

TAKARA RENTAX GROUP
OWNER'S
NEWSPAPER
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
入居者からの問い合わせランキング
2019年不動産市況とアプローチ
- P.06
協力業者からご挨拶
人気設備ランキング



TAKARA RENTAX GROUP

TAKARA RENTAX GROUP Vol.
OWNER'S 90
NEWSPAPER

2019.01

新年のご挨拶

～「2019年の動向とチャレンジ」～



タカラレンタ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

新年あけましておめでとうございます。
 今年も皆様の管理物件の満室経営に努力してまいります。

前号でも少し触れましたが、スマートデイズ社の運営するサブリース物件「かぼちゃの馬車」を発端にしてスルガ銀行の不正融資が事件になったことでアパートローンの融資審査が厳格になったことをよく耳にします。

今年はアパート・マンション新築、リフォームに関する融資の実行がきびしくなることが想定されます。

関西に目を向けると、大阪万博が2025年に開催される事が決まりました。

さらに外国人旅行者によるインバウンド効果では、昨年の台風での関西空港の損傷で一時的に減少したものの、復旧も早くほぼ復調したと思われます。昨年の地価ではミナミ（難波・心斎橋エリア）のインバウンド需要が、オフィス需要が好調で価格上昇傾向が数年続くキタ（梅田エリア）をも超え、公示地価でミナミがキタを初めて超えました。

これらの需要が今後も継続することで、都心部の商業地でのホテル用地取得を中心にミニバブルが継続するのではないかと想像します。

今後しばらく続くマイナス要素のアパートローン融資や人手不足等と、プラス要素のインバウンド・オフィス・大阪万博・オリンピック等の動向を注視していきませんが、さまざまな意思決定には多岐にわたる目利きが必要になります。

2019年から未来に向け、当グループも居住系サービスのみならず、事業用や民泊事業の提案ができるようになりたいと思います。これにはスタッフ全員が学び、共感し、チャレンジすることで進んでまいります。

私たちは総合不動産業を目指してまいります。

この一年が皆様にとって最良の年になりますようお祈りして、年頭の挨拶とさせていただきます。

2019年1月吉日



タカラレンタックスグループ各社
 専務取締役
 内田 直久
 出身：大阪府豊中市

あけましておめでとうございます。
 昨年中は多大なご支援ご鞭撻をいただきまして誠にありがとうございました。
 今年も消費税改定を始めとして社会は大きく変化していきます。AIの発達により今まで人間がしてきたことを、RPAを含めたロボットが行うようになっていくことでしょう。人間が出来ること、人間しか出来ないことが何であるかを明らかにして、それがどれだけオーナーさまやお客さまの役に立つかを考え全社員が行動してまいります。
 さらに社員のマナーの向上やその他の研修ミーティングを行い社員の成長を図り、オーナーさまに喜んでいただけるように進んでまいります。
 本年もどうぞよろしくお願い致します。



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・昨年末の時点で8000戸の管理をお任せ頂いております。戸数は毎年約6%ずつ増加しており、中でもオーナーさまやパートナー企業さまからのご紹介が8割を超えております。弊社への期待の重さを改めて感じておりますが、この期待に応えられるように今年もがんばってまいります。

2・筋トレに週3で通っております。一時は週5で通っていましたがヘルニアを患い、ほどほどに大事と再認識した次第です・・・



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
 全経簿記3級
 ほめ連検定3級

1・本年度は、オーナー様の空室をお部屋付けするだけでなく、どうやれば空室が早く・高く決まるのか？という資産価値の向上に向けた提案までサポートさせていただきます。オーナーセミナー等の様々なイベントも用意させていただきますので、ご参加下さいますようお願い申し上げます。オーナー様にとって良きパートナーとなれるべく頑張る所存です。

2・定期健康診断にひっかかってしまい、「健康」がマイブームです。目下ダイエット中でございます・・・

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・マイブーム（公私共）

入居者からの内容別問い合わせ件数

通常の問い合わせ	2018年1~10月
1・水漏れ	キッチン・トイレ・浴室
2・設備	エアコン・給湯器・コンロ etc
3・建具	網戸・引き戸・襖
4・共用灯	
5・騒音	
	6・自転車シール 7・メールBOX・宅配BOX 8・害虫・害獣対策 9・排水のつまり 10・鍵関係

災害時 震災・豪雨・台風時	2018年6~10月
1・クロスの破損	
2・バルコニーパーテーション	
3・ガラス	
4・テレビ	
5・雨漏り	
番外編・その後連絡が来ない、早く直してほしい 実は一番問い合わせが多い内容・課題として今後活かしていきます	



新年を向かえ、新しい気持ちでお過ごしの方も多いと思います。「災害が少ない年であってほしい」、「満室経営を維持したい」など、期待や希望を抱いていらっしゃるオーナー様も多いと思います。

去年は管理会社としても色々勉強になった。そんな一年でしたが、今回は昨年のお困り事や問い合わせをランキング形式で紹介いたします。今後の参考までに一読下さい。

結果を見ますと、エアコンや

給湯器など、季節に偏る設備の故障が若干増え、特に酷暑の影響で、エアコンが熱くなり過ぎて冷えないという問い合わせが多数ありました。また解決の糸口が見つけないという騒音のトラブルも多数ありました。

災害時の問い合わせは、記載の通りですが、これ以外に、一位のクロスをも超える番外編として、「連絡が来ない。」や「早く直して欲しい。」という、いわゆる二次クレームを多く出してしまいました。

賃貸不動産
経営管理士

佐藤の部署は見た!

入居者からのお困り事・問い合わせ
ランキング・2018年度

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です。弊社で9名在籍しています。



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

また、起こりうる南海トラフ巨大地震に向けても、備えなければなりません。当社も体制強化で対応してまいります。

今年一年が無事に過ごせますように、どうぞよろしくお願ひします。

賃貸管理を司る者として恥ずかしい内容ですが、災害の直後は依頼が集中し、なんとか自社対応や協力業者への手配を取り付けるも、作業の人手不足や、部材の多くが品切れで数ヶ月手に入らない等が重なり、入居者への進捗確認などが手間取り、結果二次クレームになってしまいました。これは管理部門として反省し改善につなげるよう努力いたします。

災害と自然な劣化等も含め、設備不良で賃貸契約の目的が達成できない場合、賃料の減額等も考慮する必要がありますので、そういう事態を未然に防ぐ為に器具の設備交換や配管の高圧洗浄等も出来る限り進めてまいります。

不動産
投資基礎 8
PROPERTY INVESTMENT

2019年の不動産市況と売買開発部のアプローチ

FORECAST OF REAL ESTATE MARKET & FUTURE POLICIES



売買開発部
マネージャー
2級FP技能士
宅地建物取引士
損害保険募集人(全商品)
藤重 圭

売買開発部では、レントックス管理課及び営業店と連携し、オーナー様をご訪問させていただいております。

弊社独自のルートによる、一般に流通していない高利回り物件、優良立地物件などを中心に調達したり、長年の取引で信頼関係を構築した取引先との情報交換や、自社サイトへの物件登録と運営、金融機関への訪問活動によるグリップ力強化、各種セミナーや勉強会への参加により知識向上を図るなど、売買契約に向けた様々な活動を行っております。

本年度は空室等でお困りの物件を弊社で買い取らせていただき、リノベーションや客付で価値を高めた上での再販事業に挑戦していきます。

さて、昨年9月中旬に発表された基準地価において出てきた、ある「兆候」について、記事を一部要約して引用します。

“東京特別区の中で荒川区が、東京都の住宅地の地価上昇率のトップ3を独占しました。「荒川区の地価はジェット機の後輪と同じ。離陸するときには地面から離れるのは最後で、降下するときには真っ先に下がる」こう話すのは荒川区地元の不動産業者です。”

引用元：東洋経済 10/13号

1980年代のバブルの時も、2006年のミニバブルの時も、荒川区の地価が大幅に上昇した直後に全国の地価が下落し始めました。

2019年の不動産市況も、まばたきが許されないほどの変化に富んだものになりそうです。

出来る限りのご協力をさせていただく所存ですので、本年度も何卒よろしくお願いいたします。

不動産総合管理・売買



株式会社 レントックス

- ・管理業務をラクに
- ・入居者募集の代行
- ・清掃・営繕作業の充実
- ・収益性を高めたい
- ・不動産有効活用
- ・内外装リノベーション
- ・売買仲介
(収益物件・居住用・事業用)

〒533-0013
大阪市東淀川区豊里 2-25-8
ブルートゥジュール ラフルーレ オフィス棟 2F
管理部 Tel: 06-6990-7023
売買開発部 Tel: 06-6990-7021

宅地建物取引業 大阪府知事 (2) 第 56318 号
賃貸住宅管理業 国土交通大臣 (2) 第 1181 号

大阪府宅地建物取引業協会
財団法人 日本賃貸住宅管理協会
全国賃貸管理ビジネス協会