイベント運営

住宅政策の課題は、住宅難の解消、量の確保から質の向上、市場機能・ストック重視へ。豊かな住生活の実現へと変遷した。2050年を目指す住生活基本計画

オンラインマネージャーで空室解消へ

地域再生の新たなカギ

ある。

メリットは第一に、安心感の向上がある。マネージメントテナンスを行って劣化を防ぎ、収益性が向上する。

海外では積極的に導入する地域があり、国内でも入居率が向上した例がある。

【教員の展開】

画の策定中だが、日本ではマネジメントの視点が不足する。

明海大学では学生オンラインマネージャーの実証実験をして成果を上げた実績がある。海外で含まない高齢者の見守りをカバーできる点で今日の意味が加わる。

第二に、コミュニティ形成の促進である。マネージャーを中心に住民

成功要因は入居者ニーズの把握と柔軟なイベント運営

賃貸住宅管理業法や賃貸不動産経営管理士は規律されたが、住宅政策はハードが主役でソフトは二の次である。ソフトサービスは定