



ユーミーニュース きずな

Y&M NEWS 紹介

培ったものを發揮する時代 経営を支えるリノベーション



1960年4月に「弓場建設」が創業し、今年で60年。時代とともに成長し、現在は「ユーミーコーポレーション株式会社」として、今も将来を見据えて歩み続けています。その先頭に立つ、代表取締役・弓場昭大の思いをたどります。

「平成」から「令和」へと移り変わり、初めての年明けを迎えた2020年。今年は、「ユーミーコーポレーション株式会社」の前身である「弓場建設」が創業して60周年になります。

また、初めてユーミーマンションができるのが1980年。ユーミーマンション誕生から40年を迎える年でもあります。

これまでを振り返りつつ、弓場昭大社長が今後のビジョンを語りました。

—節目となる年を迎える
その思いは？

最初のユーミーマンションができる40年。「平成」は多くのオーナー様と一緒に歩みながら、ユーミーマンションが大きく成長できた時代だと感じています。しかし、これから先の「令和」の時代は、業界全体として見れば決して明るい時代ではないと感じています。だからこそ、積み重ねてきた60年で培ってきたものを存分に發揮していきたいです。

そこで、私たちが今力を注いで取り組んでいるのが第2期経営に向けた「リノベーション事業」です。ユーミーマンションは、耐久性が高い鉄筋コンクリート造。30年前に建てたものでも、これから先20年、30年と、まだまだ現役の建物であり続けます。

古くなつた物件や、返済が終わる物件に対し、リノベーションを機に第2期経営を提案していく



ユーミーコーポレーション株式会社
代表取締役 弓場 昭大

—具体的に、今後はどんな取り組みをしていく？

まず、過去を振り返つてみると、オーナー様や入居者様のニーズは、時代とともに刻々と変化しています。例を挙げると、最も大きく変わったのが家族の形態。昔の家庭は子供が多く、25年前は部屋数が多い3DKがメインでしたが、今は一家族の平均人数は3～4人。ゆとりのある2LDKの需要が高まりました。

そして現在、ユーミーマンションでは、息子様へと世代交代するオーナー様も多くなつてきました。また、オーナー様が返済を終えるタイミングでもあります。つまり、経営の第一期を終える時期にあるといえます。

そこで、私たちが今力を注いで取り組んでいるのが第2期経営に向けた「リノベーション事業」です。

これまで、そしてこれからも、古くなつた物件や、返済が終わる物件に対し、リノベーションを機に第2期経営を提案していく

これまで、そしてこれからも、古くなつた物件や、返済が終わる物件に対し、リノベーションを機に第2期経営を提案していく

これまで、そしてこれからも、古くなつた物件や、返済が終わる物件に対し、リノベーションを機に第2期経営を提案していく

これまで、そしてこれからも、古くなつた物件や、返済が終わる物件に対し、リノベーションを機に第2期経営を提案していく

—今後のビジョンは？

新築から30年を目安に第1期、そこから建物にリノベーションを加えて第2期経営とする、建物耐用年数50～60年の賃貸経営を、きちんととした仕組みとして根付けています。高い入居率を保持するため、キャビネットを打つたり、入居者様へのサービスを行ったりする他、あまり表には見えない日常業務でも、常に入居率を意識しています。これらは、長年のマンション事業で私たちが培つてきた経験やテクニックです。

そして、これらの根源にあるのが、入居率への「こだわり」です。社員全員がこだわりをもつて日々の

そのためには準備を進め、さまざまなパッケージや選択肢をそろえ、幅広く商品を提案できる体制を整えてきました。

私たちが目指してきたのは、新築時のみだけではなく、第2の経営期も一緒に携わっていくこと。今注力しているリノベーション事業をはじめ、時代やオーナー様の経営に沿つた新しい提案を、今後も継続していきます。建物のケアだけではなく、事業をケアしていくことが、私たちの役割だと考えて



築35年のリノベートした物件

リノベーションは、新築とは全く考え方方が異なります。新築は、幅広く多くの人に受け入れられるベーシックな部屋であることが基本ですが、リノベーションでは、新築ではできない「個性」を出していきます。古い物件をただきれいにリフォームするだけでは、今の新築物件には敵いませんからね。「他の新築とは違うね」「この部屋は面白いね」と思ってもらえるよ

うな部屋にすることに、リノベーションの意味があると考えます。

いろんな商品がある中で「ユーミーマンションでよかつた」と言つてもらうために、私たちは何でも取り組んでいきたいと思つていま

す。手応えは十分に感じています。さらに今後は、外壁も含めたりノーベーションを提案していきます。

このような取り組みも、全ては入居者様や入居を検討の方たちに、ユーミーマンションを好きになつてもらうためです。また、今まで以上にオーナー様から信頼を得られるようなユーミーマンションであり続けるためでもあります。

業務に取り組んでいますし、入居率へのこだわりは日本一だという自信があります。時にはオーナー様からお叱りを受けることもありますが、自信があるからこそ、負け目なく真摯に受け止めて向かうことができます。

私たちのこの思いを、今後もオーナーの皆様に伝えていくなかで、「これだけやってくれているから安心して任せられる」と思つていただきたいですね。



これからも入居者様から選ばれ続けるマンションであるために…

PM課の賃貸経営リメイク術

PMとは…Property Management(資産管理)

PM課はオーナー様の考えに寄り添った経営改善をご提案します。

今回は吉野町でマンション経営をされているオーナー様よりご相談をいただいた事例をご紹介します。



<物件情報>
■物件名:G・P・F
(グラジアル プログレス ファミリー)
■完成:1999年3月
■所在:鹿児島市吉野町
■規模:3戸 2階 6世帯(3DK)

Case
1

「入居者から選ばれる部屋にしてほしい」

マンション建築以降、長期間の空室を経験することなく安定した経営を行っていたが、ここ数か月で次々と退去が重なった。このままだと、空室が増え続けてしまうのではないか。



建築当初の賃貸市場や入居者ニーズの傾向とは…

1990年代では、新婚さんやファミリー世帯をターゲットとし、食事場と就寝場を明確にわけた「食寝分離」という考え方で「DK(ダイニングキッチン)」が主流の間取りになっていました。

そのため、弊社では、廊下を短くして「田の字型」の居室を設けることで水回りをコンパクトにし、デッドスペースをなくした無駄のない設計を採用していました。



▲当時の間取り図

Case
2

「息子へ心配をかけずに相続したい」

建てた当時の経営方法で、このまま続けても大丈夫なのか? 次世代へ相続するようになった時、心配のない安定した事業運営になるよう、自分が元気なうちに準備をしておきたい。



引き継ぐ為の準備とは…

現状の間取りと設備では、入居希望者からのお問い合わせが少なくなってしまい、長期空室が予測されるご心配っていました。次世代に引き継いだ後、大きな出費がないことと、安定した事業運営ができるようなプランをご提案しました。



「家賃保証付きのリノベーション」をご提案!



間取り・設備のポイント

入居希望者のニーズに合ったデザインと設備の充実で、空室期間の損失を無くします。



〈設備〉

既存のユニットバスを活かし、壁パネルにシートを貼り、サーモスタットシャワー水栓に取り替えました。

トイレ

温水洗浄便座を設置し、紙巻器とタオル掛けをメタル調で統一しました。

インターホン

モニター付きインターホンを設置しました。



収支の見直し

リノベーションを行った際の将来を見据えた無理のない収支計画を立てました。



家賃保証で安定した収入

たとえ未入居であっても、安定した収入が得られるため、次世代になっても安定した事業運営を維持することができます。

※家賃保証をうける際には、諸条件がございます。

年々人口は減少傾向ですが、その反面、「単独世帯」や「夫婦のみの世帯」の進行化などにより、世帯数は増加傾向にあります。

そのため、キッチンを中心に食事場とくつろげるスペースを兼ねたリビングが求められ、明るく開放的なLDK(リビングダイニングキッチン)の需要が高まってきました。



ソリューション部 PM課
壽福 智将
JUFUKU NORIYUKI

現代の賃貸市場や入居者ニーズに合わせたリノベーションを行ったことで、次々と入居が決まりました。家賃保証を付けて収入が安定、さらにリノベーションの工事代金を不動産所得の必要経費として計上することで所得税の節税にも繋がりました。

オーナー様とご子息様から「お部屋がキレイになって気に入りました。自分たちが住んでみたい。」と嬉しいお言葉をいただき、2018年からの2年間で、合計5部屋のリノベーションを行っていただきました。

ソリューション部 PM課にご相談ください

今回のオーナー様は「マンション経営をより良く、次世代に引き継ぐため」にリノベーションという手法をご提案させていただきました。しかし、オーナー様の現状やお考えがそれぞれあるように、賃貸経営の模範解答はございません。立地、周辺環境、事業収支、間取り、設備、入居率などを分析し、オーナー様が抱えている不安やお悩みを解決していきます。空室対策や節税をお考えのオーナー様は、ぜひ「ソリューション部 PM課」までご相談ください。

DATA

ソリューション部 PM課 ☎099-220-5750 ☎099-220-6160

ゴールデンウィーク GW

家族で
行きたい！

おでかけ スポット

いやし

②佐賀「武雄市図書館・歴史資料館」



☎ 0954-20-0222
佐賀県武雄市武雄町大字武雄5304-1
9:00~21:00 年中無休 P有
<https://www.epochal.city.takeo.lg.jp/>

従来の図書無料貸し出しはもちろんのこと、蔦屋書店の併設により、本の購入ができます。また、館内にはカフェも併設され、コーヒーを飲みながら本を読むこともできます。



他の図書館ではあまり見ない「こども図書館」があります。読書以外にもCD・DVDや知育玩具、体を動かして遊べる広場やフードコートなど特別な要素が詰まっています♪近くには国指定登録記念物にもなっている「御船山楽園」や美人の湯で有名な「武雄温泉」があるので、日頃の忙しさから離れて癒されに行かれてみては？

あそび

⑤熊本「芦北海浜総合公園」



芦北町にある鶴ヶ浜海水浴場に隣接する公園で、ニュージーランド発祥のローラーリューズやZORB、スケートなど大人から子供まで家族みんなで楽しめる公園です。



☎ 0966-82-5588
熊本県葦北郡芦北町大字鶴木山1400
10:00~18:00 休:月曜 P有
<http://www.ashikita.kaihin.hinokuni-net.jp/>



カードで坂を下るローラーリューズは想像以上にスピードが出て迫力満点。海風を感じながら童心にもどって子供と一緒に楽しめます。小さなお子様でも二人乗りで乗車できますよ。ローラーリューズ・ZORBどちらも珍しい遊具なので、一度は体験してみてください♪ 鹿児島市と熊本市の中間あたりに位置し、鹿児島から近いので日帰りで気軽に遊びに行けます。

ご予定はもうお決まりですか？

待ちに待った大型連休！大切なお子さんやお孫さんたちと一緒に、九州各県のスポットで『遊び・体験・癒やし』の3つのジャンルで、少しだけ特別な時間を過ごしてみませんか？弊社のスタッフがオススメする『家族で行きたい！GWおでかけスポット』は必見です♪



たいけん

①大分「マリーンパレス水族館うみたまご」

☎ 097-534-1010
大分県大分市大字神崎字ウト3078-22
年中無休 P有
<https://www.umitamago.jp/>
※営業時間については、HPよりご確認ください



海に住む生き物を間近で見たり、イルカと遊べたり、生き物と触れ合える水族館です。ショーが充実していて飽きずに楽しめます。イルカのショーやふれあい体験など、子どもから大人まで楽しめるコーナーやイベントがいっぱい！

ユーミー社員の
オススメPOINT

園内にある「あそびーち」はガラスがないから動物たちとも急接近できちゃいます！夏限定「あそびーちカフェ」もGWには開店していて、かき氷やタコ焼きなど少し早めの夏気分を味わえます！入場券はWebチケットが断然お得！当日入場券を買うために並ばなくて良いからストレスもなく便利♪



あそび

③熊本「阿蘇ファームランド・阿蘇元気の森」



☎ 0967-67-2100
熊本県阿蘇郡南阿蘇村河原5579-3
年中無休 P有
<https://asofarmland.co.jp/>
※営業時間については、HPよりご確認ください

雄大な阿蘇の自然に囲まれた素晴らしい環境のもと、お子様からシニア世代までの幅広いお客様が一年中楽しく健康づくりができるよう、ここでしか体験できないオリジナルの健康施設やプログラムなどが多数あります。

ユーミー社員の
オススメPOINT

運動のあとに癒しの施設や温泉でリフレッシュ。泊まりがけで遊びのもオススメで、特徴的なドーム型ホテルは発泡スチロールで出来ているので断熱性が高く、夏は涼しく冬は暖かく快適です。近場にはパウムクーヘンの一本焼きをしているカフェ「ティップペル」もありますので行き帰りのご休憩やお土産にもどうぞ！

いやし ⑦鹿児島「ヘルシーランド露天風呂たまて箱温泉」



☎ 0993-35-3577
鹿児島県指宿市山川福元3292
9:30~19:30 休:木曜 P有
<http://ppp.seika-spc.co.jp/>
healthy/

開聞岳や海を眺められる二つの露天風呂は、奇数日・偶数日で男女の露天風呂(和風・洋風)が変わり、心と体を同時に癒してくれます。



ユーミー社員の
オススメPOINT

絶景露天風呂。湯船につかると海に浮かんでいるような気分が味わえ、眼下に広がる大海原と開聞岳を一望できます。自然を眺めながら温泉につかることで癒し効果大！車を少し走らせて鹿船峠で流しそうめんを食べるのも♪

いやし

④宮崎「高千穂峡」

国の名勝天然記念物に指定され、日本を代表する景勝地の一つ。高千穂のシンボル真名井の滝は日本の滝100選にも選定されています。



☎ 0982-73-1213(一般社団法人 高千穂町観光協会)
宮崎県西臼杵郡高千穂町大字三田井御塙井
年中無休 P有 <http://takachiho-kanko.info/sightseeing/takachihogyou.php>

ユーミー社員の
オススメPOINT

「天孫降臨」の地として、神話の世界を体感できるスポットが点在し、なにより阿蘇山の噴出物から変成した岩盤が作り出す絶景が本当に神様に出会えるのではないかというワクワク感を演出しています。私は神話が好きなので、神話と絶景が織りなす独特の世界観を持つ高千穂峡をお勧めします！



アンケートを送って
プレゼントをGETしよう!!

応募締切 2020年6月30日(火)



「城山ホテル鹿児島」の
フラワーパン3本セットを
抽選で5名様にプレゼント！

※写真是イメージです。実物と異なる場合がございます。
※冷凍便でお届けいたします。

- ◎同封のアンケートはがきでご応募ください。
- ◎連絡先、アンケートの項目を全てご記入ください。
- ◎記入漏れがある場合、当選対象とならない場合がございます。
- ◎当選については、賞品発送をもって代えさせていただきます。
- ◎アンケートはがきがない方、紛失された方につきましては、下記編集事務局までご連絡ください。
- ◎個人情報は、本紙の運営に関する目的のみに使用します。

「Y&M NEWS 紋」に関する
ご意見やご感想をお待ちしております！

編集・発行
ユーミーコーポレーション(株)内
「Y&M NEWS 紋」編集事務局
〒890-0008 鹿児島市伊敷1-6-12
☎ 099-220-7889



全国にユーミーブランドが広まる様に日々活動中！ぜひチェックしてみてユ♪

LINE@



@you-me.man



@youme.man919



@youmeman