

TAKARA RENTAX GROUP  
**OWNER'S NEWS PAPER**  
*Newsletter For Landlords (オーナーズ新聞)*

- P.01**  
代表者・部門責任者からご挨拶
- P.02-04**  
仲介・管理 各担当からご挨拶
- P.05**  
SNS集客に期待大  
宅配ボックスはアドバンテージ高い?  
LGBT フェスタ/リノベ作品を現実に
- P.06**  
協力業者からご挨拶  
オーナー様の声  
予測しうる問題に備える

TAKARA RENTAX GROUP  
 Vol. **106**  
**2023.01**



新年のご挨拶  
 2023年～「簡単には折れない」



タカラレントックスグループ各社  
 代表取締役  
 宮野 純  
 出身：大阪府吹田市

新型コロナウイルスのパンデミックが発生してから4年目が始まりました。まだ私たちは完全にコロナを制圧できたとは言えません。しかし世界は経済を停滞させまいとして、コロナがすでに終わった社会現象のように扱っていますし、私たち自身も「そろそろ終わりにしませんか」という気持ちになっています。

コロナ以外にも、ロシア・ウクライナの戦争が昨年はじまり、国家間の紛争を外交でなく武力で解決しようとしています。

安全保障問題では、私たちが住む日本のすぐそばで、米中対立のために台湾の主権が中国によって侵害される可能性が現実として迫っています。

さらに昨年は円安が大きく進行して一時的に1ドル150円を超える事態になりました。

コメ以外ほとんどすべての資源を海外に依存している日本では物価が上昇し、生活を苦しめています。

私たちがとりまく環境は、ひとつが解決あるいは軽減しても、別の危機が訪れます。

平穏な期間は常にはないと思っているほうがいいのかもかもしれません。

2023年、当社は「簡単には折れない」をテーマに掲げて進んでまいります。

人は、なにかの困難なことに直面し、それを乗り越えることができても、さまざまな困難なことが波状攻撃のように幾度も発生すると、忍耐の限界が訪れたように感じて、「折れそうになる」と容易にギブアップを宣言したくなります。しかしその本音は「折れそうだと弱音を言いたくなるほどの状況だが、そう簡単には折れない。」ではないかと思うのです。もちろんひとりでは解決できない困難も多いでしょう。

聖書のことばに「神は乗り越えられる試練しかあなたに与えない」というものがあります。

すなわち、「私たちに起こる困難に対して、すでに解決することのできる能力も技術も協力者も持っている。だから神様はこの課題を私に与え、そして私はこの課題を克服する。」という考え方なのではないかと理解しています。

迎えた2023年がどんなに厳しいものだとしても、さいわいオーナーさまのまわりにも私たちにも、解決することができる能力・技術・仲間がいます。

2023年は、みなさまにもし困難があっても共に力を合わせて乗り越え、困難を克服したからこそ今があると、笑って過ごせるような年になることをお祈りして、年頭の挨拶とさせていただきます。

2023年1月吉日



管理営業部  
 部長

石田 英之

出身：京都府亀岡市

宅地建物取引士  
 賃貸不動産経営管理士  
 CPM(米国不動産経営管理士)  
 相続支援コンサルタント  
 損害保険募集人(全商品)

1 コロナ禍の4年目がスタートします。これまでオーナーさまとの各種イベントやご訪問機会が減り、コミュニケーション不足を感じておりますが、オーナーさまのご意向やお困り事など、聞き漏れる事が無いよう意識しております。2023年はコロナをとりまく状況も変化していくと感じております。対面機会の重要度を高め、予防接種等の感染対策をしっかりと行った上でのご面談やイベントの実行を進めてまいります。

2 2年前からゴルフスコア100切りを目指しておりましたが昨年6月に93を出す事ができました。ゴルフ諸先輩の皆さまに多くのアドバイスを頂き結果が出せたこと感謝しております。



仲介営業部  
 部長

小笠 康平

出身：埼玉県鴻巣市

宅地建物取引士  
 CPM(米国不動産経営管理士)  
 相続支援コンサルタント  
 全商簿記2級  
 ほめ連検定3級

1 昨年は、顧客ニーズの変化に対応する為に、WEB戦略チームを設立し、若年層顧客を対象にSNSを活用した物件情報の紹介を始めました。特にTikTokでは多数フォローされ、多くの方のお部屋探しの相談・依頼をいただいております。今後も変わり続ける顧客ニーズをキャッチアップする事で客付け力を磨いて参ります。本年もオーナー様の不動産経営を幅広くサポート出来るように尽力致します。

2 アナライザータイプ。情報収集や分析から戦略立案などする事が好きです。比較的明確で論理的な話をする方ですが、若干頑固な一面もあり……。

コメント1・担当業務やオーナー様へのメッセージ  
 コメント2・私を一言で表すと

## ポータルサイトに依存しない SNS 集客に期待大

Use of SNS Does Not Depend on the Customer Attraction Services of Big Tech



仲介店の集客方法を大手を介さず、直接自社で行う方法を進めています。その現状を紹介します。



仲介営業部  
マネジメントディレクター  
宅地建物取引士  
新居 賢人



SNS の TikTok で物件をショートムービー形式で公開。紹介しているのは仲介営業部広報のまめちゃん。

TikTok アカウントは @karilun\_com

2022年7月から SNS による集客を始めました。今までの SUUMO や HOME'S 等のポータルサイトとは違い、当社のファン作りをしながら集客をするためです。

メインの SNS は TikTok (動画共有サービス) を使い、反響は毎月 100 本程入っています。フォロワーも 9000 人を超え、順調に増えています。

客層の世代別では 10 代～ 20 代が 8 割を占め、要望は单身マンションが一番多く、次に 20 代半ばのカップルの 1LDK です。

現在、反響の多くは、今年の 1 月～ 3 月の入居希望です。引っ越しシーズンに向けて潜在ユーザーからの問い合わせが自社 SNS に直接入ることは、各種ポータルサイトよりも早くアプ

ローチができ、他社よりも有利に独占的に関係を築くことができます。これで顕在ユーザーになれば当社での契約が増加すると期待しています。

現状、当社の店舗数規模では、SUUMO や HOME'S などのポータルサイトに、年間で億を超える掲載料を使っており、この掲載料を徐々に自社集客チャンネルの拡大や開発に振り向け、一層強固なものに成長させてまいります。

SNS のアカウントは自社サイト「Karilun (かりるん)」をベースに展開しておりますので、一度ご覧ください。今後はオーナー様の所有物件の紹介企画なども進めてまいりますので、興味がおございましたら、是非お声がけください。

右表の調査結果を見ると、物件検索をした際、「宅配 BOX」にチェックすると物件数はか

### 物件検索でみる宅配 BOX 設置状況

	京阪本線 枚方市駅	メトロ中央線 長田駅	阪急神戸線 西宮北口駅
<b>1K/1DK</b>			
全ての物件	172	101	174
宅配 BOX 有	22	50	56
設置割合 (%)	12.8	49.0	32.2
<b>3DK/3LDK</b>			
全ての物件	37	6	30
宅配 BOX 有	1	1	3
設置割合 (%)	2.7	16.7	10.0

当社検索サイトの 22 年 12 月 6 日現在  
条件: 各駅徒歩 15 分以内

水・防滴タイプなどです。導入できます。宅配 BOX の設置は戸数によって最適なサイズがある程度定まっております、費用の差は、エントランス内に設置の一般タイプか、屋外に設置する防

宅配 BOX は本紙で定期的に取り上げています。これは 2 つの要因があり、まずはニーズの増加と、もう一つは費用対効果の高さです。物件の価値向上と室内や外壁リノベーションなどに比べると安価で導入できます。

## 宅配 BOX

導入するとアドバンテージ高い?

HAS IT A STRONG ADVANTAGE TO INSTALL PARCEL-LOCKER IN AN APARTMENT?

宅配 BOX は近年新築マンションで身・ファミリーを問わずほぼ完備されてきました。テナントリノベーションを目指す既存物件にも波及が進みます。この設備の効果や数値など調査結果を紹介いたします。



開発営業部  
マネジメントディレクター  
與田 伸也



電源を伸ばせば屋外どこでも設置可能な防滴スリムタイプも有り

このように費用対効果とテナントリノベーション効果が期待できますので、是非当社スタッフへお声がけください。

★全国賃貸住宅新聞 2021.10  
☆リクルート 2017

なり絞られるので、まだまだ普及の余地がありそうです。調査によると「家賃が上がっても欲しい設備」では 1 位の 24 時間ゴミ出し可能に次いで 2 位、「次に引越すときに欲しい設備」では 1 位の省エネ機器に次いで 2 位といった人気ぶりです。さらにコロナ禍で非接触というキーワードも追い風となり、それ以外にも女性がドアを開けて荷物を受け取らなくてもよいという、防犯面の向上にも寄与しています。

宅配 BOX は近年新築マンションで身・ファミリーを問わずほぼ完備されてきました。テナントリノベーションを目指す既存物件にも波及が進みます。この設備の効果や数値など調査結果を紹介いたします。



## 各部署だより TRG NEWS & TOPICS

### 産学協同プロジェクトを 2 つ紹介します

#### 学校法人 中央工学校 中央工学校 OSAKA

デザインリフォームコンペの 1 位 作品を実際の部屋で実現

本紙前回号で紹介しました、中央工学校のデザインリフォームコンペ大会の受賞 1 位 嶋田有紗さん作「壁一面をお気に入りの空間へ」を実際にデザインした部屋です。

左上: コンペのイメージパース  
左下: 作品の前で左から、弊社・辻本、デザインした嶋田さん、弊社・絹川、弊社・窪田  
右: 完成内覧の様子、黒壁は黒板で、マグネットも貼れる仕様



※本紙がモノクロで、伝えにくくありません

今回、この企画に参加し、学生さんや先生、レンタックスのスタッフなど多くの方が物件に向き合っており、実現に取り組んで下さったことを感謝しています。私一人ではアイデアに限られますが、多くの若い方が物件に向き合うと素晴らしい作品ができることを体感しました。

賛同・協力くださったオーナー様のコメント  
N 様 吹田市 当社管理



管理営業部  
マネージャー  
賃貸不動産経営管理士  
辻本 伶史

## レインボーフェスタ 2022

追手門学院大学と共同で参加

日時: 2022 年 10 月 8・9 日  
場所: 大阪市北区扇町公園  
参加者: 2 万人 出店企業: 55 社

この催しは、多様な価値観を尊重する環境づくりと、性的マイノリティ (LGBTQ) の認知と理解を深める目的で催され、2 万人が参加しました。当ブースには多くの当事者の方が来場し、住宅の相談や悩みを共有することができました。

例えば 2 人入居でお部屋探しをする際、当事者かどうかを打ち明けるか否かです。LGBTQ をご理解、受容のあるオーナー様だと受け入れてもらいやすい反面、理解が無いとルームシェアというかたちで探す方がいいケースがあります。

行政面のサポートでは、多くの自治体でパートナーシップ制度を設け、当事者に「婚姻に相当する」証明書を発行しています。

当社は大阪市から LGBT リーディングカンパニーの認定を受けました。オーナー様に発信する内容は、LGBTQ の理解を深めることと、その裾野を広げるためとしてルームシェア入居を受け入れていただくこと。さらに当社社員への採用も行ってまいります。是非とも多様性の受容にご理解をお願いします。



イベントステージでは様々な催し、2 日間の来場者も多数



追手門学院大学・地域創造学部・葛西ゼミ (住宅政策) とタカラレンタックス G のコラボブース

LGBTQ: L=レズビアン、G=ゲイ、B=バイセクシュアル、T=トランスジェンダー、Q=性が特定の枠に属さない人 (クィア) の頭文字です。



天六駅前店  
副店長  
平井 克明