



Contents *賃貸住宅フェア 2013 in 大阪

*お声掛けください *ダイエット日記 *今月のえすたにゃん *コラム

佐久間敬子がお伝えする 賃貸住宅フェア 2013 in 大阪



今年で12回目を迎えた賃貸住宅フェア大阪。賃貸業界の祭典ということもあり、『お祭り女』の私は、どんな会社がどんなサービスを提供しているのか？行く前からワクワクしておりました。今回は、この賃貸住宅フェア大阪について、「初参加」の私、佐久間がお伝えします。

佐久間 敬子

◆負の連鎖で

年々縮小傾向にあり!?

今年も、例年通りインテックス大阪で開催され、来場者が、二日間で16,301人。今回初参加のため、昨年や以前がどのような雰囲気だったのかはわかりませんが、皆さん口々に、「活気がない」という声が多かったように思います。

その理由として、会場の真ん中には休憩スペースや、商談スペースなどが、かなりのスペースを取っていたことがあげられます。このようなスペースを設けられるということは過去にはなかったようです。また、フェアの特徴である、コンパニオンも以前まではたくさんいたようですが、ほとんど見受けられませんでした。そんな盛り上がりには欠けると言われていた、賃貸住宅フェアでしたが、冒頭でも記載した通り、私には十分楽しめるものでありました。



佐久間View①

事業部の先輩Tが口を開きました。「昨年は太陽光とか高齢者住宅系が目立っただけど、今年は目玉商品がないな。佐久間！毎年、賃貸住宅フェアはその年に流行しているものが、出展されることが多いな。でも、今年はないな。強いて言えば、24時間駆け付けサービスとかインターネット無料マンションとかかな!？」

そんな先輩Tの言葉を聞いて思いました。賃貸市場に活気がない訳ではない。なぜなら、住宅の住み替え需要自体なくなることはないから。

では、なぜ、フェアに活気がないのか？それは、「企業が出展をしても以前のように成約に繋がりにくくなっていることから、出展を見合わせる企業が多くなった」ということではないかと思えます。出展企業数が少なくなれば、フェア自体の魅力が減少します。当然来場者の興味が薄れ、フェアに足を向けなくなる…といった負の連鎖が原因だと考えることができますね。

リノベーション

相変わらず人気のリノベーション
意図を明確にするべし！

出展数が減少している中、それでもリフォームやリノベーションといった類のブースが多くありました。「低コストで、物件の差別化を図り、入居者をアップさせたい」そのような需要に応える為なのか？と思いましたが、私もリフォームやリノベーションに携わっている以上、これは調査が必要だと思いました。

リフォームのブースは、どのブースも「個性」あふれるものでした。ポイントクロスを使用することで部屋を魅力的に魅せる等：「物件の差別化」やはりこれが最大のテーマになっているように感じました。そんな中：スケルトンの設備を発見！水周りのリフォーム業を行っている「株式会社KAZU」ブース。ユニットバスでありながら、ガラスを多用することで全く圧迫感を感じさせず、且つオシャレに！さらにキッチンもガラスで構成されてあり、見た目では抜群の存在感でした。ただ、好き嫌いはハッキリわかれそうですね。私は、今まで見たことのない設備だったので、興奮してしまいました。このような「万人受け」よりは、「個性」を發揮させたブースが多かったように思います。



佐久間View②

またまた先輩Tが口を開きました。「佐久間！リフォームのブースはどうや？勉強だったか？毎年リフォームについては、色々な企業が出展してるけど、これからはただ単に、派手な壁紙に変えるだけでなくて、市場で求められているものを作るのが大事ななや。要は、①地域の特徴を調べて、ターゲット設定をすること②そのターゲット設定をした人が求めるリフォームをすること、これが大事やからな。よく勉強しとくように。」

なるほど。個人的には、おしゃれな部屋が好きな私。少し壁紙を変えて、周り違った部屋を求める傾向にあります。でも、多くの人がそれを求めているとは限りません。リフォームの目的が、入居率UPであると考えると、先輩Tの言うことは、本当にその通りだと思えます。さすが先輩！と尊敬し直しました。

「派手なもの、周りと違ったものを作った！」というのは、作り手側の傲慢になる恐れがあります。そこに作り手の意図として「入居率UPに繋がるリフォーム」ということがなければならぬと思います。残念ながら、そうした意図が感じられないブースもあつたように思います。私、佐久間が提供するリフォームはそうはなりませんよ！と決意しました。

インターネット無料

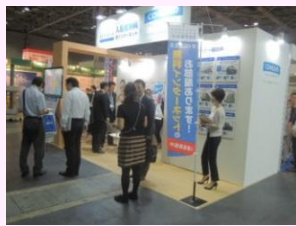
増え続けるインターネット
無料マンション！

先輩Tも言っていたとおり、インターネット無料マンションのサービスを打ち出している企業も多くありました。綺麗なお姉さんをコンパニオンにして、派手に宣伝を行っている企業もあり、フェアらしさを感じられる一幕でした。



佐久間View③

佐久間「コンパニオン見すぎですよ！」先輩T「見えない！コンパニオンの調査、いや市場調査や！とにかく、何年も前からインターネット無料のサービスはあつたけど、最近では、ケーブルテレビ会社が積極的にこのサービスを導入するよう営業している。それ、メリット・デメリットがあるからその辺りをよく勉強するように！ちなみに、東京を中心とする首都圏ではこのサービスが結構浸透していて、首都圏から転動してくる入居希望者なんかは、インターネット無料が当たりの前だと思って、部屋探しをしているみたいや。とにかく、導入費など見ながら、導入すべきか、ちゃんと判断できる



ようにしときや！しかし、コンパニオンが少ない一涙」

コンパニオンをちらちら見る先輩でしたが、言っていることには説得力がありません。導入に工事費などのインシヤルコストがかかるサービスもあれば、インシヤルコストがない分、毎月のランニングコストが発生するサービスもあります。どのサービスがオーナーさまに適しているのかは、収支を考えた上で判断する必要があります。また、先輩Tが言うように、首都圏では当たり前ですが、関西圏では、まだまだ主流ではないため、周りとの差別化を考えると、導入ができるのであれば、いち早く導入を考えて良いサービスだと感じました。

活気がなくなってきたと言われている賃貸フェアですが、私にとっては見るもの全てが新鮮でも楽しめました。もちろん遊びに行ったわけではありませんが…。

賃貸住宅業界初心者の私には、ブースひとつひとつが勉強の場になりました。社内の知識を吸収中の今、他社のリフォーム・リノベーション・セミナー講演等に足を向けることによって、自身のアイデアがまだまだ発展途上にあると痛感したフェアでした。1年後、次はまた別の視点からフェアを楽しめるのではないかと、2014年のフェアに早くも期待の高まる佐久間でした。

番外編(セミナー内容)

今回、私が参加したのは、「滞納対策」と「リノベーション」のテーマにしたセミナー。

滞納

「滞納を未然に防ぐ」をテーマにしたセミナーに参加。近年、滞納の増加が問題視されることが多いことから、立ち見が出るほどの盛況ぶりでした。

テーマである「滞納を未然に防ぐ」とは、良い入居者に入居してもらうということです。『良い入居者に機嫌良く長く住んでもらうこと』に視点を置き、空室改善策を施し、滞納の問題に向き合うことが重要であり、それが滞納を未然に防ぐことになるということです。

「良い入居者」の定義とは？

- ①滞納をしない人、
- ②入居に対して悪影響を与えない入居者

※悪影響を与えるとは？

例えば、共用部分に所有物を置いている入居者の場合、案内時に、マイナスイメージとなり、成約に繋げることが難しくなります。また、入居者が共用部で騒いだりすることも同じです。このように、②のような入居者が増えると、入居率に悪影響を与えるだけでなく、滞納を助長することにもなりかねません。

「良い入居者」を見抜くためには？

「未然」に防ぐポイントとなる「良い入居者」をどのように選定すればよいのか？



滞納の可能性がある人を見抜くにも、審査の際に明確な基準をもつことがカギとなります。入居希望者の職業や身分証明は、もちろんのこと、虚偽申込を防ぐために勤務先に確認をとることも必要となってくるでしょう。これらの基本的な基準の上に、入居後、悪影響を与える入居者を見抜くための策も必要です。先に述べた所有物によって共用部分を占領する可能性がある入居者を申込時にシャットアウトするには、現住所まで赴き、現状を確認すれば事前対処することができまます。

こうした対策は、当社でも以前から取り組んでいますが、私にとっては改めて、自身が行う審査などの重要性を認識する機会となりました。

リノベーション

空室を改善するため、質料を下げて物件の差別化を図るセミナーも人気を呼びました。近年、低コストで、お部屋の印象を華やかにする手法の一つとしてポイントクロスが多く使用されています。今回、参加したセミナーの内容が「カラーコーディネート」の極意

についてです。この企業は、入居者様の家族構成や休日の過ごし方等ライフスタイルを細部まで考慮し、部屋のリノベーションを行っています。

同じような条件や間取りの物件が溢れる中、「物件の差別化」を意識してしまうばかりに、奇抜な色や柄のクロスを使用してしまう落とし穴について注意が必要ということを強調されていました。こうしたクロスは間違いなく「差別化」にはなりますが、ターゲット層を絞り過ぎてしまうあまりに、空室改善に繋がらず、結果として空室期間が長引いているという事例の紹介などもありました。このようなクロスを使用するのは時代遅れ！としきりに訴えられていたのが印象的でした。

最近ではビビットカラーなど奇抜な色味よりも、淡い落ち着いた色味のクロスがトレンドになっているそうです。例えば、黄色は黄色でも、淡い黄色だったり、目に余るような派手な色は禁物！と言うことですね。

落ち着いた色味や木目調のクロスを使用し、且つライフスタイルまでも考慮に入れたうえで行ったリノベーションのお部屋は、今までよりも高い質料で成約を頂き、大変好評だということでした。



佐久間View④

トレンドを取り入れることは、もちろん重要ですが、まずは情報収集を行い、ターゲット層を明確に絞ったうえでカラーコーディネートすることが物件の差別化の第一歩と言えるでしょう。これはトレンドを取り入れるか否かに関わらず、リノベーションをする際には徹底して行わなければならないですね。ただ、内装をこだわり過ぎてしまうと「低コストでの差別化」にはならず、費用がかさんでしまいます。

セミナーを受講して改めて考えさせられたのが、やはり「ポイントクロス」。この壁の一面で空室改善の明暗が分かれる！ということ。「低コスト・差別化」を実現するにはこのクロスの選眼が要です。設備を入れ替えたり、間取りを替えるよりも、はるかにコストは抑えられますし、部屋の顔にもなります。

今後、私もクロスを選ばせて頂く機会が多くなってくると思います。一面一面、魂込めてお選び致します。そう！一面入魂です！

とりあえず
お声掛けください！

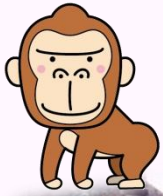
問合せ増加中！

- 銀行から投資案件を紹介された。資料査定をしてほしい！
 - 銀行の金利が高いから交渉したいけど、その段取りってどうするの？
 - 古い不動産を所有しているが、どうしようかを考え中。いくらで売れるの？
- などなど、不動産にまつわるあれこれ…

とりあえずお気軽にお声掛けください！

地震保険

来年(2014年)7月に地震保険は値上がります！地震保険の加入状況をチェックして下さい。いざという時に困ったことにならない為にもこのタイミングで「火災保険/地震保険」の見直しを！



重65キロ！バナナ食べ過ぎてカピバラからコリラに進化…。



夜バナナダイエット始めました
一時期ブームになった朝バナナダイエット。ではなく夜バナナダイエットやっています。内容は至つてシンプル！夜ご飯をバナナ！2本と野菜ジュースにするというだけ(笑)始めて10日間経ちましたが、地獄のような日々を過ごしています。

まず、テレビで食べ物の映像が流れると無性にお腹が空きます！そんな時はぐっとこらえ水をがぶ飲み☆我慢の痛みもあり、1キロ痩せました！久しぶりの60キロ台に突入！この調子で後5キロ！目指せ目標体重65キロ！バナナ食べ過ぎてカピバラからコリラに進化…。



ダイエット日記

どうもわしです。コンセプトが定まらないまま一ヶ月が経ちました。コンセプト募集中やで。えすたにゃん



秋祭りに運動会ハロウィンと色々なイベント盛り沢山でした。中でも息子は赤デビルママを本気で怖がっていたのでおしおきに使おうと思います。

小西 杏名

男手が少ないということもあって、地域の餅つき大会に参加。石臼に杵を叩きつけ、杵が欠けてしまうという失態ぶり。地域貢献のつもりが、とんだ迷惑者に…。 由木 正伸

社内では空前のダイエットブームが起きている中、僕自身は、体重を増やすために日々努力しています。ジムに行き、ご飯をたくさん食べるなど、健康的に体重を増やしたいと思います！目標体重まであと+3キロ！ 中西 佑樹

中高の友人とUSJに行きました。乗り物が苦手な私は、行く前まで楽しみ方がイマイチわからず…ハロウィンだったので、顔にペイントをして、初ゾンビの街に突入！やっぱりみんなとはどこに行っても楽しかったです。 積 梨沙

季節の変わり目で、体調崩しかけてますが、病は気からなので体調管理には気をつけて、日々元気に過ごしたいと思います。皆さまも、体調管理には気をつけてくださいね！

中原 真史

来る11月16日！琵琶湖にいきます。レイクビューのカフェに行き、水遊びをする予定。もちろん相手は女性です！笑 ふたりっきりです！頑張ります！(*^-^*) 武岡 勇也

毎年この時期、楽しみにしていることがあります。それはマクドのグラコロを食べることです！最近、ホント食べることしか考えていないような気が… 福井 翠

暑さ厳しかった夏も、やっと終わりを告げ、朝夕は涼しくなり秋の訪れを感じさせます。冬の訪れも早いようなので、紅葉の時を、逃がさないように、吉野の山へ、妻と行って見ようと思います。 衣笠 宏

1歳の息子が何故かいつも舌を出しています。口内炎？何の意味が？どうも今から悪戯してやろうという時に出すようで、ニヤニヤしながらウロウロしてるのが憎たらしくもかわいく思っています。

内山 沙代

最近いきなり寒くなってきましたね。温くなる前には大阪に引っ越そうと考えています！京都も大好きですが、新しい生活を考えるとワクワクしている今日この頃です。 佐久間 敬子

コラム