

CLEAR TH TIMES Vol.6

クレアタイムズ

■発行元 株式会社クレアレント 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.賃貸情報発信の変化
2.ペット可の募集について
3.オーナー様の世代交代
4.コスト削減方法
5.クレアレントニュース

賃貸ユーザーの情報収集の変化！ ～コアな情報で未内見でもお部屋が決まる～

一般的に、お部屋探しをする際は物件かのお部屋を見て回り、間取りやレイアウトから住んだ後のイメージをしながらお部屋を決めています。しかし近年、内見をせずにお部屋を決めている賃貸ユーザーが増えています。今回は賃貸ユーザーがどのようにしてお部屋を決めているのか、そして内見方法の変化についてお伝えしていきます。

内見数の減少と不動産会社への訪問数の減少

賃貸ポータルサイト大手のアットホーム株式会社の調べによると、30歳未満の社会人がお部屋探しの際に見学した物件数では、全体の5.4%が「内見していない」、18.9%が「1件のみ内見」と発表しています。また、学生の場合は、全体の9.6%が「内見していない」、19.3%が「1件のみ内見」と発表しています。そして、不動産会社への訪問数は、全体の約半数以上が訪問数1店舗以下であるとしています。実に2人に1人以上は、多くても1店舗しか訪問していません。

部屋探しの際に見学した物件数

	0件	1件	2件	3件	4件	5件	6件以上
学生	9.6	19.3	19.4	23.6	11	8.9	8.2
社会人	5.4	18.9	17	19.4	10	15.7	13.6

部屋探しの際に訪問した不動産会社数

	0社	1社	2社	3社	4社	5社以上
学生	11.7	52.5	17.5	9.1	4.1	5.1
社会人	5.9	48.3	21.7	10.7	5.3	8.1

単位(%)

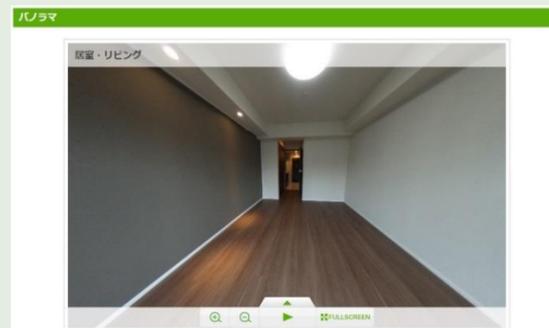
※アットホーム調べ「UNDER30」私たちの選び方 ～部屋探しのプロセス&マインド～

不動産会社の情報発信の変化

上記のように、物件見学数・不動産会社訪問数ともに減少しています。インターネットやスマホの普及で皆様がよく物件を調べられています。今までは、多少営業マンの言いなりであったユーザーが、賃貸物件について知識が付き、自分で決められるようになったことが要因の一つであると考えられます。

また、不動産会社も適切で豊富な情報が求められています。当社の物件募集の観点で言えば、ただの写真から360°見渡せるパノラマ写真への対応など、よりコアな情報発信を心がけています。業界でも、VR元年とも呼ばれた2016年以降は、賃貸仲介店舗でもVR投入が進んでいる会社もあり、当社もお客様に満足して頂ける取り組みを進めて参ります。

※VRとは・・・コンピュータ上に人工的な環境を作り出し、あたかもそこにいるかのような感覚を体験できる技術です。日本語では「仮想現実」と呼ばれています。



スマホで当社が掲載しているパノラマ画像
(コンシェルシア目黒 THE RESIDENCE)
https://suumo.jp/chintai/bc_100097021212/

電力自由化で費用削減 ～収益改善の方法～

不動産投資で成功するためには、空室率を下げて家賃収入を増やすこと以外にも様々な方法があります。毎月のランニングコストである電気料金の改善もその一つです。オーナー様にとっての電力自由化は、賃貸経営にどのような影響を及ぼすのでしょうか。

電力切り替えの可能性

新電力会社については、「停電の多さ」「災害時の復旧の遅さ」などの不安定なイメージが、一般的に抱かれているようです。しかし、マンションやアパートを所有するオーナー様の立場としては、経費が少しでも削減できるチャンスを逃がす手はありません。芝公園の一棟マンションを所有しているオーナー様は、東京電力から東京ガスに電力会社を変更したところランニングコストを大幅に削減できたとのことです。このような事例もあるので、これを機に確認することをオススメします。

高圧一括受電

電気の契約は大きく分けて、「低圧契約」と「高圧一括受電契約」の2種類があります。これは、領収書や契約書でも確認することが出来ます。「マンション高圧一括受電」とは、マンション一棟を一人の利用者として考え、電力会社と一括で高圧電力契約を結ぶ契約です。マンション全体で使用する電気をまとめることで、安い電気料金の適用を受けるといったものです。ただし、高圧電力は低圧に変換しないと一般家庭で使えません。そのためマンションに変圧器を設置する必要があります。その費用を差し引いても、専有部で5～10%程度、共用部で20～40%程度の電気代を削減できるといわれています。賃貸物件でも、共用部分の契約容量が50kW以上の場合は、一括受電の検討に値します。エレベーターなど共有部の電気が大きい物件は、電気代削減が見込めるでしょう。

低圧契約

一括受電の規模に満たないアパート・マンションでも、廊下や階段の電灯など、共有部の電気を新電力に変更することが可能です。ただし、エレベーターや貯水槽の動力などのすべての設備が新電力に対応しているわけではありませんので、契約の際には注意が必要です。低圧電力は1kWh(電気を1時間使用した場合の電気量)あたりで基本料金が決まり、使用料に応じて電気料金が決まる仕組みですが、必要以上の契約をしている場合があるので一度見直しをしてみると良いでしょう。



電力自由化以外の節電方法

電力自由化を利用する以外にも役に立つ節電方法があります。特にLED照明の利用は効果があります。LED照明の消費電力は、白熱電球に比べて5分の1程度で、寿命は白熱電球の約20～40倍、さらに交換時の手間とコストも削減されます。

クレアレントニュース

決起会開催しました！

2017年9月で当社の半期が無事締められました。しびれる予算でしたが何とか達成することが出来ました！また、10月から既に新たなスタートを切っていますが、決起会を行い、意思統一を図りました。皆様の期待に応えられるよう引き続き頑張つて参ります！

【編集後記】

第6回目のニュースレターの情報はお役にたちましたか？
寒さが厳しくなってきました。最近は雨が多く、外出できる日が限られているのでウズウズしています。インフルエンザも流行し出しますので、体調にはお気を付け下さい。

2017年10月30日発行 Vol.6

■発行元 株式会社クレアレント

〒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

一度ペット可にしたら戻れない？

ペット可のメリット・デメリットを踏まえたうえで、オーナー様としては「ペット可」をどう考えるべきでしょうか。まず区分所有の場合は、「ペット可」物件への条件変更は、同じマンション内の他のオーナーとの兼ね合いもあり難しいといえるでしょう。また、一棟マンションのオーナーの場合も、一度「ペット可」にすると「ペット不可」には戻しにくいので、安易には決められません。

最初から「ペット可」を想定して建てられた物件はともかく、そうでない物件を後から「ペット可」に変える場合は、すでに住んでいる入居者からの反発も考えられます。仮に他の入居者の同意を得て、全室「ペット可」にしたとしても、今度はペットと住むつもりのない入居者が物件を避ける可能性も出てきます。「ペット可」にするかどうかは、入居者のライフスタイルと大きく関わっており、物件のコンセプトと言えるでしょう。トレンドに流されるのではなく、「投資」という観点からもよく考えたいので、判断するようにしましょう。

ペット共生型マンション

当社開発物件に「コンシェルシア大森with」という築浅分譲マンションがあります。このマンションは、**ペット共生型マンション**として、ペットとの快適な生活を楽しんでいただくことをコンセプトとしています。「ペット共生型」とは、従来の「ペット可」のマンションとは違い、ペットとの生活をする

こと前提に建築されたマンションです。ペットに配慮した共有部や入居者にもペットにも優しい専有部で、入居者だけでなくペットも暮らしやすい環境になっています。

飼い主にも嬉しい設備

- ペット仕様コンセント
- オゾン脱臭機
- 上下クロス分け
- ペット仕様フローリング

便利で快適な空間だからこそ、家族となるペットとの生活を楽しんで頂けます。安易にペット可マンションとしてしまわない様、ご自身の資産維持のために、管理会社と相談しながら適切な判断が必要です

ペットにも飼い主の方にもうれしい設備。

- リードフック**
 - 動物が多い時など、ペットを立ち止まらせないように、お部屋の壁面に便利なリードフックを玄関と玄関前に設置しています。
- ペット仕様のコンセント**
 - ペットがイタズラするのを防止するため、コンセントの位置を床面より40cmの高さに設置しています。(※タテ型・洋室・廊下、洗面・トイレ・浴室)
- オゾン脱臭機**
 - オゾンの持つ臭気分解力が、不快な臭いも分解し、さわやかな空気を実現します。
- 上下クロス分け**
 - 見切り材により壁クロスを上下で分断することで、ペットが傷を付けたクロスのみを張り替えることが出来るようにしています。(※タテ型洋室・廊下、洗面・トイレ・浴室)
- 超表面強化壁クロス**
 - 壁下の壁クロスには超表面強化仕様の壁クロスを採用しています。経年・汚れ防止の機能も備え、お部屋の清潔に保ちます。
- お手入れ簡単、抗菌・汚れ防止機能**
 - 表面にエポキシ樹脂をコーティングし、汚れが落ちやすく、抗菌性で菌の繁殖も防止します。
- ペット仕様フローリング**
 - 硬度がある木材を採用した中、表面硬度が高く傷がつきにくい、ペット対応のフローリングを採用しています。
- 特製コーティングの機能**
 - 「滑り防止」「水濡れ防止」「汚れ防止」の機能を併せ持つコーティングです。

当社が管理するペット共生型マンションの基本設備

オーナー様の世代交代 ~子供世代の悩み~

近年、オーナー様の世代交代が進んでいる印象を受けます。多くのオーナー様は生前贈与として子供世代にマンションを贈与し、運用をさせています。こうした背景には、相続税の基礎控除の減少や子供世代の未婚が進んでいることなどが考えられます。一方、資産を引き継いだ子供世代は仕事をしている中、慣れない不動産賃貸業も行わなくてはなりません。しかも自主管理をしていた場合では、入居者募集から入居中の対応、退去までを一貫してご自身で行わなければいけないため、非常に労力がかかります。

管理会社に任せることの重要性

なんの工夫もなく漠然とお部屋を貸しているだけでは収益は上がってきません。これはマンションでも、ビルでも、もちろん倉庫や物流施設でも同じことがいえるでしょう。専門知識やノウハウも必要で、多様なニーズに敏感に反応しなければなりません。子供世代が受け継いだ不動産に関して多くの悩みを持っている中、きちんとした管理会社を選ぶことが重要です。受け継いだ不動産を「選べない」「押し付けられた」と感じる方もいらっしゃるでしょう。しかし、「可能性の塊」「チャンス」と感じられる方法を一緒になって考えられる管理会社を選ぶことが受け継いだ資産を守っていく秘訣かもしれませんね。



ペット可の募集ってどうなの？

-間違いだらけの賃貸管理-

日本はペットブームと言われて久しく、ペットと暮らすことは一つの文化として定着してきているようです。賃貸物件のオーナー様から見た場合、「ペット可」物件をどのように考えればよいのでしょうか。

ペット可物件のニーズ

ペットを飼いたいというニーズの背景には、少子高齢化や、未婚層の増加(単身化)があると考えられます。特に若者が集まる都心部では、「ペットを飼いたい」というニーズは高まっていると考えられます。よく、愛犬家同士で公園で話している姿を目にしますが、ペットは日々の生活に癒しを与えてくれる存在であり、コミュニケーションも図れる存在です。そうしたニーズの高まりに対応するように、賃貸情報サイトでも「ペット可賃貸物件特集」が組まれたり、ペット可物件に強いことを打ち出す不動産会社も出てきたりしています。

ペット可賃貸のメリット

ニーズを把握した上で、オーナー様から見た場合、「ペット可」にすることはどのようなメリット・デメリットがあるのでしょうか。

メリット1:空室対策

ペット可物件を探したことがあればわかると思いますが、飼いたい人のニーズに対して供給が不足しています。そのため、空室が出た際に「ペット可」物件として入居者を募集すれば、早期に入居者が付く可能性は高まるでしょう。

メリット2:空室になりにくい

ペットを飼育して入居されると、転勤などよほどの事情がない限り転居せず、空室になりにくい傾向があります。入居者は違う所に住むというペットのストレスのことを考えて、引越しを避けているためです。

メリット3:妥協項目が多い

ペットを飼う人は、安心してペットと暮らせることを求めています。そのため、駅から遠いなど多少の不便がある立地でも、「ペット可なら」と妥協する項目が多いこともメリットの一つであるでしょう。

ペット可賃貸物件特集

賃貸マンションTOP > ペット可賃貸物件特集

「家族の一員であるペットと一緒に暮らしたい！」というお客様の声にお応えしました。Only1Roomではペット可・相談可の賃貸物件を多数取り揃えております。

動物も今や家族の一員であり癒しの存在です。ペット可賃貸物件とは管理規約でペットの飼育が認められている為、そんな癒しの存在であるペットと一緒に暮らせる物件のことを言います。ペットという一般時に犬や猫、ハムスターを想定するかと思いますが、物件によって対応できるペットの種類や頭数が異なりますので、詳細はお問い合わせください。

ペット可賃貸物件には人触れだけでなくペットも快適に暮らせるように、犬や猫の爪で傷がつきづらい素材を使用していたりといった具合に、設備や部屋に工夫されている物件もございます。どのような設備が整っているか事前に確認することをお勧めします。また、ペット嫌いの入居者が少ないので、親近なコミュニケーションを回しやすいというのも特徴の一つです。

安心して楽しいペットライフを送る為のチェックポイント

- ✓ 日当たりが良いか。
- ✓ 家の近所に公園があるか。
- ✓ 動物病院・ペットショップが近くにあるか。
- ✓ 車の量が多くないか。
- ✓ 障子などペットが破損してしまう可能性のあるものがないか。
- ✓ 落下や脱走といった事故に繋がる心配のない安全な作りベランダがあるか。

ペット可・相談可の賃貸物件を多数取り揃えております。安心して楽しいペットライフを送りたい方におすすめです。

[> ペット可物件はこちら](#)

当社が運営する賃貸情報サイト「Only 1 Room」

ペット可賃貸のデメリット

その一方、ペット可物件にもデメリットがあります。

デメリット1:住民トラブルの原因

ペット独特の臭いや鳴き声が、住民同士のトラブルを引き起こすことが考えられます。ペットを飼ってもいいマンションであることが前提ですが、事前に近隣住民の同意を得たり、ペットのサイズや種類を決めることが対策として必要になります。

デメリット2:リフォーム費用の負担が大きい

ペットを飼うとどうしても壁や床に傷を付れたり、部屋に臭いが付いてしまったりします。そのため、ペット不可物件と比較してリフォームの費用がかさみます。敷金を多めに設定するなどの対策はあるものの、最大のデメリットであると言えるでしょう。