不況時代に役立つ プロパティマネジメント

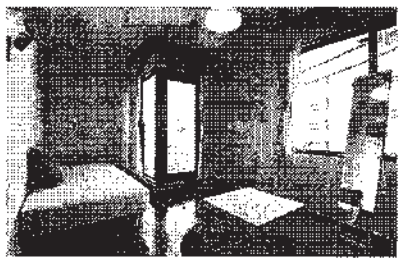
第26回 空室対策の実務その5

趣向やサービスを提供 必要なのは運営力

空室対策シリーズの5回目は、前回に続いて企画編です。「企画」には「ハード」と「ソフト（コンテンツ）」の2種類があります。前回の「ハード」では、大きく「間取り・内装」、「外観・エントランス・外構」、「設備・仕様」の3つについて取り上げましたが、今回は、「ソフト」について解説しましょう。

「ソフト」とは、建物や設備の企画においての差別化ではなく、何か他と違った「趣向やサービス」を提供することをいいます。たとえば以前からある「ペット可」にする、というのもそれにあたります。もちろん、設備的に、たとえば傷のつきにくいフローリングや、足洗い場を設けるなど、ペット仕様にする向きもありますが、私はペット可は「運営力」が大事だと思っていますので、「ソフト」の範疇（はんちゅう）にいれます。当社では、以前からファミリータイプでは積極的に、ペット可にしています。入居者アンケートでは、約4割の方が「ペットが飼えるのならば飼いたい」と答えます。分譲マンションは87%がペット可で販売（平成19年時）されているのに、賃貸ではごくわずかです。これは、管理会社がもっとオーナーを説得すべきだと思います。汚されたらどうしよう、という心配はあるかもしれませんが、要は入居者審査だと思います。また当社では入居者に対し「年に1回、ペットとの暮らし方をチェックさせていただきます」としています。今まで、これといったトラブルはありません。

▶シェアハウスの共用部


▶シェアハウスの専有部

共通の趣味で集える新たなシェアハウスに注目

ニーズ高まるコミュニティー住居

最近、業界に新風を吹き込んでいるものに、「シェアハウス」があります。以前はゲストハウスといっていたものですが、これは「新しい貸し方」といえます。これは、部屋だけを貸すのではなく、プラス「コミュニティー」を提供するという貸し方です。「見ず知らずの他人と交流し、同じ施設（風呂・トイレ・ダイニングキッチン・リビング・洗濯機）を共有する」というものに、はたしてどれくらいのニーズがあるのか、最初聞いた時には疑問があったものです。私が幹事を務めます「21C（協力：リクルート）」で最近行ったアンケート調査（図参照）では、一人暮らしの方のうち3割の人が肯定的な感触を持っています。これは意外に多いとみるべきでしょう。

当社も実は、つい最近シェアハウスを始めました（写真参照）。場所は浅草で、女性限定のタイプです。防犯面の安心感や都会暮らしに慣れるまではお友達がいたほうがいい、というような入居者のニーズも結構ありそうです。管理会社としてのプレゼンス（存在感）を出していかなくてはいけないそうで、定期的に物件に足を運ばなければならず、運営は結構大変そうですが、これからは、この「面倒くささ」を嫌がっていてはいけないのだろうなと思います。このスタイルの貸し方は確実に今後日本各地に定着していくことでしょう。管理会社としては、手間がかかる分、管理料も通常のものより多くいただけますので、割に合う、ものだと思います。賃料的にも決して安いわけではなく、意外に高いので投資としても合うものだと思います。水回りのコストがかなり軽減できますので、新築から始めるという手もあります。

こういったコミュニティーのある暮らし方は、北欧スウェーデンが発祥の「コレクティブハウス」に見ることができます。日本初のコレクティブハウスである東京・日暮里にある「かんかん森」にお住まいの方から詳しくお話を聞いたことがあります。これは、あまり管理会社が前に出ず、かなり入居者の自治に任されているもので、自ら定期的に会議を開き、皆で運営について話し合っていくという暮らし方です。高齢者から幼児のいる若いカップル、単身者まで多種多様な方が一緒に暮らすというのが特徴です。当番制で皆で夕食を作って一緒に食堂で食事をしたりして、ちょっと驚きの賃貸マンションですが、「下町の人情マンション」といった風情でしょうか？

先日、NHKでも特集されていましたが、住んでいらっしゃる方が言われた「人間関係が面倒な部分もあるが、面倒なことが当たり前でしょう。それが社会だし、それを楽しんでいる」というコメントが大変印象的でした。

設備が共用ではなく、各戸の専有部分にはバス・トイレ・キッチンがあって、別途共用のコミュニティーラウンジだけを設けるという手法もあります。そこでの「個人間の交流を楽しむ」、という暮らし方の提供です。若い世代の単身者向けですが、定期的に休日に会費2000円でパーティーを開いたりして楽しそうです。普段もラウンジに行けば誰かいて一緒にテレビをみたり、話したりすることができます。

数年前、よくアメリカの物件を見に行っていた頃、大きなプロパティになると、必ず、共用ラウンジがあって毎週パーティーをやっていると聞きました。毎月入居者の過半数が参加するそうです。アメリカではそういうコミュニティーを形成していました。アメリカにはあって、日本にはないということはないと思います。ラウンジ以外に必ずあったのは、「フィットネスジム」、「ビジネスコーナー」等ですね。これは、日本でもあると受けると思います。また、定期的なイベントも開催していました。夏になれば、「プール開き大会（これちょっと日本では無理か）」、また「バレーボール大会（これも敷地が広くないと無理か）」等々。日本にそのまま持ってこれはしないかもしれませんが、その「思想」は持ってこられるような気がします。何か、「イベントのあるマンション」を提供したらどうでしょう？

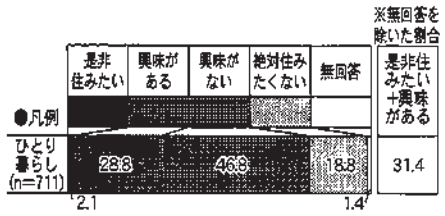
近年注目が集まっているシェアハウス・ゲストハウスについては、約3割が興味を持っており、実際の賃貸住宅検討者からの回答としては、高い結果と思われる。

Q. シェアハウス・ゲストハウスについてお答えください。該当するものを1つ選択し、○をつけてください。

シェアハウス・ゲストハウスに興味がありますか？
※各人の居室があり、リビング、バストイレが共有の、比較的賃料が安い物件です。

是非住みたい	興味がある	興味がない	絶対住みたくない
1	2	3	4

■Q. シェアハウス・ゲストハウスに興味があるか（ひとり暮らし／単一回答）



コンセプト差別化で新生活を提案

ただラウンジで見知らぬ同士が交流する、というものだけではなくて、「同じ趣味で集う」という貸し方もあります。ピアノがしっかり弾ける「音大生マンション」というのもいいですね。この発想も素晴らしい。館内は日本語禁止（？）だそう。ラウンジで定期的に英会話レッスンもあるとのこと。わざと英語のできる人を住まわせているとも聞きました。

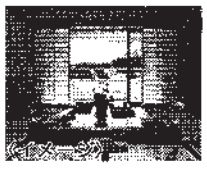
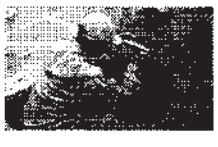
「バイカーズ・マンション」「ガレージ付きマンション」というのも、「バイク好き」、「クルマ好き」に的を絞った企画ですよね。私は、こういう「パイは狭いけれど、その人たちにとっては、たまらないマンション」というのは、戦略として大変面白いと思っています。

賃貸住宅はまだまだ「差別化」できると思います。みなさん、頑張っていろんなアイデアを出し合いましょう！

（毎月第4週掲載）

オーナーズエージェント
アートアベニュー
（東京都新宿区）
藤澤雅義社長（49）

不動産会社、ハウスメーカーを経て、1996年に賃貸物件の企画、プロパティマネジメントを専門とする㈱アートアベニューを設立。2001年、全国の賃貸不動産の企画・コンサルティングおよびPM業務支援を行うオーナーズエージェント㈱を設立し、代表取締役に就任。主な著書に「実践版 アパート・マンション経営 企画運営マニュアル（住宅新報）」。CPM®（米国不動産経営管理士）などの資格を保有。

賃貸アパート・マンション家主様 管理会社様へ
テナント価値向上の切り札登場！
RELO GROUP
リログループの
入居者倶楽部
入居者様の「あったらうれしい！」をパッケージにしました。
入居率アップ
家賃下落ストップ
毎月手数料確保
レジャーから生活必需品まで会員価格でおトク
① 国内外70,000施設の優待サービス

●映画鑑賞チケット 1,800円→1,200円～
●レンタカー 最大51%OFF
●レジャー施設 最大75%OFF
その他全国ホテル、物販、飲食、スポーツクラブ等
（サービス内容は2011年2月現在のものです）
住まいのトラブル駆け付け無料
② 24時間トラブル対応
応急対応・無料出張サービス
●水まわりのトラブル
●窓ガラスのトラブル

「24時間トラブル対応」は、単独でも導入可能です。
さらに ③ 充実のオールリスク補償
「家財」「賠償」「修理費用」の補償付。万が一の破損・汚損にも安心です。
詳しくはこちら
全国の物件に対応!!
お問い合わせ 03-5312-8779
株式会社 リロ・フィナンシャル・ソリューションズ 東京都新宿区新宿4-3-23 内田ビル
24時間緊急トラブル 受付・対応アウトソーシング
住まいるレンジャー RELO24
サービス開始から6年で… 導入会社200社 30万戸 (2011年1月現在)以上の受託実績
おかげさまで大好評!!
新規入会 (2011年3月末日まで) キャンペーン実施中
詳しくはお問い合わせください。
全国の物件に対応
▼お客様の喜びの声▼
大手不動産管理会社（全国約100棟 8,000戸管理）
担当がクレーム処理に割かれる時間が減少し、本来業務に集中できます。
地域密着型不動産管理会社（地域で約100戸管理）
緊急工事の施工前後写真付レポートが秀逸。オーナー説明に助かっています。
株式会社 リログリエイト 東京都新宿区新宿4-3-23 内田ビル
お問い合わせ 03-5312-8717