

TAKARA RENTAX GROUP

OWNER'S NEWS PAPER

Newsletter For Landlords (オーナーズ新聞)

- P.01
賃貸・知っておきたいトレンド
- P.02
管理委託? 自主管理?
管理を任せてからの変化
- P.03
24時間コールセンター紹介
不動産投資基礎7
- P.04
オーナー様の声
各店舗・部署だより



TAKARA RENTAX GROUP

TAKARA RENTAX GROUP Vol. **OWNER'S NEWS PAPER 87**

2018.04

このように住宅におけるIoTの活用も実用化されると、爆発的に広がるので注目です。

■シエアリングエコノミー

3 時間貸し住宅

4 シエアリング店舗

シエアリングエコノミーは、個人所有の資産等を他人に貸し出しをしたり、それらを回転するサービスの事を言い、3はスチール撮影・テレビ・ドラマのロケ地としての利用のほか、ママ友が子供を面倒みながら女子会をする等使われ、4は実店舗を持たないオンラインブランドが店舗モデルのテストに使用したり、新商品のローンチ時に活用す

リビ充の間取り例

家族それぞれの趣味や行動を、リビングに集約。子の勉強机と親の書斎を隣合わせに配置。各部屋の広さを必要最低限に抑えます。(弊社編集部)



5 ■生活スタイルのトレンド

リビ充家族

昨年12月にリクルートホールディングスが賃貸トレンド予想を発表したスタイルで、広いリビングで家族それぞれが充実した時間を過ごすスタイルが定着しつつあることを言います。



仲介営業部
マネジメントディレクター
與田 伸也

既にご存知のキーワードも多いと思われませんが、トレンドは流行り廃りもある為、物件のコンセプトを無視し取り入れると後悔する事もあります。「入居者に好まれる物件を作る」が大事ですので、個性的過ぎない、人に嫌われない物件作りのご協力を弊社にさせていただきます。

北欧、デンマーク人の「身近にある心地よい時間や空間を大切に作る」生活スタイルで、暖炉を囲んで家族や友達とくつろいだりと、ゆつくり時間を過ごす事です。(脱線しますが)日本より平均労働時間が15%短い、労働生産性は日本の1.5倍高く、公私共に豊かな暮らし方ですね。

PHILOSOPHY

APR. 2018 JUN MIYANO

繁忙期があげましたが、オーナーさまのマンション経営に弊社はお役立ちできましたでしょうか?

最近では相続でマンションを譲り受けた方や、サラリーマン家主様が増加していると感じます。

家賃集金やリフォーム、入居促進などを管理会社に任せながらマンション経営をする方が多くいらっしゃいます。

自主管理ではなく、運営と所有の分離が今後ますます進むのだと思います。

さらに数年先を見据えつつ、満室を続けるためにはリノベーションや設備など再投資をする必要も出てきます。

不動産業の繁忙期である3月を終えて、改めて当社スタッフ

1 ■IoT住宅

2 スマートロック

3 スマート家電

昨年の本紙でも取り上げましたが、あらゆるモノをインターネットでつなぐという概念で、現在で実用化されている代表的なものが1と2です。いずれもスマートフォンを使い、1はキーレスで鍵の開け閉めができ、2は家電の操作ができます。

このように住宅におけるIoTの活用も実用化されると、爆発的に広がるので注目です。

■シエアリングエコノミー

3 時間貸し住宅

4 シエアリング店舗

シエアリングエコノミーは、個人所有の資産等を他人に貸し出しをしたり、それらを回転するサービスの事を言い、3はスチール撮影・テレビ・ドラマのロケ地としての利用のほか、ママ友が子供を面倒みながら女子会をする等使われ、4は実店舗を持たないオンラインブランドが店舗モデルのテストに使用したり、新商品のローンチ時に活用する企業もあるようです。

このように空きリソースを活用したビジネスが日本でも多く誕生しており、3、4だけでなく、車・自転車・軒先・平日使われていないスペースなど空きリソースを使ったビジネスが広がっています。

現在、弊社管理の物件内駐車の活用も始めておりますので是非お声かけください。

6 塩系インテリア

「塩系男子」ならぬ「塩系インテリア」、部屋はあっさりとした色素の薄いトーンで統一されます。

7 ミニマリスト

「必要最低限の物しか持たない方法や考え方」、服や物が減るので、全て見せるように収納できます。

8 ヒュッゲ

北欧、デンマーク人の「身近にある心地よい時間や空間を大切に作る」生活スタイルで、暖炉を囲んで家族や友達とくつろいだりと、ゆつくり時間を過ごす事です。(脱線しますが)日本より平均労働時間が15%短い、労働生産性は日本の1.5倍高く、公私共に豊かな暮らし方ですね。

賃貸経営

X

トレンド

知っておきたいトレンド8選

ITの発展により、劇的に不動産業界も変化を遂げる近年です。今回はそんな不動産業界の最新トレンドや新しい生活スタイルを幾つかご紹介させて頂きます。

フィロソフィ

タカラレントックスグループ各社
代表取締役
宮野 純



から提案があったときには、どうか耳を傾けてやってくださいませ。

昨年末に、東京駅八重洲口そばに弊社法人営業部の東京事務所を開設しました。弊社と提携していただいている企業様の本社は東京に多く、密な連携を図ることで、関西エリアへの社宅探しの送客増加させるためです。

優良な入居者をオーナーさまのマンションにご紹介する事を更に加速させたいとの思いから出店しました。

4月以降もオーナーさまのマンション経営のためにがんばっていきます。

TOPIC

管理委託？
ENTRUSTMENT
自主管理？
SELF-MANAGEMENT

当誌をご覧下さっているオーナー様は当社管理・他社管理・自主管理の方と様々です。(本音は当社管理をPRしていますが...)今回、管理になった事例を紹介しながらそれぞれの立場でメリット・デメリットを確認し、今後の賃貸運営に活かせるようになれば幸いです。

オーナー様からの紹介で

先日、弊社主催のとあるセミナーの休憩中に、日頃から管理させていただいているSオーナー様のお知り合いであるTオーナー様を紹介していただきました。「当社のセミナーはタイムリーで勉強になるので」とS様が誘ってくださったようです。

T様はサラリーマンをしながら、昨年初めて収益物件を購入し賃貸経営を始めたばかりです。しかし勤めている為、日頃物件の管理をする時間がありません。

現在は物件を売買仲介した業者が管理をしているとの事。セミナー当日は物件所在を教えてもらい、物件調査を行った後、改めてお会いすることを約束しました。

物件は全8室で、購入時は満室でしたが昨年夏に3室空きが出て、今も空室との事。空室募集方法が売買業者だった為、レインズ(宅建協会等

が運営する不動産業者専用インターネットのサイト)のみでした。賃貸経営が初めてなので、「こんなものなのかな?」と思っていたそうです。

ヒアリングとアプローチ

セミナーから約1週間後にお会いし、空室を埋める方法や募集方法、管理会社としてのサービス内容、管理料等の諸費用、日々の業務もご説明しました。

入居者様とのトラブル事例の話には、経験や予測したところのない内容に、興味津々のご様子でした。ご自身もこれから巻き込まれたら...とお考えになったそうです。賃貸経営はトラブルばかりではないことと、未然に防ぐ方法などをお伝えしました。

対策は優先順位を考慮して

一緒に物件や室内を確認しました。T様ご自身で住みたいと思うぐらいのこだわった内装にしたいとおっしゃられました

したが、当社としては、まず空いている3室を埋めて、収入が今より潤沢になるようにする事で、改めて内装等に注力しようというアドバイス。内装のポイントと設備をTVモニターホンとエアコン交換等、優先度が高い項目に絞り提案しました。

このオーナー様のケースでは物件購入の際に発生する費用、募集方法やリスク等、売買業者から詳しく説明を受けておりませんので、丁寧に詳しく説明する事を心がけました。

管理業務開始

S様のご紹介というきっかけもあり後日、管理委託契約を結ぶことになりました。メニューの中に定期清掃・貯水槽点検・消防点検等、物件の維持に欠かす事の出来ない内容や法定点検等も範囲としました。

ご提案していた設備提案も



アクセントクロスサービスの一例



定期セミナーの様子

了承を頂き、空室3室に施工。クロスもアクセントを入れました。

2月から管理開始させて頂き、早速1室決まりました。しかし、今まで物件の募集が積極的ではありませんでしたので、知名度が低い物件です。早急に周辺仲介業者様を中心に営業活動を行い、現在(3月中旬本紙締切時点)残り2室も成約1室・申込み審査中1室と成果を出す事が出来そうです。

まとめ

レンタックスでは、土地をお持ちの地主様や本業があるサラリーマンの方など、オーナー様と2人3脚で厳しいこの業界を渡り歩いていく為に、様々な情報を提供させて頂き、最適なご提案ができるように専任の担当者が対応させて頂いております。何でも話せるパートナーを目指しております。お悩み事等がございましたら、是非一度ご連絡ください。



管理営業部
マネージャー
賃貸不動産経営管理士
宅地建物取引士
佐藤 哲也



自分で管理していたときよりも入居者とのトラブルが減りました。入居基準の影響でしょうか？

様々な入居者をお構い無しに入居させてとすぐ満室になる反面、トラブルが高確率で発生し、さらに振込め詐欺等の犯罪の温床にもなりかねません。当社では審査や与信の基準を定めマニュアル化しており、トラブルを未然に防ぐよう心がけております。



管理営業部
保証審査課
いいたか
飯高 春子



毎月、収支明細(送金明細)が送られて来ます。確定申告の際に非常に楽で、そのまま税理士に提出しています。



管理営業部
オーナー様担当
ちあき
中島 健次

当社が家賃集金を行なっている場合は必要な費用を控除し、毎月送金と共に明細書をお送りしております。

家賃滞納が徐々に減ってきました。管理を任せる前は、自分で対応するにはなかなか重い腰が上がりませんでした。

家賃遅延に対応する専門スタッフが保証会社や弁護士等と連携しながら、金額と期間が増えないよう、常に注視しています。滞納内容にもよりますが、一括入金が必要な場合は、毎月家賃に一定額を上乗せしてもらいます。内容にもよりますが、退去してもらおう方が良い場合は改めてご相談させていただきます。



管理営業部
保証審査課
シニアスタッフ
高橋 俊雄

年中、食事中・団らん中・旅行中でもかかってくる不特定の不動産業者からの空確認や値段交渉の電話攻撃から解放されました。



管理をお任せいただきますと、基本的な業務は全て当社で代行いたします。オーナー様への連絡は当社からの1本となり、不動産業者の物件問い合わせ等は原則当社にしております。オーナー様は手が空いた時間を、お好きなことにお使いいただけます。FPや宅建士資格の取得やゴルフが上達したと言うお声もちらほら...



管理営業部
オーナー様担当
マネージャー
中島 健次