

今月のテーマ

物流2024年問題で注目される賃貸住宅必須の設備とは？

賃貸住宅のオーナー様。「物流2024年問題」をご存知でしょうか？

現在でも不足しているトラックドライバー。労働基準法の改正に伴う宅配ドライバーの労働時間制限によって、物流業界の輸送能力に多大な影響が出ると予想され、2024年4月から従来のように円滑な輸送・宅配が出来なくなる可能性が出てきています。

この問題は私たちの生活に直結し、賃貸住宅の入居者への影響も少なくはありません。

●キーポイントは再配達を減少させること！

輸送能力の不足を起こす原因として、ネット通販の普及による宅配個数の増加と「再配達」の増加です。

コロナ禍では、在宅の機会が増え、再配達率も8.5%まで減少しましたが、現在は11%程度まで悪化。国土交通省の発表によれば、2021年度の宅配個数は約49億個と膨大であり、わずか2%強の増加でも物流業界への影響は甚大です。さらに「2024年問題」が加われば、翌日の配達や生鮮品の配達も出来なくなると言われるほどです。

●「置き配」促進で社会貢献と満足度の向上！

この問題に住宅業界や賃貸経営者が貢献でき、さらに空室対策にもなる対策が「**宅配ボックス**」の設置です。

日々、荷物の受け渡しが出来る宅配ボックスを備えた物件は、入居者の満足度UPはもちろんのこと、2025年度の再配達率7.5%を目指す政府や物流業界への貢献度は高いのではないのでしょうか。さらに、入居者側から見た宅配ボックスは、人気設備ランキング上位の常連であり賃貸物件を選択する際の決定打となりえます。

今や宅配ボックスの設置は社会貢献・空室対策・入居者満足度向上を成立させることができる重要な対策なのです。

とはいえ、宅配ボックスを設置したからと言ってすべてを解決したとは言いきれません。設置の効果を最大化するには「設置数」も重要なポイントです。目安は戸数の30%程度とされていますが、入居者層によっては50%、あるいは全戸数分をそろえても良いくらいでしょう。さらには、宅配ボックスを入居者に正しく利用していただくことも必要となります。せっかく宅配ボックスを設置したにもかかわらず、荷物の長期放置やボックスの私物化などによって入居者全員が利用できなければ、なんの意味もありません。賃貸管理会社とも良く相談のうえ適正な設置数と正しい利用法の周知徹底することで、宅配ボックス設置により社会貢献はもちろん、入居率・入居者満足度の向上につなげ安定的な賃貸経営に結びつけましょう。

(理事 関口祐輔)

大家さん・地主さんのための相談窓口

不動産のことならなんでもご相談ください！

日本地主家主協会

検索

NPO法人 日本地主家主協会

〒160-0023
東京都新宿区西新宿4-32-4
ハynesロフト9F
TEL 03(3320)6281
FAX 03(3378)4327

