



# こんにちは！桂不動産の オーナーズ倶楽部ニュース



発行：オーナーズ倶楽部事務局 / 茨城県つくば市研究学園 7-49-4 第357号

## 繁忙期レポート・弊社集客数は対前年比120%・賃料は上昇傾向

### 人気物件はリフォーム無しで家賃アップで成約

2月、3月における繁忙期の弊社の集客数は対前年比で120%を超え、好調な結果で締めくくることができました。

お客様が増えている中で、賃料においても以前にはなかった動きが見られるようになりました。

最近の傾向としては、一部の人気物件ではリフォームなしで賃料を値上げして成約したり、リフォーム後に賃料を大幅値上げすることで早期に成約する事例が見られました。

**リフォームなしで1万円アップ**  
つくば市内の北部の築10年の単身物件は、元々人気物件だったこともあり、空室を機に賃料1万円アップの6万5千円で募集したところすぐに成約しました。こちらは特にリフォーム等は行っておりません。また、同じエリアでは築20年の単身物件が賃



賃料1万円アップで即成約



賃料3000円アップで即成約

料3千円アップですぐに成約しました。こちらでもリフォーム等は行わず成約できた事例です。  
**不利な立地でも値上げで成約**  
長期間入居後の物件でリフォーム等が必要な物件でも、強気の家賃設定で早期成約した事例が見られました。



リフォーム前

ひたち野うしくエリアの物件は築25年ほどの木造2階建ての2SLDKメゾネットタイプです。ひたち野うしくエリアとはいえ、近隣にコンビニやスーパーといった商業施設がなく物件のイメージとしては不利でした。こちらを工事費約100万円ほどかけてリフォームを行いました。リフォーム内容はクロス、CF張替や独立洗面台の交換です。結果として12000円アップでご成約となりました。



リフォーム後：12000円アップで成約

**ピークの早期化傾向強まる**  
以前よりも繁忙期のピークが早まりました。引越の代金が高騰し、ピークを避けるお客様が増えたことが理由の一つです。世帯で70万かかったという話や、単身で50万近くかかったというお客様がいらっしゃいました。節約志向の状況で少しでも出費を抑えたいというお客様が繁忙期を避けることは想像に難くありません。

**クロスと環境重視**  
昨今の物価高の影響でコストに対する意識が強まり、クロスと住環境を満たす物件が選ばれる割合が増えています。  
例えばインターネット無料物件を探すお客様がとても増えました。つくば市では全賃貸物件の58%がネット無料です。  
和室⇨古い物件というイメージは変わりましたが、避けられる傾向がありました。和室は単身用であれば比較的安価に洋室にリフォームが可能で、洋室にすることで多少の賃料アップも可能です。



理想をカタチに、総合提案  
株式会社 桂不動産

# 生成AIによるホームステージング HOMESらくらくデコルーム



↑元の写真

加工後の写真↓



生成AIとは新たなコンテンツを作り出す能力を持つ人工知能の一種です。その応用範囲は広く文章の作成から音楽、イラスト、さらには科学的な仮説の生成まで、人間の創造性が求められるほとんど全ての分野に及びます。画像生成AIは大量の画像から色彩は形状、質感などのパターンを学習し、それを元に新たな画像を生成します。

「らくらくデコルーム」は、画像生成AIを活用したホームステージングの画像提供サービスです。ホームステージングとは、物件を魅力的に見せるために室内を家具やインテリアでコーディネートし、魅力的に演出する手法のことです。

従来は家具を実際に購入などして設置するしかなく、コストはかかりますし、家具の移動は重労働でせつちできる家具にも制限がありました。CGを活用したホームステージングもあるにはありましたが、いかにもCGっぽい画像で没入感には欠けていました。「らくらくデコルーム」を利用すると空室の画像に生成AIで作成された家具が配置されます。家具は陰影や質感がリアルであったかもそこに置いてあるように見えます。ポータルサイトをスマホで見る程度の解像度であればほとんど実物と区別が付きません。

## 物件成約にも高い効果

賃貸物件の成約にとって重要な事は、「その部屋で生活しているイメージを持てるかどうか」です。仲介スタッフがお客様を実際に物件にご案内するのも、お客様がご自身の目で見ることで、よりリアルに生活イメージを持っていただくためです。



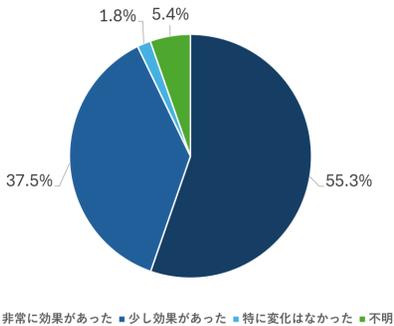
シンプルな部屋も生活イメージができるように



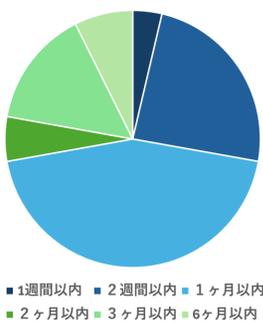
一般社団法人ホームステージング協会の調べによると、賃貸において92.9%の会社がホームステージングに効果があったと回答し、約7割が1ヶ月以内に成約、約9割が3ヶ月以内に成約したと回答しています。

単身用の物件など、シンプルな間取りほど写真でのアピールは難しいものですが、既に弊社の管理物件では「らくらくデコルーム」のサービスを一部導入しております。今後も対応物件を増やしながら、他社との差別化を図って参ります。

## ホームステージングの導入効果



## ホームステージングの成約効果



**修繕共済のお勧め**  
**販売代理店501社・保有契約高60億円突破**

賃貸住宅修繕共済」は賃貸住宅の大規模修繕積立金の経費算入制度で、共用部全体の修繕工事を補償します。修繕の対象は屋根・外壁・軒裏・すべての共用部です。※居室の修繕には使えません。

この仕組みを活用することで、賃貸物件においても修繕資金の積立が可能になりました。将来、オーナー様の所有する賃貸住宅に劣化が生じ、一定の工事を行った際、その修繕資金に充当するための共済金を支払う業界初

の制度です。相続や事業承継にも対応しているため世帯を超えたご活用も可能です。2021年から始まった本制度は既に販売代理店が500社を超え、保有契約高も60億円を超えました。

稼ぎ続ける賃貸物件を維持するために長期修繕は避けて通れません。しかし多くのオーナーは長期修繕に計画的に備えていないために適切な時期に長期修繕を行うことができず、結果として入居率の低下や賃料の下落を招いてしまいます。

本制度は、将来の修繕費に備える「共済」であり、その共済掛金が全額経費へ算入が可能となっていることが一番の特色です。長期修繕資金を毎年の利益から貯金しようとする場合、利益に対して税金がかかるため修繕資金を効率的に貯めることができません。一方、賃貸住宅修繕共済は毎年の経費として申告することで、効率的に修繕資金を確保できます。

対象築年数	木造・軽量鉄骨造	築50年以内
	RC造	築60年以内
対象物件	賃貸住宅(戸建含む)	
補償対象部位	屋根・外壁・軒裏・すべての共用部	
	※グレードアップ工事は対象外	
返戻金	なし	
契約者変更	可能	

住宅形態	戸数	月額
集合住宅	2~6戸	2~6万円
	7~11戸	2~8万円
	12戸~	3~12万円
戸建住宅		1~5万円



オーナー様向けにオンラインのセミナーも予定しております。左のQRコードから申込が可能です。ぜひご参加をお願いいたします。直近は5月15日・6月24日を予定しております。時間は11時から45分間です。

**リノベーションブランド・リノッタに加盟しました**

弊社はリノベーションブランド「リノッタ」に加盟しました。

リノッタ (RENOTTA) は、全国の賃貸住宅市場に革新をもたらしているリノベーションブランドです。

運営母体は株式会社クラスココンサルファームで、全国の不動産会社と連携するネットワーク型のビジネスモデルを採用しています。

リノッタの最大の特徴は単なる原状回復工事や内装リフォームにとどまらない「コンセプト」を重視したリノベーションを行う点にあります。物件それぞれに明確なストーリーやライフスタイル提案を与えることで、入居希望者に対して強い訴求力を持つ物件作りを可能にしています。

リノッタが提供するコンセプトは多岐にわたり、例えば「カフェ風」「インダストリアル」など、多様なライフスタイルを想定したデザインテーマが設定され



↑リフォーム前      リフォーム後↓



ています。これにより、入居者は自分の好みや暮らし方にマッチした「他にはない」住まいを選ぶことができ、物件に対する愛着や満足感が高まります。賃貸オーナー様にとっても、リノベーションによって競合物件との差別化が図れ賃料アップを実現することも可能となります。

さらに、リノッタでは「ビジュアル重視」のプロモーションにも力を入れていきます。リノベーション後の物件は、プロのカメラマンによって撮影され、美しい写真や動画でウェブサイトやSNSに掲載されます。これにより、物件の魅力がより視覚的に伝わり、入居者からの反響率が高まります。インテリアコーディネートも一部取り入れることで、住まいのイメージが具体的に湧きやすくなる工夫がなされています。

リノッタの導入効果としては、空室期間の短縮、募集賃料の向上、入居者層の若返り、管理物件のブランド価値向上などが報告されています。特に空室対策に悩むオーナーにとっては、リノッタのコンセプトリノベーションは強力な武器となっています。今後オーナー様のご提案に活用させていただきます。

