

Total Support Lease

<https://hls2002.jp/>

ハートリビングサポート



安心をお届けします



■「貸し手市場」から「借り手市場」へ

戦後の住宅難の時代から今日まで、人口増と経済成長とに支えられ、国内の賃貸市場は長い間「貸し手市場」が続いてきました。しかし、バブルの崩壊後は賃貸住宅の需給バランスが徐々に供給過剰になり、地価・建設費の値下がりによる新築分譲マンションの供給増とともに、その傾向はますます顕著になりました。現在は完全に「借り手市場」へ転化したと言われ、ともに家賃の下落傾向も今後続いていくと予測しております。

■賃貸住宅経営も競合の時代へ

昨今は入居者の権利意識が着実に高まり、もはや「貸し手市場」の時代の習慣やルールは通じなくなっています。賃貸経営においても、競争に打ち勝ち、いいお客様(入居者)を早く確保し、高い満足度を提供することで、長く住み続けてもらえるための努力が必要になっています。こうした急激な変化は、オーナー様や管理会社様に、次のような悩みをもたらす事態となっています。

▼ オーナー様の悩み ▼

- 「空室対策」「家賃の維持」が経営課題に。
- 収益が伸び悩む中で、いかに物件の魅力づくりを図るかが大きな悩みに。
- 節税や相続対策、入居者とのトラブル防止策など、より緻密な経営を確立することも急務に。
- 従来の「大家さん」意識から脱却し、サービス業としての視点が必要に。

▼ 管理会社様の悩み ▼

- 家賃や手数料が下落。
- 入居時の説明責任、家賃滞納への対応、さらには原状回復など、増え続ける入居者とのトラブル対応を含め業務が増加。
- オーナー様へのコンサル能力を含めてより高い専門性が求められる一方で、優良物件の確保をめぐる競争もいっそう激化。

■これからは、「空室対策」と「満室維持対策」が必要

今後は「いかに空室をつくらない」か、いったん満室となった「状態を維持していく」か、というテーマが重要です。言いかえるならば、入居者様に“ここに住みたい”、“ずっと住み続けたい”といかに感じてもらうか。そうしたニーズをいち早く察知し、そのために対策を考え実行していくことが、これからの賃貸住宅経営に不可欠となってきています。

■借り手市場で決め手になるのは“住宅設備”

賃貸市場が「借り手市場」になるとともに、入居者は豊富にある物件の中から、自分の好みに合った付加価値の高い部屋を選ぶようになりました。そこで大きなウェイトを占めるのが、安全・快適な居住環境をつくる住宅設備の充実度です。間取りの良さと並んで、設備や部屋の仕様は入居を判断する際の大きなポイントです。まずは設備の向上に力を注ぐのが、満室経営への近道と言えます。

■近年の賃貸住宅設備事情

現代の賃貸住宅では、新築住宅並みの快適設備がすでに当たり前となってきています。暮らしの快適さをアップさせる設備、安全性を高める設備が入居者には人気となっており、こうした人気設備の導入は、満足度向上や賃料アップにもつながります。

■住宅設備の充実により生まれる新たな負担

住宅設備の充実化によってオーナー様にとって、次のような新たな負担を強いられることになります。

- 設備の購入資金が必要。所有戸数が多いほど大きな負担に。
- 設備が増えるほどその管理や故障時の対応などが煩雑に。
- 固定資産税の手続き、税負担も悩みに。
- 定期的な更新やグレードアップを検討する必要も。

そこで私たちはリースをおすすめします!

様々なメリットを提供する 独自のリースサービス

リースとは「リース会社がオーナー様に代わって設備機器を購入し、オーナー様に貸し出する」システムです。さらに、当社が提供するトータルサポートリースでは、リース期間中はメンテナンスフリーで修理費用をいただきません。現代の賃貸住宅市場において、オーナー様の負担を軽減しつつ、設備機器リースシステムとしての優れた特長を活かし、オーナー様や入居者の皆様、さらに管理会社様にまで、高いメリットをご提供する独自のリースサービスです。

リースの仕組み



事例1 初期投資不要で 最新設備導入

オートロックシステム



課題

入居者様より、オートロックシステムは導入されているが通話のみのタイプのため、誰が訪問してきたのか受話器を取り会話をするまでわからず、来客があるたびに不安になるという声が上がった。オーナー様もリニューアルは検討しているが高額のため、なかなか実施できずにいる状態。

提案

最新のカメラ付のオートロックシステムへのリニューアルにリースのご利用をご提案。リースをご利用いただければ多額の初期投資が不要で、月々のリース料のお支払のみでリニューアルが可能なおことをご説明。

結果

リースを利用しリニューアルを実施。カメラ付オートロックになり、訪問者が誰なのか通話をしなくても、モニターを見るだけでわかるようになった。入居者様の安全面と建物の防犯性も高まり、一人暮らしの女性の方にも選ばれる物件になりました。オーナー様も手元に資金を残しつつ、設備がリニューアルできたことに驚き。他の設備もリースを利用し、最新設備へのリニューアルを検討していただけることになりました。

事例2 トータルサポートリースシステムで メンテナンスフリー

エアコン・給湯器



課題

竣工から時間が経過し、竣工時より導入していた設備のエアコンや給湯器が故障したと、毎月のように多数の入居者から連絡が入るようになった。予定していない急な出費が重なるうえ、対応に時間もとられてしまう。さらに、これからどの部屋が壊れるか予想もできず、オーナー様も頭を悩ませる事態に。

提案

弊社の「トータルサポートリースシステム」を利用し、エアコン・給湯器を一斉に新しい商品へ入替を行うことをご提案。リース期間中は修理や故障が発生しても、メンテナンスフリーとなるためオーナー様のご負担が減ることをご説明。

結果

リースを利用し全部屋のエアコンと給湯器の交換を実施。設備の故障や修理が発生した際もメンテナンスフリーのため、オーナー様自身は対応に手間をかけることなく、さらに費用負担も無く修理が完了。「リースを利用したおかげで故障が発生しても負担が減ったうえ、今後の設備故障への不安もなくなった」とオーナー様も大満足の結果になりました。

事例3 費用の平準化 システムキッチン・ ユニットバスリフォーム



課題

複数の建物や駐車場を所有しているが、建物や設備の減価償却をし終えるにつれ、支払う税金も年々多くなってきた。効果的な資金の使い道はないだろうかとオーナー様よりご相談いただく。

提案

リース料は全額経費処理が可能という特性を活かし、古くなっている段落ちキッチンやユニットバスを、最新のシステムキッチンや、おしゃれなユニットバスへ、リースを利用してグレードアップすることをご提案。

結果

システムキッチンやユニットバスをリニューアルしたことにより、お部屋の印象も良くなり入居希望者へ良いイメージを与えられるようになりました。建物の物件価値を高められただけでなく、リース期間中は毎年一定額のリース料の経費処理が可能となり、利益見込額を見越した計画的な運営を実現することができました。

室内設備

1 システムキッチン



リース期間
10年

リライアブル LIXIL INAX Panasonic

物件調査の上、お見積りをいたします。

6 キッチン混合水栓

リース期間
8年

KVK LIXIL INAX



月額(参考)¥1,000～(税別)/台

9 火災報知器

リース期間
10年

※再リース不可



Panasonic

煙熱 月額(参考)¥150～(税別)/台 [単品不可]

12 エアコン

リース期間
8年

Panasonic TOSHIBA HITACHI ダイキン



2.2kw 月額(参考)¥1,600～(税別)/台
2.5kw 月額(参考)¥1,700～(税別)/台
2.8kw 月額(参考)¥1,800～(税別)/台

2 ビルトインコンロ 2口

リース期間
8年

Paloma Rinnai



2口グリルなし 月額(参考)¥1,300～(税別)/台
2口グリルあり 月額(参考)¥1,300～(税別)/台

4 IHクッキングヒーター

リース期間
8年

MITSUBISHI Panasonic



2口据置 月額(参考)¥2,000～(税別)/台
3口ビルトインコンロ 月額(参考)¥1,800～(税別)/台

7 ダウンインナーキャビネット

リース期間
8年

SHOWA



W600 月額(参考)¥1,000～(税別)/台

10 LED照明

リース期間
5年

ODELIC Panasonic アイリスオーヤマ



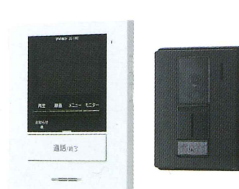
※複合商材によっては、リース期間が異なります。

月額(参考)¥400～(税別)/台 [単品不可]

13 玄関テレビドアホン

リース期間
8年

アイホン Panasonic



月額(参考)¥600～(税別)/台

3 ビルトインコンロ 3口グリル付

リース期間
8年

Paloma NORITZ Rinnai



月額(参考)¥1,100～(税別)/台

5 レンジフード

リース期間
8年

富士工業 Panasonic リライアブル



月額(参考)¥1,500～(税別)/台

8 室内物干ユニット

リース期間
8年

SHOWA

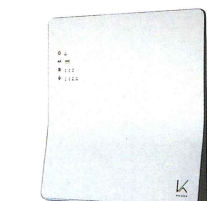


月額(参考)¥350～(税別)/台

11 壁掛除菌脱臭機

リース期間
8年

Kaltech



月額(参考)¥1,700～(税別)/台

14 電子錠

リース期間
8年

ALPHA



月額(参考)¥900～(税別)/台

室内設備

15 ユニットバス



リース期間
10年

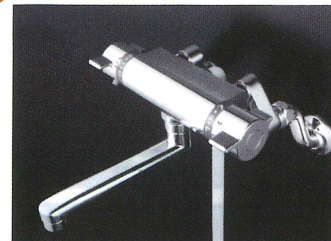
LIXIL INAX TOTO Panasonic

物件調査の上、お見積りをいたします。

20 浴室混合水栓

リース期間
8年

KVK LIXIL INAX



月額(参考)¥900～(税別)/台

23 洗面化粧台

リース期間
8年

LIXIL INAX TOTO

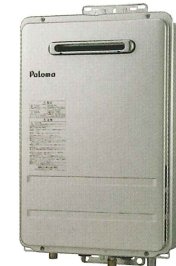


W600 月額(参考)¥1,300～(税別)/台
W750 月額(参考)¥1,400～(税別)/台

16 ガス給湯器(給湯専用)

リース期間
8年

Paloma NORITZ Rinnai



20号 月額(参考)¥1,200～(税別)/台
20号 エコジョーズ 月額(参考)¥2,200～(税別)/台

18 電気温水器

リース期間
10年

MITSUBISHI Panasonic CORONA



370L 月額(参考)¥5,000～(税別)/台

21 換気扇

リース期間
8年

MITSUBISHI Panasonic



月額(参考)¥600～(税別)/台

24 温水洗浄便座

リース期間
8年

LIXIL INAX Panasonic



月額(参考)¥700～(税別)/台

17 ガス給湯器(追いだし機能)

リース期間
8年

Paloma NORITZ Rinnai

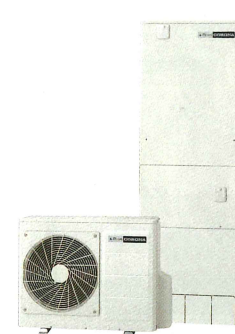


20号 オート 月額(参考)¥2,300～(税別)/台
20号 オートエコジョーズ 月額(参考)¥2,900～(税別)/台

19 エコキュート

リース期間
10年

MITSUBISHI Panasonic CORONA



370L 月額(参考)¥7,000～(税別)/台

22 浴室暖房換気乾燥機

リース期間
10年

TOTO MAX



※換気扇からのお取替は別途となります。

1室 月額(参考)¥1,400～(税別)/台
2室 月額(参考)¥1,600～(税別)/台

25 トイレ

リース期間
10年

LIXIL INAX TOTO



月額(参考)¥2,600～(税別)/台

メンテナンスフリー

リース期間中はメンテナンスフリー(修理費用はかかりません)

※リース期間中の設備メンテナンスについてはハートリビングサポート(株)が提供いたします。 ※メーカー保証と同様の範囲となります。

共有部設備

26 集合インターホンシステム



物件調査の上、お見積りをいたします。

27 集合インターホンシステム 後付け[アパートリフォーム]



物件調査の上、お見積りをいたします。

28 防犯カメラシステム



29 宅配ボックス



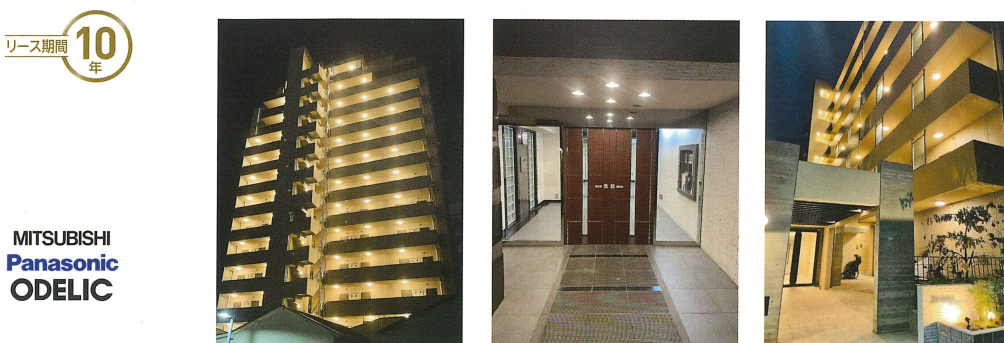
物件調査の上、お見積りをいたします。

30 メールボックス



物件調査の上、お見積りをいたします。

31 LED共用灯



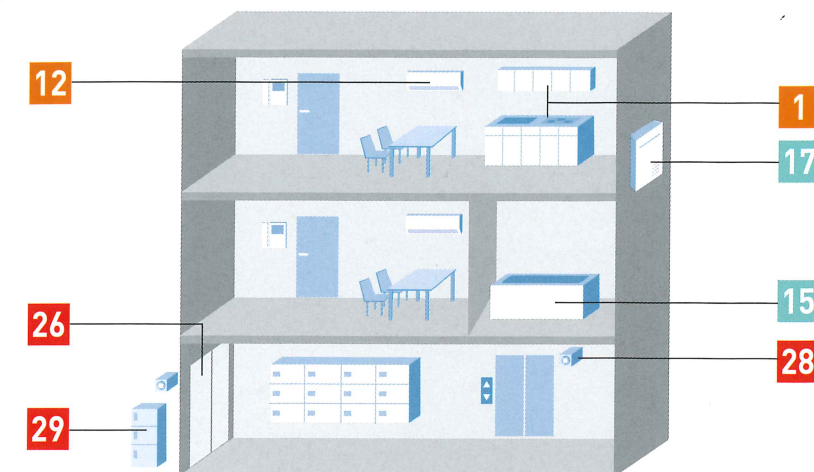
物件調査の上、お見積りをいたします。

32 ゴミストッカー



物件調査の上、お見積りをいたします。

リース導入後イメージ



29 宅配ボックス



26 オートロック



28 防犯カメラ



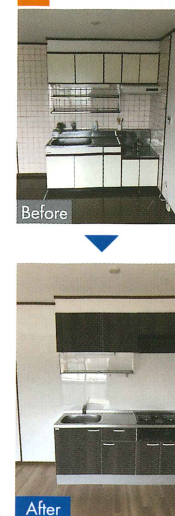
17 ガス給湯器



12 エアコン



1 システムキッチン



15 ユニットバス

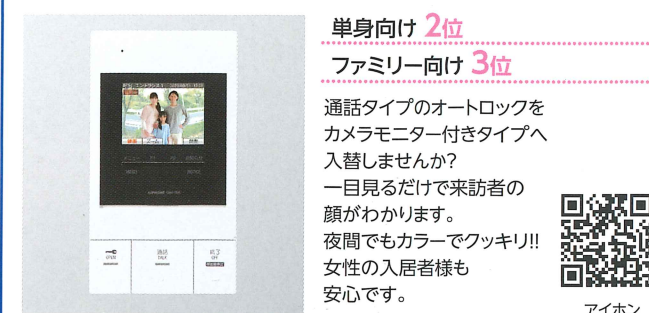


ハートリビングサポートおすすめ商品

宅配ボックス



オートロックシステム



浴室暖房換気乾燥機



防犯カメラ

