

TAKARA RENTAX GROUP

OWNER'S NEWSPAPER

Newsletter For Landlords (オーナーズ新聞)

- P.01
賃貸仲介 DX 事例 2
- P.02
建物健康診断と価値を高める設備
資産運用、賃貸経営におすすめの本
- P.03
相続税、路線価評価否定の判決
- P.04
オーナー様の声
各部署だより

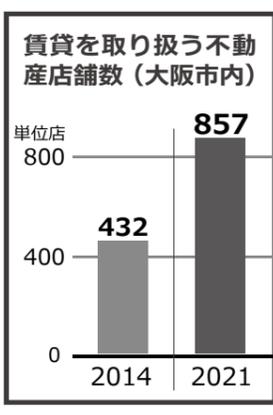


TAKARA RENTAX GROUP

TAKARA RENTAX GROUP Vol. **OWNER'S NEWSPAPER 104**

2022.07

大阪市内で転勤者のニーズも多く、法人社宅仲介に特化した部署を持つ不動産会社



弊社不動産賃貸仲介のメイン商圏となる大阪・兵庫エリアにおいて、賃貸を取り扱う不動産会社の出店は年々増加しています。特に大阪市内の営業店舗数は2021年時点で857店舗(2014年時点で432店舗)と8年前との比較で約2倍に増え激戦区となっております。

AIやDXの普及で「賃貸仲介ビジネスは今後縮小していく」と耳にすることがありますが、実際は真逆かもしれません。

将来の賃貸仲介業縮小の予測は見えない

DIGITAL TRANSFORMATION

賃貸仲介 DX 事例 II

CASE OF DX II
REAL ESTATE FOR RENT BUSINESS

法人の物件問い合わせを仕組み化

DX (Digital Transformation) は、進化したITを利用し人々の生活を良い方向へ変化させるもの。今回第2弾は、お部屋探しをされている法人企業様へのフォローを効率化し迅速に対応できる仕組みを始めました。

これらの背景から、弊社法人営業部では法人企業に対して、より迅速な対応を行い弊

初期対応に資源を集中

約の力ギとなります。

一人の転勤者様の案件に対し少なくとも不動産仲介業者3社へ依頼します。来店確率は1/3で、残り2/3の業者は希望条件の物件が探せなかった、または依頼を受けたその時間は、接客中や内覧中で、即時に対応できず初動が遅れるなど、レスポンスの遅さが目立ち、総じてそこが成約の力ギとなります。

法人企業の部屋探しには初動の迅速な対応が不可欠

法人企業様のお部屋探しにおける心理では、スムーズかつ迅速で高品質な物件情報を期待しています。大手企業側の窓口の社宅代行会社は、

出店増加が特徴として挙げられます。



法人営業部 課長 手嶋 龍介

宅地建物取引士
2級FP技能士
損害保険募集人(全商品)

これらの対応も含めオーナー様へ優良な入居者様の紹介を今以上に増加させ、より信頼いただけるよう、日々精進してまいります。



企業から依頼を受け、要件ヒアリング、物件探しと提案、内覧段取りまでをフォローします

さらに所属するスタッフは、法人対応が経験豊富かつ、企業の担当者からの評判が高い人材で構成しています。

- ① 希望条件ヒアリング
- ② 物件の提案
- ③ 内覧予約
- ④ 弊社アパマンショップ店舗への来店誘導(これら初期対応をワンストップで行います。内覧までのフォローに特化し、スピード感のある対応が可能です。

PHILOSOPHY

JUL. 2022 JUN MIYANO

コロナウイルスによるまん延防止等重点措置も終了し、一般的には制限なしの行動がとれることになりました。

しかし当社約200人の社員とその家族にも、いまだコロナ陽性者や濃厚接触者がまれに出ています。

当社ではこれらの社員に自宅待機を指示しリモート業務や、Zoom などでのテレビ会議を活用しています。また大人数での会食などは当面控える方針を継続してまいります。

そしてロシアのウクライナへの侵攻が長期化するなか、日本

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

に避難されるウクライナの方々の援助となるように、住宅の無償提供を私が副会長をつとめる団体、全国賃貸管理ビジネス協会を始めました。

まずは自社物件の空室から避難民の方々の住居の提供を、できる限り取り組みたいと思います。

オーナーのみなさまにおきましても、ご協力いただけるお部屋がございましたら、弊社スタッフまでお申し出くださいませ。

建物健康診断の必要性と価値を高める設備

Need For Property Diagnosis & To Enhance The Value By Equipment

建物診断の必要性と価値を高める設備を紹介いたします。本紙もこの2点は以前から何度か取り上げております。多くの提案の中で費用対効果が高い実績・事例も増えております。賃貸経営常勝のヒントとしてご検討ください。

大切な物件にも健康診断を

繁忙期も終わり新入居者も新しい住まいに慣れ始めました。この時期になると梅雨や台風の影響もあり、毎年建物の様々なトラブルが発生しております。

特に漏水被害は物件への補修費や入居者への補償費が発生し、ひどい場合は退去にまで発展し、さらに補修に日数を要すると空室期間も長くなり何一つ良い事がありません。テナントリテンションの観点からも日頃のメンテナンスは欠かせませんので、ご所有の物件の現状を把握されてはいかがでしょうか？

そこで建物診断をおススメします

当社の提携協力会社に依頼をすれば建物診断を無料で行ってもらえます。また当社と実績の多い提携会社で診断をしますと、当社を差し置いての勝手な営業活動や強引な



鉄骨階段：蹴上の長尺シートとウレタン塗装の劣化で鉄が錆びフレック状態で危険

営業活動や強引な契約をさせられる事もなく安心ですし、診断したからと言って緊急工事の場合を除き、すぐに契約されなくても業者の選択はオーナー様の判断にお任せしていただきますのでお気軽にご用命ください。

近い将来のトラブルを把握し予め備える事により、先にお伝えしたリスクヘッジとトラブルの費用を最小限に抑える事が一番かと思えます。建物診断でこれらの一助になればと考えております。

また壁面や屋上など、普段から意識して見ない箇所は何か起こってから気付く事が多く、外壁や防水の剥がれからの漏水は強い雨が降らないと起らない場合も有りますの

修繕を行う目安は

屋根・屋上 塗装・補修 11-15年 防水・葺替 21-25年	外壁 塗装・補修 11-18年 タイル補修 12-18年	給排水管 高圧洗浄 5年 取替 30年	階段・廊下 鉄部塗装 4-10年 塗装・防水 11-18年
給湯器 エアコン 交換 11-15年		<small>※国土交通省 民間賃貸住宅の計画 修繕ガイドブック</small> <small>※オーナーズ新聞 2020年10月号分 再掲載</small>	

で、しっかり診てもらって下さい。詳細は当社へお問い合わせください。

宅配ボックスの設置をあきらめていませんか？

単身・ファミリー物件問わずネット環境の次の必需品と言っても過言ではないのは宅配ボックスです。

大変需要が高いものの、設置(普及)割合が低く、物件価値を高めるには狙いどころと考えます。物件が存在する地域の現在の設置割合をポータルサイトで調べて見ると一目瞭然です。もし最寄〇〇駅、



宅配ボックス設置例

1DK、徒歩〇分以内で検索結果が200件あった場合、詳細検索で宅配ボックスにチェックすると結果はおおよそ50件程で設置割合は1/4となり、物件数が絞られます。

従前は設置するスペースがある程度必要で、アパート・ハイツなどには設置しがたい商品ばかりでしたが最近では小さなスペースや屋外用の防水タイプも出ていますので導入しやすくなっています。

以上、今回ご紹介の「建物診断」は問題の修繕箇所の症状が浅ければその分費用も少なく、入居者にかかる被害も少なく済みますので、この機会にぜひご検討ください。「宅配ボックス」はネット検索のヒット率が上がります。空室でお困りのオーナー様は設置をおススメいたします。

開発営業部
マネジメントディレクター
與田 伸也

オーナー様・当社担当、店長むけ 資産運用、賃貸経営におすすめの本

Recommended Books for Asset Management and Real Estate Investment

資産運用や不動産事業に役立つ本の中から初級～上級編を紹介。オーナー様で今までに読まれた「役に立った」、「投資のきっかけ」等の本や著者があれば同封のアンケートでコメントを募集しています。

※当社担当もオーナー様と価値観や意見を共有し、何かお役に立てるように2~3冊は読んでみましょう！

業務統括本部
本紙編集グループ
課長
西川 宣秀
宅地建物取引士
インテリアコーディネーター
2級FP技能士
リテラルマーケティング(販売士)2級

●まずは資産運用を始める前に「心構え・貯める・節約・増やす・守る」を歴史から学ぶ

「バビロン大富豪の教え」
ジョージ・S・クレイソン著 (文響社)

四千年前に栄えた古代バビロニア帝国(現イラク)の首都バビロンで、庶民が貯蓄・節約・投資・リスク分散等、7つの教えを受け継ぎながら繁栄を続けてきた物語。色褪せず現代でも活かせるノウハウです。

「私の財産告白」
本多静六著 (実業之日本社~紙書籍・東林出版~電子書籍)

明治時代の教育者、ドイツ留学中に投資を教わり、帰国後、勤勉・節約を一貫し収入の1/4貯蓄を基本に不動産投資と執筆により一代で現在の価値で数百億円の資産を築いた日本のウォーレン・バフェット。

●不動産オーナーへの入門書

「まずはアパート一棟、買わないで！」
石原博光著 (SBクリエイティブ)

累計9万部のロングセラー。物件の購入、出口、入居者募集、修繕等をオーナー目線で紹介、特に各金融機関毎の融資の引き方を詳しく紹介(市況や融資状況は出版当時のもの)。初めの1~2棟目を買う方向け。

「不動産投資のお金の残し方 裏教科書！」
石井彰男著 (ばる出版)

著者は元々賃貸オーナーで、使っていた税理士に不信感を抱き、自ら会計の勉強を行い税理士となる。不動産業の経費処理や節税方法を詳しく紹介。自営業はiDeCo、ふるさと納税等も大きな節税効果あり。

●中級・上級者向け

「世界一楽しい 不動産投資の授業」
浅井 佐知子著 (ソシム)

不動産鑑定士の著者。物件探しから運営、出口まで詳細に紹介。チェックポイントやシミュレーション表も充実し不動産投資の行動の全てがきめ細かく網羅。初心者～上級者まで教科書のように使用できます。

「不動産コンサルティングの教科書 改訂版」
猪俣淳著 (ビジネス教育出版社)

CCIM(全米商業不動産投資顧問)、不動産コンサルティングマスター、一級建築士の著者の今年の新刊。物件の投資判断事例、建築計画。各景気サイクル時の戦略や立ち退き交渉など。建築、不動産ともに深く紹介。