



賃貸経営改善塾



第31号 平成29年1月号

お問合せ：(株)関西建設 大阪市中央区博労町1丁目4番6号

今月の一行知識

皆様明けましておめでとうございます。
関西建設の大田です。本年も宜しくお願い致します。



近年、身の回りのIT化がどんどんと進みとても便利になってきていますが、私達のいる不動産業界でも、最近ようやく不動産取引とITを掛け合わせた斬新なサービスが登場しはじめました。例えば、インターネットを利用し、業者を通さずユーザー同士で直接取引を行うシステムや、人工知能を利用した価格推定・物件提案、またVR（バーチャルリアリティ）を利用した内覧システムなど多岐にわたっています。これらを活用することで、利用者は不動産業者側からの一方的な情報だけではなく、客観的な情報を自ら得ることができるようになりますし、不動産取引で不利な立場になることも避けられるでしょう。世の中には不利な取引を持ちかける不動産屋もまだまだたくさんいますから、素晴らしい技術だと思えます。

話は変わりますが、去年からずっと首の痛みがあり、日に日に悪化し困っていたのですが、インターネットで見つけたストレッチをしたらウソの様に劇的に改善しました。興味のある方はストレートネック・バスタオルで検索してみてください！おススメです！



大田

賃貸経営改善の知恵

今回は、広告の仕方、広告の中身の精度を上げるだけで、
お金をかけずに入居が決まった事例をご紹介します。



築43年の古いマンション。全室2DKです。オーナー様は2階にお住まいで、自主管理をされていたのですが、ご高齢でご自身で動くのも大変になってきたという事でご相談がありました。お話を聞きますと、1年以上空室になっている部屋もあるとの事でした。

物件の長所をしっかりとアピール！！



山口

まず最初に行ったのが、物件の長所の洗い出しです。そして、分かりやすく資料をまとめ近隣の仲介業者さんに説明（営業）をしに回りました！！ アピールポイントは下記の内容です。

物件の長所	アピールポイント
駅や商店街が近い	分かりやすい周辺地図を作成し配布。物件と駅、商店街との距離が一目で分かる様にしました。
1階に駐車場やバイク置場がある	雨に濡れない屋根付の駐車場なので、車やバイクを大切にする入居者にお勧めできることをアピール。
マンションにオーナー様がお住まいになられている	町の環境や困った事があれば直ぐに相談できるので安心。
内装が綺麗	古い物件と言う事で内装も汚いんじゃないか？という先入観がある為、内装の写真を綺麗に撮り、仲介業者さんに配り、来店客にアピールする道具を提供しました。
内覧用の鍵を現地に設置	今までは、オーナー様に鍵を直接開けてもらわなければ内覧が出来なかったのですが、弊社で鍵をお預かりし、現地に設置することで、いつでも時間を気にせず内覧が出来る状態になったことを仲介業者さんに周知させました。
室内に照明器具を設置	2DKと言う事で家族で内覧にくることが多い。忙しい方は会社帰りに夫婦で見に来る事があるので夜の内覧も可能な事を仲介業者さんへアピール。

当たり前と思われる様な些細な事でも、仲介業者さんの目線、入居者さんの目線で見ると、満室経営の武器になります。その為には、物件の長所を知り、そして仲介業者さんに長所を売り込む営業努力が大事になります。特に古い物件になりますと、満室経営にはこの様なコツコツとした地味な努力が成果を生みます。

最近の気になるニュース

今回は、築古になった和室をようすのお部屋のリノベーションについてお話しさせていただきます。



まず思いつくのは、和室を洋室に変更する工事でしょう。しかし工事費が高くなってしまったり、天井や建具が和室っぽいままで、アンバランスな部屋になってしまいがちです。そこでオススメしたいのが、和室の良い所を残したまま、デザイン性を高くするリノベーションです。

テーマはズバリ「和モダン」。

壁紙などはアクセントクロスや襖を上手く活用し、既存の柱や枠廻り等の木部も塗装等でインパクトの強いデザインに仕上げ、照明は和紙素材のものなど間接照明を上手く使うと、内覧時の印象も良くなります。又、テレビでもDIYの材料としても

取り上げられている流木等を活用してもコストを抑えつつ雰囲気も出せます。弊社でも過去、自分で竹を刈り取って来て、目隠し用の柱に活用した事例もあります。

このような部屋作りはこれからますます需要が増えるであろう、外国人をターゲットにした簡易宿所や民泊、シェアハウスにも有効です。時代の流れに沿い、いかに低予算でお部屋をバリューアップするか…。

究極のリノベーション術を目指していきたいですね。



金本

今月のサービス商品 クッションフロア (CF張り替え)

三島



- ① m² 1,500円
- ② 施行費・処分費・諸経費込
- ③ 各メーカー (サンゲツ・SINCOL等)

例えば、床6帖 9m²が
13,500円!!
お気軽に申込下さい。



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】

あけましておめでとうございます。本年も宜しくお願い致します。m()m
先日オーナー様から物件の売却を考えているとご相談を頂きました。私が直接営業をして、弊社に管理を任せて頂いた物件です。あれから早3年が経ちました。その間に、管理の質を上げ空室を減らし、また1室あたり最大4,000円の家賃アップに成功している物件です。私も、プロパティーマネージャーとしての仕事に誇りを感じる物件です。

3年前の年間家賃収入は16,750,000円だったのが、現在は18,000,000円にまで増えています。これは何を意味するのかと言いますと、売却時における値段が、3年前より約15,000,000円ほど高く売れる事を意味しています。

毎日、大変な仕事に追われていますが、実際の数字を見て、オーナー様に喜んで頂ける事で、この仕事の深さと面白さを感じています。

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