

記者の目

何かと話題に上るサブリースだが、賃貸ビジネスにおいて大きな存在感を示す手法であることは間違いない。2022年12月ごろに発生した、家主への賃料未納問題などで世の耳目を集める一方、やり方次第で新たな選択肢も提供できる。先日、国土交通省などは、居住支

援法人が地方自治体から公営住宅の空室を借り上げ、住宅確保要配慮者に転貸する仕組みの素案を発表した。ほかにも、サブリースの借り上げ率を一定期間低く設定する代わりに、リフォーム費用をサブリース会社側が負担し、物件の価値向上につなげる方法もある。使い方次第で七色に光る、サブリース。引き続き研究していきたい。

2023年
10・16
No. 1577
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)大坂 <http://zenchin.com>
TEL03(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

クローズアップ

ドローンを活用し建物点検を行う不動産会社を取材。管理物件の建物管理の質向上だけでなく、売買の場で屋根の状態を見せることで差別化につながる。工事提案資料の質が向上し、オーナーから好感度という声も多い。

動画中継も可能

ドローンによる建物点検を、売買仲介や買い取り査定で差別化する不動産会社がある。

トップ不動産開発(山形市)は2017年からドローンによる建物調査を手がけている。同社は分譲住宅の売買や賃貸管理・仲介などを行う。池野広社長は「足場を組ま

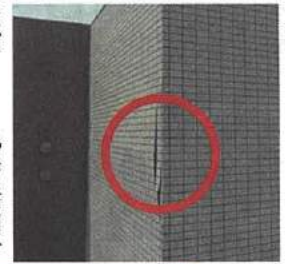
社から点検を受託しドローン調査を行うこともあり、山形市内であれば1物件3万円程度で請け負う。

目視で確認しづらく、屋根に上りづらいため、屋根の傾斜が大きい戸建て住宅や、5階くらいまでの中低層アパートでドローンを活用するメリットが高いという。

専用のスマートフォンアプリ上で、ドローンを

ほぼ100%で活用する。同社の年間の建物調査件数は400件だ。

調査のうち、6〜7割が住宅で、それ以外が工場や商業施設、ホテルなどの非住宅。中村知孝取締役は「高所足場をかける」と数百万円単位で費用がかかってしまう。ドローンであれば費用と時間を大幅に低減できる」と



◀8階のエレベーター外壁タイルが割れている様子(提供:ディテック)

ドローン点検、活用進む 8階外壁タイルの崩落を防止

大きなメリット」と話す。

これまでに約300件、ドローンによる建物調査を行ってきた。このうち、約250件が中古物件の売却・買い取り査定時の物件調査、残りの約50件が建物点検だ。他

飛ばしながらオーナーや購入希望者に屋根の状態を見せることも可能。その場で動画をしながら説明を受けられるため、好感度という。「購入希望者にとって安心材料になる。競合他社との差別化につながるのではないか」(池野社長)

話す。こうした手軽さから、継続的に物件の調査がしやすいという。

例えば、21年10月に大分県の管理会社から依頼され、築7年で地上8階建てのRC造の賃貸マンションの調査を行った。初回の調査では特に不具合がなかった。

大規模修繕工事の事前調査や、雨漏りが発生した現場での1次調査だ。建物管理課の小林篤斉課長は「ドローンで撮影した写真を使用することで、提案資料の質の向上につながっている」と話す。

同業向けに事業化

不動産の管理・仲介、コンサルティングを手がけるディテック(大阪市)は「DGインスペクション」のサービス名で建物調査を事業化している。顧客は不動産会社やオーナー。19年からドローンを導入し、今では調査の

だが22年1月に発生した日向灘地震発生後に再度日向灘地震発生後に再度調査を行ったところ、8階のエレベーターの外壁タイルにひび割れと浮きを発見。すぐにバリケードを張ったことで、崩落事故を未然に防ぐことができたという。「目視では見つけることが不可能な場所だった。目視と打

屋上全体の画像が撮影できることと、点検者がけがをするリスクがないことを利点に挙げる。「将来的にドローンによる点検は増えていくとみている」(小林課長)

なおドローンによる建物調査には、ドローン操縦の免許の取得や、航行許可の申請などが必要。これらの点に注意してほしい。

提案資料の質向上

約2万4000戸を管理する一誠商事(茨城県つくば市)は、管理物件の点検にドローンを活用。実際に調査を行うのは、グループ会社で原状回復工事などを手がけるスマイルサポート(同)だ。

年間100件の調査のうち、ドローンを活用するのは30件ほど。隣接する建物との距離が近く、屋根までは手をかけられない物件や、屋根の勾配が急な戸建て賃貸の場合、ドローンを活用しているという。

利用目的は、



▶色褪せや雨染みの発生している事例。さびの上から撮影することもできる(提供:スマイルサポート)

(柴田)