



逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便りは、安定した賃貸経営を共に築いていくために、市場の動向・入居者のニーズ、レントライフの取組などを発信し、今なにかに必要なかを一緒に考えていける場にできればと思っています。皆様からの率直なご意見ご感想を心よりお待ちしております。

レントライフ便り

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』

www.rentlife.co.jp/owner

編集発行



株式会社 **レントライフ**

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー 検索



今回のお題目

《特集》

「シェアリングが経済を変える・賃貸住宅の貸し方も多様化」

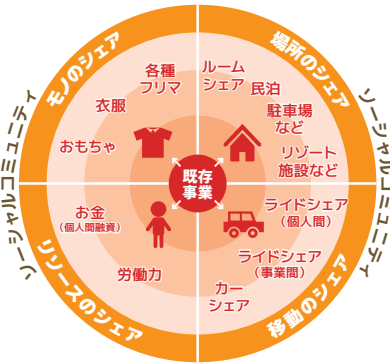
■連載エッセー

村上不二夫の面白ごぼれ話

■預かりくんリフォーム実例公開

マンション一棟の空室を、自己資金0円でリフォームでき、且つ将来の安定収入を確保!!

シェアリングエコノミーのサービス一覧



シェアリングエコノミーは我々の業界にも「民泊」という形で大きな潮流となり日本に押し寄せてきています。今までとは違った賃貸の概念が生まれてくるのがこのシェアリングの考え方です。言ってみれば、本来一人の人に賃貸する部屋を週や月単位で不特定多数の人に貸し出すウィークリーやマンスリーという形態も、このシェアリングという領域に入ってくると思えます。そしてシェアリングは経済を変えていきます。個人遊休資産の共有で新しい市場が生まれます。

シェアリングが経済を変える 賃貸住宅の貸し方も多様化

◆私たちが賃貸業界にも押し寄せてくる大きな波、「シェアリングエコノミー」について考える

今、欧米諸国を中心に広がり、個人間取引が成長してきているのです。

「民泊」や、使われていない空家の一部や全部を人に貸すことも、このシェアリングエコノミーの分類の中で大きな位置付けとなっています。そこで、この数年で大きなトレンドとなった「シェアリングエコノミー」について解説していきます。

「シェアリングエコノミー」とは？

シェアリングエコノミーを簡単に説明すれば、インターネットを利用して、個人が所有している遊休資産を他の人々に使ってもらおうよう有効活用すること、なのですが、そもそもこの

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

- 長野店 長野県長野市栗田 859-1 TEL.026-219-5580
- 松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001
- 諏訪IC店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101
- 伊那店 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580
- 飯田店・飯田ショールーム 長野県飯田市北方 1157-2 TEL.0265-25-8050
- 横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 TEL.045-470-3213
- 新横浜ショールーム 《フリーダイヤル 0120-703-230》

□長野本社 長野県長野市栗田 859-1 3F TEL.026-217-0257 □伊那本社 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580

「シェアリングエコノミー」とは何でしょうか？ シェアリングエコノミーとは空き部屋や空き家、別荘、自動車、自転車、さらに衣服やおもちゃまで、目に見えるものから料理やDIYの代行など目に見えないものまで、「個人が保有している遊休資産の貸出を仲介するサービス」を指します。

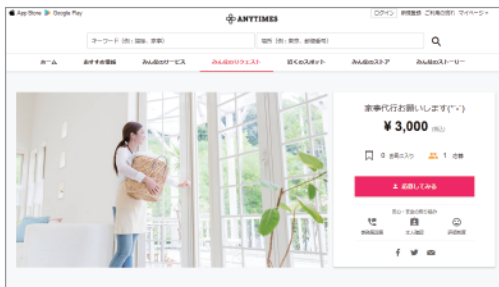
既存の経済形態では得られなかった

メリットが生まれる。

シェアリングエコノミーが生活に取り入れられると、どのような変化が現れるのでしょうか。既存の経済形態では得られなかったメリットが、利用者にも企業にも発生すると考えられます。まず利用者にとっては、企業からの提供の変わりに、個人から直接提供を受けることで、企業のマーケティングが抑えられ、これまでより低料金でサービスやモノを手に行うことができます。私

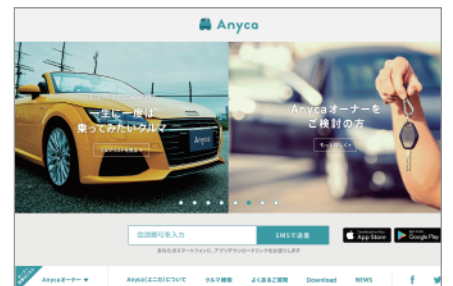
そして、こうしたサービスがインターネットを通じて行われることも大きな特徴です。即ち「個人の使われていない資産が有効活用されることで新しい価値を生むもの」、言ってみれば、人の持っているものやサービスを皆で使うということ

も知らなかったのですが、もう既に日本でも、家事をご近所の方々に依頼できる「ANYTIMES」や車



▲「ANYTIMES」のサイト

の持ち主と借り主が共同使用という名目で自家用車をシェアできる「Anyca」などのサービスがネットを通して提供されていて、スマートフォンアプリで簡単にやり取りできています。民泊を仲介する「Airbnb」(エア・ビアンドビー)と同じでサービスはあくまで個人間の仲介ですから、企業のマーケティングを抑え、利用者同士にメリットが高い日本発のP2Pのシェアリングエコノミーです。



▲「Anyca」のサイト

※【P2P】とは、「Peer to Peer」(ピア・トゥ・ピア)の略で、本来は、ネットワーク上で対等な関係にある端末同士が直接通信できる方式・システムを意味し、「借りたい人と貸したい人を直接結びつける」サービスは、対等の者間の関係性という観点からP2Pと呼ばれます。】 さっそく「Anyca」を調べてみますと、日本全国に自分の車を貸したい所有者が登録されていま

変化が起こってきています。そして、正にこのシェアリングエコノミーの発祥こそが、私共の携わる賃貸業界で今、空室対策や投資などで利用された「民泊」の仲介サービスを2008年から始めた米国のAirbnb(エア・ビアンドビー)といわれています。そして、その後も車・ペットシッターと、続々と「個人間でのモノの貸し借り」を仲介するサービスが登場していきま

◆シェアリングエコノミー普及の背景、スマートフォンが世界を変えた。

こうしたシェアリングエコノミー発足・普及の背景としてはインターネットやスマートフォン・タブレット端末の市場拡大があったから必然的に発展してきたことは間違いありません。インターネットが整備され、端末によってそれを手軽に利用できるようになったことでシェアリングエコノ

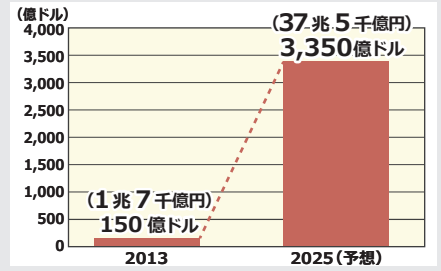
| 本誌内の用語解説集 | |
|-----------|--|
| ※1 | 【DIY】… Do It Yourself (ドゥ イット ユアセルフ) の略語。他人に頼まずに自分で何かを作ったり、修理したり、装飾したりする活動 |
| ※2 | 【シェア】… 物やサービスを複数の利用者で共有すること |
| ※3 | 【アプリ】… スマートフォンに入れて使うことを想定して作られたソフトウェア |
| ※4 | 【ペットシッター】… 飼い主に代わってペットの世話を代行する人 |
| ※5 | 【レビュー】… 商品やサービスに対する購入したり利用した感想や評価 |
| ※6 | 【Facebook】… 実名で他の人と交流ができるインターネット上の交流サイト |
| ※7 | 【SNS】… ソーシャル・ネットワーク・サービスの略語。日記やメッセージなどを通じて共通の趣味を持つ人達とネット上で繋がるサービス |
| ※8 | 【リソース】… 労働力や技術など、何かを実現させるために必要な資源(要素) |

ミーは急速な成長を遂げていきました。さらに、ますます便利になるスマホ・タブレット端末が、ネット取引の普及を後押し、今後もどんな形で社会を変えていくか想像もつかない状況です。誰でもスマートフォン一つでいつでもどこでもシステムを利用できるようになり、ユーザーがサービス

日本でも広がりを見せているシェアリングエコノミーですが、その経済効果は非常に大きなものになると予想されています。英国大手コンサルティングファーム PwC によれば、2013年に約150億ドル（日本円換算約1兆7,000億円）だった市場規模が、2025年には、約3,350億ドル（日本円換算約37兆5,000億円）まで成長す

を受けやすくなったことが大きな要因でしょう。そして、それはシェアリングエコノミーシステムを提供する企業にとってもサービスを提供しやすくなる追い風となりました。従来ユーザーはパソコンでアクセスし、複雑なシステムで管理していたものが、全てスマートフォンひとつでアクセスできるようにしたこと

シェアリングエコノミー各国合計市場規模の予測



る見込みだそうです。しかも今は2018年です。から既に5年も前にこんなに大きな規模があり、

拡大するシェアリングエコノミー市場 世界市場規模の予想



▲今はスマホで何でもできる時代

企業が、供給側と需要側ユーザーの情報管理しやすくなり、これも個人間のシェアリングエコノミーを広げる要因になったといえます。

なんとと言っても、代表格の筆頭は、私たちに馴染み深い「民泊」の活用で個人の住宅や空き家をシェアするための案内人であるAirbnb（エア・ビーアンドビー）であると思います。事実、シェアリングエコノミーという経済活動を創ったのは、この米国の Airbnb という

シェアリングエコノミー仲介の代表格は「Airbnb」＆「Uber」

さらにそれが加速されていくというから、驚きです。日本人が知らないうちにシェアリングエコノミーはどんどん発展して今後この動きが加速度的に日本にも広がって

る見込みだそうです。しかも今は2018年です。から既に5年も前にこんなに大きな規模があり、

「Airbnb」＆「Uber」

Airbnb や Uber という米国籍のサービスが日本に上陸しましたが、前例のように日本発のシェアリングエコノミーサー

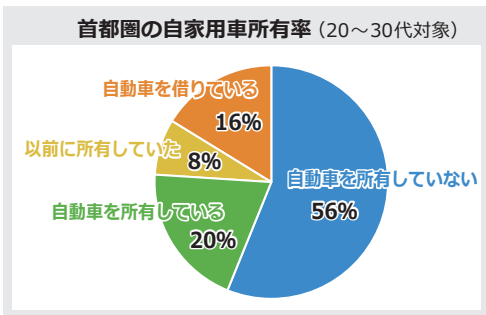


料金を取るには、タクシー業界の許可が必要であり、規制の下での浸透には相当高いハードルがあると思います。しかし、世界的に見れば個人が移動手段を提供し、人を乗せることは何の違和感もない当たり前の事柄に写るのです。また、この Uber よる



社会への影響については、これまでとは違う新しい人の働き方や移動方法を

な、しかも低料金のバスが走っていると思えば何の抵抗もなく受け入れられるというものです。また元々、東京などの大都市部では公共交通が発達していて、維持費の問題もあり車所有へのこだわりはありませんし、今後自動運転が発達してくれば、益々車は移動手段としてのモノと捕らえられ、



人に物を貸すというリスクを

どう取り除いているのか？

“評価制度”で個人間の信頼感を高める

「見知らぬ人同士がモノを貸し借りする」というリスクはもちろんあります。他人の家や車ですか

所有することへのステータスは確実に薄れていきますから、何も自分の車でなくても移動できればよいという考えが主流となってくるでしょう。

そして、このような考え方はシェアリングエコノミーの領域の中で、例えばAirbnbでは単に「ホテルから個人の家」、Uberでは「タクシーから個人の車」などという置き換えではなく、仕組みや使い方もまた人々の価値観が変わることは間違いない、さらに今後どのような活用方法になって膨らんでいくのか全く未知の領域であり、まだまだシェアリングエコノミーが拡大する可能性があるといえます。

ら、貸す方も借りる方も相当な不安を抱くことだと思います。貸したら乱暴に使われるのではない

か？借りてみたら粗悪なものだったら？特にシェアリングに慣れていない日本人はことさら不安を抱くのではないのでしょうか。西欧諸国では古くからシェアという習慣がありますから、貸したり、借りたりということ自体にはあまり不安はないでしょうが、使われ方や、使うモノの品定めにはより敏感なようです。

そうした問題に仲介サービスを行う会社はどう対応しているのでしょうか。この問題に対するラウンディングとして考えられたのが「評価制度」です。個人と個人の信頼関係構築がこのサービスにおいて非常に重要な要素ですが、多くのシェアリングエコノミーサービスでは信頼性を高めるために

にユー



▲「Airbnb」でもレビューを重要視している

る人も安心感が持てるというものです。さらにホストにとっても、礼儀の悪い客の情報はホスト側の評価で確認できますから排除でき、双方にとって個人間のシェアをサポートできていくシステムになっています。

これですべてが安心というわけではありませんが、この仕組みはシェアリングを大きく後押ししています。さらにFacebookなど既存のSNSとの連携が必須であるケースもあれば、米国ではユーザーの信頼度をこれまでのオンライン活動履歴や既存サービスからスコア化するサービスも提供されています。

◆シェアリングエコノミーのサービスにはどのようなものがあるか？分類は？

では、シェアリングエコノミーのサービスはどのようなものを利用されているのでしょうか？分類ごとにまとめてみましょう。

モノのシェア (各種フリーマーケット・衣服などのファッション等)

これは、物々交換やリサイクルによって、余剰



▲ネットで個人間でのフリーマーケットが出来る「メルカリ」

な物品を流通させる仕組みです。日本ではファッション系のサービス(衣服の貸し借りやフリーマーケット)が盛んです。代表的なモノがメルカリというサービスの提供であり、売りたい人と買いたい人を繋げる、ネット上のフリーマーケットとして人気を博しています。もともとフリーマーケットは個人個人の物々交換でいらなくなったモノ同士を交換したり、安く売ったりしてきましたが、このサービスの提供がスマートフォンアプリを

これは正に、前段で何度もご案内しましたとおり、Airbnb に代表される民泊やルームシェアといったもので、我々賃貸業界に一番関係が深いものです。興味深いのは軒先パーキングのように、営業用でない個人の家などの駐車場を貸すサービ

場所のシェア
(駐車場・会議室・民泊・ルームシェア等)

使って行われており、スマートフォン一つで手軽に出品・購入することができるのが魅力です。戦後の古着を分け合った時代と違って、高度成長時代では日本の人々は古着など見向きもしませんでした。今では若い人が中心に古着をシェアすることになんの抵抗も無くなっているようです。でも、西欧諸国と違い私のような中高年の人には、人の使い古した物を使うことにまだまだ抵抗があるようです。



「Uber」という車の共同使用や移動のサービスについて詳細にご案内させていただきます。

移動のシェア
(カーシェアリング・ライドシェア等)



▲個人の駐車場を貸し出すサービス「軒先 PARKING」

スが出てきたことで、これもスマホのアプリでサービスが提供されています。

このように、様々な場所や機会がシェアリングが盛んに行われるようになり、この動きは今後、加速度的に増えていくことが予想され、将来の日本社会においても、ほぼ常識といえるようになるでしょう。我々の賃貸業界でもこのような動きを

◆賃貸経営にも『シェアリングエコノミー』を取り入れ安定経営を！

労働力・技術・お金などリソース(資源)のシェア
リソース領域では実に多様なサービスが数多く展開されています。ペトシッターから家事・育児代行、DIYの代行、技術の提供、更にはお金の貸し借りまで非常にバラエティ豊かです。ワーク・シェアリングもリソースシェアの一つですが、仕事の分かち合いという意味で政府も推奨しています。一人の仕事量や労働



見据え、安定した賃貸経営を目指す手段として活用していくことが望まれます。



▲労働力のシェア「家事代行サービス」

時間を短縮して仕事を他の人と分かち合い、雇用の機会を複数の人に与えていき、高齢者や主婦などの雇用を増やすというもので、これもシェアリングエコノミーの一つです。

中古住宅よりも安い新築住宅 | レントライフ施工の「H+L House」

ローコストでありながらハイクラス。矛盾を実現！
快適・安心・省エネ・充実設備の住宅をご提供

H+L HOUSE High暮らし Lowコスト
高品質でありながら低価格・この矛盾を実現。

体感！
自宅で物件見学！

選べる商品プラン

豊富な経験
販売実績

安心の
コミコミ価格

Simple22

990 (税別)万円

Lovely25

1,130 (税別)万円

Just28

1,210 (税別)万円

Plenty32

1,310 (税別)万円

Luxury37

1,480 (税別)万円

理想の住宅を実現する最新仕様をご用意。

- ・無垢材床
- ・オープンキッチン
- ・オール電化
- ・強耐震金物工法
- ・太陽光パネル etc...

※一部オプションのものもあります

▶ WEBバーチャル展示場

実際にモデルハウスにいるかの様なリアルな映像が見られます！

レントライフの新築住宅



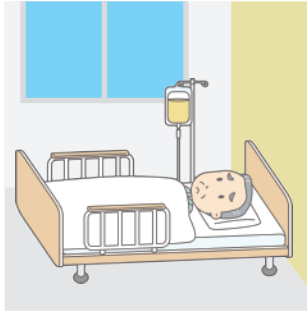
連載エッセー

村上不二夫の面白くぼれ話

人生は尊い体験



皆様御無沙汰でありました。この担当エッセイ、レントさんの校正担当宮澤女史に御願いで、2回程休ませて頂きました。申し訳ありません。と申しまして別に怠けてた訳ではなく、ちよつとしました。



私共、芸能、マスコミの世界には、あまり良くない風潮が多々ある。例えばやや売り出し中の若者が風邪をひいた、喉が少し痛い位なのに、すぐマスコミ芸能に分からせる様に世間が騒いでくれる様にするのがタレ

にもなるのでほんの簡単に私の体調を御披露しておこう…と思った次第である。

学生時代からスポーツの話題作りと考える様な風潮が昔からある。私はこの手のテクニカルが、何か凄く嫌な感情を昔から持っていてその様な対応を仲間内の事とは言え、むしろ軽蔑感すら持ち合わせていたものだった。かつて、私が丁度タイ国とバングラデッシュ国の取材で日本出発の2日前に88才の母が亡くなった時も、私は周辺には一切伏せ、親族に頭を下げ、母を荼毘に伏し、父の佛壇横に安置を頼み、1ヶ月後帰国して各人に連絡、改めて法要を行った位である。ましてや自分の体調の云々を強く発言したり語ったりの様な事は、今迄まず無かった事であった。しかし今回は連載を休むという事になると、多くの方々にどうしたんだ…という事

にもなるのでほんの簡単に私の体調を御披露しておこう…と思った次第である。学生時代からスポーツに明け暮れた私は、まあ健康を継続、身のこなしも年の割には敏捷のほうであった。ところが、40代後半で妙に階段の昇り降り等に息の苦しさを覚え始め、当然に近場の掛かりつけのホームドクターに診断してもらったところ、「気をつけなさいよ 相当の心不全です…」と言われたものの、とうとう何も起こらず今日まで来ていたが、丁度平成14年夏頃から、白かった排尿に色がつき始め煎茶色から番茶色に尿の色が変色していった。疲れ：位の思いで、アリナミン辺りを服用していたが、医師の診断を仰いだ所、相当血尿があり大病院で精密検査を…と言われ、割と近場の東京慈恵医大第三病院を紹介され、内視鏡検査で、膀胱内にカ

リフラワー位の腫瘍がデーンと出来ている事が判明、直ちに入院手術となり暮の大晦日無事退院、何とか新春を家で家族と迎えられるものだった。この1回目の手術が平成14年12月、以来1年半に1回位の割合で腫瘍が再発、そして入院と、これまで6回の手術を終えていた。もうこの位で…と思つていたら、平成29年7月の検診で又々…という事になり8月に直ちに入院7回目の手術を終え月末に退院をした。

しかし今回分かったのは私のこの腫瘍が相当悪性で、ひよつとすると隣に連なっている腎臓の真中を通る尿管に転移して可能性もあるが、これは開腹手術しなければ判明できぬが、もう私は体力的に開腹すればまず生還不能…という事で8月末退院後、9月、10月、11月、12月、と今尚通院ながらも、抗癌治療に入つたのである。

この抗癌治療というのは色々場所に依つて違うだろうが、とにかく副作用が凄いのである。私の場合、まず病院で午前中に膀胱内注射、帰宅した午後位から高熱が始め、翌日位で一旦熱は下がるが、次は頭のテツペンから足の指先まで湿疹というか無性な痒い痒い症状がやってくる。そして5分に1度位にやってくる頻尿状態が24時間位あり、その放尿時の激痛は尿道の奥の奥まで痛みが走り、トイレの中で何かにつかまりながら思わずギャーと言つてしまう程である。当然簡単に外出なんてとても出来ない。そして又もう一つの問題は血尿である。もうとても煎茶、番茶色なんてものでなく、変な形容だが、トマトケチャップの粒の様なものもある。その上前記した様に心不全でこの慈恵医大の泌尿器科でない循環器内科で治療を受けてるが、医師より将来を考え「や



りましょう…」と進められ、平成28年7月に1ヶ月入院、心臓を手術、思いきつて体内に機械を入れたのである。つまりペースメーカー使用者となり、取敢えず東京都認定の身体障害者手帳持参者となったのだ。等々、今のこの情態を併せ考えると我ながらようやくつてるなあと、時折ふとそんな思いにかられ、以前陸上マラソンの有森さんが優勝された後の名台詞と同じ思いの様な何となく自分を賞めたくなる時がある。

私はテレビ生活の中で、遊びの娯楽番組は殆どやらなかった。敢えて申せば、ふと転がってる、各地域の真実情報をまあ楽し

く報じていた故か、全国の地方テレビ局からちよっとうちの番組に顔出しをとの依頼を多く受け、地方局仲間との交流が実に多かった。そんな訳で、何か困った様な事が起ると、兄貴分の様な私に「村上さん、こんな問題があるが、これ何でやろう…」なんて全く変な相談をも随分受けて来たものだった。ところがこの1〜2年、色々な面々から「村上さん会社がつぶれるかも…」なんて恐ろしい相談が直々ある。私は自分が製作部門で、営業や販売部門の人間じゃないから、そんな事解る訳無いだろう…。が返答用語だった。

ところがである。私は入院中、点滴の移動車を押しながら、エレベーターで下のコンビニ売店へ毎日新聞を求めに行っていた。そして病室に戻る際ナースステーションの隣に大型テレビのある談話室があつて、ここは各病室への見舞客達が色々な相談会話し合うブロックである。時には各病室のお客さん達が同時に集りヒソヒソ話を含め、結構な賑わいになる時も。私は皆さんの会話には全く興味はないが、大型テレビには興味ある時もある。受像器のそばの席で静かに見ている時もある。ところが皆さんの話題は、病状であったり金銭の問題だったり多分深刻なのだろう、顔を寄せ合つての意見交換のシーンが多々ある。実は地方局の面々の相談事は東京キー局からネットされてくる面白おかしい番組が、全く視聴率がとれないそうである。勿論地方局では地方のスポンサーで再放送も多々あるらしいが、視聴率のとれない番組なんて売れるはずがない…。



従つて小さな地方局はややギブアップ気味の会話が多いらしい。そんな事、我々外部人間には手の届かぬ話、見当もつかなかった。ところがその談話室で見たものはウーンと考えさせられる事もあつた。それは成程だが、今、テレビはニュースであれ何であれ若者達は以前と違つて、自宅の受像器の前に座つてテレビを見る人はまずいない。みんなスマホか、タブレット系である。これは視聴率にカウントされないのである。カウントされる自宅受像器の前にチーンと座して見られる方々は昭和初期文化で教育されて来たある意味日本のサムライ文化の色を持った方々なのだ。従つて、その病院の談話室等で流れてくる番組は騒々しく芸能人が並び、やや勝手なフリートークに周りの仲間で大喜び、手をたたくて笑い転がっている。こちらのお年寄達は

意味も解らず、誰一人笑わず、結果、誰かが大声で「うるさいな！ テレビ消せ！」との怒鳴り声である。私も立ち上がったて出て行くしかない。「あつこれじゃ視聴率は無理だな…」と私は少し理解したものだ。これはもうテレビ局が基本的には手を打たねば…もう解決は無理だ…と学習したのである。地方局としてそうだと、受像器前に座る御年輩者達にはもう音楽も会話も昭和初期のインテリ文化をぶつけないければ、お得意様としては皆、消えていかれるだろう…と。



最後にこの様な言葉が私の耳に入った。若い面々が意味も無く何人かで高価な美食を笑い遊んで食べてるシーンに、ある年寄り達が「この様な人達で

なく、こんな美食を見た事も無い不幸な子供達を連れてつてやったらなあテレビ局も…」と話題にしていたあのお声は私も今も耳から離れない。こうして私は、今回の入院で、己の身体の病や地方テレビ局の苦悩まで考えさせられる体験教訓を得た。

今の私の辛い苦しみは、多分テレビの視聴率をとるため、家や家族を忘れる位夢中に過ごして来た結果かも…。そう考えると、全くその道は地図さえ無いデコボコの曲りくねつた道だったかも。そして今となつたのだ。これも又人生か…となると、あの秋元康さんの名歌詞じゃないが、美空ひばりの「ああ、川の流れの様に…」と爺声で叫びたくなる。



村上さん、まだまだお元気で！

今回の「村上不二夫の面白こぼれ話」いかがでしたでしょうか？ご意見・ご感想、また村上さんに「こんなお話を聞きたい」など、ご要望がございましたらお気軽にご連絡下さい。私宮澤が責任を持って村上さんまでお届け致します。

【略歴】 東京都出身 明治大学商学部卒業
 新東宝映画入社、その後、大映に移籍
 「遊星王子」主役を含め、多数のドラマに出演
 映画からラジオ・テレビへ進出
 情報番組レポーター、キャスターに転向

【主な著書】
 「村上不二夫のカメラまえうしろ」
 「ラクダの瘤にまたがって」
 「シリア砂漠1000キロの旅」その他、随筆多数

村上 不二夫
 (むらかみ ふじお)



◆ 著者紹介 ◆

実例紹介

一棟まるごと 預かりくんリフォーム

マンションの空室すべてを『自己資金0円』でリフォームでき、且つ将来の安定収入を確保!!



Before

今回は、マンションの一棟まるごとを「預かりくんリフォーム」で再生させた実例のご紹介です。お話を伺った際には全28室中約半分の11室が空いており、まさにガラガラという状況でした。RC造マンションの為、建物自体はまだまだ現役でしたが、築29年経過した室内は、「畳」・「ふすま」・「ウォッシュレット

総戸数 28戸
2K...14戸
2LDK...14戸



●構造：鉄筋コンクリート造
●築年：1988年(築29年)



After

自己資金0円でこんなに生まれ変わりました!

トなしのトイレ」と、まさに今の賃貸市場のメインターゲットである20〜30代が敬遠しそうなものばかりでした。これまで所々リフォームを掛けていたようでしたが、傷んだ部分を修繕したという程度のもので、逆に室内の雰囲気ガラガラになってきているような印象でした。

間取りは2Kと2LDKのタイプがあり、2LDKの間取で見えますと、平均4万円前後の賃料で募集中でしたが、本来は部屋の広さや立地から見て5万円台でも募集できるような物件ですので、大変もったいない状況でした。

そこで私どもでは、預かりくんシステムをご利用するリフォームをご提案しました。特に今回のような一棟まるごとの場合、すべての部屋を一気にリフォームすることは金銭的にも難しいため、空いている部屋から順次リフォームを掛け、古い部屋が空けばそこでまた預かりくんを実施していくのがセオリーです。今回のオーナー様はマンション建設時の借金の返済がまだ残っているため、現在手残りがほとんどない状態です。その上さらにリフォームを掛けるということに不安なられていました。預かりくんは家賃保証でリフォーム代を支払っていくシステムですから、自己資金0円でリフォームすることができ、

したがって、オーナー様は安心して私どもに大切な物件をお任せくださいました。シミュレーションをご覧ください。分かります通り、なんと4年後には今の空室分のリフォーム資金を完済でき、手取り収入がアップした状態でキレイなお部屋が手元に戻ってくるのです。何もなければ将来60%の入居率も確保できないでしょう。

さらに、原状回復費用を大幅に削減できる「魔法のフロア材」等を使用しましたので、今後の賃貸経営も末長く安定して続けることができます。

| 現状～4年後 | 1年当り | 4年後 | リフォーム代完済後 | 預かりくんシミュレーション (空室の11室分) |
|--------|-----------|-----------|------------|--|
| 平均賃料 | 40,000円 | 平均賃料 | 45,000円 | 1,910万円 |
| 入居室数 | 17室 | 入居室数 | 25室 | リフォーム代 2K...130万円×5室 2LDK...210万円×6室 |
| 入居率 | 60% | 入居率 | 90% | リフォーム後家賃 2K...4.3万円×5室 2LDK...5.3万円×6室 |
| 賃料収入 | 8,064,000 | 賃料収入 | 13,608,000 | 保証家賃 |
| 支出 | 7,501,175 | 支出 | 7,501,175 | 426,400円 |
| 手取り額 | 562,825 | 手取り額 | 6,106,825 | 保証期間 |
| | | 年間手取り額プラス | 5,544,000円 | 48ヶ月 (4年間で完済) |

このまま何もせず続けていけば、さらに空室が増え、収入が減る可能性が高い...

リフォーム代4年で0円!!しかも毎月手残りあり

編集後記

あけましておめでとございます。ついに平成30年が始まりました。個人的にも会社でも新しいことにどんどん挑戦していきたいです!皆様変わらぬご愛顧を宜しくお願い致します。

カモネギ空室対策!? 自己資金0円でリフォームできる!預かりくんリフォームとは?

はじめに、うちのアパート家賃下がる一方だし、だからってお金かけてリフォームしても入居者が入ってくれるか分からないしなあ...

「預かりくん」にお任せ頂ければ、オーナーさんのお悩みはすべて解決です!

お任せ下さい!!

リフォームせずそのままにしておけば、空室のままに...

そこで、レントライフが空室をお預かりして適切なリフォームをし、新築同様に生まれ変わらせます!

リフォームはしたいけども、リフォーム資金がちゃんと戻ってくるか心配だよ...

大丈夫です!

リフォーム代は、日々の家賃保証で充当できます。なので、元手なし・リスクゼロ

そして、支払い終了後は全額家賃収入!キレイな部屋に入居者が付いてきます!

つまり、カモネギリフォームした部屋が入居者を背負って戻ってくるってことか!

おわり