

個性化とともに、高品質化する賃貸住宅

従来にないクラスの賃貸住宅誕生

賃貸住宅の個性化が進んでいます。従来、個性化といえばデザイナーズマンションやペット共生賃貸住宅に代表されてきましたが、今日では、入居者のニーズをさらに細分化した多様な賃貸住宅が急速な広がりを見せています。ターゲットを絞り込んだ賃貸住宅が「ニユーカマー」として定着しつつあります。



賃貸住宅の個性化の背景には、いくつもの理由がありますが、やはり物件間の競争が厳しくなっていることが一番です。他にはない機能を備えることで、賃貸積極派層の囲い込みを図ろうとする動きです。

またそうした理由以上に、世の中が豊かになった分、何も特別なことではなく当たり前に質の高い住空間を求める傾向が、賃貸住宅においても一段と強くなっているのが見逃せません。その流れから生まれたのが、楽器演奏ができる防音設備付き

や大型駐車場付き、家庭菜園付きといった賃貸住宅。

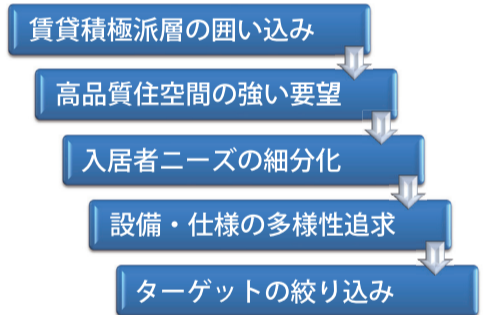
高付加価値的要素を追求する一方で、人のつながりやコミュニティケーションを積極的に求める層に広がったのが、シェアハウス、コレクティブハウス、ゲストハウス。

リスクを抱えつつ特色打ち出す

そして個性化とはやや趣きが違いますが、入居者向けの「宅配クリーニング」サービス、分譲マンション並みの質感あるキッチン、「外構防犯パッケージ」標準採用による防犯性能の強化、都市部に映える高い意匠性の外観、遮音性能向上を実現した界壁構造、外部からの視線を遮りプライベートを保つ専用庭の設置など、従来にないクラスの賃貸住宅が開発され、独自のプランとして実用化されています。

さらに、用途変更、大幅改装

賃貸住宅の個性化&高品質化の背景



のコンバージョンや既存住宅をリメイクしたりリノベーションがかったのリフォーム枠を超えてプランニングされています。

個性化はつまりは汎用性になり特性を大きく展開させる訳です。一とつ間違えとアイデアがあるのですが、リスクを抱えながらも特色を打ち出して、現在とこれからの入居者ニーズにこころをこめて対応するものです。

提供するかにかかっていると思



・PRするツールは、かつての新聞、冊子、情報誌の印刷媒体にとどまらず、PCやスマホを介してのインターネット、そしてフェイ

SNSへと広がっています。

有効活用が、空室を埋める有力手段となつてきているのですから、仲介(管理)に至るまで、ネット・IT環境の充実をどこまで達成できるかも課題事項です。

賃貸経営最大の眼目、稼働率を高めるための空室を埋める方法をつきつめれば、市場の動きに合わせて、タイムリーに募集をかけ、仲介営業力で対応すること、という結論になります。

「仲介営業力」が契約の決定打 オーナー様との連携強化を推進

賃貸経営
ワンポイント
アドバイス



信頼と連携による一体化
賃貸住宅の空室を埋める第一歩は、まずなんといっても、物件を取り扱う仲介店を選ぶことから始まっています。

に気をそらさない十分納得する説明ができる「仲介営業力」が契約の決定打となります。

・修繕をしないで家賃を調整するの、こうしたことを十分に考慮して、入居の促進を図ります。

ご存じの通り、物件情報を告知

るか非常に気にされていますが、我々は常に全力です。物件一つ決めるにも本当に真剣で、入居される方の立場に立ち、オーナー様の気持ちに十分に斟酌して仲介業務に当たります。

体化で、タイムリーな「入居条件」を打ち出すことが重要なポイントとなつてきます。

今日、賃貸経営はサービス産業であると同時に、情報ビジネスと化しています。所有する物件情報を必要とするユーザー、入居希望者に、いかにタイムリーかつミスマッチのないベストな状態で

情報パック 『自転車置場』の運用法

「登録シール」など、一工夫して意識向上を促す 外からの不法駐輪を防ぎ、清掃に注意

アパート・マンションの「自転車置場」の取り扱いに苦慮されている話をよく耳にします。

比較的、子供らがよく利用することもあって、並べ方が乱雑、ゴミがチラかっている、長く乗っていない壊れた自転車が放置されているといったことから、自転車置場周辺がいつも雑然として、汚いといったものです。

「整理・整頓」を呼びかける張り紙もたいして効果はなく、いつも汚れているのが自転車置場の宿命のようです。

中でも頭を悩ませるケースとして、当該物件に関係のない自転車の不法駐輪。駅に近いとか、買い物に便利だからと限られたスペースに、関係のない

住民が勝手に停めた上、そのまま放置されることです。

自転車置場はそういうものだとあきらめる前に、一工夫してみましょう。

美観を保つためにも駐輪場を設置

まず、使用料は無料でも、管理の「登録シール」を貼ってもらう。シールに記載されている名前を見れば、極端に止め方が悪いお家が特定されますので、やんわりと注意することも可能となります。これに反して無料ではなく、わずかな金額でも有料にすれば、整理・整頓の意識は格段に向上します。

たまに駐輪場を設置していないところも見受けますが、玄関ホール・入口周りの共用スペースや階段辺り、自



室前、廊下に停めて、これまた大変です。

自転車の保有が一人1台とも言われる時代だけに、美観を保つためにも、なんとかやりくりして、できれば屋根付きで、照明設備の整った駐輪場は設置したいものです。

種類も2段式ラック、スライドラック、傾斜ラックや省スペースタイプなど豊富に揃っています。

今年の繁忙期について

営業の木島と申します。今年1月から3月にかけての繁忙期につきまして、簡単なご報告とともにお客様の物件に対するご要望、ご希望についてご紹介させていただきます。

今年も帝京大学と東京家政大学の新生のご来店が数多くありました。オーナー様からお預かりしていた単身用物件は、うまくお客様とマッチングする事ができ、とてもよい成果を上げることが出来たと自負しております。お客様が物件に満足して決めて頂くのは営業員に尽きます。これも偏に大切なお部屋を当社にお任せ頂いております。有難うございます。

営業 木島

(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。