

DIYセミナーに家主殺到

賃貸住宅フェア2016

in福岡

報告レポート

5月17、18日に賃貸住宅フェア2016in福岡が開催された。経年によって競争力を失う所有物件に入居者を呼び込む施策はないか。ヒントを得ようと九州各地から家主が集まった。



▲会場には多くの人押し寄せた



▲開場と同時に受け付けには行列ができた

経年対策求め 3375人が来場

5月17、18日に開催された賃貸住宅フェア2016in福岡は、晴天に恵まれ2日間で3375人が来場した。今年は親子、夫婦で来場するオーナーが多く見られた。相続や建て替えを控え、対応策

の情報収集に来ていた様子だった。一番の関心事は築年数が経つごとに増える空室をどう解消するか。新築を建てたばかりの家主も、経年に備え、今からできることは何かと悩んでいた。対策法として注目を集めたのが、リノベーション、入居者によるDIY、猫飼育可能な3テーマだった。リノベーションでは、ターゲットを絞り込んだ内装デザインの成功事例が話題になった。リノベーションをして入居が決まるのは当然。家主は施工費に対する家賃の値上げ額や、回収期間を加味した費用対効果の可視化を求めている。DIYでは入居促進が期待できる反面、運用手法が気になりそうだ。「原状回復や、破損した場合の費用負担について知りたいたい」との声があがった。また、今回のフェアでは、猫・ペット関連のセミナーが3講座あり、どれも満席だった。ペット共生型物件の作り方、飼育主の属性、トラブル回避法に関する事例を熱心に聞いていた。

主催者企画のパネル展示「空室解消事例30選」の前では足を止め、じっくりと閲覧する来場者の姿が目立った。オーナーだけでなく、リフォーム会社や管理会社の社員も多く、同業者の成功事例を参考にしたいとあつめた。家主が登壇したセミナーでは、中西紀一オーナーは、中西紀一オーナー

1の「誰でも再現可能! 2代目築古オーナーの入居者を引き寄せる物件の作り方」の講師が140人を超え、最も多かった。費用や手間をかけず、手軽にできる空室対策に関心が集まった。特別企画トークショー「賃貸仲介ベテラン社員がオーナーに伝えたい! 最新客付け事情」の来場者も140人を超えた。接点の少ない入居者の嗜好を知りたいオーナーがこぞって参加した。



築古物件ならではのリーディング法を発見

福岡、大分、名古屋など約200室を所有する福岡オーナーは、空室が増えつづけた。築33年の物件を売却するか迷っている。手放さずに入居率を上げる方法はないかと、スペースRデザイン吉原勝己社長の「築古物件こそDIY可能! 入居者が大事に長く住みたい部屋になる」セミナーを聞いた。「古い建物だから」と思っている価値がある物件が、築古物件でDIYや猫飼育可能物件に挑戦してみたいと収穫を語った。

2400戸家主の管理方法に驚き

大原オーナーは、テナントを含めた1棟200室を所有している。大川渡郎オーナーの「誰にも買わない不人気物件を再生した2400戸まで増やした投資家の軌跡」セミナーを聴講。200戸でも賃料や入居状況を把握するのが大変なため、2400戸もどうやって運用しているのか気になった。

空室解消成功事例パネルに人だかり

空室解消事例30選のパネル展示には、終日多くの人だかりができた。リノベーション編を凝視していた。リノベーション編を凝視していたのは倉本結里オーナー(福岡市)。同市中央区に所有している単身向けマンションの建て替えを計画中で、DINKS世帯向けに間取りを変更したいが、専有面積と戸数のどちらを優先すべきか、設備はどこまで入れるべきか、20代の娘を連れて情報収集に来た。リノベーションはDINKS世帯向けが多く、参考になるという。「無垢材や木目調の内装が

「カーシェア付きマンションって魅力ありそう」「駐車場を借りて入居者が車を手放す可能性はないのか」と、話し込んでいたのは、2人の男性オーナー。敷地内駐車場にカーシェアリングを導入した事例パネルを見ていた。もうすぐ新築が完成するが、すぐに満室になるか不安だという。パネルから取り入れられるものはないか、建築中物件に近いエリアのパネルを探していた。

主催者企画

入居者への贈呈用に家主が16個も購入

福岡フェアに初出展のQrio(東京都渋谷区)はスマートフォンで操作できる「スマートロック」を2日間約30個販売した。入居者自身で取り付けができるため、家主が若い入居者を獲得するたう。なかには1人で16個も購入したオーナーがいた。

出展社の声

キュリオ

4ブースで商品展示

家賃滞納、建物明渡問題、お任せ下さい。
 弁護士法人 日本橋さくら法律事務所は
 「どこよりも早く、安く、そして確実に」
 建物明渡を実現します。

- ◆ 最短で3か月での明渡しを実現します。
- ◆ 弁護士費用は、原則27万円。
- ◆ 全国対応、適切な対応を綿密に検討の上、着手いたします。

※不動産登記業務を始めました。登記のご相談もお気軽にお声掛け下さい。

弁護士法人 日本橋さくら法律事務所 〒103-0027 東京都中央区日本橋3-5-12 ニュー八重洲ビル6F ☎03-5204-1990 FAX 03-5204-1991 ホームページ <http://nihonbashisakura-law.com/>

特別インタビュー

福岡地所

天神明治通りの再開発をけん引

福岡をアジア代表の街へ



福岡地所(福岡市) 榎本 一郎社長(41)

当社はオフィスビル
のPM事業に注力して
います。現在福岡市
内約30棟を管理し
ており、シェアとし
ては市内の約10%に
なります。その中で
感じるのは、福岡市
内のオフィス市場は
空室率が依然として

足りていないため、そ
のニーズにお応えでき
ないことです。今春博
多駅前JRJPビル
が開業したとはいえ、
この状況は依然続いて
おり、それが将来的に
も続くことになれば都
市間競争の面で大変問
題であり、札幌や大阪
のようなビルを作りた
い



↑アースを見て回る来場者

下がり続け
ており、テ
ナントの進
出ニーズや
増床ニーズ
が供給されるだけでは
不十分です。オフィス
が増えれば後は人材
の争奪戦になるので、
その人材が揃っていな
いと都市間競争に勝て
ません。そのためにも
働く方々のワークライ
フバランスが重要で
す。例えば、低層階に
はくつろげるカフェや
デリがあるなど、その
ような働き方ができる
ことを期待していま
す。

と考えています。衆天
が東京の三子玉川に本
社を移転したような職
住近接を福岡でも実現
することは可能で
す。街の魅力が高まる
ことで人材が集まると
思います。

福岡市の高島市長が
提唱されている天神ヒ
ックパンが天神明治通
りエリアの再開発の機
運を一気に高めていま
す。当社が皮切りとな
り、そこから連鎖的に
再開発が加速すること
で、最終的には天神が
アジアを代表するよう
なストリートに成長す
ることを期待していま
す。

猫共生物件と



↑セミナー会場は立ち見する人であふれていた

展示商品の購入を検討



古賀シズ子オーナー(66) (佐賀市)

「26面からつくづく
いう。管理会社を定期的
に変えることで、リシ
リングを強化する手法は
目からウロコでしたね。」

2棟の賃貸物件を所有
している古賀オーナー
は、新富士パーナード
を訪問。駐車場の白
い線を焼き付ける商品・
ロードマーキングの説明
を聞いた。「自分で白線
を引いてみたことがある
が、数字を書くのが難し
かった。この商品はシー
ルをパーナーで焼きつけ

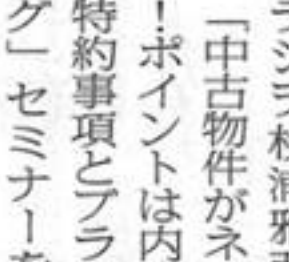
家主デビュー控え 仲間と情報集め



田中啓全さん(30) (福岡市)

「これから不動産投資
を始めます。年内
には購入したい」と語る
田中さん。情報収集のた
め、知人に誘われフェア
に初めて来場した。一人
で新しいことを始めるの
は不安なため、信頼でき
る家主仲間を作るのがも
う一つの目的だ。「オー
ナーや不動産会社が全国
から集まっています。知り
合いができてきた」と笑
顔を見せた。

安価な導入費のオートロックに関心



橋本千嘉子オーナー(35) (山口県下関市)

建設業を手掛ける飯田
オーナーは、中古アパ
トを購入し、自分で改修
しながら賃貸している。
仕入れは安いが入居が決
まりにくいため、改善策
を探しにきた。オーナー
仲間が猫飼育可能に切り
替えた噂を聞きつけ、ク
ラシラ杉浦雅弘社長の
「中古物件がネコで満室
!ポイントの内装仕様と
特約事項とフランディ
ング」セミナーを聴講。
「内装だけでなく、完全
室内飼育や去勢を規約に
盛り込むことが大事だと
具体策を学べた」。

集客法を探究中



井関晃輔オーナー(31) (長崎市)

「ペット飼育可能賃貸
に関するセミナーが多く
て、初めて関心を持った
と語る井関オーナー。費
用が安くて、散歩も不要
なため、単身者の場合は
犬よりも猫の方が飼育し
やすいという点に納得し
たという。また、住宅だ
けでなく、トランクルー
も運営しているのので、
その集客を学びたかった
という。

物件管理アプリの活用を検討中



福島敦オーナー(32) (愛知県名古屋市)

「管理仲介会社を経営す
る箱田オーナー。東区に
猫飼育可能物件を所有し
ているが空室があるた
め、「猫ブーム到来!猫物
件のオーナー・管理者が
経験ノウハウを語る」下
午10時を聞いた。ト
ペット市場に参入してい
たいが参考になった。



箱田邦夫オーナー(57) (福岡市)



竹下憲治オーナー(46) (鹿児島市)

内装会社の営業担当者
の紹介で初めて来場した
橋本オーナー。セキユリ
ティ製品に関心があり、
セキユラ(山口県下関市)
のアースでオートロック
電子錠を見た。オートロ
ックは施工費が高いこと
がネックだが、同商品は
各戸に必要なモニター設
置や配線の工事が不要。
「費用をかけるはずのオー
トロックを導入できるのが
魅力だ」と話していた。

猫飼育可能物件を満室に

女学生が好む デザインを習得

「ペット飼育可能賃貸
に関するセミナーが多く
て、初めて関心を持った
と語る井関オーナー。費
用が安くて、散歩も不要
なため、単身者の場合は
犬よりも猫の方が飼育し
やすいという点に納得し
たという。また、住宅だ
けでなく、トランクルー
も運営しているのので、
その集客を学びたかった
という。

自社保証会社を設立するなら

ニッポンインシュア

2015年度、設立実績: 16社!!

自社保証会社とは...

自社で入居者の家賃債務保証を行う為に設立する会社です。
自社で審査基準を設定することができるため、入居率の向上に
つながります。また、新たな収益の確保ができます。
保証会社の業務である 審査業務、督促業務、裁判手続きなどは
弊社にお任せください。

まずは資料請求を。

そのほか、外国人向け、高齢者向け
サービスも取り扱っております。

ニッポンインシュア 株式会社

お問合わせ
営業部 ☎ 092-726-1080 ☎ 092-726-1082

URL: http://nipponinsure.jp 福岡県福岡市中央区天神二丁目14番2号 福岡証券ビル6階

【神奈川支店】 神奈川県藤沢市藤沢223-2-2F
【東京支店】 東京都千代田区有楽町1丁目12番1号 新有楽町ビル3F ← 4/4業務開始
【新潟支店】 新潟県新潟市中央区米山2丁目7-19-2F ← 5/1開設予定



A社の事例

管理戸数1万戸
(賃料平均6万円)、
初年度通期で3500万円の売上アップを実現。