

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

- P.01  
賃貸経営X民泊運営
- P.02  
賃貸不動産経営管理士は見た！  
デザインリフォームコンペ
- P.03  
賃貸経営X民泊運営2  
不動産投資基礎5
- P.04  
オーナー様の声  
各店舗・部署だより

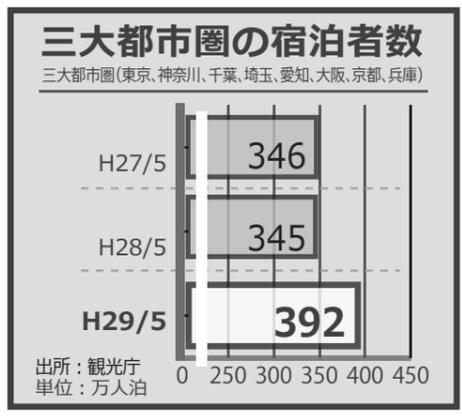
TAKARA RENTAX GROUP  
**OWNER'S NEWS PAPER** Vol. **85**  
**2017.10**

**賃貸経営 X 民泊運営**

今回は賃貸経営のオーナー様から見て、民泊をどのように向き合っていくかを考えてみます。少ない投資で高い収益がある反面、既存入居者との関係、社会問題など踏まえお伝えします。

今年6月9日に成立した「住宅宿泊事業法案」いわゆる「民泊新法」では、インバウンド需要拡大が今後も期待されている中で日本を訪れる外国人旅行者の増加があるのに対して、受け入れ体制の整備がまだまだ不足している国内の滞在宿泊施設数の問題解決や、多様化する宿泊に対応するべく諸外国ですで行われているものを日本でもするべき、ということをご存じの通りです。関西でもグレーな運用で民泊サービスを提供して稼いでいる、いわゆる「ヤミ民泊」が個人や事業者で横行していますが、新法の整備によって今後、厳しく取り締まりが強化されていくことでしょう。

月額家賃5万円の物件が民泊サービスを導入することで、例えば1泊5千円で提供して1ヶ月満室稼働した場合、これまで月間収入が賃貸で5万円だったものが、場合によっては3倍の15万円になるという高収益が見込める為、オーナー様には、大変興味深い内容です。



右記の表のように、三大都市圏での宿泊者数を見ても年々増加中で、昨年5月から1年間の上昇率では13.7%となる392万人で、全国でも684万人となり、今後も成長を期待できる市場です。

最近では都市部の施設の普及が間に合っていないこともあり、地方部においても増加

しかも、大阪府が民泊特区に指定され、さまざまな緩和措置があるため、大阪府内に物件を所有されているオーナー様は特に有利で大きなビジネスチャンスになると言っても過言ではありません。



3Pに続く←

仲介営業部  
 マネジメント  
 ディレクター  
CPM(国家不動産経営管理士)  
 宅地建物取引士  
 加茂 正樹

しているようです。

ただ、国策とは言え、運営するには煩雑な手続きや、規制や制限が設けられています。

まず、地域ですが大阪府であればホテル、旅館の建築が可能な用途地域という設定があり、居室1室の広さが25㎡以上、寝具、家具、調理器具の設置などがあります。

また、区分所有では契約書に民泊可と記載した上で、管理組合への許可申請や、それ以外の物件でも、居室における防火・避難施設の設置などによる消防法令の適合通知書申請、他に隣接するお隣さんと物件の道路などを挟み10m以内の全世帯へ「当該施設が特区民泊の施設として使用される」旨の説明会を実施しなければならなかったり、宿泊者の名簿作成と管理など、挙げると12項目ほどの届け出や申請が関係各所に対して必要なので、これだけの内容を個人のオーナー様が行うことは容易ではありません。

**PHILOSOPHY**  
 フィロソフィ

平成29年10月吉日

最近、「シェアリングエコノミー」という、ことばをよく耳にします。

世の中の誰もが推し進めてきた過剰生産・過剰消費を見直し、人々の消費スタイルを徐々に個人所有から共同利用へと変えていく事をいいます。

シェアリングエコノミーの多くは不動産ビジネスに密接しています。当社もakippa(あきっぱ)という、駐車場サービスを行う企業と提携しました。自宅やマンションの駐車場を使っていない区画や時間を登録し、登録会員がコインパーキングのように利用してもらうサービスです。

他にもUBER(ウーバー)という、専用のタクシーで目的地まで相乗りできるサービスや、ユニークなものではsukkiri(すっ

きり)という、自宅や自己所有のトイレをサイトに登録して無料又は有料で貸し出すのがあります。モノだけでなく、人の時間も利用する家事代行や散歩に付き添うサービス等もあるようです。これらのほとんどはスマートフォンのアプリで誰でも利用出来ます。

話は変わりますが、賃貸不動産では無料 Wi-Fi と宅配ボックスのニーズが高く、一度利用すると2つの設備がない物件には住めないようです。これらは今後「バストイレセパレート」より重要な設備になるかもしれません。これら様々なサービスやニーズの動向を見ながら、少しでもマンションオーナーさまの収益向上になるサービスがあれば、今後も情報を貪欲に収集し、ご提案していきたいと思えます。

賃貸不動産  
経営管理士

佐藤の部署は見た!

空室対策は弊紙でほぼ毎回取り上げておりますが、直ちに効果を求める場合はどのような方法があるのか事例を挙げて紹介。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。

事例1

空室数が多い場合

東大阪市 築18年 1K

空室6部屋がなかなか決まらない状況で、オーナー様からリフォーム費用を極力掛けずに、かつ、賃料もあまり下げずに客付けが出来ないかと言われました。

一般的には設備を新しくしたり、内装時にアクセントクロスを入れたり手を加えますが、今回は入居者様の初期費用をオーナー様負担にて入居出来るプランを提案いたしました。

これはレントックス管理物件用「おもてなしプラン」とい、申込み時に借主様には保証会社へ加入頂きますが、その初回に掛かる費用と、鍵交換を貸主負担、日割りもフリーレントとし、お客様が契約する際の初期費用を極力安くする事によって、仲介業者様もお客様に紹介しやすくなるプランです。

また、賃料等の条件面は若

干修正にとどめ、他物件との差別化として、初期費用が貸主負担の「おもてなしプラン」をご提案することで、6室中4室を埋める事ができました。

入居者向け  
管理物件  
おもてなしプラン



- ・賃貸保証料初回分
- ・鍵交換代
- ・初月日割家賃

入居に必要な初期費用をオーナー様負担とし、入居促進を図ります。

事例2

空室期間が長い場合

西宮市 築30年 3DK

最寄り駅まで徒歩14分の物件で長期空室が続く、さらに賃料も相場より高い状況でした。賃料の減額提案を行なっておりましたが、なかなか折り合いがつかず、下げられない状況でした。近隣の物件資料等をお見せする事で、数回目の提案で近隣相場より高い

事に対して前向きにご検討頂ける様になりました。そのオーナー様とお話をしている際に、近隣相場に合わせるでも差別化は図れないのではないかと質問がありました。沢山ある物件の一つならば、他よりも思い切って下げる事も一つの方法であるため、本来の募集賃料より1・5万円下げ、相場よりも5千円ほど安い賃料で募集を行いました。その結果、条件を変更してから3日で申込みが入り、満室となった為、賃料は下げたものの、空室があった時よりも年間の収益が増え、オーナー様にもご満足頂けました。今まで問い合わせが少なかったものの、満室になった今も空室の問い合わせがあり、おそらく今後空室が出てもほとんど空室期間が無い状況での契約が予想されます。

空室対策では出来る限り、賃料等の条件面を減らすことなく埋めたい所ですが、長期空室や多数の部屋が空いているケースでは即効性を優先する方法をとる場合もあります。

おもてなし  
プランナー  
はこの人!



記事担当  
管理営業部  
オーナー様担当  
マネージャー  
賃貸不動産経営管理士  
巽 弘至

火災報知機  
設置義務



煙式火報器の例

今年5月、北九州市のアパート火災があり6名の入居者が亡くなったというニュースが報じられました。全16部屋のうち3部屋には火災警報器の設置がされておらず、消防の定期点検を受けていなかったとの事です。

「弁護士の見解」(※日管協メルマガ引用)

賃貸人の責任。賃貸人は、賃借人に対して建物を使用収益させる義務だけではなく、通常備えるべき防火及び消防に必要な設備、性能を有する状態で使用収益させる義務がある。そのため火災警報器の設置されていない賃貸物件で火災が発生し逃げ遅れた入居者が死亡した場合には、賃貸人は債務不履行責任に基づく損害賠償責任を負います。

実際、火災報知機設置には費用は掛かりますが、大事になる前に対応する事が不可欠です。弊社も全ての管理物件に設置出来るよう進めています。リスクを無くす為にも、未設置のオーナー様は弊社スタッフまでお声掛け下さい。また、弊社スタッフからも随時提案させて頂こうと考えています。



記事担当  
管理営業部  
保証審査課  
シニアスタッフ  
高橋 俊雄

産学協同プロジェクト  
デザインリフォームコンペ 2017

学校法人 中央工学校  
中央工学校 OSAKA

学生様によるデザインリフォーム発表の後、優秀作品を決めました。1K優秀作品は、「人をダメにする部屋」住む人の動線、行動を極限まで無駄をなくしたもの、ファミリーの部は「LANDSCAPE」北欧の木質感、色感の要素をふんだんに採り入れ、心地よい印象の作品です。



表彰される浦辺さん



管理営業部  
マネージャー  
中島 健次  
賃貸不動産経営管理士  
宅地建物取引士

1Kの部 最優秀作品賞 和田 朝美さん  
人をダメにする部屋



優秀作品賞 2名

ファミリー物件の部 最優秀作品賞 浦辺 晴奈さん  
LANDSCAPE



優秀作品賞 2名



廣瀬 稀さん  
Botanical×Flexible



石川 達也さん  
Foliage



上津 妃真さん  
La Provence



川上 巧さん  
Communication Incubate

DecoRoom デコルーム

空室家賃保証

×

デザインリフォーム

「DecoRoom」は弊社の開発した、室内のデザインリフォームと空室家賃保証を組み合わせた商品です。1室から施工可能で、さらに初期費用も分割支払い可能です。

BROOKLYN LIFE

～新商品～  
古く見せて「かっこいい生活！」  
ウィンターな家具との相性は抜群

ルームシアター

映画館のように色をダーク系色で統一、テレビを壁面に設置

デコルームについて詳しくは WEB

資料請求は

レントックス デコルーム 検索

同封のアンケート用紙の項目の「□デコルーム」欄にチェックの上、FAXにて返送くださいませ