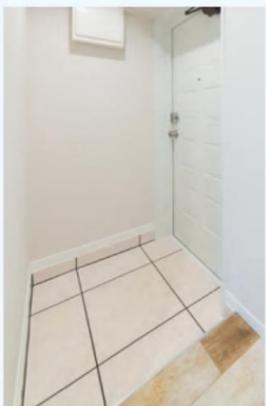


● 室内玄関床も合わせて「質」を高める

なんといっても玄関床は、お部屋のドアを開けて最初に目に飛び込んでくる部分。毎日の暮らしの基点でもある玄関は、内見の印象を大きく左右する見逃せない改善ポイントでしょう。

玄関の床材にはクッションフロアやPタイル・フロアタイルが使われるのが一般的です。クッションフロアはバラエティ豊かなデザインとコストとのバランスが魅力。Pタイルやフロアタイルは耐久性の高さや高級感の演出の面から使いやすい床材です。お部屋を清潔かつ広く見せるなら、白系の膨張色の床材がおすすめ。一方で汚れも目立ちやすいため、防汚性や定期的な張り替えに耐えるコストパフォーマンスなどを考慮してセレクトしましょう。



● 共用部への投資は全室の価値向上策

床材は種類によって価格が異なり、それぞれの商品内でのグレードもさまざま。また場所によって施工難易度も変わることから、費用はケースバイケースとしか言えません。原則として、どの床材も高級感や付加機能が加わるほど価格も高くなる傾向にあるので、建物の雰囲気や予算、求められる性能を勘案したうえで実際に見積もりを取ってみて、物件に最適な床材を選定していきましょう。

ただ、エントランスのタイル張り替えや共用廊下の長尺シートリフォームなど、施工の面積が広がると数十万円規模の工事となることも珍しくなく、見積もりを見てあきらめてしまう賃貸経営者の方も多いようです。

しかし、共用部への投資は、言うなれば建物全室の価値向上を叶える空室対策。場合によっては各室個別のデコ入れよりコストを抑えた訴求力改善策となるうえ、耐久性や防汚性の高い床材を選択することで中長期的なメンテナンス費の節減も狙えます。施工費単体だけでなく、一部屋あたりのコストパフォーマンスの影響からも投資の価値を計るのがポイントです。

2021年
10月号

賃貸経営改善塾



契約・見直しをお早めに！
2022年中に火災保険料再値上げへ

コンセプト賃貸に挑戦！
猫好き入居者の心を捉える
「猫部屋」をつくろう

高機能の「床材」で
物件をグレードアップ！
メリットある共用部投資のための注意点

【2022年】火災保険が再値上げ + 契約期間短縮

住宅向け火災保険の保険料が、2022年内に値上げとなる見込みです。「またか」と思われた方も多いと思いますが、それもそのはず、直近では2019年10月、2020年1月に大幅な料金改定が行われたばかりで、実現すれば4年間で3度目の改定となります。

■参考純率が全国平均10.9%アップ

火災保険料は、純保険料の料率の基準を決めている損害保険料率算出機構が、今年6月、全国平均10.9%上げると発表しました。純保険料を引き上げ、近年頻発する大規模災害に備えなければ、多額の保険金支払いによって保険自体が成り立たなくなる可能性があるかと判断したのです。

■契約期間が最長10年から5年に短縮

もう一つ、引き上げとともに示されたのが、火災保険の最長契約期間の短縮です。現在は最長10年で契約ができ、長期契約割引の恩恵も受けられる状態ですが、この長期契約も2022年中最長5年へと短縮される見込みです。

かつては35年一括の契約も可能でしたが、近年の自然災害事情は10年先を見通すのも難しい状況であり、保険会社としては保険料短期間で柔軟に変動させ、リスク吸収と収支改善を図る狙いがあります。

今回の「10%引き上げ」は全国平均の話であり、地域や建物構造によっては値下げとなる場合もあるものの、30%以上の値上げのケースもあつたりと状況はさまざま。各保険会社から改定が発表された際は、まずは早めに見積もりを依頼して改定前後の保険料を確認しましょう。そして、変更前の方がお得であれば保険プランの変更や、10年契約ができるうちの長期契約への切り替えを検討しましょう。

You Tube 動画配信



賃貸管理専門会社のアスパだからこそお伝え出来る賃貸経営の考え方や空室対策など、賃貸情報を発信！

LINE 公式アカウント

気軽にカンタン らくらく相談

LINE友だち限定
無料プレゼント

プロにおまかせ



WEBで
無料相談
実施中!!

共通QRコード



空室が
増えてきた...



株式会社アスパの岡田です。

弊社は、賃貸管理専門の会社です。

賃貸経営コンサルティングを得意としております。

プロパティマネジメントの最高峰資格「CPM・CCIM」や相続支援資格を保有しております。

不動産投資・賃貸経営・賃貸管理など、お気軽にお問い合わせください！

☎ 06-6263-7500

✉ info@asset-value.jp



2階が事務所です

発行元



株式会社アスパ
Asset value creation partners

大阪府知事(1)第60952号
賃貸住宅管理業 国土交通大臣(01)第0005450号
大阪府中央区博労町1丁目4番6号2階

コンセプト賃貸に挑戦!

猫好き入居者の心を捉える

「猫部屋」をつくらう



引っ越しシーズンもピークを過ぎて、いよいよ4月。賃貸ニーズが下降する中で空室に入居者を呼び込むなら、装いをがらりと変える思い切った空室対策も必要でしょう。そこで検討したいのが、入居者ターゲットをぎゅっと絞った「コンセプト賃貸」という選択肢。敢えて尖った企画で物件を刷新し、他物件との差別化を図るとともに企画に共感してくれるファン(入居者)の獲得を目指す募集戦略です。

中でも最近のオススメは「猫部屋」というコンセプト。猫と人との快適な暮らしを追求する猫共生住宅の提供です。

高まる猫人気。コロナ禍でさらに過熱

近年、高まりを見せる猫人気は、コロナ禍の影響を受けてさらに勢いを増したと言われます。事実、一般社団法人ペットフード協会の調べでは、2020年中に新たに飼われた猫は約48万3000頭。前年より約6万7000頭も増えています。猫は生活音が静かで散歩も不要と、他のペットに比べて飼いやすい点が数字を押し上げているようです。

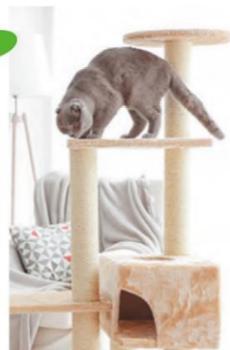
さらに、昔から人気を二分してきた犬と比べても、かつての飼育頭数の圧倒的劣勢を逆転、今では猫が100万頭も多い状況とのこと。飼い主も単身世帯の割合が増えており、賃貸業界においても猫人気は無視できないものとなっています。

猫部屋づくりは猫用アイテム選びからスタート

さて、一口に猫部屋といってもつくり方はアイデア次第。まずはお試し程度に始めたいという場合は、猫好きのハートを射止めそうな猫用アイテムを「買って、置くだけ」でも大丈夫です。ただし、猫部屋としての集客力は、やはり徹底的にコンセプトに特化したほうが高まります。予算や市場と相談のうえで、導入する設備を決めましょう。

アイテム①キャットタワー

猫の遊び場・休息場所となる「キャットタワー」は、愛猫の運動不足やリラックスできる空間を気にする猫好きにとって、あると嬉しい定番の猫用家具です。ただ置くだけのタイプと、天井と床とで固定する突っ張り棒タイプ



が主流で、どちらも種類豊富。設置も手軽で、猫部屋づくりの入門アイテムといえるでしょう。

アイテム②キャットウォーク

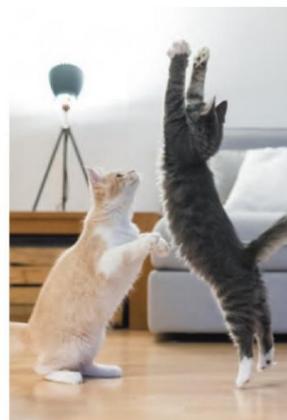
行動範囲の限られる室内で、猫が自由に歩き回れる「キャットウォーク」も、猫好きに人気のアイテムです。据え置き棚タイプならインテリアとしても見栄えがするうえ、部屋の収納力もサポート。また、施工のコストは掛かりますが、壁付きのステップタイプや天井吊り下げ式なら、狭いお部屋でも頭上等のデッドスペースを有効活用して導入できます。



アイテム③クッションフロア

適度に柔らかい「クッションフロア」の床材にすることも、猫部屋づくりのポイントのひとつ。高所から飛び降りることの多い猫にとって、硬く滑りやすいフローリングの床は、足腰のケガや不調の原因になり得るからです。

また、防水性の高いクッションフロアは、猫の尿や吐しゃ物から建物を守る効果も発揮します。猫の健康面、そして退去後の原状回復の面からも、クッションフロアは猫好きに嬉しい床材なのです。



アイテム④ペット用クロス

原状回復といえば、壁や柱への猫の爪とぎ被害。賃貸経営者だけでなく、猫好きにとっても悩みの種です。その点、頑丈な「ペット用クロス」を導入した部屋なら、爪をといでも傷がつきにくく安心です。オススメは、見切り材で「腰壁」風に上下を分けて、下半分だけペット用クロスを貼る施工法。割高なペット用クロスの費用を抑えつつ、見た目のオシャレさも演出できます。



そのほか、キャットハウスや爪とぎグッズ、猫用扉、脱走防止扉など、市場には実に多くの猫用アイテムが登場しています。猫と人の両方の住み心地を考慮しつつ、理想の猫部屋に最適なアイテムを探してみましょう。

リスク対策はしっかりと。猫部屋の正しい運用方法

猫部屋づくりは、お部屋そのものをつくり込むだけでなく、契約条件やルールなどの運用方法を工夫することも欠かせません。トラブルが起きても確実に対処できるよう事前準備を徹底しましょう。

運用のコツ①

敷金・礼金を増やして原状回復費用を担保する

猫部屋のみならずペット可物件を運用するなら、押さえておきたいのが膨らみがちな原状回復費用の備えです。敷金・礼金を1~2ヶ月分「積み増し」したり、敷金の一部を返還せず償却する「敷引き」を取り入れるなど、契約時点で原状回復費用の担保を増やしておきたいものです。

もちろん、初期費用が高額になることで入居付けに悪影響が出る不安もありますが、一方で、愛猫のためのお金を出し渋るような飼い主は、責任感にも疑問符が。不良借家人をふるいにかける意味でも、入居のハードルを上げることは有効といえます。



運用のコツ②

飼育内容を把握してトラブル防止

たとえ入居が決まっても、借主の飼育状況が悪ければ健全な猫部屋運用は叶いません。無用なトラブルを避けるためにも、契約時には必ず「ペット飼育に関する承諾書」とともに、「ワクチン接種証明書」「避妊・去勢手術証明書」等も提出してもらいましょう。

あらかじめ猫の情報を把握しておけば、万一の際の飼い主(借主)の特定も容易に。また、書類の中でも避妊・去勢手術証明書の提出は徹底したいところ。猫は発情期になると問題行動を起こしやすくなり、お部屋がダメージを負う可能性も高まります。未実施の場合は手術予定日を忘れずに確認します。



猫人気が高まる昨今、猫部屋は入居者を呼び込む「引き猫」となるかもしれません。運用面で管理会社の協力を仰ぎつつ、物件の新しい魅力づくりに挑戦してみましょう。

高機能の「床材」で物件をグレードアップ! メリットある共用部投資のための注意点

年数が経つと外壁や床、廊下の黒ずみが気になってきます。まずは高圧洗浄やポリッシャー清掃等できちんと汚れを落とすことが基本ですが、一歩踏み込んだ対策を講じて第一印象を良くするなら、機能性やデザイン性に優れた「床材」の導入を検討されてみるのはいかがでしょうか。

● 共用エントランスの床で「格」を高める

物件の顔である共用エントランスは、床材のセレクト次第で印象がガラリと変わります。エントランスへのアプローチやエントランスホールに上質感を演出する磁器タイル・プリントタイルを用いれば、物件のグレード感をこれまで以上に高めることも可能でしょう。王道は大理石柄などのストーン系や、シックなウッド系ですが、敢えて目を引くデザインのタイル材を使用して、個性ある第一印象づくりを狙うのも一手です。



● 共用廊下や階段で「期待」を高める

どれだけ外構や共用玄関が素敵でも、廊下がモルタルの劣化したカビだらけのものでは片手落ち。内見時には、実際にお部屋を見るまでの段階で内見者を「がっかり」させてしまわないよう配慮したいものです。

共用廊下や階段部分をリフォームする場合、使いやすいのが長尺シートです。施工のしやすさもさることながら、デザインの豊富さ・上質な歩き心地というメリットも。加えて、長尺シートには雨の日でも滑りにくい防滑性、足音が響きにくい衝撃音吸収性を備えた高機能商品も多く、転倒事故防止にも効果を発揮することから既存入居者の満足度向上も期待できます。デザインと機能の両面から資産価値向上を叶えてくれる、導入効果の高いアイテムです。