



第一ハウジング株式会社

LIXIL



新年のご挨拶

明けましておめでとうございます。

2019年株式市場は波乱の幕開けとなりました。不動産の世界も、今年は予測がつきにくい年になりそうです。



スマートデイズ、かぼちゃの馬車に端を発した、スルガ銀行不正融資問題は、金融庁の指導強化につながり、各金融機関は不動産取引融資には、慎重にならざるを得ない状況にすでになっております。とはいえ、当たり前の基準を遵守せざるを得ないようになっただけです。頭金無し、資産的背景無し、データに基づく客観的収益見込み等が確実でなければ融資が出来ないのは当然と言えば当然の事です。元、金融マンの私としてはさほど驚くこともなく、至極当然、数値の裏づけの乏しいエセ業者の排除は歓迎するところです。投資家として、不動産の価値の見極めができないサラリーマン投資家の破産は社会問題になりかねません。



但し、弊社が取り扱いをさせていただいた、売買、収益物件の新築案件、さらには収益物件の売却は全て希望通りの融資の実行と、弊社査定金額満額で取引させていただきました。収益物件の新築においての、収入想定金額や運営諸経費等の数字の確かさであったり、収益物件の売却については、過去の管理状況、入居状況、入居者の質、滞納無しの実績等を適切に評価いただけた証しだと考えております。



さて、2019年には40年ぶりに相続に関する民法の改正が行われることとなり、従来の相続対策の見直しをする必要があります。配偶者の居住権の設定、遺産分割等に関する見直し、遺言制度に関する見直し、遺留分制度等大幅に改正が行われます。それだけでなく、賃貸借における保証人の保証範囲や、敷金、原状回復の規定の見直しも行われます。NHKの「チコちゃん」ではないですが、ぼっーとしてられません。

創業35年、第一ハウジングとして25年目の節目を迎えることができましたのも、皆様のご支援があつてのことと感謝しております。めまぐるしく変わる状況のなかで、皆様のお役にたてるよう一層の努力をお誓いして、年頭の御挨拶とさせていただきます。



代表取締役 加藤 豊



室内も“インスタ映え”の時代へ…



今、絶大な人気を誇るスマートフォンアプリ「Instagram(インスタグラム)」。
撮った写真を投稿して共有する SNS の一つです。
近年、「インスタ映え」という言葉が話題となり、
ニュースで取り上げられ耳にする機会も有ったのではないのでしょうか。
「インスタ映え」とは、Instagram に投稿された写真映えする
フォトジェニックな画像を総称した表現です。

食べ物・観光地等、“いかに写真映えするか”が購買・集客の
キーポイントとなる為、多くの企業が試行錯誤をしています。
一見してユーザー層が重ならないように思える不動産業界と
Instagram ですが、お部屋探しや住み方の参考として活用する
若者が増えています。賃貸に関する検索ワードで

【賃貸でもおしゃれに】【賃貸 diy】【賃貸でも諦めない】といった言葉が
多く検索されており、人気ユーザーのテクニックを集めた DIY 本も出版されています。

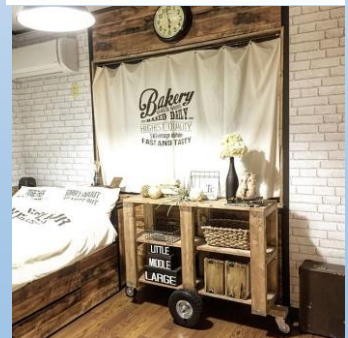
部屋の雰囲気が大きく変わる DIY として人気があるのが、**壁紙の張替**です。
剥がせる壁紙の登場により、素人でも簡単に張り替える事が可能になりました。
しかし、いくら容易に行えるといえども、**壁紙を張る作業は時間や労力を要します。**
現実には時間が無くて行う事が出来ない、という声があります。

そこで差別化を計るため、**お部屋の壁紙を選べる選択肢をお客様に提示する**
事をおすすめします。剥がせる壁紙であれば、個性的な壁紙を選択されても
原状回復がし易く、次回の募集へも影響が出ません。

せっかくなら綺麗なお部屋で新生活を送りたい。
その思いは“インスタ映え”を重視していないお客様もお持ちです。

賃貸でも行える DIY は、2019 年もますます活発になる事が予想されます。
プライベートを尊重し、自分らしい個性を大事にしたいと考える世代が
これから多く社会へと羽ばたきます。

そんな彼らの心を掴む提案も、今後は必要になるのではないかと考えます。
是非、ご検討されてみてはいかがでしょうか。ご相談ございましたらお気軽にご連絡下さい。



繁忙期対策で VR 導入！



ついに繁忙期へと突入致しました。退去前にお申込みされるお客様がより増加する時期ではありますが、
やはり写真や周辺環境をご覧になるだけでは決心する事が難しいお客様もいらっしゃいます。
又、遠方にお住まいのお客様は、移動に時間がかかるためご来店されるまでにお部屋が決まってしまう事も
多くございます。そんなお客様の不安を解消すべく、当社では写真より臨場感が有り室内状況を把握しやすい
VR 内覧を導入致しました。順次撮影を進めており、**ご覧頂いたお客様からは好評を得ております！！**
VR 内覧については、先月号にてより詳細にご紹介をしておりますので、改めてご覧頂けますと幸いです。

本店営業 前川



営業
前川 美季
出身:静岡
趣味:音楽鑑賞
昨年は5年ぶりにライブ出演をしました！楽器に触れるのも5年ぶりだったので苦労しました…継続する事の大切さを実感しました。

