

CLEAR TH TIMES Vol.1

クリアスタイズ

■発行元 株式会社クリアスレント 0120-360-580
〒105-0003 東京都港区西新橋2-39-3 SVAX西新橋ビルディング2F

今月のメニュー
1.リノベーションで空室改善
2.今ドキの宅配ボックス
3.間違いだらけの自主管理
4.クリアスレントニュース

リノベーションで空室改善！ アクセントクロスの劇的効果

最近よく見かける「リノベーション」や「リフォーム」という言葉。なんとなく知っているけれど、実際のコストパフォーマンスや効果などはわかりづらいものです。ここでは、賃貸物件での事例や人気のお部屋を紹介していきます。

アクセントクロスによる空室改善

文京区の一棟マンションを所有しているオーナー様の事例です。もともと3ヶ月以上の長期空室となっており、オーナー様の支払い関係上、賃料の減額も抑えなければならない状況でした。また、当マンションと周辺の新築物件の賃料の乖離もなく、苦戦をしていました。そこで、ローコストで効果が見込めるアクセントクロスのご提案をしました。白いクロスはお部屋を明るく広く見えますが、内見したお客様の印象にはほぼ残りません。一方、一見派手なクロスやカラフルなクロスは、おしゃれな印象とインパクトを与えます。

雰囲気も変わり効果絶大！

アクセントクロスは、お部屋の空気を一新させるだけでなく、お部屋の雰囲気やインテリアの効果も得られます。写真映えもするので、インターネット集客や内見時の案内でお客様への印象アップに繋がりました。今回の提案では同時にモデル家具も設置し、暮らしの雰囲気を演出することによりイメージしやすくしました。

	単価	内見数
通常のクロス	1300円/㎡	平均3.8件/月
アクセントクロス	1500円/㎡	平均5.5件/月

成約者は写真を中心に未内見でお部屋を決めた。

200円の単価の違いで内見数が約**1.5倍**に増加！

用語

リノベーションとリフォーム

◆リノベーション

現在の建物に工事を行い、今よりも使いやすさを改善することや性能を向上させることを指す修復という意味をもちます。建物の間取りや内装・外装を、よりよく使いやすく変更することです。

◆リフォーム

古くなった建物を新しい状態に戻すことを指し、賃貸のマンションやアパートでは原状回復という意味でつかわれることも多いです。老朽化した建物や壊れている箇所を回復させることです。



カラフルなアクセントクロスで内見者のイメージアップを図る。

今回のリノベーションでアクセントクロスに要した費用は15,000円でした。毎月82,000円の賃料となっているお部屋のため、空室期間をみても「少ない出費で空室改善できた。」とオーナー様に喜んでいただきました。

クリアスレントニュース 六本木店新規オープン！

クリアスレントニュースでは、様々な弊社の情報をお伝えしていきます。第1回目の今回は、2017年2月にオープンした「クリアスレント六本木店」をご紹介します。

クリアスレント六本木店 0120-277-211

六本木交差点付近に位置し、交通の便も良好です。人通りの非常に多い場所の路面店になります。目印はタリーズコーヒーとエントランス右側にある大型電子看板です。

実はここ、5階から7階までクリアスライフグループの本社になっています。分譲販売を手掛けるクリアスライフと建物管理を手掛けるクリアスコミュニティがあります。社員研修や月次朝礼など、当社グループが集まる場所になります。最近では、外部講師を招いた従業員を対象とした宅建取得講座や、相続対策セミナーも開催されています。



当社地図案内図。六本木駅よりわずか1分！

得意エリア

六本木店は主に港区・渋谷区を得意エリアとしています。六本木・麻布十番・赤坂をはじめ、芝浦・高輪から恵比寿・広尾などの高級エリアを中心に、お部屋のご紹介をしています。もちろん、このエリアでなくても知識の豊富な営業マンがご案内致しますのでご安心ください。

六本木店メンバー



早崎 秀和(店長)



伊藤 宏輔



窪田 和浩



實田 有希

品よく力強く、お部屋探しをサポート致します。一日でも早く空室を無くすことを念頭に置いています。

【編集後記】

第1回目のニュースレターの情報はお役にたちましたか？

今後も定期的に、不動産業界の耳より情報や、お客様の事例、弊社の活動を含めてご紹介させていただきます。段々と暑さも厳しくなってきましたので、体調にはお気を付け下さい。

2017年5月15日発行 Vol.1

■発行元 株式会社クリアスレント

〒105-0003 東京都港区西新橋2-39-3 SVAX西新橋ビルディング2F

TEL:0120-360-580 (営業時間10:00~18:30)

<https://pm.clearth-rent.co.jp/>

東京都知事免許(6)第70319号 (社)全国宅地建物取引業保証協会会員 (社)東京都宅地建物取引業協会会員

宅配ボックス導入にあたって3つのポイント！

1 種類

ネットワーク管理式

管理センターとインターネットで繋がっていて、24時間態勢で遠隔監視されています。扉が開かなかったり操作キーを無くした時などのトラブルにも対応可能です。最近では、メールボックス一体型の製品もあります。

自主管理式

受取人にあらかじめ配布される操作キーによるボックスの解錠が可能です。しかし、ネットワーク管理式と違って、トラブル発生時には自主的な対応が必要です。

機械式

通称ダイヤル式と呼ばれ、任意の暗証番号を設置し荷物を受け取ります。

2 必要なボックス戸数

弊社のマンションでも実績のあるフルタイムシステム社によると、必要なボックス戸数は住戸数の約20％程度として提案しているそうです。

3 ボックスサイズ

S：7、M：2、L：1という合計10ボックスの場合・・・

外寸は、幅1,500mm×奥行600mm×高さ1,800mmとなります。設置には消防法などの条例に沿うように気をつけてください。



宅配ボックス新規設置

東京都練馬区の「菱和パレス練馬」では、平成27年2月に宅配ボックスを導入しました。フルタイムシステムのM800シリーズ。2列8個のタイプ。金額は約1,026,000円。

実は損している！ 間違いだらけの賃貸管理～自主管理編～

お持ちの不動産の管理はどうされていますか？

今回は自主管理に関してお伝えします。不動産をお持ちのお客様は大きく分けて2パターンの人がいます。ご自身でマンションを管理されているお客様と不動産会社に任せているお客様です。

意外と苦勞しがちな自主管理

ご自身で管理していると入居から退去までの期間で、やらなければならないことが山ほどあります。しかも、専門知識がない分野においてはお金と労力が通常以上にかかる可能性があります。自主管理を始めるきっかけの多くは「管理手数料がもったいないから自分でやる」、「自分で管理した方が入居者との距離が近い」などです。しかしながら反対に苦勞も多いのではないのでしょうか・・・。

◆入居者募集が大変

入居者が決まらなると賃料収入が入ってこないのが不安になります。専門の管理会社に任せると広告配信量や成果までのスピードも違ってきます。

◆家賃滞納の回収困難

全員が毎月きちんと家賃を払えるとは限らず、何かのタイミングで引き落としがかからない、期日までに支払いがない事が慢性化してしまうなんて事もあります。

◆原状回復の知識がない

退去後のお部屋は通常のお掃除とは違います。清掃会社を自分で手配しようとしてもスケジュールや料金など専門知識がないと非常に労力がかかります。

一方、不動産会社に管理を任せていると「集金代行」というサービスがあります。簡単に言うと、オーナー様からお任せ頂いたお部屋(1棟)を弊社がオーナー様に代わり、入居者募集から毎月の送金、退去時の補修リフォームの手配を行うサービスです。また、家賃回収や滞納督促も行いますので、ご自身の労力がかかりません。

また、事務処理などの面倒な作業も一括して行ってくれます。賃料の数％～数千円の手数料で一切の手間を省くことが出来ますので不動産会社に任せるメリットはたっぷりあります。いろいろな相談が出来て、悩みや要望に応じてくれるような会社や担当者がいれば心強いですよね。次月では管理会社の選び方をご紹介します。

戸建住宅でも話題の宅配ボックスの 魅力を解説！

TVなどでも取り上げられることが増えている宅配ボックス。宅配会社のドライバー不足やインターネット通販の拡大により、大きく注目を集めています。

従来は、マンションなどの集合住宅で人気設備でしたが、最近では戸建てでも設置する家庭が増えています。

なぜ宅配ボックスが再注目されているのか？

宅配ボックスは2000年以降のマンションで急速に普及してきました。特に単身者向けマンションでは、日中の不在が当たり前環境であるため、人気となっています。Amazonや楽天などのネット通販をはじめ、スマートフォンの普及によりインターネットショッピングの利用者数が急速に拡大しています。

また、宅配会社の再配達が問題化する中、解決策として再び宅配ボックスが注目を集めました。戸建では宅配ボックスを設置するにもそのまま置くだけになってしまいがちで、セキュリティには程遠い環境でした。しかし、メールボックス一体型や玄関一体型の宅配ボックスの登場などでセキュリティ面も安心できるものが増えています。

賃貸マンションでは、宅配ボックスは欲しい設備ランキングでは常に上位にランクインし、人気の設備としての地位を確立しています。

全国賃貸住宅新聞(2016/10/17号)によると、【単身者向け】では第8位(前回調査では10位)。1位はインターネット無料、2位はオートロックとなっており、次号以降でこちらに関しては紹介していきます。大手不動産ポータルサイト「SUUMO」でも、こだわり条件として宅配ボックスをチェック項目として設けており、お部屋探しのユーザーニーズを反映していると言えるでしょう。



コンシェルシア南麻布 <TOKYO REMIUM> WEST
(2017.2月築)に配置のメールBOX一体型宅配ボックス。

全国賃貸住宅新聞(2016/10/17号)による人気設備

単身者向け人気設備トップテン	前回順位
1位: インターネット無料	(前回1位)
2位: エントランスのオートロック	(前回2位)
3位: 浴室換気乾燥機	(前回3位)
4位: ウォークインクローゼット	(前回4位)
5位: ホームセキュリティ	(前回5位)
6位: 独立洗面台	(前回ランク外)
7位: 追いだき機能	(前回6位)
8位: 宅配ボックス	(前回10位)
9位: 防犯カメラ	(前回8位)
10位: 24時間利用可能ゴミ置き場	(前回ランク外)

宅配ボックスの意外な使われ方

私の親戚はマンションに住んでいるのですが、宅配会社の呼び出しには出ずに荷物を宅配ボックスに入れるようわざと居留守をしています。理由を聞いてみると、「本当に宅配会社かわからないから」と言っていました。実際に宅配会社を装った事件もあります。宅配ボックスがあれば、対応しなくて済みますし、防犯上も非常に有効です。

大手不動産ポータルサイト「SUUMO」で検索すると、東京都新宿区の賃貸物件(戸建も含む)36,625件に対し、宅配ボックス付きの件数は22,920件と約63%になります。このように全ての賃貸マンションに備えつけられている設備ではないため、宅配ボックスは入居率向上に一役買ってくれそうです。