



第一ハウジング株式会社

LIXIL



オーナーセミナー満員御礼！～2014 春 市況報告～

去る、6月14日「2014年 市況報告」と題して オーナーセミナーを開催いたしました。

今回のセミナーは第Ⅰ部で講師に
株式会社リクルート 住まいカンパニー

グループマネージャーの金 英夫 氏を招き

「2014 春スーモデータに基づく市況報告」と題して

■ユーザーニーズの変化 ■川崎駅周辺のマーケット動向

■入居者の求めるお部屋とは ■何処までリフォームが求められているか、

第Ⅱ部で、弊社代表の加藤が「市場縮小の中の空室対策」と題し

■築20年のお部屋は決まらないのか？ ■適切な再投資の考え方

■新築を計画しても大丈夫？ ■築50年のリフォーム例 等についてお話をさせて頂きました。



セミナー会場の様子

定員20名のところ、23名のオーナー様にご参加頂きました。有難うございました。

年間25万人規模で人口が減少する中、今後さらに厳しさを増す賃貸市場に対する危機感から、多くのオーナー様に興味、関心を持って頂いた結果だと思えます。セミナー後のアンケートでも「空室の状況、リノベーション、カスタマイズの説明等、今後の参考になった。」「オーナーが必要としている改良には費用がどのくらいかかるのか具体例を示して頂きありがたかった。」「分析の視点が勉強になった。」などのご感想を頂きました。

また、アンケートからオーナー様が困っている事の第1位は「空室の問題」でありそれに伴い関心を持っていることの第1位に「空室に対する対策」第2位に「修繕・リノベーション・リフォーム」である事が分かりました。

当然のことながらオーナー様にとって空室は切実な悩みです。

当社では、空室対策の一環として、募集形態において他社で例を見ない様々な取り組みをしております。

一例を挙げさせていただきますと、

●【明治大学と連携し、低予算で抑えられるダンボール家具によるモデルルーム化】

●【オーナー様の承諾の範囲内で自分が暮らす空間を自分好みに合わせて作り上げるカスタマイズ賃貸の導入】

●【モクチン企画と連携し、リノベーションにより木造住宅の価値を高める木造アパート再生プロジェクト】

●【空室物件を有効に活用し、安定して家賃収入が見込める家具付マンスリー】(創業当時より、マンスリーマンションの先駆けであったミスタービジネスに加盟し今年で20年目)等と幅広く取り組みを展開しています。

またインターネットの普及に伴い、昨年より自社ホームページの他、賃貸専用ウェブサイトを新設したことで着実にネットからの反響が増えています。募集広告では店頭看板のこれまでのポップなイメージとは反対に、間取りごと色分けしたシンプルで見やすい看板へとリニューアルしました。

これらの取り組み成果は数字としても表れており、神奈川県全体の空室率16.1%、川崎市川崎区の空室率15.5%、

川崎市幸区の空室率14.5%(不動産情報 Home's より)に対し、弊社は平均空室率4%と、大幅に下回っております。地域密着によるデータ分析、市場調査により入居者ニーズの把握ができておりますので、企画提案により設備のリニューアルから大型リフォーム・リノベーションまで物件力の維持、底上げのサポートもさせていただきます。入居者様にとって快適な住環境を提供することは長く住んで頂くことに繋がり、結果として空室対策になるものと考えます。

次回のセミナーは「**いよいよ増税！！相続実践対策講座**」と題して行います。今回同様、ふるってご参加頂けますようよろしくお願い致します。お待ちしております。

営業支援 佐藤



リニューアル前



リニューアル後

市場縮小の中の空室対策

昨年1年間で37万戸の新築賃貸住宅が建設される中、人口は24万人（府中市の人口に匹敵）減少しており賃貸経営は厳しい状況が続いています。

「空室をなんとか埋めたいけれど、家賃を下げたくない！！」と考えるオーナー様も少なくないと思いますが、例えば15年前に、1室あたり800万円掛けて新築された賃貸住宅を、運用されているオーナー様がいらっしゃると思います。月々7万円で15年間、稼働率90%で賃貸することができたとなると、15年間で1,134万円稼ぐ計算になります。1年間当たり75.6万円、利回りは9.45%となります。

では、こちらの物件、今現在の物件価格はどうでしょうか？

設備や内装の価格が減価償却され、

【旧定率法（平成19年3月31日以前に完成した物件）】

およそ495万円になってしまっていると考えます。

495万円のお部屋にどれだけ稼ぐ力が残されているのでしょうか？

495万円で利回りが9.45%だとすると1年間で468,720円、

1ヶ月あたり39,060円しか稼ぐ力が残されていません。

そこで、内装、設備の改修はもちろんの事、現在の**入居希望者ニーズをいち早く捉え、機能の高度化をはかり、建物に新しい価値を与え、稼ぐ力を蘇らせてあげる事がリノベーションです。**

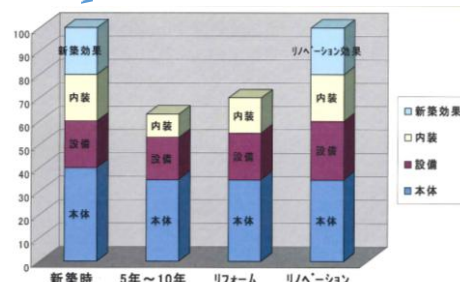
本事例のリノベーションとは減価された305万円の50%相当額にあたる

150万円前後のお金をかける事で目的は達成でき、新築同様とまではい

きませんが、かなり近い水準まで家賃UPが望めます。川崎は賃貸需要も大きくリノベーションによる費用対効果の大きいエリアです。空室対策のひとつとして考えてみてはいかがでしょうか？

営業 黒河内

それではどの位の再投資額を目安に考えたら良いのでしょうか？



物件価値の推移

「顧客満足」向上 x 営繕・管理 x 安心・安全 = 退去防止・空室対策

人口減少による、賃貸住宅市場の伸び悩みの中オーナー様の最大の関心事のひとつである

「空室対策」=「営繕・リフォーム・環境管理」をより効果的に推進して、退去防止と空室問題解決の参考情報としていただくための資料として

今年度20期における、11月～5月の7か月間での入居者様及びオーナー様からの**「困りごとSOS」**

項目別対応件数順位を表現致しました。

1位	水漏れ（給水/給湯/排水）	54 件
2位	設備機器交換（老朽化）	32 件
3位	設備機器修理	29 件
4位	建具調整（玄関・サッシ・網戸）	27 件
5位	給湯器故障	22 件
6位	エアコン故障	22 件
7位	共用灯交換	21 件
8位	放置（自転車・バイク・ゴミ）	15 件
9位	騒音苦情	13 件
10位	駐輪場トラブル	12 件

水漏れ（給水/給湯/排水）

設備機器交換

設備機器修理

建具調整（玄関・サッシ・網戸）

給湯器故障

エアコン故障

共用灯交換

放置（自転車・バイク・ゴミ）

騒音の苦情

駐輪場トラブル

トイレトラブル

電気系統トラブル

環境整備

隣人トラブル

テレビの映り

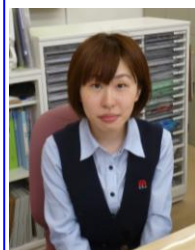
駐車場トラブル

換気扇故障

0 10 20 30 40 50 60

※今後ともオーナー様のご理解、ご協力を頂きながら、CS向上に邁進致します。

リフォーム課 福井



営業支援
佐藤 愛

出身地：山形県鶴岡市
趣味：花火大会めぐり・釣り
入社2年目になりました！
学び続けることを忘れずに頑張ります。



営業
黒河内 貴光

出身地：横浜市
本誌初登場です。
オーナー様に有益な
情報を提供できるよう心がけます。



リフォーム課
福井 実

出身地：岐阜県
最年長ですが
入社2年目
仕事は楽しく！
されど、厳しく！