

タカラ レンタックスグループ

オーナーズ新聞

Newsletter For Landlords

P1
物件の個性を見出し将来に備える
フィロソフィ

P2
佐藤の部下は見た！
コスパ高リフォーム2選

P3
各店舗・部署だより

P4
土業のつぶやき・Q&A
不動産投資基礎3
その他トピック



TAKARA RENTAX GROUP

オーナーズ新聞 Vol.83

2017 年 4 月

物件の個性を見出し、将来に備える

今年も3ヶ月が過ぎました。オーナー様の物件の空室はこの度のシーズンでどれだけ改善されましたでしょうか。今回は物件を将来に向けてどのような方向性で運営していくか、アイデアを踏まえながら紹介させていただきます。

慢性的に部屋が余っている状態が続いています。新聞やTVでも報じられている通り、全国の空き家戸数が平成5年当時では448万戸が、およそ20年間で1.8倍の820万戸、空家率で同じく20年間で3.7%上昇の13.5%となり現在も上昇を続けています。それでも新築住宅着工数は前年比6%増の、96万戸と勢いを見せ、部屋が余るといふ問題を刺激しています。

このままでは、募集条件の値下げで空家を埋める問題はクリアできませんが、オーナー様の収入を下げ、長期的にも物件価値が下がってしまします。

(進むべき方向を明確に)では、どのような空室対策で解決できるのでしょうか？物件の差別化を図り、万人ではなくセグメントを効かせた、その物件を『絶対』というものに磨いていくことも対策のひとつと考えます。

例えば、今の若者の「車離れ」です。カーシェアリングというものがコインパーキングや最近では分譲や賃貸物件にも導入されています。自分で所有せず、必要なときだけ利用するニーズが高まっています。



Copyright © 2017 ACworks Co.,Ltd.

DATA

全国空家戸数 **820万** H25年総務省統計局

全国減失戸数 **13万** H25年国交省

全国新設住宅着工数 **96万** H28年国交省速報

(減失・着工は年間、数値に持ち家含む)

また、大きなバイクなどを持つ入居者も近年増えてきました。一般的な物件では原付以上のバイクを敷地内に止めることが難しく、部屋探しをする上でも物件が少なく、私

仲介営業部
マネジメントディレクター
CPM(米国不動産経営管理士) 宅地建物取引士
加茂 正樹

私たちはオーナー様のあらゆるお悩みを解決できる入居者ニーズを熟知しており、多岐にわたるご提案ができるよう準備しております。各店舗の責任者がオーナー様のところへ訪問する機会も今後増えるかと思えます。日頃の不満なども含め、ひとつでも解決できるよう精一杯努めてまいります。

これらのように、物件の構造、地の利、間取り、入居者の動向や属性、近隣物件等を踏まえ、個性ある物件へ進化させることに弊社がお手伝いできれば幸いです。

たち仲介スタッフもマッチングするのに苦労します。敷地内に空駐車場や、決まりにくい1階の空部屋があれば、そこに数台の大型バイクを置ける「バイク置き場」を作り、大型バイク歓迎とアピールするのも良いでしょう。もちろん有料で貸せますので収入があります。さらにバイクのメンテナンスができたり、洗えるスペースなども確保すれば、さらにアピールできます。費用をそこまでかけずに比較的短期で導入できる空室対策のひとつです。

PHILOSOPHY

連載
フィロソフィ



タカラレンタックスグループ各社
代表取締役
宮野 純

平成29年の繁忙期が終わりました。

国土交通省の住宅着工統計によると、新築アパート・マンションの着工数は平成22年の10.7万戸から平成27年の13.5万戸まで毎年増加してきました。

人口減少が顕著になる中、賃貸住宅ニーズが増加しているにもかかわらず、新築アパート・マンションは多数建築されています。

日銀のマイナス金利政策による、低金利での融資を受けられることのできる環境や相続税対策などで、不動産への投資が増加を続けているのが理由です。

新築マンションの増加は、既存物件にとってはライバルとなります。

今後、マンションオーナーさまの満室経営に、不動産会社の果たす役割はますます重要さを増していきます。

刻々と変化する賃貸相場を常にウォッチしながら、条件変更すべきかどうかを判断したり、無料インターネットサービスなどトレンドとなる部屋の付属サービスを提案したりしながら、オーナーさまのマンションを満室にするためのアンテナを張り情報提供してまいります。

この繁忙期、私たちタカラレンタックスグループはマンションオーナーのみならず、皆さまの満室経営に貢献できてきたのでしょうか？

タカラレンタックスグループ管理営業部では、契約件数・入居率・滞納率など毎月の目標をたて、達成努力をいたします。これらを通じてオーナーさまの満室経営の一助となるようにしています。

今後私たちからオーナーさまへの提案にお耳をお貸しください。

平成29年4月吉日

賃貸不動産 経営管理士

佐藤の部下は見えた!

室内で入居者が亡くなるケース。これを避けて通る事はできないでしょうが、大事なポイントと手順を確認下さいませ。
賃貸不動産経営管理士とは、賃貸管理の知識・技能・倫理観を持ったエキスパート、弊社で9名在籍しています。

室内で入居者が亡くなっているかもしれないという、あまり経験された事がないような事(できれば経験したくない事)をご紹介させて頂きます。まず、どの様にして発覚するかは次の3点です。

- ① 家族・友人・職場からの連絡。家族等が本人に全く連絡が取れず、オーナー様や管理会社に合鍵を貸して欲しい等の相談が入るケース。
 - ② 管理運営上、連絡が取れない・家賃滞納等。オーナー様や管理会社から入居者になんらかの用事で連絡するも繋がらず、現地に行った際に発覚するケース。
 - ③ 近隣住人からの連絡。異臭や虫の発生等で近隣から苦情が入るケース。
- このように大きく分けると3ケースあります。

これらのケースには、必ず警察に連絡して同行してもらい、オーナー様又は管理会社のスタッフと、連帯保証人様や親族の方と一緒に安否確認を

おこないます。この際、警察の到着前に部屋の解錠をしない事。解錠後に警察が立ち会える事になれば、警察への説明や手続きが大変です。
※安否確認の際にオーナー様や管理会社の立会いが必要となるのは、警察が個人情報観点から中の状況や立ち会った方の情報を教えてくれない場合があるためです。



Copyright © 2017 ACworks Co.,Ltd.

安否確認時に室内で亡くなっている事が発覚すれば、警察による現場検証・室内の状況確認が始まります。
安否確認で連帯保証人様や親族が立ち会う理由として、連帯保証人様の連絡先が契約時と変わっていたりする場合もあり、今後誰を連絡先にす

るかを把握する事、同行して頂く事で相続人が分かりやすくなる事、その場で解約の手続き及び遺品や過失等の処理について話を進められる事が挙げられます。



復習

- ・必ず3者で立ち会う事。
- ・安否確認前に親族の方・連帯保証人様・緊急連絡先の方と今後の対応について話す事。(相続人が判明できればベスト)
- ・今後の遺品整理等について現場で話を行う事。
- ・最低限これらの事を行うと、スムーズに運びます。

その後の募集については状況により大きく異なりますので弊社スタッフまで相談下さい。

私の課では入居審査の業務をしており、高齢の一人暮らしの入居が年々増えています。高齢者を断るのではなく、リスク回避ができるよう連帯保証人様や親族が近隣にいるかなどを確認し入居を進める事が大切だと考えます。



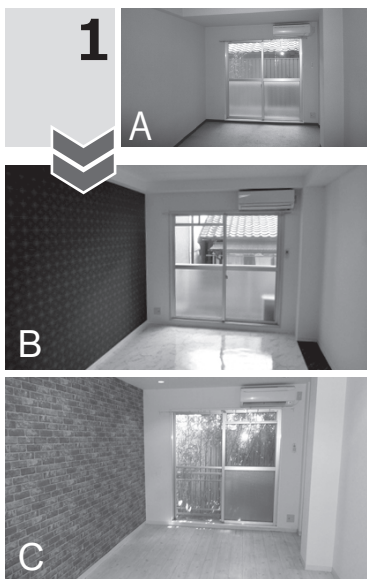
記事担当
管理営業部
保証審査課
シニアスタッフ
高橋 俊雄

コストを抑え パフォーマンス の高いリフォーム アイデア 2 選

お部屋の改装には、通常の営繕の他、リノベーションと価格帯で桁が異なるほど差がありますが、今回はコストがほとんどかからないリフォームを2つ厳選しました。



記事担当
管理営業部
保証審査課
シニアスタッフ
高橋 俊雄



A・実施前
B・パターンクロス
C・レンガ調クロス (ダウンライト工事も実施)

1 クロスで印象アップ

クロスを特徴のあるものに変える場合、同じコストか僅かの増額で実施でき、部屋の印象を大きく変える事ができます。

まずは濃いめの紺に小さなポイント模様のあるパターンクロス(写真B)。模様や色等によりますが、男女共に人気があります。

レンガ調(写真C)はこれまで安っぽい印象もありましたが、最近では、凹凸の質感が豊かなものや、ビンテージ調やモダン調等種類も増えており、特に男性からの人気があります。

クロスを変える事でネット上で見る際や内覧時に印象に残りやすく、ここで生活するイメージを想像しやすくなります。

クロスを変更する際は、実施する面積に注意が必要です。カラーバランスの黄金比(基本色 70 配合色 25 協調色 5)を基に、配合色として壁面 1 面程度に実施するのがベストです。また、壁紙の種類や色の選定は床の色、物件の特性やターゲット等も踏まえ計画しましょう。

2 費用のかかる水周り工事を、IH コンロを新設で印象アップ

旧型の電熱コンロタイプを IH コンロに交換することで、物件がグレードアップします。旧型のコンロは、スイッチの切り忘れて加熱し続けるタイプもあり火災の要因になりかねません。また、劣化が進むと、表面が錆び、見た目もよくありません。IH コンロは、簡単に拭き掃除でき、火力もあり女性に人気の設備です。設置費は部材と工賃で 4 万円程度です。



IHコンロの設置前(上)、設置後(下)

POINT!

これらを工事するだけでは、入居希望者や仲介業者に内覧に来てもらうまで実施したかがわかりませんので、**仲介業者への告知とともに、ネット上で内装写真やPRコメントに掲載されているかをチェック**することで、一人でも多くの入居希望者に見てもらえるよう、根気強く行動しましょう。