



賃貸経営改善塾



第30号 平成28年11月号

お問合せ:(株)関西建設 大阪府中央区博労町1丁目4番6号

今月の 一行知識

こんにちは、関西建設の大田です。11月に入って寒さが厳しくなってきましたが、皆様はいかがお過ごしでしょうか。毎年この時期、私の担当させていただいている物件には他県から仕事で転勤されてくる入居者様が非常に多くいらっしゃいます。そこで少し気になった事がありましたので今回はその事についてお話したいと思います。

皆様は「大阪は賃貸物件の契約時にかかる初期費用が高額」という話を聞かれた事があるでしょうか。下の2010年から2015年のデータを見ていただいたら解るように、東京と比べても大阪は入居時にかかる諸費用(敷金・礼金)が高いというデータがあります。(単位:家賃ヵ月分)

敷金	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	平均
大阪	1.40	1.29	1.18	1.07	0.95	0.89	1.13
東京	1.47	1.33	1.27	1.21	1.17	1.14	1.27

礼金	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	平均
大阪	2.63	2.41	2.14	2.13	2.02	1.92	2.21
東京	1.29	1.15	1.11	1.18	1.06	1.05	1.14

しかし私は以前東京に住んでいた事があり少し違和感がありましたので自分なりに調べてみました。このデータでは大阪の方が初期費用は高くなっていますが、「敷金と礼金」両方がある物件だけを対象にしていました。実際は大阪では敷金0円の物件が全体の65%以上あり、東京の17%と比べると非常に多くなっていますので大阪の方が初期費用が安い物件が多いと言う事が分かります。ちなみに僕が担当させて頂いている大阪市内の物件は、ほとんどが「敷金」0円の物件です。今後大阪・東京共に初期費用の減少傾向は止まる事はないと思いますので、ますます物件自体の差別化が大事になってきます。



大田

賃貸経営改善の 知恵

平成27年3月に大阪府中央区に自社の賃貸マンションが完成しました。都心の中央区といえども、新築でありながらなかなか決まらず空室期間が長い物件も多い中、家具やインテリアを設置しモデルルーム化する事で竣工1ヶ月後には97室をみごと満室にすることが出来ました。案内してくれた仲介業者さんも、『家具がある事でお客様のイメージが膨らみ、どんな家具を置きたいか等生活環境の話が自然にすることができて、内覧中に話す時間も長くなり契約を取りやすかったです。』と好評でした。

効果

- ◎家具を配置する事で見学に来た方も具体的な生活のイメージが出来た。
- ◎清潔感とおしゃれな演出が出来た事で女性の入居者の割合が多くなった。
- ◎家具をどこで購入したか等の質問があり、入居者との会話のきっかけにもなった。

マンションのニーズに合ったモデルルーム作りをすれば最大限の効果が期待できます。学生向け・社会人向け等、建物に合った部屋作り致しますので、ご相談下さい。

山口



モデルルームは効果抜群！！



2DK
ファミリータイプ



家族と過ごす暮らしぶりがイメージ出来る様になりました



1LDタイプ
(居室4.5帖)



家具を入れることで部屋を広く感じさせます

最近の気になるニュース

ここ最近なにかと話題になっている「民泊ビジネス」。通常の家賃より高収入を得られるという



こともあり、ご興味をお持ちの賃貸オーナー様も増えています。また、御所有のマンションで賃借人に勝手に民泊を営業をされて、お怒り・お困りのオーナー様もいらっしゃるかと思います。弊社が管理させて頂いているマンションでも、無許可での民泊営業が数件発覚しており、早期に退去させているケースがあります。大抵の賃借人は、「友達が泊まりに来てる～」とか言ってすつとぼけるので、証拠集めと根気強い話し合いで解約をしてもらっています。

弊社では少し以前からすべての賃貸借契約書の特約に民泊禁止に関する条項・違反した場合の違約金を明記し、管理マンション内で無許可での民泊営業の追放に力を入れておりますが、それでも勝手に民泊営業をする凶太い賃借人もいてホント困ります(笑)。その一方で、弊社でも長年空き家になっていたボロボロの商業用一軒家をリノベーションし、民泊として今月から稼働させており、年末年始に向けてどのくらいの集客があるか今から楽しみにしております。

大阪市でも、10月31日から民泊条例を施行して規制緩和をしており、今までよりも少し民泊の運営が行いやすくなりました。2020年の東京リビッックや2025年の大阪万博に向け、絶好のビジネスチャンス到来!?

また規制緩和の一方で、違法民泊への対策として「違法民泊通報窓口」を開設し、一般の方からの情報提供を募っています。ホテルが不足している中、民泊の活用は景気に良い影響を与えるのであまり厳しく取り締まるのはどうかと思いますが、悪質な民泊経営者に対しての行政による適切な指導・処分が行われる事は、我々管理会社としても期待を寄せております。



金本

賃貸不動産経営管理士による無料診断

- ①現状の賃貸住宅としての評価・問題点。
- ②改善要箇所のアドバイス。
- ③運営のアドバイス。

部長の三島です。
もちろん相談は無料です。
どうぞお気軽にお問合せ下さい。



経営企画室長 山本 雅仁

CPM® (米国不動産経営管理士)
宅地建物取引士
賃貸不動産経営管理士
相続支援コンサルタント
相続プランナーズ協議会認定会員
住宅ローンアドバイザー
空家相談士

【編集後記】

こんにちは。関西建設の山本です。最近同業他社の社長様とお話をさせて頂く機会が多くなりました。皆さん私と同世代で、私の様に2代目と言うより1代で創業されたベンチャー企業の社長です。そしてものすごく感じるのは、今まででの不動産業界の常識にとらわれず、果敢に新しいことにチャレンジし、成果を出されている点です。そしてスピード感がなんともダイナミックです。これからの賃貸管理事業者は専門性を高め、オーナー様の資産をより効率よく収益性を高めるようサポートできる力が必要になります。私どもも投資分析、法律や権利関係等の勉強を日々重ね、オーナー様の利益を最大化できるよう業務に取り組んでいきたいと思っております。

弊社は創業42年の賃貸管理専門の会社です。
有資格者による賃貸経営コンサルティングを得意とし、
また自社に工事部を持っていますのでクレームや修繕工事にも迅速に対応できます。賃貸経営についてや、今の管理会社にご不満がある等、お困り事がございましたら何でもお気軽にご相談下さい。



自社ビルの2階が事務所です

大阪府知事(12)第14258号
建築許可(般-24)第128003号
国土交通大臣(1)第130号



社内の様子

発行元
株式会社 関西建設

大阪府中央区博労町1丁目4番6号2階

お気軽にご相談下さい 06-6266-6060



服部