



平成19年4月6日

Vol. 30

発行所 加来不動産(有)

発行者 加来 寛

小倉南区守恒本町一十二
二二三-一〇一

(093)九六一 五八一
http://www.kaku-f.co.jp/

不動産なんでも相談

私が所有しているマンションは、築20年を超えています。建物も設備関係も古く今後のようなことをすれば、入居者が増えるか思索していたところ、入居者にオートロック付きのマンションが人気らしいという話を聞きました。個人的にはオートロックがあるのが、なかるうがあまり関係ないような気がしますが、実際どうなのでしょう？

春が来たなあと思ってみると、あつという間に桜が満開になりました。そして気付けば三月も終わり、四月に入ります。時間は確実に経過しているなと再確認をするとともに、今あるこの時を大切に味わいたいと思います。

さて、そろそろ卒業や入学、転勤などの人との出会いと別れの時期が落ちてきつつあります。今回のご相談と時期的なものと考えて、現在人気の高い設備を、単身者、ファミリー層

に分けてランキング発表しようと思います。ちなみにこの情報は、全国賃貸住宅新聞からの情報です。



北九州では、今年の賃貸の動きは例年に比べて少ないようだ、という話をちらほら聞きます。全国的にみても若干動きは鈍いようです。しかし賃貸の動きや入居者の動向も一昔前に比べると随分と変わってきたように感じます。

飯本美智子の感動体験！

くつろげました～



3月25日に別府の杉の井パレス(榎湯)に行ってきました。前から噂で良いと聞いていたので、いつか行こうと決めていました。以前に一度行ったことがあるのですが入館時間を調べていなかったのに間に合わず入れなかった経験もあります。前回の失敗を生かし今回は事前に入館時間を調べ間に合いました！杉の井パレスの中に入るのも初めてだったので、「どんなんだろう？」と期待が高まります。チケットを買い、パレス内を歩いていくとマクドナルドがあったので、「こんな所にもマクドナルドがあるんだ！」とビックリしました。階段を上がると、コンピューターの手相占いがあったので占ってみましたが良いことが書かれていたので、嬉しかったです！聞いた話ですが、わざわざ占いだけをしに来られる方もいらっしゃるそうですよ。そして目的のお風呂です。やっぱり日曜日でしたので人が多かったですね。露天風呂には広くて段々畑に似た雰囲気のお風呂があり、上から下の段に行くにつれてお湯の温度が低く感じました。榎湯(ヒノキ)や香り湯、ほくし湯、など他にもありますが、一番良かったのが、段々畑に似た露天風呂の一番下の段にあった寝湯です。これは寝たまま星を眺めることができ、また別府湾の夜景も見渡せながら、ゆっくりした時間が過ごせました。たまには、こういうくつろげる時間も必要だなと思いました。天気が良く空気が澄んでいる時は、四国の方も見えると聞きました。運が良ければ見えるでしょね！次は是非私も見てみたいと思っています。

地域イベント情報

【4月の催し情報】

平尾台自然の郷四周年記念大鍋大会：恒例の大鍋実例販売。大きな鍋は見るだけでもすごい！地元の人たちの真心こもった豚汁を食べてみませんか？

日にち：4月22日(日)

時間：11時より

料金：一杯200円

「山田緑地音楽コンサート」

ト：クラシックギター、マンドリンピアノによる演奏会を開演。映画音楽からラテン・クラシックなど幅広いジャンルの音楽を楽しめるようです。

日にち：4月22日(日)

時間：14時～15時半

料金：入園料のみ

どちらに行かれるか迷うかもしれませんが、どちらも楽しそうです。

「人気の設備」後半

私の感覚では10年前までは貸し手市場(家主有利)だったように思いますが、今では完全に借り手市場(入居者有利)になっています。すべての物件がそうかと言えませんが、うではないと思います。トータル的にみるとやはり借り手市場になって

います。今回のご相談も、オートロックを付ければ入居者が増えますか？ということなのですが、勿論何もありません。やはり随分と印象は良くなり成約率もアップすると思います。ただよく考えて頂きたいのは、単純に設備的なものをグレードアップすれば入居者が決まるといっても、やはり管理会社や社が直接管理させていた方がいい物件なども、立地や客層、建物自体の種類、部屋の広さ、賃料設定など様々な角度から検討し、その状況の中でどのような設備、グレードアップがより有効かを考えて提案させていただきます。予算的なものもありませんので、実際にはなかなか難しい場合もあります。



それではまず、単身者向けの賃貸物件で現在人気の高い設備ベスト5を5位から順にお知らせします。

【単身者向け物件】

第5位 シャンプードレッサー。特に単身の女性から高い支持があるようです。(裏面)

第4位「BSとSアンテナ」：多チャネル到来により、今ではなくてはならないものになりつつあるようです。

第3位「TVモニター付きインターホン」：この設備も主に女性から支持があるようです。

第2位「オートロック」：オートロックはやはり女性単身者からのニーズが高いようです。子どもを一人暮らしさせる親も同時にニーズが高いとのこと。

第1位「ブロードバンド」：パソコンを使う人が増えてきています。今や当然のように部屋にはその設備環境が整っているというものが大前提にあるのでしよう。

以上が単身者に人気のあるベスト5です。どの層に入居してもらいたいか？によつて設備も変わってくるとは思いますが、やはり今はパソコンを当たり前に使う時代。今後必須のものになるのは間違いないでしょうね。続いてファミリー向け物件のベスト5をご紹介します。

第5位「エレベーター」：3階建て、4階建てであってもエレベーター付のマンションとそうでないマンションの人気は歴然です。特に年数が古くなるほど不利

になってきます。第4位「ブロードバンド」：単身者と同じく、やはりファミリー層でも上位に食い込んできました。第3位「オートロック」：最近の物騒な事件がこの必要性を高めたようです。特に小さなお子様がいない家庭は気にする方が増えてきたように感じています。第2位「TVモニター付きインターホン」：こちらも同じく防犯を気にする設備ですよね。そして堂々の第1位は「追炊き機能」：ファミリー向け物件には常に人気の高い設備です。手間が省けるだけでなく、水道代の節約につながるという理由が多いようです。



時代は確実に変わりつつあります。全てがそうではないと思いますが、やはりその時代に合わせるべきものもあるように思います。基本的には入居者に支持されるもの、喜んでもらえるものが何なのか？という意識が大切なのではないかと思えます。それをいかに予算内で抑えるか、それが難しいところなんですけどね……。

先月グッときた本の紹介

『すごい人の頭ん中』



ビジョネット編 ゴマブックス(株)

この本には、今現在活躍している11人の経営者の言葉が詰まっています。例えば、ワタミ(株)の渡邊美樹社長や、私がお気に入りの東京青山のレストラン「カシータ」の高橋滋オーナーなど様々です。読んでみて思ったことがあります。それは、言い方、表現は違うものの殆どが同じことを言っているな、と。私個人的にグッときた言葉がありましたので紹介させていただきます。『成功者を見て「自分にはムリだ、あの人は特別だ」と思ったとき、気持ちを切り替えてほしい。成功者だって、ゼロの地点があったんですよ。最初から成功者じゃない。何で成功できたのかというと、それは彼らが成長者だったから。ということは、自分だって成功できるわけです～中略～極端な話、過去や未来なんかどうでもよくて、今、輝いていることが大事。未来は今の連続なんだから、今輝いていないと未来もダメなんですよ。』成功者は成長者。この言葉が私の心にスゴク響きました。私の尊敬する、池田繁美先生がいつも言われている言葉に「今日の私は、昨日の私より成長します」とあります。現状維持は衰退を意味します。時代は流れていますので自分が止まってしまうば当然置いていかれます。かといって時代に追いつけ追い越せを目指すわけではありません。それも勿論大切なことだと思いますが、やはり私自身が人間的に成長し、魅力ある人になりたいと思います。

感動日記

加来寛の感動体験

先月三十一日に、従姉弟の結婚式に出席しました。従姉弟はシングルマザーで若い頃は自分の両親に迷惑をかけた時期もありました。そんな彼女が三十六歳での再スタート。式は身内のみのおこそかなものとなりましたが、やはり最後の両親への挨拶に目頭が熱くなりました。彼女が色んな苦労をし、経験をし、自分が親という立場になったときに初めて分かる親の有難みというものがほんのりと伝わってきました。本当に泣けた結婚式でした。これから三人には幸せになつてもらいたいです。

菅田初美の感動体験

三月九日(十一日)に京都の友人が小倉に遊びに来てくれました。五年半前、私が小倉に来たばかりの頃に、真先に遊びに来てくれた友人が日々の訪問だったので、どこに行こうか色々考えました。五年半も暮らすと、どの何かが美味しいという情報も得ているので、友人にはとても感動して貰えました。私をはじめ関西人は結構九州好きな人が多いです。京都の真ん中で暮らしていると、新鮮な魚や雄大な景色を見ることはなかなか出来ないで、来る人は皆感動して帰って行きます……。私も楽しいひと時を過ごさせて感動の週末でした。