

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

- P.01**
賃貸VR内覧サービス
- P.02**
日常清掃、定期清掃特集
金融資産、日本円だけで大丈夫?
- P.03**
不動産物件、付加価値を求めろ
- P.04**
エリアマネージャー紹介
各トピック

TAKARA RENTAX GROUP
OWNER'S NEWS PAPER Vol. **93**
2019.10

賃貸VR内覧サービスのまとめ

- **VRとは**
バーチャルリアリティ (Virtual Reality) の略
- **VR内覧のメリット**
 - 物件へ行く事なく内覧可能
 - 法人で転勤のお客様からの VR での内覧機会の増加 (企業様へGoogleの提供も検討中)
 - 同様に新入生も、VR での内覧機会の提供
 - 一度撮影すれば、空き予定でも内覧が可能
 - 立体的データで、物件台帳 (資料) の質の向上
- **VR内覧の効果と今後**
 - 成約しにくい築古年の物件をリノベーションし、VR 内覧の機会を増加させたことで早期部屋付けができた
 - 法人契約・学生契約の増加
 - VR 対応物件増加の推進
 - VR 対応済をアピールしたネット検索の強化

※Googleが無くてもある程度の品質で確認できます。

Point
VR内覧サービスとは?

まず、室内の部屋や水回りなどを360度撮影可能な専用カメラで撮影し、データをインターネット上にアップロードします。室内をVRで見ると確認できます。するとその室内にいますような感覚で上下左右、全方向に立体的に物件を見ることができ、正確な物件情報の確認が可能です。

左記の表はVRが普及されることによりどのような影響があるのか?実際にVRを通じた当社の事例やメリットなどをまとめました。

またサービスを始めたばかりですが、遠方からのVR内覧内覧成約、リノベーション物件の内覧機会増加で早期成約、滞納等のない法人契約増加など、色々な可能性を秘めており、今後もオーナー様や入居者様、当社にも良い結果が期待できそうです。

VRで部屋探し
 LOOK FOR AN APARTMENT BY VR EQUIPMENT

**賃貸VR内覧サービス
 部屋探しの方法が大幅に変化!**

VR元年と言われた2016年から早3年、住まいの分野でも参入が始まり、当社も今夏より開始しました。



仲介営業部
 マネジメントディレクター
 宅地建物取引士
 田中 大翼

またVR内見にご興味のあるオーナー様はお近くの各営業店にお声掛け・お越し頂ければ、いつでもご対応させて頂きますのでお気軽にお立ち寄りください。

また、20〜30代の多くが日ごろからVRやTV電話などに慣れているので、VR機器に抵抗感はないと思われれます。

加速するIT社会のなか、時代の変化に対応したお部屋探しを提供するために店舗スタッフが室内撮影にお伺いさせて頂くことがありますので、ご協力の程、お願い致します。

またVR内見にご興味のあるオーナー様はお近くの各営業店にお声掛け・お越し頂ければ、いつでもご対応させて頂きますのでお気軽にお立ち寄りください。

(上) VRゴーグル装着例
 (右) 360°撮影可能な専用カメラ

PCで見た画面の例、リビングだけでなく洗面や浴室も登録すれば内覧可

PHILOSOPHY

OCT. 2019 JUN MIYANO

弊社はさまざまなダイバーシティ (多様性) に寛容で尊重する環境づくりを目指しています。

これを実現するには、年齢、性別、障がい、国籍を問わず、すべての方に垣根なく接することができるようにすることが必要です。

2つの柱として、サービス面では安心して暮らせるお部屋紹介の促進と、当社で安心して働くことができる職場環境の実現があります。

サービスでは、9月1日より弊社天六駅前店にLGBTサポート窓口を設けました。LGBTの方々に気兼ねなくお部屋探しの相談や申込みをしてもらえるようにすることを目的としています。

2018年年初より今日までの2年弱、行政や各団体の協力のもと、さまざまな研修や勉強会、LGBT当事者の採用、就業規則の見直しなどを進め、今年の3月に大阪市より「大阪市内LGBTリーディングカンパニー」認証(星2つ)を受けることができました。

フィロソフィ
 タカラレントタックスグループ各社
 代表取締役
 宮野 純

LGBT をとりまく環境は各方面で支援する取り組みがひろまりつつも、まだ多くの課題があります。その課題に研修を受講した社員が対応し、当事者の方やオーナーさまの不安や問題を取り除けるよう努力します。今後オーナーさまの物件にLGBTの方のご紹介の機会があったときは、どうかご理解とご協力をお願いしたいと思います。

前号でも触れましたように、弊社の東京営業所をJR山手線神田駅近くに開設し、10月初めより営業します。大阪へ転勤される方のお部屋探しの増加を図るとともに、オーナーさまの物件に滞納リスクも限定的な法人の入居者さまをご紹介できると確信しています。

LGBTと法人契約はどちらも、優良な入居者さまと実感しています。これからもタカラレントタックスグループはさまざまなサービスを展開していきます。どうぞご理解とご支援をおねがいいたします。

不動産物件 付加価値を 求める

REAL ESTATE
PROPERTY NEEDS
ADDED-VALUE

モノを作れば売れた高度経済成長期からもうすぐ半世紀！、今や成熟した消費社会に変化しました。モノ消費からコト消費へ、所有からシェアへなどの変化に、賃貸経営をどのように対応させるかを考えてみました。

購入・所有からシェアへ

近年モノの所有にはこだわらず、使いたいときに利用する「シェアリングエコノミー」が脚光を浴びています。例えば、15分単位で車を利用できるタイムズカーシェアや、服飾では月額数千円で洋服やバッグ、アクセサリなどをシェアできるサービスもあります。

不動産においては、コワーキングスペースと呼ばれるシェアオフィスの大変な活況で、JLLの調べでは2019年着地予測の床面積が2017年からのわずか2年間で約5倍の10万㎡になる見込みです。

モノ消費からコト消費へ

もう一つの消費行動の変化として、モノ消費からコト消費があります。「経験を買う」と言えばわかりやすいでしょう。身近な例では本来は移動

手段でしかない電車に、非日常の居心地の良い空間を付加価値として提供する「観光列車」。近鉄の「しまかぜ」、阪急の「京とれいん雅洛」などが代表例です。

リーマンショック以降、円高や震災などの影響をうけて4年連続でインフレ率がマイナスで、強烈な不景気に見舞われていた頃は、商品や物件において「安かろう悪かろう」でも十分通用しました。

しかし、現在は失業率が大幅に改善し、消費者が豊かになったことでゆとりが生まれ、物件にもそれなりの付加価値を求める傾向があります。

賃料を安くするのがダメという訳ではありません。例えば東京都心に近い立地で、洋室がわずか3帖しかないワンルームが、賃料を相場の6〜7割掛という格安に設定することで、空室待ちがあるほどヒットしています。

物件に付加価値を付ける為

には、設備面の充実や家具家電を設置し、特徴的な部屋にするなどの必要があります。



宅配BOX設置も付加価値を付けるひとつの例

付加価値を提供できない物件は、賃料を安くせざるを得ませんが、安くすればするほど、一癖二癖ある入居者が比列して増加する為、長期的には得策ではありません。

また、築年数が相当に経過した物件については災害リスク、修繕リスクのほか、減価償却のメリットを生かせなかつたり、相続においてもあまり喜ばれないなどのデメリットがありますので、こういった場合はリノベーションや取り壊して駐車場等への転用、建て替え、売却及び新しい物件への買い替えなどのご提案をさせていただいております。何なりとご相談くださいませ。



売買開発部
マネージャー
2級FP技能士
宅建特約取引士
相続支援コンサルタント
事業承継 M&A エキスパート
藤重 圭



CHUBB®

信頼の世界品質、チャブ保険。

チャブ保険は、世界54カ国で事業を展開するチャブ・グループの日本法人です。日本での実績は、外資系損害保険会社として最長で、2020年に100周年を迎えます。私たちは、これからも皆さまの生活に寄り添い、世界レベルの高品質な保険商品をお届けしてまいります。

チャブ・グループの主な概況



*2019年版 フォーブズ誌「世界の上位2000社の大企業」
損害保険会社総合部門より

2019年8月現在

www.chubb.com/jp

Chubb 損害保険株式会社