



募集形態の差別化 ～カスタマイズ賃貸稼働中～

突然ですが、オーナー様の中には、「カスタマイズ賃貸」という言葉を聞いたことがある方も多いのではないのでしょうか？これまで賃貸では壁紙はもちろん、穴あけ等を伴う作り棚の設置や床材の変更などは、入居者が契約時に「原状回復義務」の制約を受ける為、自由に出ないという慣習がありました。ところが、昨今その常識が覆されつつあります。今回は賃貸物件の募集間口を広げる方法として「カスタマイズ賃貸」をご紹介します。

「カスタマイズ賃貸」とは、オーナー様のご承諾範囲内で入居者が自分好みに改修することが可能な契約です。大きな特徴は、入居者には退去時の「原状回復義務」が無いということです。これは、オーナー様にとってご自身が所有しているお部屋がどうなってしまうのか、という不安があるかもしれません。

しかし、基本的には賃貸借契約書上で、カスタマイズ賃貸という契約形態をコントロールしますので、オーナー様にとっても特段大きな費用はかかりません。

お部屋探しの方は、自分のお部屋を決めるのに少なからず要望があります。住むとなれば、もっと住環境を快適にしようと自分なりの工夫をします。

入居者は自分自身で選んで決めたものに手を加えることが出来ることによって、愛着がわき、満足度も高まり、ずっと住み続けたいと感じます。生活の質も上がり、なによりオンリーワンの住宅にカスタマイズ出来る喜びは通常賃貸ではあり得ません。少しでも入居期間が長くなれば、オーナー様にとっても空室のお悩みが軽減されるのではないのでしょうか。

現在、新築物件や築が浅い物件ですら多くの競合物件があり入居者が決まりにくいのが現状です。築が浅いから決まるというのは、過去の話となりつつあります。

しかし、一方で古民家改装、レトロビルの改装など「古さを生かした」「経年の味わいをうまく生かした」ものが今人気で、古いものは駄目というわけではなく、昔ながらの良さが見直されていることもあり、カスタマイズ賃貸の存在を知っているお客様はそれ限定で探される方もいらっしゃいます。

また、推察するに、この「カスタマイズ」は賃貸に限ったことではないのです。例えば、携帯電話にシールやストーンを貼り付けてデコレーションする、スニーカーの紐を自分好みのものに変える、レストランでハンバーグソースの選択が出来る等、これは全て「カスタマイズ」に当てはまっています。賃貸の部屋だって、もっと自由に使いたい、それが今、借主が求めていることです。

入居者側の自由度に対するニーズは今後もより高まっていくと考えられます。当社もこの「カスタマイズ賃貸」を、早くから導入をし、限られた不動産業者が参加できる「カスタマイズ賃貸専門サイト」に物件を掲載しております。

「カスタマイズ賃貸」の波にいつ乗るのか？「今でしょ！」

詳細につきましては、是非お気軽にお問い合わせください。



カスタマイズ賃貸専門サイト

URL: <http://www.customize-chintai.com/>

カスタマイズ実施例



壁一面をコルクボードに変え、壁掛棚設置、画紙、ペイント何でも可能な壁に変更しました。さらに梁の部分にアクセントクロスを加え、モダンな雰囲気に変身です！



左上:ビビットなカラーのアクセントクロスはお部屋を明るくします。
右上:無機質だった白い壁から、落ち着いたオレンジのクロスに変更

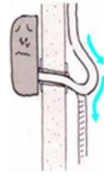


エアコントラブル相談室 トラブル多くはエアコン室内機からの水漏れ！

◎エアコンは使っていないのに、エアコン近辺から水漏れ。

室外機が室内機より上に設置されている場合に起こる水漏れです。配管パイプに雨がかった場合、雨水は図①のように配管パイプを伝って野外に垂れるようにしています。配管パイプのテープが図②のように剥がれていると、テープと配管の間に水が浸入します。さらに劣化が進むとテープだけでなく断熱材も劣化し、内部の銅管が露出している場合があります。ここまでくると水漏れだけでなく、効率も低下します。雨が降ると、剥がれたテープと配管パイプの断熱材との間、又は内部の銅管を伝って雨が室内に侵入します。

図①



図②



◎配管ホースにゴミなどが溜まり、室内機から水漏れ。

エアコンを冷暖房運転すると、室内機内部の蒸発器が低温になり水滴が付着します。ゴミ詰まりはドレンホース内部にゴミが溜まり、水の流れが悪くなり水漏れを起こします。ドレンパンに溜まった水が表面張力で盛り上がり、一気に水漏れを起こすのが、この場合の特徴です。

◎排水ホースの先端が水につかり、水漏れする。

エアコン室内機から出たドレンホースがバケツや排水溝の水面下に入り、ドレンホース内の空気の逃げ道が無くなり、水漏れを起こします。

◎排水ホースの引き回しの不具合で水漏れする。

ドレンホースを横引きしている場合、たるみが出来て水漏れを起こすことがあります。

図③はドレンホースだけを横引きにして、中央まで垂れ下がっています。すると室内機から水が溜まった所までの空気が抜ける所がなくなります。溜まった水はこの空気に押されて正常に流れなくなり水漏れを起こします。

図③



リフォーム課 金子

お届けしたのは・・・



営業支援
大塚 桃子

出身地:新潟県
趣味:料理、観葉植物
オーナー様の大切な財産
をより良い方法で募集出来
るよう頑張っております。



営業支援
小林 雅和

趣味:ドライブ、物件見学
ひと言:入社し4年半が
経過しました。「日々学ぶ事
と、より一層の工夫」を意識
しております。



リフォーム課
金子 和弘

出身地:神奈川県
趣味:釣り・ゴルフ・筋トレ
仕事への思い:
お客様より「ありがとう」の言
葉を頂くために仕事をする