「中古販売＋リノベ」で流通活性化

和久環組　ボランタリーチェーン加盟40社

和久環組
（神奈川県横浜市）
鎌田友和社長（37）

中古物件の売買を手がける和久環組（神奈川県横浜市）が、ボランタリーチェーンの加盟社数を伸ばしている。同社が展開する「中古物件とリノベーションプランのセット販売」という新たなビジネスモデルに、4月末時点で40社が賛同。「リノベーションをやっていきたいが実績がない」「受注するためのノウハウを自社に取り入れたい」と、不動産会社やリフォーム会社がボランタリーチェーンに加盟している。

同社は2013年6月創業当初から、東京都と神奈川県を中心に、中古物件の販売とリノベーションをセットで展開してきた。リノベーションにはコンセプトの方向づけとして7つのプランを用意しており、セミオーダー形式でオーナーの希望を盛り込んでいく。これまでのリノベーション実績件数は130件にのぼる。

同社では実需として物件を購入する人が多くを占めるが、昨年からは「将来的に賃貸物件として貸し出したい」という相談も増えてきた。そのため、内装材には劣化が早いシート張りなどは避け、無垢材や珪藻土を使用した、経年とともに味わいが増すリノベーションを施している。

鎌田友和社長は「住宅業界では中古流通が喫緊の課題。中古に目を向かせるような仕組みをつくりたかった」と話す。とりわけ、「衣」と「食」に選択の自由があるのに対し、「住」は空間に制約があることから、間取り変更を含めたリノベーションも同時に提供することが必要だと感じていた。「負の遺産といわれている中古を再生し、提供したい」という考えのもと、仙台、名古屋、大阪など全国5会場で行ったボランタリーチェーン加盟説明会には63社80名が参加した。今月27日には同社オフィス1階にて説明会を開催する予定だ。

▶過去のリノベーション事例

空き部屋500件を掲載

ソーシャルクラウド　初期費用抑えたい学生や新社会人に人気

ソーシャルクラウド
（東京都港区）
井上諒社長（28）

自宅の空き部屋と入居者のマッチングサイト「下宿らうど」が順調に物件数を増やしている。サイト開設からおよそ1年を経て、掲載物件数は約500件。会員登録者数もおよそ500人となった。

同サイトは自宅の空き部屋を有効活用したいと考える高齢者と、いきなりの一人暮らしに不安を感じたり、初期費用を安く抑えたいと考える入居者のマッチングを図るものとして開設。当初は学生の利用を想定していたが、現在、利用者の約6割は新社会人だという。

▶サイトトップページ

ただ、初期費用を抑えたいという動機は学生と同じであることから「ターゲット層にはサービスが届いている」とサイト運営会社ソーシャルクラウド（東京都港区）の井上諒社長は話す。

これまでは、掲載物件の設定家賃のうち15％を手数料として受け取っていたが、「物件数を増やすことに注力したい」と、4月から登録後2年間は手数料を無料にしている。入居契約までの流れは、サイト利用者が入居希望の物件を決めたら同社からオーナーに連絡し、物件見学日を設定。その後、1～2日のお試し宿泊を経て入居契約に移る。

「繁忙期後半の3月は一日10件ほどの問い合わせが入るほど反響が多かった」（井上社長）

これまでにはシングルマザー向けのキャンペーンを10名限定で行ったこともあるが、「子どもを安心して預けられる」と母親から好評を得て、1週間ですべての契約が決まった。「社会的意義のある事業は成功する、という思いでこれからもサイトを大きくしていきたい」（井上社長）

長期修繕計画ふまえたリノベプランを提案

D―front

レンタルオフィス事業を手がけるD―front（ディーフロント：神奈川県横浜市）は今年から、リフォーム会社などとタイアップした活動を開始した。主な事業はPM事業と建物メンテナンス。同社グループであるダイムラーコーポレーションの販売物件を対象に行っていく。

D―frontでリフォーム・リノベーション事業を統括するクラウド（神奈川県川崎市）山本道也社長は「単なる原状回復ではなく、長期的な修繕計画を立てることが重要」だと話す。それを踏まえて、空室対策等の相談を受けたオーナーに対してリノベーションプランを作成し、入居促進のサポートを行っていく。

プランのコンセプトは「アジアン」「ナチュラル」「アーバン」「モダン」の4つ。リノベを実施したい物件が決まったらプランを選定し、項目別の見積もりを作成する。参考価格として、1LDK（約50㎡）でおよそ80万円、ワンルーム（20～30㎡）で50万～60万円ほど。物件の差別化や収益改善を図りたいと考えるオーナーに対し、リノベーションの実績を多く持つクラウド社がプラン作成でサポートしていく。「その場しのぎのリフォームではなく、長い目で見た適切な建物メンテナンスを提案していきたい」（山本社長）

リノリースCLUB®
5月28日（木）
6月11日（木）
賃貸リノベーションFC事業説明会
成功した企業が実践している！
リノリースCLUBのブルーオーシャン戦略とは
なぜ業界未経験の営業マンでも1億円のリノベーション依頼がくるのか？
講師　株式会社TRN リノリースCLUB FC本部 取締役　篠原 昌志
日時1　5月28日（木）会場内 10F Bルームにて開催　午後14:00から午後16:00まで　受付開始 午後13:30
日時2　6月11日（木）会場内 9F Lルームにて開催　午後14:00から午後16:00まで　受付開始 午後13:30
会場　コンベンションルーム AP品川　東京都港区高輪3-25-23　京急第2ビル9F・10F
10社 各社3様限定・参加無料
ご予約・お問い合わせはこちら
03-3400-1705
Webサイトからもご予約できます
http://renoleaseclub.com/schedule/
※参加ご希望の場合、必ずご予約ください。

全国に広がる
「エイ・ワン」の代理店
ネットワーク　合計1600代理店
※2014年10月現在
近畿エリア　大阪本社
北海道エリア　札幌営業所
中国・四国エリア　岡山営業所（4月～中四国支店）
九州エリア　九州支店
東北エリア　仙台営業所
関東エリア　東京支店
東海・北陸エリア　名古屋営業所
沖縄エリア　沖縄営業所
安心だワン
●管理物件 保険加入率100％可能
●高齢者の受け入れリスクを軽減
新 サービス続々登場
Step.1 web家財保険
HOME'Sお部屋保険で検索・アクセス！
Step.2
入居者人数から最適な保障プランをシミュレーション
あんしん住まいるリフォーム保険
前払いの不安を解消
リフォーム工事において、施工業者の予期せぬ倒産により返金されなくなった前払金を保障します。
様々な種類の保険サービスの充実
エイ・ワン あんしん賃貸入居者総合保険
包括契約特約
エイ・ワン テナント保険
エイ・ワン あんしん住まいるオーナー保険
あんしん住まいるリフォーム保険
EVERYONE
エイ・ワン少額短期保険株式会社
資料請求無料
お気軽にお問い合わせください
〒541-0056　大阪府大阪市中央区久太郎町 1-9-26　船場 IS ビル 9F
TEL. 06-4964-5519　FAX. 06-4964-5518　URL. https://www.a1-ssi.com/