



賃貸経営改善塾



第32号 平成29年3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

皆様こんにちは。関西建設の大田です。

先日、私の担当する物件にて、以前からクレームの対象となっていた高齢者の方に出て行ってもらう事になりました。クレームの原因は、**悪臭**です。

部屋中は膝の上まで溜まったゴミで埋め尽くされ、目が痛くなるほどの強烈な悪臭が漂います。腐った食べかけの弁当が数十個、200本ほどのジュースやお茶の缶からは液体がこぼれ出し一面ビショビショ。

年金を受給されていたので、家賃の滞納は無かったのですが、自己管理が全く出来ない方です。民法上の賃借権(居住権)の観点からすると、出て行ってもらうのも難しいケースですが、行政も巻き込み、**秘策のあの手、この手を使って無事追出しに成功しました!!**

でも、その後のゴミの始末が大変!!『部屋中に散らばった小銭を返してほしい』というのが退去してもらった条件の一つだったので、ゴミとお金を選別しながらの片づけは通常の何倍もの時間がかかりました。

結局、作業は丸3日かかり、まとめたゴミは合計**70袋**、小銭はなんと**100万円**ぐらい集まりました。



後日、入居者にお金を渡したら大変喜んでくれましたし、何より不良入居者に問題なく出て行ってもらい、ゴミの清掃費用もしっかりと回収できたので、**不安になられていたオーナー様にも大変喜んで頂けたので良い仕事が出来たと私も喜んで**います。



大田

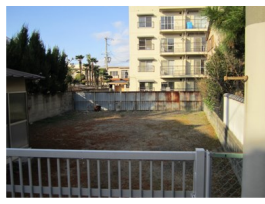
賃貸経営改善の知恵

持て余していた土地を安定した収入のコインパーキングとして活用!!

私が担当していますオーナー様から工場地帯に土地をお持ちなのですが、どの様に有効活用すれば良いかというご相談がございました。アパートを建てても、月極駐車場にしても借り手があるか不安だとおっしゃられていたので、弊社にて、**コインパーキング一括借り上げ**の提案をさせて頂きました。**毎月6万円を保証**することで収入面の不安も解消されますし、機械設備代金と設置費用も弊社負担としますので初期投資も抑えて始めることが出来ます。工事期間は3週間程度ですみます。今回は170㎡の土地に7台が駐車出来るプランができました。



山口



コインパーキング一括借り上げのメリット

初期投資が最小限で始められる	機械代や設置費用も弊社が負担します。舗装費用や障害物の撤去費用のみの負担で出来ます。舗装無しでの開業プランもございますのでご相談ください。
工事期間が短く直ぐに収入になる	上記の事例は更地の状態からオープンまで約3週間でした。短期間で利益につながるのも魅力です。
メンテナンスは必要ありません	オープン後の場内清掃や機械のメンテナンスまで弊社で一括管理致しますので、オーナー様の手間はございません。
今後の活用法の変更も簡単です	解約時の機械の撤去は10日以内で完了します。更地に戻すのが簡単にできます。
借上げで安定した収入が得られます	コインパーキングの運営での収入が不安定になるリスクはありません。毎月の借上げ金額の査定はもちろん無料でさせて頂きます。

最近の気になるニュース

こんにちは。関西建設の金本です。
今回は1冊の書籍をご紹介します。

「活力経営の原点を探るIII～伝承と変革と挑戦」(フジサンケイ ビジネスアイ編)

2014年に第1弾が発行され今回で第3弾となる、関西の優良な中堅・中小企業を紹介している書籍なのですが、実はこの度、弊社が掲載されたんです!!

弊社の創業から現在に至るまでの逸話や、弊社代表の経営哲学、賃貸経営・マンション管理の裏側等が紹介されております。もし、ご興味がある方がいらっしゃいましたら、**先着10名様限定**で、本書籍を進呈致しますので、ぜひご一報くださいませ。

又、本書籍内にも書かれていますが、今後三カ年計画で、自社所有物件数100棟を目指しております。マンションやアパート、文化住宅、戸建、土地、コインパーキング用地等、ご売却をお考えの方がいらっしゃいましたら、是非弊社までご一報宜しくお願い致します。ご相談は無料です。



金本

今月のサービス商品

シャンプー洗面台(上・下交換)

三島



- ① 750幅タイプ
- ② 処分費・諸経費込
- ③ メーカーはTOTOです

税込49,800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】

みなさんこんにちは。編集担当の山本です。只今、賃貸業界では繁忙期真っ盛りです。皆様の物件の動きは如何でしょうか? 今年は、昨年に比べて退去の数も少ないように思います。入居者の方には退去せず、長く住んで頂く方が収益性も高まりオーナー様にとってメリットは大きいですから良いことです!!とは言っても繁忙期なので、スタッフは全員フル稼働で動いております。物件によっては、この時期に埋めておかないと、シーズンが過ぎたらなかなか決まらない物件もありますので、満室目指して汗水たらして頑張っております。

さて、話は変わりますが、最近相続のご相談を受けることが増えてきました。

『相続税ってどれぐらいかかるかな?』とか、『マンション経営を子供たちに任せたいけど、どうすれば一番税金も安くおさまるかな?』とか。どちらかと言うと皆さん、税金の事を中心に考えられていることが多いです。節税もものすごく重要ですが、相続において一番重要なのは、『誰にどの資産を渡すか』という分割対策です。これをしっかりしておかないと、残された遺族は必ずもめです。遺族がもめると折角の財産も負の遺産になってしまいます。

弊社では今年の6月から、オーナー様にむけた**もめない相続対策の勉強会**を計画しております。沢山の聴講者を募るのではなく、少人数制でしっかりと相続について勉強して頂く機会となりますので、もしご興味のある方は是非ご参加ください。



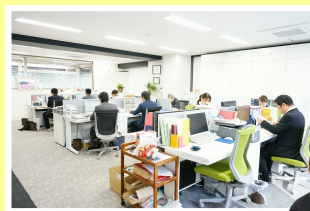
弊社は創業43年の賃貸管理専門の会社です。

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