オーナーズニュース

5年後も賃貸経営を成功させ続けたい
大家さん向け情報誌

2018.August
8月号

マールくん
レポート

「 夏だ！海だ！BBQだ！満喫してきました♪ 」

2018年7月25日（水）に、マルイ不動産のスタッフでBBQをしました♪

福井県若狭の海辺でみんなでワイワイBBQ！いつもあつ～い多治見を抜け出して海で泳いだりして、子供たちも大喜びです。きっと素敵な夏の思い出ができたことでしょう！スタッフ同士の絆も深まり、さらに心も身体もリフレッシュできました♪

今年は早い時期から猛暑が続いていますので、みなさまも体調管理に気を付けながら夏を楽しんでください♪

今月のマルイ不動産
本音で教えて！

「 モデルルームで空室対策！ 」

皆さん、こんにちは。可児支店　賃貸担当の伊藤嘉記です。

今回は空室対策の一つ「モデルルーム」に関してお話しさせて頂きます。入居、内覧へのお問い合わせを促進するために、賃貸物件の見せ方も大切な要素となります。モデルルームというと賃貸物件には縁がないように感じるかもしれませんが、モデルルームを設置後に入居率が上がり満室になったという成功事例も多々ございます。家具配置後の生活動線、入居後のイメージがお客様にとって湧きやすくなります。それによって物件への入居をより具体的に検討する可能性が高まります。

また、モデルルームとすることで、その賃貸物件がどのような部屋だったのかが、より記憶に残りやすくなります。

一つの物件で空きがたくさん出てしまったオーナー様、そのうちの一室をモデルルームにされてみてはいかがでしょうか。完成後のイメージとしては、ＩＫＥＡのショールームのような感じです。是非お試しください。

尚、用意して頂いたモデルルームには排水の臭いが上がってこない対策と、モデルルームの照明器具の効果を最大限活かせるよう通電もお忘れのないようお願いします。

可児支店　賃貸営業
伊藤　嘉記

賃貸管理は実績と信頼のマルイ不動産へ！

マルイ不動産株式会社

〒507-0035
岐阜県多治見市栄町 1-54-1 コアラビル
ＴＥＬ：0572-21-2201
ＨＰ：http://www.maruifudousan.co.jp
定休日：水曜日

最近の賃貸住宅関連ニュース

「築年数別・反響シェアの推移」

（全国賃貸住宅新聞第1325号より抜粋）

築15年～30年の物件は反響が減少

築年数別のデータから反響の傾向や偏りについて見ていきます。使用するのは東京都心7区のデータですが、他の大都市の中心部でも同様の傾向があるので東京以外の方もご参考下さい。

右記の表は都心7区の掲載シェアと反響シェアです。一般的には新築は人気が高いと思いがちですが、掲載シェア約12%に対して反響シェアは約9%と低いです。要因は、都心部では立地を優先する傾向が強いことと、土地取得や建築コストの高騰で値付けが高くなりがちな事が影響していると考えられます。

掲載シェアに比べて反響シェアが高いのが築5～15年以内と、築31年以上。前者は設備が最新または最新に近く、かつ家賃に割高感がないことが要因でしょう。築31年以上はというと、大規模リフォームを実施していることが多く、人々の立地志向が高くなり築年数は妥協要素になっていることが要因と考えられます。

一方、反響が減少傾向にあるのが築15～30年の物件です。築31年以上の物件のように大規模リフォームが実施されておらず、ローン完済前のため家賃を下げられないことが影響しています。

ではこの築年数帯の物件に打ち手はあるのでしょうか？方法としては、例えば付加価値型のリフォームやサービスを積極的に仕掛けていくことです。築15年～30年の物件をお持ちで空室にお悩みのオーナー様は是非マルイ不動産にご相談ください。それぞれの物件に合った付加価値型のリフォームやサービスなどのご提案をさせて頂きます。

■掲載シェア（都心7区）

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
新築	8.7%	10.8%	11.1%	10.8%	11.7%
築5年以内	11.1%	10.6%	12.7%	12.8%	13.1%
築10年以内	**26.3%**	**20.8%**	16.8%	13.5%	10.1%
築15年以内	17.1%	18.9%	**20.8%**	**22.7%**	**23.2%**
築20年以内	7.0%	7.9%	8.3%	9.9%	11.2%
築25年以内	7.8%	7.1%	5.9%	5.5%	5.6%
築30年以内	7.7%	8.0%	7.9%	8.2%	7.5%
築31年以内	14.4%	15.9%	16.4%	16.7%	17.6%

■反響シェア（都心7区）

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
新築	10.1%	10.1%	9.5%	8.9%	9.2%
築5年以内	14.1%	14.3%	16.3%	16.7%	16.8%
築10年以内	**24.2%**	17.7%	15.6%	13.4%	12.3%
築15年以内	15.0%	16.7%	19.4%	**20.9%**	**21.6%**
築20年以内	6.8%	7.5%	8.5%	10.7%	11.1%
築25年以内	4.9%	5.1%	4.4%	4.5%	4.7%
築30年以内	6.5%	6.9%	6.1%	6.1%	5.3%
築31年以内	18.4%	**21.7%**	**20.2%**	18.8%	19.0%

※SUUMO掲載物件より
（各年1～3月/リクルート住まいカンパニー調べ）

「今こそ省エネ賃貸で差別化」

（全国賃貸住宅新聞第1326号より抜粋）

賃貸住宅における省CO2促進モデル事業

環境省は2018年7月2日、省エネ性能を備えた賃貸住宅の建築・改修に補助金を割り当てる「賃貸住宅における省CO2促進モデル事業」の二次公募を開始しました。この事業は一定の環境性能を満たす賃貸住宅を新築・改築する場合に、追加的に必要となる高効率な給湯、空調、照明、住宅設備等の導入にかかる経費の一部を補助するものです。2016年度から延べ1170棟ほどが採択されていますが、その大半が大手ハウスメーカーの新築案件であり、地場建設会社の利用は一部に留まっています。

断熱性能の需要の高さについては、リクルート住まいカンパニー（東京都中央区）が16年5～6月にかけて実施した調査結果からも確認できます。改善したい部屋の性能として「断熱性」を望む声が「遮音性」に次ぎ２番目に多く、長期入居に効果がある住宅設備として10位以内に二重サッシや断熱・遮音性能の高い窓などがランクインしているのです。空室率悪化が懸念される今、周辺の賃貸住宅と差別化するために一層の制度活用が期待されています。入居者に求められる賃貸住宅を供給するため、省エネ性能を高める選択肢を視野に入れる必要性は今後も高まりそうです。

岐阜県知事免許(5)第 3877 号　(公社)岐阜県宅地建物取引業協会会員　東海不動産公正取引協会加盟

賃貸管理は実績と信頼のマルイ不動産へ！

マルイ不動産株式会社

中津川支店　可児支店　マイアミ支店（U.S.A）

多治見本店

〒507-0035 岐阜県多治見市栄町 1-54-1
コアラビル（多治見駅から徒歩４分）