

入居者の安心・安全のために 「防災」で空室対策とテナントリテンションを叶える

東日本を襲った未曾有の大震災からこの 3 月で丸 10 年。月日が過ぎるのは本当にあっという間ですが、その間にも 2016 年の熊本地震（震度 7）、2018 年の大阪府北部地震（震度 6 弱）、北海道胆振東部地震（震度 7）などが発生しており、改めて日本が地震大国であること、さらには台風、水害などの災害と隣り合わせであることを痛感させられます。

いつ起こるかかわからない災害だからこそ、いざという時の備えが重要。また、賃貸経営者としては入居者に安心・安全を提供することも考えなくてはなりません。一方で、災害に対する安心を謳えば、近隣競合物件との差別化や入居者満足度アップの効果も。これらの両面から、災害対策を考えてみましょう。

①防災バッグプレゼント

入居者の安全確保と訴求力向上を同時に叶えるのが、災害時のお役立ちグッズの詰め込まれた「防災バッグ」のプレゼントです。セット商品は種類が膨大にありますので、予算と中身のバランスを見て選択しましょう。

また、防災グッズ一式でなくとも、次のようなアイテムを備蓄・提供できれば、万一の際に役立ちますし喜ばれます。

●水・非常食… 生きるための基本。非常食には、ガスや電気が使えない状況でもすぐに食べられる缶詰や乾パン、賞味期限の長い栄養補助食品がおすすめ。賞味期限に合わせて入れ替えが必要ですが、期限切れ前の非常食を利用して試食会や防災訓練、入居者交流会などを開催し、防災アピールや啓蒙するのも有意義です。

●ハザードマップ・指定避難場所の地図… 災害時はもちろん、被災後の安全の確保も重要です。地域の避難場所への地図のほか、物件内の避難経路も用意しておきましょう。

●携帯トイレ… ライフライン停止時はもちろん、避難所でも問題となりやすいのがトイレ。特に女性には大きな不安要素となります。ウェットティッシュもあると尚良し。

●防寒具… 冬場だけでなく豪雨災害などでも体温維持は重要。カイロや毛布、嵩張らない折り畳み式のアルミ製ブランケットが役立ちます。



②防災倉庫の設置

物件単位での施策として、空きスペースがあれば防災用具をまとめた「防災倉庫」を設置するのも一つです。おすすめるは、大規模な災害時の救助活動に役立つ三種の神器「ノコギリ・バール・ジャッキ」のセット。また、スコップやハンマーといった工具類、ロープや軍手、安全靴、ヘッドライト、ブルーシートなど、いざという時の備えが物件にあれば、入居者に与える安心感は倍増するでしょう。

③室内の安心提供

大地震の際は、倒れた家具の下敷きとなって命を落とすケースも多くあります。「対策をしなかった入居者の責任」と言ってしまうかもしれませんが、一方で賃貸住宅では、壁や天井を傷つけてしまうのを気にして対策のできていない入居者も。あらかじめ配慮があると安心度・満足度に大きな差が生まれます。

●家具転倒防止策なら原状回復免除… 本格的に対策するとすると、床や壁に家具転倒防止ベルトをビス留めする必要も出てきます。事前申請制で穴開け・ビス留めを許可し、原状回復を免除すれば、入居者の震災対策も進みます。

●震災対策グッズの提供… 前述の転倒防止ベルトや転倒防止突っ張り棒、地震の際に棚類の扉をロックしてくれる「耐震ラッチ」などを提供します。どれも数百円～3 千円程度で用意できます。

●ガラスの飛散防止フィルム… 地震や台風で怪我をする場合の多くが、割れて飛散したガラスによるもの。防犯効果も兼ね備えた商品なら一石二鳥です。価格は 1 枚 1,000 円程度から。

自然災害に備えている賃貸物件はまだまだ少ないのが現状。だからこそ、貸し手側からの積極的な対策は入居者・入居希望者の心に響きます。双方にメリットをもたらす防災対策、この機会に是非ご検討ください。

TEL: 0120-149420

[受付時間／9:45～18:30（土日祝を除く）]

<https://sp.shin-ooya-life.jp/>



通信

〒104-0061

東京都中央区銀座 2-10-8

マニエラ銀座ビル 5F

TEL : 0120-149-420

FAX : 03-6264-1321 :

vol.

28

オーナーズスタイル主催 大家さんフェスタのお知らせ

4/17
(土)

新・大家ライフ会員様限定プレゼント

当日、引換券をお持ちの上、
新・大家ライフブースにお越しいただくと、

**先着 100 名様に
オリジナルマスクケース**プレゼント！！

※引換券は別紙、送付状に貼付しております。

さらに、賃貸経営無料健康診断を予約で
**先着 20 名様に
QUO カード 1,000 円分**プレゼント！！

〈アクセス〉



※セミナー参加は、当日 11:40 以降に
整理券が配布されます。

- ◆JR 線・京王線・小田急線・東京メトロ丸の内線
新宿駅「南口・西口」より徒歩 7 分
- ◆都営地下鉄線(新宿線)・京王新線
新宿駅「新都心口」より徒歩約 6 分
- ◆都営地下鉄線(大江戸線)
都庁前駅 A3 出口より徒歩約 3 分



セミナーにご参加された方には
「いえ活手帖」を
プレゼントします！！

セミナー F 会場

12:00～12:40

「コロナに負けない土地活用と不動産投資」

講師:コミュニケーションバンク株式会社 代表取締役

山本 聡平氏



TEL: 0120-149420

[受付時間／9:45～18:30（土日祝を除く）]

<https://sp.shin-ooya-life.jp/>

「コロナに負けない土地活用と不動産投資」

新・大家ライフ会員の皆様こんにちは。不二興産顧問の山本聡平です。今回は、4月17日の「大家さんフェスタ」セミナーでご説明します「コロナに負けない土地活用と不動産投資」についてです。12時開始ですので、NS ビル大家さんフェスタ F-3 会場にお昼ご飯を早めに食べて来てください。12時から12時40分まで私のセミナーに参加いただいた方には「いえ活手帖」をプレゼントします。住まいづくりのことだけではなく、賃貸経営や相続対策についての情報も満載です。

4/17(土)
大家さんフェスタ
セミナー参加で
プレゼント！！



さて、コロナに負けないとは、新しいニーズを読み取る・奇をてらわない・舵を大きく切りすぎないことだと思います。オリンピックが延期になり、開催そのものが危ぶまれています。インバウンド需要を見込んだ民泊やホテル等のオーナーが苦しんでいます。飲食業や、旅行業界も苦しんでいます。企業もテレワークが進み、事務所の縮小等を始めています。一方で、テレワーク用のスペース需要が強まり、駅等にテレワークスペースを展開する会社が出てきています。誰もコロナを予想できませんでした。まず、新しいニーズについて考えます。通勤・通学が毎日ではなくなり、家で過ごす時間が長くなりました。

住民基本台帳に基づく2020年の人口移動報告によりますと、東京からの流出先は、神奈川、埼玉、千葉の3県で半数を占めています。ときおりテレビなどで、山奥に移住して田舎暮らしを楽しみながら100%テレワークをしている事例を放送していますが、これは奇をてらいすぎだと思います。田舎の老朽化した戸建てやアパートを高利回り商品としてお勧めする会社がありますが、かなりリスクがあると思います。人が住まないから田舎なのです。土地活用と不動産投資は、多くの人が住んでいる街であることが大前提です。やはり都市型の生活を維持しながら家賃を下げて生活できる近郊での購入等がお勧めです。駅からの徒歩圏にもそれほどこだわる必要が無いかも知れません。利便性より居住性が求められています。不動産投資に、不二興産と提携しているトラストライフの新築アパートは如何でしょうか？横浜を中心に神奈川県でワンルームアパートを建築販売しています。神奈川県は東京に比べると土地代金が6割程度で購入できる場所がある割には、家賃は2～3割低い程度ですので利回りが8～10%となります。売り出し中物件の一部を掲載しましたので、ご覧ください。お問い合わせの際に既に売れてしまっている物件もあるかもしれません。ご了承ください。

物件一覧表		
 旭区今宿町 8,040万円(税込)利回り8.5% ■駅徒歩13分 ■2021年2月完成 ■1棟10戸 ■年間想定賃料684万円	 神奈川区六角橋B棟借地 4,360万円(税込)利回り10% ■駅徒歩16分 ■2021年3月完成予定 ■1棟6戸 ■年間想定賃料436.8万円	 保土ヶ谷区霞台 5,670万円(税込)利回り8% ■駅徒歩13分 ■2021年4月完成予定 ■1棟6戸 ■年間想定賃料453.6万円

賃貸オーナーの未来を変える
新・大家ライフ®

TEL:0120-149420

[受付時間/9:45～18:30 (土日祝を除く)]

<https://sp.shin-ooya-life.jp/>

土地活用でしたら、まずは敷地と市場調査を行いたいです。建築会社はどうしても自社製品の最適な使い方を提案する傾向がつよく、お客様の所有土地の最適な活用を提案していないケースがあります。ご相談内容を伺いながら、最適な提案をできる会社をお選びしています。駅から近くでしたら、ロフトなどで差別化のできるワンルームアパート、他社より一部屋多くつくれる鉄骨アパート、収納スペースが好評のハウスメーカーさんなどのご検討をお勧めしたいです。

駅から距離がある土地でしたら、戸建て貸家やメゾネットをお勧めしたいです。コロナで持ち家志向の人が増えていると言われていますが全員が戸建てを購入するわけではなく、戸建て貸家等に住みたいお客様も増えてきます。

更に、診療所の誘致、コンテナガレージハウス、レンタル収納スペース等での差別化も効果的です。診療所の誘致は、開業ニーズをきちんと捉えている会社が、出店する診療所があるか否かの調査をすぐ行いますので、診療所誘致希望場所を教えてください。結論がはいです。

コンテナガレージハウスは、15坪から建築可能です。狭小地や駅から遠い等、住宅ニーズに合わない土地でも実績があります。施工が早く移築も簡単です。中小事業会社の事務所兼倉庫としての需要がつよく、駅からの距離にこだわりがありません。

レンタル収納スペースは、人が住みませんので日当たりが悪く車の音がうるさい高速道路高架下等でも対応できます。コロナ禍で家で過ごす時間が増えると収納スペースが足りなくなり、レンタル収納スペースは好調とのことです。

今所有しているアパート・マンションの修繕でコスト削減を図ることも大切です。建物の断熱性を高める修繕で光熱費などをさげることもできます。建物の診断も行っていますので、お声がけください。

賃貸オーナーの未来を変える
新・大家ライフ®

【運営会社】株式会社不二興産 【住所】〒104-0061 東京都中央区銀座 2-10-8 マニエラ銀座ビル 5F

いつも申し上げていることですが、悩むよりシミュレーションです。まずは試してみることが第一歩になります。

電話・WEB 会議等でもご相談対応をしていますので、ご興味がある方は、不二興産さんまでお問い合わせください。

セミナー報告



11月より月に一度開催している会員限定セミナーですが、3月で4回目となりました。

お陰様でご好評をいただいております。リピートで来ていただいている会員様もいらっしゃいます。

まずは一人で悩まず、座談会で他の会員様のお話を聞いて参考にしてみたいかがでしょうか？

セミナー後は、個別相談も承っておりますので、お気軽に根までご連絡ください！

また次回のセミナー4/15(木)大家セミナー14 時～はあと1 枠空きがございます！4月は土地活用を専門とした業者様をゲストでお招きしております。

同日19時～の投資セミナーはまだ空きがございますので、ご興味がある方は是非お問い合わせください！

メール配信希望の方はこちら

今後「新・大家ライフ通信」をメールにて受け取りたい会員様は下記の入会フォームからお申し込みください！！

※お申込みされますと

郵送は停止となります。



TEL:0120-149420

[受付時間/9:45～18:30 (土日祝を除く)]

<https://sp.shin-ooya-life.jp/>