

フィット賃貸経営通信

今月のピックアップ

～リフォームで空室対策！～

低費用リフォームで実施できる
空室対策としてのリフォーム5選

管理物件
入居率

99.29% 戸建賃貸

※2023年3月末時点

必見!

お部屋が足りません!
空室募集!
詳しくは裏面へ

売れずに困っていませんか?
土地買います!

～スマートホーム需要に対応!～
スマートロックの概要と導入するメリット



証券コード1436

株式会社フィット

お問合せは

TEL. 088-638-0039

<https://www.fit-chintai.jp/> フィット賃貸 検索

建設業者許可番号 国土交通大臣許可(特-4)第25619号 宅地建物取引業者免許番号:国土交通大臣(1)第10366号
四国地区不動産公正取引協議会加盟(公社)全日本不動産協会加盟

【東京本社】〒150-0002 東京都渋谷区渋谷2-11-5 CROSS OFFICE渋谷Medio8E TEL:03-6433-5560 FAX:03-6433-5448
【徳島本店】〒771-0212 徳島県板野郡松茂町中喜来字群恵39-1 TEL:088-665-1500 FAX:088-665-3894

賃貸管理スタッフのご紹介

いつもお世話になっております！



廣瀬 達史 副島 康弘 仁田 眞子 室富 佳広 清水 明菜

今月のおすすめ動画のご紹介

地方を元気にする事業アイデアコンテスト
「とくしま創生アワード2022」に密着！

とくしま創生アワードは、地域密着型のビジネスや地域ににぎわいを生むイベントなど、徳島の元気につながる事業プラン実現を支援するコンテストです！最終プレゼンターによるエネルギッシュなプレゼン、徳島を元気にしたいという思いがあふれています。最終審査会に密着しましたので、ぜひその様子をご覧ください。



動画はこちら▼



【稼げる農業シリーズ番外編】オフィスで野菜を
育て食べてみた！スマート農業検証日記

株式会社徳島本店オフィスに新たなスマート農業システムを導入してその後のご報告です！「サステナブルな社会の実現」を達成するための農業の重要性や脱炭素との関わりなどお話ししております。そしてプロジェクトメンバーは全員家庭菜園もしたことない素人ばかり!?果たして本当にオフィスで野菜を育てれるのか?そしてできた野菜は本当においしいのか?詳しくは、ぜひ動画をご覧ください！



動画はこちら▼



LINE
配信中

ぜひご登録ください！／

メールマガジン配信中

脱炭素
デキルくん

「サステナブルな社会の実現」
に、役立つ情報を発信中カメ！

通信 from LINE



各SNSでも情報配信中！ぜひフォローをお願いいたします



フィット公式
YouTube



脱炭素デキルくん
YouTube



脱炭素デキルくん
twitter



脱炭素デキルくん
Instagram



売れずに困っている土地はありませんか？

買います！

ずっと売れずに困っている
土地 中古物件

このような方はご相談ください

- ✓ 囲繞地、雨漏れ、傾きがある
- ✓ 土地の形が悪くて売れない
- ✓ 古い建物がある
- ✓ 全室空室の賃貸住宅
- ✓ 草刈りなど管理に困っている
- ✓ 相続したばかりでどうすれば良いか…
- ✓ 残存物多有のアパートや戸建て
- ✓ 固定資産税がもったいない

無料査定いたします！



査定無料

秘密厳守

だから
安心

5棟同時！

戸建賃貸物件竣工しました！

戸建賃貸管理戸数

567 戸

入居率 **99.29%**

※2023年3月末時点

まずはお気軽にお問合せください！



088-638-0039



メールアドレスはこちら tintai@fit-group.jp



～リフォームで空室対策！～ 低費用リフォームで実施 できる空室対策としての リフォーム5選



入居者に人気の住宅設備は？

物件が古くなってくると、設備の古さも目立ち、入居希望者が集まりにくくなります。そんなときに検討したいのが、**設備のみを新しいものに変更するリフォーム**です。とはいえ、すべての設備を最新のものにするには、膨大なコストがかかります。入居者が求める設備を理解したうえで、ニーズにマッチする設備を導入することが重要です。

《单身者向け》

1位 （前回1位）	インターネット無料 8年連続で1位を取得。日々の生活での活用で、安定を求める声も高まっています。	
2位 （前回3位）	エントランスのオートロック 3位から2位に上昇。新築を中心に普及し「男女の性差なく要望がある」との声も。	
3位 （前回4位）	高速インターネット 前回4位から3位にアップ。動画視聴やオンラインゲームの利用も需要を後押しする。	

《ファミリー向け》

1位 （前回1位）	インターネット無料 前回に引き続き首位を獲得。テレワークやネットショッピングなどで根強い要望。	
2位 （前回5位）	追い炊き機能 前回5位から2位に躍進。時間差で入浴したい層からの支持を集める。	
3位 （前回2位）	エントランスのオートロック コロナ下で在宅時間が長くなったこともあり、セキュリティ重視として要望が継続。	

双方とも、**インターネット関連設備やエントランスのオートロック**が求められている他、**「ファミリー向け」では追い炊き機能が人気**であることが分かります。こうしたデータを参考にしつつ、所有物件の特性を理解し、より効果の高いリフォームを実施していくことが大切です。



※参照：全国賃貸住宅新聞（2022年10月17日）より

低コストで可能なリフォーム空室対策5選

リフォームにかかるコストを少しでも抑えたいと考えるオーナーさんは多いのではないのでしょうか。ここでは低コストで実現できる、空室対策に効果的なリフォームを紹介します。

宅配ボックス



近年、ECの普及により、宅配ボックスの導入を望む声が増えてきています。ご自身で設置するのであれば、工事費用などをかけずに本体価格の数万円だけで設置することも可能です。

追い炊き機能



お風呂が冷たくなっても追い焚きすることで温かいお湯を利用できる追い炊き機能は、人気の設備ランキングでも上位に入っています。リフォームの内容次第では十数万円で導入できるため、費用対効果を考えてもコストパフォーマンスのよいリフォームと言えます。

浴室換気乾燥機



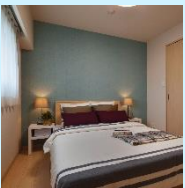
浴室換気乾燥機も人気設備のひとつで、夜に洗濯機を回す入居者や部屋干しの多い入居者にとってあると嬉しいと感じる設備です。こちらも現在の設備次第では数十万円かかるケースもあるため、事前のリサーチが重要です。

フローリング



畳から、よりデザイン性の高いフローリングに変えるリフォームです。特に若世代向けであれば、畳の部屋をフローリングに変えることで入居率を大きく改善できる可能性があります。どの程度の面積を張り替えるかにもよりますが、数万円程度から検討することが可能です。

アクセントクロス



壁紙のうち、目を引く部分のみおしゃれなクロスに変更するというもので、お部屋の印象を大きく向上できる可能性があります。アクセントクロスへの変更は数万円程度から検討可能であるのにも関わらず、高い効果を得やすいでしょう。



～スマートホーム需要に対応!～

スマートロックの概要と 導入するメリット

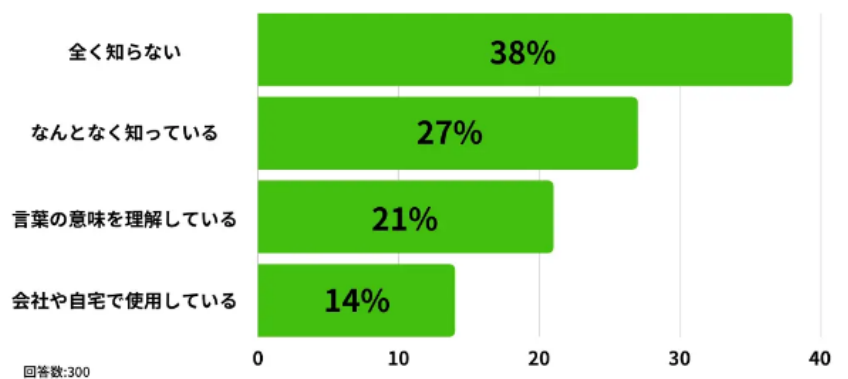
スマートロックとは

スマートロックとは、**スマホアプリ等**を利用して玄関ドアを施錠管理できるシステムです。スマホのほかにもICカードやキーパッド等で使え、遠隔で鍵を開け閉めできる機能がついていることもあります。

・日本での普及率は低い

スマートロックは便利なものですが、令和5年現在では、日本での普及率は高くありません。「株式会社 SheepDog」が令和4年に実施した調査によると、20～40代会社員の約4割がスマートロックを「全く知らない」と回答しています。

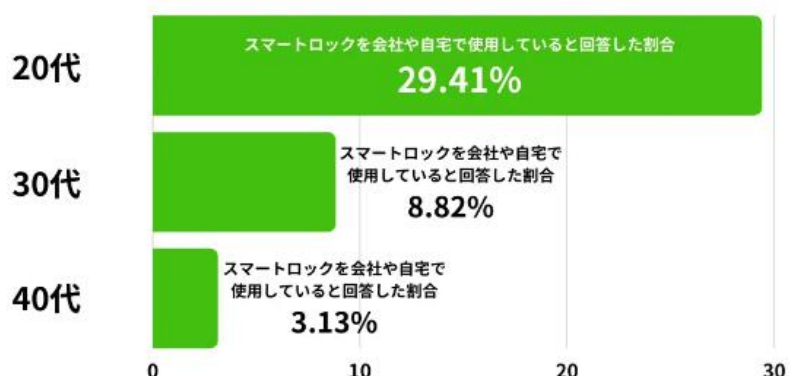
質問：「スマートロック」という言葉の意味を知っていますか？



・若者世代の利用率が高い

同調査では、20～40代の中でも20代の会社員の3割弱がスマートロックを利用したことがあると回答しており、他の年代と比べてかなり多いという結果が出ています。

スマートロックを会社や自宅で使用していると回答した年代別の割合



オーナーさんがスマートロックの導入を検討するのであれば、**若者世帯の利用が多いエリア**がよりおすすめです。

オーナーさんが保有物件でスマートロックを導入するメリット

オーナーさんが保有物件でスマートロックを導入するメリットとしては、以下のようなことが考えられるでしょう。

・セキュリティ向上

導入するシステムによって機能は異なりますが、従来の鍵よりもセキュリティの向上が期待できるというのがスマートロックの大きな特徴のひとつです。例えば、不正に鍵が開かれたときにアラームを鳴らせるものもあり、**オートロックがないなどの物件でも、セキュリティ面を高められるため、入居者が安心して利用できるでしょう。**

・コスト削減

また、コスト削減につながる点も大きなポイントです。従来の鍵であれば、前の入居者が退去する際に鍵を回収したとしても、複製の可能性を考え、オーナーさんの負担で鍵を交換するケースが一般的でした。一方、**スマートロックであれば、設定を変えるだけで以前の鍵を使用できなくなります。退去のたびに数万円の鍵交換費用が発生することを考えると、大きなコストカットになるでしょう。**もちろん、鍵の交換費用は新しい入居者に負担してもらうこともできますが、その負担がなくなることで入居者にとってもプラスとなるのです。



・若者世代の入居率の向上

データからみても分かる通り、スマートロックはまだ普及段階ではあるものの、若者世代では利用している比率が高くなっています。このことから特に**若者世代はスマートロックへの認知が高く、興味がある人も多いといえるでしょう。**まだ導入している物件が少ないなかで、**いち早くスマートロックを導入することで、他物件との差別化につながり、若者世代への効果的なアプローチが期待できます。**より多くの若者世代に入居して欲しいと考えているオーナーさんにとって、スマートロックは十分に導入を検討する価値のあるものだといえます。

お部屋が足りません！

空室借ります

徳島の平均
入居率

77.6% <

※LIFULL HOME'S 見える賃貸経営
全国の空室率より 2021年4月12日時点

フィットの
入居率

99.29%

※戸建賃貸
株式会社フィット管理物件
2023年3月末時点

空室対策

はフィットにお任せください！



空室のリスク負担を解消！安定した収入を確保しませんか？

無料相談会

こんな方はご相談ください！

- ✓ 空室が決まらない、賃料下落が止まらない
- ✓ 思うような賃料収入が得られず不安がある
- ✓ 入居者のマナーやクレーム、滞納に不安がある
- ✓ 外装改修工事のタイミングがわからない

4～5月開催日程

4/9 (日)・4/16 (日)・4/23 (日) ①10:00～12:00
4/30 (日)・5/7 (日)・5/14 (日) ②13:00～15:00
③15:00～17:00

※ご希望の時間帯
をお選びください。

開催
場所

株式会社フィット
徳島本店

板野郡松茂町中喜来字群恵39-1

松茂町総合体育館そば、
フィットの青い看板が目印です



お問合せ先
賃貸管理課

FIT

お問合せは

TEL.088-638-0039

各SNS更新中！



株式会社フィット

建設業者許可番号 国土交通大臣許可（特-4）第25619号 宅地建物取引業者免許番号：国土交通大臣（1）第10366号
四国地区不動産公正取引協議会加盟（公社）全日本不動産協会加盟