

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

- P.01  
部屋の借り方も変化2
- P.02  
健康診断・車検・物件診断  
火災保険見直しについて
- P.03  
アフターコロナのオーナー様の動向
- P.04  
オーナー様の声  
デザインリフォームコンペ

TAKARA RENTAX GROUP  
**OWNER'S NEWS PAPER** Vol. **97**  
**2020.10**

**部屋の借り方も変化2**  
 THE WAY TO FIND AN APARTMENT HAS CHANGED

**ネットで完結！お部屋探しの強い味方**

前号に引き続き、部屋の借り方の変化を紹介いたします。昨年計画していた自社WEBサイトのアイデアがアフターコロナの世の中に完全マッチできそうです。

**自社物件検索 WEB サイト**  
 Karilun Online

当社仲介部門ではお客様が自宅からネットを通じて仲介店に来店したときと同じように、お部屋探しから部屋の契約までができるWEBサイト、「Karilun Online」を今年5月から開始し、多くのお問合わせをいただいています。



このサイトの特徴は部屋を借りるまでのすべてをオンラインで完結できることです。お部屋の内覧はLINE電話やZOOMなどを使い、重要事項説明も行います。契約書類のやり取りは郵送で行い、実際に当店へ来られるのは鍵の受け渡し時だけになっています。

元々この仕組みは昨年からの準備を行っており、法人企業で転勤の辞令が出た従業員の方や新入学生などが、大阪や兵庫まで部屋探しにこなくていいように考えたサービスだったのですが、奇しくもコ

ロナの影響もあり、遠方の方だけでなく、周辺地域の家族世帯の方や住み替えや一人暮らしの方からも多く利用され反響をいただいています。

また、サイトにも工夫をしていて、各物件には基本情報に加えてスタッフからのコメントを500文字程度で紹介しています。

これは写真や間取りだけでは判りにくい物件の詳細情報や周辺情報を、それらを精通しているスタッフが紹介することで、お客様がネットからでも物件の良し悪しが判断しやすくできるようにしています。

**オンライン部屋探しのメリット (お客様)**

- ・在宅で内覧から契約まで行える
- ・部屋探しの為の旅費・宿泊代が浮く
- ・スタッフと対面をしない為、様々な有料サービスをされにくい

**オンライン部屋探しのメリット (当社)**

- ・お客様と同行の内覧時間が減り業務効率の向上→契約者に手数料無料で還元

**今後の取り組みはオンライン品質の向上等**

今は部屋ごとに360度パノラマ画像を載せる事を増やしているところです。

スタッフにもオンライン接客の研修やツールなどの勉強会を開き、少しでも来店時と変わらない接客や品質が提供できるようにしております。

当社ではこれからも市場の変化や環境の変化へ柔軟に対応していきながら、お客様の「困った」を少しでも解決できるように、そしてサービスの質を向上していけるよう、さまざまな取り組みを行っていきます。



**PHILOSOPHY**  
 OCT. 2020 JUN MIYANO



総合不動産事業を展開するタカラレントタックスグループとして、アフターコロナの不動産の世界がどうなっていくかを想像しながら事業の幅を広げたいと考えています。

それはオーナーさまのお役に立てる事業でもあるように成長させていきたいと思えます。

コロナの影響を大きく受けた不動産事業として、ホテル、民泊、学生寮があげられます。ホテルと民泊では訪日外国人が減少した影響を受け、また学生寮では大学が始めたリモート授業で登校せずに授業が受けられるようになり、退去が多くなったことで先行きが不透明になりました。

こんなことは誰も想像できませんでした。

このような環境のなかで、これからは収益不動産の市場が活発になると考えます。

ときにそれは収益物件の売り情報が直接的に市場に出てくるだけ

でなく、さまざまな保有資産を持つ法人企業が後継者問題などを抱え、事業や経営者自身の将来を見据えた一つの選択肢として、企業の株式の売買というカタチで取引されることが多くなると想定しています。これは間接的に保有資産の収益不動産などが取引されることと考えます。

この株式の売買をM&A (マージャーズ・アンド・アキュイジションズ)と呼ばれています。

オーナーさまが収益不動産だけでなく、現業や相乗効果が見込まれる近い業態、さらに異業種の企業そのものを売買するようになり、そしてそこには保有資産の収益不動産も含まれます。

このような事業の展開の準備を始めています。

タカラレントタックスグループはこれからも、収益不動産の仲介や管理を通じて不動産オーナーさまの事業が発展していく一助となるよう成長を続けてまいります。

## 健康診断・車検 物件診断

安心・安全への備え

Preparing for Safety  
and Security by  
Property Diagnosis

集合住宅で修繕計画のある物件は分譲住宅で77%、賃貸住宅で18%と低く、何かあればその都度修繕するケースがほとんどです。身体の健康診断や車の点検のように、建物も計画的に診断・修繕し「異常なし！」項目を増やしましょう。

### 給排水系のトラブルが増加

今年、管理部では漏水や配管系統の対応件数が多く、梅雨の集中豪雨による雨漏りだけでなく、配管や防水シートでの劣化による漏水、配管系では排水桝のオイルボール（キッチンから流す廃油が白い石のように固まる症状）による詰まり、汚水では配管内の尿石（尿の成分が固形化）や、汚水桝のトイレットペーパーによる詰まりも発生しました。

漏水や配管のつまりが発生すると、原因の特定と復旧も時間がかかり、大変な労力が必要で、

### 建物診断で内外部の状況を知っておきましょう

そこで今回は、漏水や設備系被害の予防と繁忙期に備えた物件のリニューアルを含めた「物件診断」をお勧めいたします。診断は弊社と業務提携する専門業者に無料で依頼できますのでご安心ください。

### 修繕しない代償は大きい

物件の外壁のほか、目視だけでは確認が出来ていない躯体や給排水、防水の状況などをプロの目で確認し、診断の中から必要な修繕項目を洗い出します。

実際のところ、費用面などで修繕に意欲のないオーナー様も多く見受けられますが、修繕を怠ったためによくない結果となった2例を紹介しましょう。

1. 軽微な雨漏り箇所を後回しにしたことで、豪雨の際にシールの切れ目から数フロア数世帯にわたり漏水、入居者全員が修理完了までホテルに数日間仮住まいする状況となり（保険である程度カバー出来るが）、多大な労力を費やした。
2. ハイツの廊下の鉄製手摺、鉄骨階段の補修で建物片面に足場を組み修繕を終えたが、1年もたたないうちに屋根や

バルコニー側の漏水が発生、結局短期間で2度も足場を組みこととなり、余計な費用がかかってしまった。

どちらも費用と労力の負担が増えていますので、足場を組む際は必要性の高い修繕項目も一緒に行うほうが望ましいと考えます。

タダより高い物は無いと昔から言いますが、対岸の火事と思わず無料で実施していただけますので、今後も物件運営に参考になると思います。

## 修繕は 行安は 目安

※国土交通省  
民間賃貸住宅の計画  
修繕ガイドブック

※オーナーズ新聞  
2019年4月号分  
再掲載

<b>屋根・屋上</b> 塗装・補修 11-15年 防水・葺替 21-25年	<b>外壁</b> 塗装・補修 11-18年 タイル補修 12-18年	<b>給排水管</b> 高圧洗浄 5年 取替 30年	<b>階段・廊下</b> 鉄部塗装 4-10年 塗装・防水 11-18年
<b>給湯器 エアコン</b> 交換 11-15年			

### さらに物件価値向上を目指す

さらに、この足場を組む機会に物件価値向上のための物件エントランスのリニューアルも一緒に紹介します。弊社

代表が所有していた物件を、築約45年の物件の修繕の際、エントランス廻りを中心に外装のほか、ポーチ、集合ポスト、物件プレートを一更新することで、雰囲気が変わりました。早速ネット上で外観写真や共用部の写真が更新された結果、入居者層もこれまで50〜60代中心でしたが30代の入居も多くなりました。

このように付け足すのではなく、新調する際に古い物も新しいデザインにする、このような事例も身近で目にしておりますので、各オーナー様も無料物件診断の診断結果のほか、イメージパースなどで物件の維持や向上への参考にいただければと思います。

当社の事例。ファサードは完全に別物のようになり、入居者層も若返りました。

←Before  
↓After



開発営業部  
マネジメント  
ディレクター  
與田 伸也

## 物件再生請負人

Charismatic Turnaround Manager

Nackzie Mackenzie

不定期連載 No.3

## 火災保険の見直しについて



開発営業部  
課長  
中島 健次  
宅地建物取引士  
不動産コンサルティングマスター  
CPM (米国不動産経営管理士)  
2級FP技能士

不動産有効活用・物件診断・物件の空室対策・リノベーション・新築計画の市場調査や建築支援等の取扱事例多数

今年は歴史的な大雨により、九州地方を中心とした河川の氾濫など大きな被害がありました。今回の大雨で被害を受けられた方には、心からお見舞い申し上げます。

近年、日本全国で毎年のように発生している自然災害により、損害保険会社による保険金の支払額が年々増大しております。建物の火災保険においては、2019年10月の値上げに引き続き、多くの保険会社で2021年1月にも再度の値上げが予定されています。

そもそも、損害保険の保険料率は、「純保険料率」と「付加保険料率」の2つで構成されております。「純保険料率」とは、事故が発生した際に保険会社が支払う保険金に充当する部分です。

「付加保険料率」とは、保険会社が保険事業を行う為の経費の部分です。来年予定されている値上げは純保険料率を算出する際の指標となる「参考

純率」が平均 4.9%値上げされる事が決定したことにより、今後も自然災害の猛威が各地に影響を及ぼす事が想定されます。従来の火災保険には水災補償が付保されていないものがあったり、補償内容が現在のニーズと合っていない可能性があります。



保険の更新時期が来年度にひかえているオーナー様におかれましては、ぜひ保険の見直しをお勧めいたします。さらにこの度水害リスクの説明が義務化されたことも含め、水災補償も見直しをされてみてはいかがでしょうか？

災害から大切な資産を守るためにも、上手に火災保険を活用することをお勧めいたします。