

TAKARA RENTAX GROUP

OWNER'S
NEWSPAPER

Newsletter For Landlords (オーナーズ新聞)

P.01

大学生&仲介店舗との取り組み

P.02

自然災害から学んだ事・備え
産学協同デザインリフォームコンペ

P.03

不動産市況と物件の有効利用
LGBTフレンドリーの取り組み

P.04

オーナー様の声
店舗だよりTAKARA
RENTAX
GROUP

TAKARA RENTAX GROUP

Vol.

OWNER'S
NEWSPAPER

89

2018.10

大学生
&
仲介店舗RELATIONSHIP BETWEEN
COLLEGE STUDENTS &
REAL ESTATE AGENT

アパマンショップ西宮北店が行っており
ます関西学院大学、学生さんとの取り組
みをご紹介します。お部屋探しを超えた
様々な活動で地域や社会に貢献できるよ
う努めてまいります。

兵庫県西宮市にメインキャンパスがある「関西学院大学（以下、関学）」は、生徒数2・5万人。毎年、3・4千名が兵庫県外の地方から入学する為、土地勘のない新入生も多くいらつしやいます。当店では新入生のほか、在校生の方にも、様々な手法で関わっております。

学生に役に立つWEBサイト

地方の方がお部屋探しをされる際に、キャンパスや周りの環境がどんなところかわからない等、新入生のお部屋探しの不安を解消できるよう、様々なコンテンツを用意しました。

・学生インタビュー

新入生のお部屋探しで親御さんから質問が多かった内容を、実際にお部屋探しを経験された学生さんの生の声を3年前から紹介、新入生が部屋を探す10月〜3月の間に多くの問い合わせがあります。

・自転車通学動画

実際に駅から関学までの動画を公開、沢山のルートを用意しました。内容、本数等さらに充実する予定です。

- ・データで見る部屋探し
- ・バイトする人向け物件特集
- ・部活サークルする人向け物件特集

これからも役に立つ内容を増やしてまいります。

学園祭協賛活動

昨年から関学学園祭に協賛し、学生とコラボした当社の

CMを作成、学園祭会場で放映しました。イベントの一つに「K・G・A・W・A・R・D」（歌や漫才・ダンスなど様々なジャンルで優勝者を決める大会）今年では実行委員会からの依頼で審査員として参加させて頂くことになり、楽しみにしています。

(SNS) ツイッター・インスタグラム等

SNSを使った認知活動を行い、物件情報やお部屋探しのアドバイス、西宮市のスポットなどを紹介しております。学生さんに役立つ情報を発信中です。まずフォロー数千人を目指しています。

店舗WEBサイト

URL

nishikita.apaman-hankyu.jp

アパマンショップ西宮北店

HOME 賃貸検索 物件特集 申込予約

10月1日より、お部屋探しに便利な「アパマンショップ」の検索機能に、お部屋探しのヒントとなる「お部屋探しのポイント」を追加しました。

関西学院大学 西宮北口駅 徒歩10分

甲斐園駅 徒歩10分

甲斐園駅 徒歩10分

Twitter

@ap_nishikita

アパマンショップ西宮北店

西宮北口の関学・関西学院大学へのお部屋探しを支援している店舗のアカウントです。物件情報は、お部屋探しのヒントとなる「お部屋探しのポイント」を追加しました。

10月1日より、お部屋探しに便利な「アパマンショップ」の検索機能に、お部屋探しのヒントとなる「お部屋探しのポイント」を追加しました。

2018年11月1日よりTwitterに1000名以上のフォロワーを達成しました。

1,000 フォロワー 416 フォロワー

Instagram

nishinomiyakita

アパマンショップ西宮北店

西宮北口の関学・関西学院大学へのお部屋探しを支援している店舗のアカウントです。物件情報は、お部屋探しのヒントとなる「お部屋探しのポイント」を追加しました。

10月1日より、お部屋探しに便利な「アパマンショップ」の検索機能に、お部屋探しのヒントとなる「お部屋探きのポイント」を追加しました。

昨年からの学祭の様子、上ヶ原キャンパス

学生さんへの取り組みはオーナー様にとっても良質なお客様の紹介の方法の一つです。このノウハウを活かし、関西外国語大学（京阪枚方店）、近畿大学（近鉄長瀬駅前店）で同様の取り組みを進めてまいります。

西宮北店
店長
宅建士
岩田 敏伸

PHILOSOPHY

OCT. 2018 JUN MIYANO

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

6月の大阪北部地震や豪雨、猛暑さらに台風21号など、さまざまな災害が続き、オーナー様ほか、物件や入居者の方にも、多数の被害がありました。当社としても引き続き復旧対応を進めてまいります。

さて、わたしは全国のマンション管理会社の代表やスタッフの方と会話する機会が多くあり、昨今の業界全体の共通認識として不動産をとりまく環境は大きな2つのトレンドがあるように感じています。

ひとつは不動産バブル。もうひとつは融資がゆっくり厳しくなってきたという事です。

訪日外国人の増加、いわゆるインバウンド効果により都心部や、観光地等でホテル建築ラッシュが起こっています。

その影響から多くのエリアで不動産が高騰しているように感じます。最初はホテル用地に限られた場所での地価の高騰でしたが、徐々に賃貸マンション売買価格にも影響が出始めました。

訪日外国人は昨年で2000万人、これを2020年に4000万人にす

ると政府は言っています。今回の台風で関西空港も大きな被害があり関西地区のインバウンドは一時的に減るものの、復旧すれば徐々に回復するのではと思われます。

また、その一方で銀行のアパートローンの融資が厳しくなってきました。スルガ銀行によるシェアハウス「かぼちゃの馬車」運営会社の破綻問題の影響です。

高額でサブリースをする会社のずさん経営によって関東の多くのマンションオーナーが経営破綻をおこし社会問題となっています。

その影響から金融当局が銀行にアパートローン融資の貸し出し時の審査を厳しくするように指導があったとみられています。

いまは売り時ではありますが、買い時ではないという判断もできると考えられます。

しばらくは不動産高騰の時代はつづくのかかもしれません。

入居者からの
設備等初期対応数

震災前の週の3日間 (平時)

6/11 (月) ~ 13 (水)

79件

震災の日から3日間

6/18 (月) ~ 20 (水)

415件

台風21号の日から3日間

9/4 (火) ~ 6 (木)

701件

平時の
5.2倍平時の
8.9倍管理物件：入居者コールセンターと
サービス課への入電数

大阪北部地震から様々な天災が
絶え間なく続く

6月18日午前7時58分の通
勤時間帯に発生した、大阪府
北部を中心とする強い地震に
より、近畿地方の各地に、交
通機関の麻痺等の甚大な被害
をもたらしました。私も出勤
途中で、約3時間、
電車内で閉じ込められました。
当社は、入居者様専用の
コールセンター（本紙4月号
参照）を設けておりますので、
入居者が電話をすると、コー
ルセンターから私共スタッフ
の携帯とPCのメールに受付
内容が送信されます。この日
から様々な自然災害により、
目まぐるしい日々が続きます。

不動産
賃貸
経営
管理士

佐藤の部署は見た！

地震・台風・豪雨・酷暑の2018年夏

自然災害から学んだ事・備え

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。

地震で被災した住宅の外壁

地震での問い合わせ内容の
多くは、水やお湯が出ない・
壁紙に亀裂がある・タイルが
落下している等で、当日スタ
ッフも出勤者から順次対応
出勤できない者は近くの現場
に直行したり、何とかこの日
は乗り切ることができました。

未曾有の西日本豪雨から酷暑と
関西最大級の台風21号

次に襲ってきた天災は7月
上旬の西日本豪雨。想像をは
るかに超えたこの豪雨により、
築年数の古い建物を中心に雨
漏り被害が多数発生し、地震
復旧の対応もあるなか、復旧
する工事業者の手配が難しい
状況でした。

豪雨後の対応のさなか、酷
暑に襲われました。エアコン
修理や交換等の需要が急激に
増え、地震と豪雨の対応も続
き、電気工事業者の数が不足
し、エアコン手配だけで3〜
4週間かかり、入居者の方に
長い日数を待つてもらいまし
た。

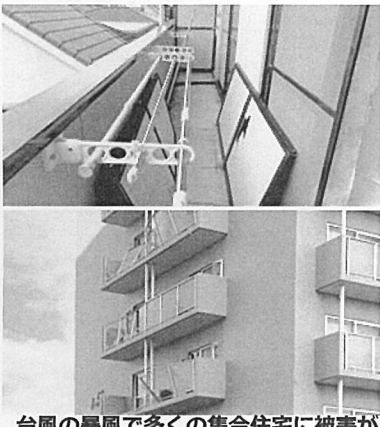
酷暑は連日続き、対応して
いく最中の7月29日、日本列
島東側から来た台風12号、そ
して9月4日の台風21号では、
経験した事のない暴風で、多
数の物件が被災しました。屋
根のめくれ、窓ガラスやペラ
ンダの隔壁版の割れ、当社で
は停電の原因で対応のしよう
がないポンプが動かず水が出
ない、ネットにつながらない、
ケーブルTVが見れない等、
今までに経験のない入居者か
らの問い合わせ件数がありま
した。さらに現場に車で向か
うにも信号が消えていたり、
落下物等で時間もかかりまし
た。

未然に防ぐ事、今後に備える事
普段は気が付かないのです
がこのような自然災害や異常
気象が続いた際に、改めて思
うことが、電気ガス水道など
のライフラインや、安心して
生活できる住まいのありがた
さでした。

未然に防ぐ事、今後に備える事
普段は気が付かないのです
がこのような自然災害や異常
気象が続いた際に、改めて思
うことが、電気ガス水道など
のライフラインや、安心して
生活できる住まいのありがた
さでした。

幸いにもこれら災害で、当
社管理物件で亡くなった方、
ケガをされた方は0人でした。
オーナーの皆様におかれまし
ても、被災を未然に防ぐべく
出来る範囲で、メンテナンス
等にも目を向けて頂くようお
願い申し上げます。また無料
建物診断も行っておりますの
で、是非ご活用ください。

幸いにもこれら災害で、当
社管理物件で亡くなった方、
ケガをされた方は0人でした。
オーナーの皆様におかれまし
ても、被災を未然に防ぐべく
出来る範囲で、メンテナンス
等にも目を向けて頂くようお
願い申し上げます。また無料
建物診断も行っておりますの
で、是非ご活用ください。

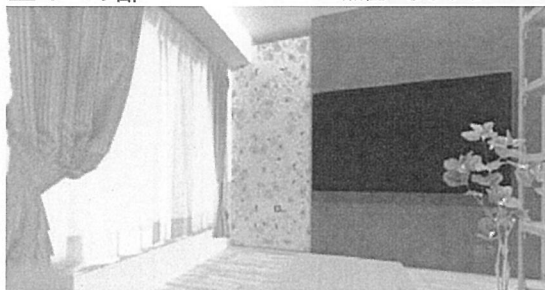


台風の暴風で多くの集合住宅に被害が

管理営業部
マネージャー
賃貸不動産経営管理士
宅地建物取引士
佐藤 哲也産学協同プロジェクト
デザインリフォームコンペ 2018学校法人 中央工学校
中央工学校 OSAKA

毎年行われる学生によるデザインリフォームプレゼンテーション 70 作品の中から、優秀作品を決めました。1 K
優秀作品は、「無住」、新社会人やおしゃれ好きな方向け、ファミリーの部は「Time and Space」曲線で、柔ら
かい印象の作品です。弊社も、若い学生の斬新なアイデアから、デザインリフォームの参考にしております。

1Lの部

最優秀作品賞 三好 理奈さん
無住〜むじゅ〜

優秀作品賞 2名

何 家麒さん
粋な家長瀬 優里さん
closet house

ファミリー物件の部

最優秀作品賞 奥村 藍莉さん
Time and space

優秀作品賞 2名

坂口 葵さん
SIMPLEXGREEN安藤梨乃さん
組み替え収納

作品発表の様子

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

DecoRoom デコルーム

空室家賃保証

X

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

古く見せて「かっ
ていい生活を！」
ヴィンテージな家
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

レンタックス デコルーム

検索

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