

ハッピー通信

41

ハッピー通信では毎月、当社のオリジナル賃貸住宅「ハッピーマンション」「ハッピーマイホーム」の現オーナー様、もしくは検討中のオーナー様に、コンサルティング事業部の高橋がインタビューを行い、その後の経営状態やサービスに関する感想などをお伺いします。

オーナーインタビュー 81

いわき市在住

S様



高橋：本日は、築40年以上のアパートを2棟所有されていて、1棟を解体して5台分の駐車場をつくり、2階建の賃貸住宅を計画されているS様にインタビューをさせていただきます。
S様、どのような経緯でこのような計画になったのですか？

S様：父親が中古物件でこの2棟を購入しました。
築40年の建物で多額の修繕費用がかかるようになりました。
家賃も下げなければ入居していただくことができなくなっています。
結果、家賃の収入だけでは修繕費用が払えない状態になりました。

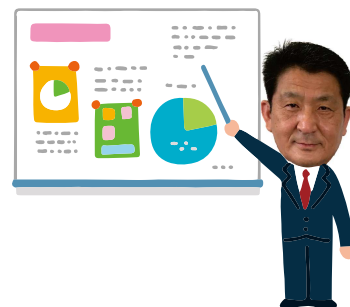
高橋：マイナスの資産になったということですね。
何のために賃貸住宅の事業をやっているかわからなくなったのですね。

S様：その通りです。収入に関係なく固定資産税は支払わなければならない。
入居者の生活に関わる建物の不具合や設備の故障については直ぐに対応しなければなりません。
そのような時代になったようですね。

高橋：S様の言われる通りです。入居者を保護する法律が数多く施行されています。
インターネットで調べられる時代ですから、特に若い世代の方は敏感になっています。
駐車場5台の新設はどのようなことからですか？

S様：駐車場が無い為に家賃を下げて募集せざるをえず、将来の賃貸住宅事業について不安を感じていた時、いわき土地建物のPM（プロパティマネジメント）の方から提案を受けました。

高橋：ありがとうございます。マイナスの資産をプラスの資産になるようにすることも賃貸住宅管理会社の大切な仕事であると考えています。
入居率98%のハッピーマンションもこれからの賃貸住宅であると思います。
S様と一緒に賃貸住宅の経営について考えて参ります。今後ともよろしくお願いいたします。



いわき市内で空き家についての話題をよく聞きます。高齢者の一人暮らしもよく聞きます。町内会のイベントもなくなったことを話する方もいます。
何が原因でこのようになったかはわかりません。しかし、活気のある町づくりを考えていかなくてはならない時期にきているように思います。

インタビューより一言

コンサルティング事業部
課長

タカハシ ミツリ

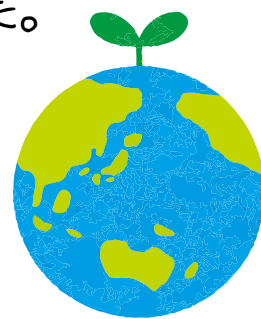
高橋 光則



こんにちは
高橋の
コンサル
です



こんにちは、コンサルティング事業部の高橋です。
夏の暑い時期が終わり、あまり秋を感じるこないまま、寒い冬の訪れを感じています。50年以上前の中学生の時に、地球温暖化について勉強したことを思い出しました。
アメリカの次期大統領が主張しているエネルギーや環境政策に関する記事を読んで、心配に感じることがあります。日本の気候風土、風景、情緒に魅力を感じる外国人が多くいます。これらを守り、後世に残してあげることも先に生まれた者の責任だと考えています。



ハッピー通信

41

ハッピー通信では毎月、当社のオリジナル賃貸住宅「ハッピーマンション」「ハッピーマイホーム」の現オーナー様、もしくは検討中のオーナー様に、コンサルティング事業部の石山がインタビューを行い、その後の経営状態やサービスに関する感想などをお伺いします。

オーナーインタビュー 82

いわき市在住



A様

石山：今回は当社でハッピーマンションを建築したA様にお話を伺います。お世話になっております。最近のアパートの状況はいかがですか？

A様：今のところ全部屋埋まっているようです。収入も安定していますし順調だと思います。

石山：それはよかったです。A様はご自身で自転車置き場を設置したり、駐車場を当初の予定より増やすなど付加価値をつけているので入居者に更に選ばれやすい物件になっていると思います。

A様：やっぱり、いわきも人が減ってきているし、新築も建ってきているので、何かしらやらないといけないと思っています。

石山：その通りですね。新築であることそれ自体が付加価値ではありますが、それだけでは築年数が経過した後に競争力を維持することは難しいです。ハッピーマンションでも、標準仕様で入居者に選ばれる設備やデザイン性を加えるなどして魅力度をアップしていますが、差別化を図る方法は他にも沢山あります。A様の駐輪場設置もその一つだと思います。

A様：やはり物件の差別化は大事ですね。新築のうちはずぐ入るかもしれないけど、年数が経っても入居者が入るような物件にしておきたいですね。

石山：リフォームや宅配ボックス等、差別化の提案も可能ですので、何かあったときにご相談ください。

A様：ありがとうございます。

ハッピーマンションには入居者に喜ばれる設備が盛り込まれています。建築費も抑えた物になっているので、空いている土地がある場合や建て替えなどをお考えの際はご相談ください。

インタビューより一言

コンサルティング事業部
係長

イシヤマ ショウタ

石山 翔太



こんにちは
石山の
コンサルの
石山



こんにちは。コンサルティング事業部の石山です。
先日、いわき市出身のテレビプロデューサーの佐久間宣行さんのラジオイベントへ行ってきました。
前回の佐久間さんのラジオイベントは配信で見たのですが、今回は横浜アリーナで生で見ってきました。
ゲストも豪華で毎週聞いているラジオのコーナーを横浜アリーナのような大きな会場で見れたのは新鮮でとても楽しかったです。

