



賃貸経営改善塾



第33号 平成29年5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。

平成34年にJR新今宮駅近くに高級旅館で有名な星野リゾートが温泉付きの大型ホテルを作るという事で話題になっていますね。1泊1000円の宿泊所が並ぶ地域に突然の高級ホテル建設で地元の方は驚いています。ちなみに僕も西成生まれなのでびっくりしました！！



建設予定のホテル

30年以上も放置されていた大阪市所有の1万4000平方メートルの土地を、星野リゾートが約18億円ととても安くで購入したという事で批判的な声も多数ありますが、交通の便も非常に良いので星野リゾートが出来る事で爆発的に周辺環境は変わってしょう。

吉村市長も西成が変われば大阪が変わると発言している通り、良くも悪くも西成が大阪に与えている影響は非常に強いと思います。ただ生活保護受給者や野宿の方も多地域です。そういった生活弱者に対して街がどのように変化するのか多少の不安を感じますが…。

弊社も西成に自社物件や管理物件を持っていますので西成が活気づき、また新しいビジネスチャンスになると注目をしています。



大田

賃貸経営改善の知恵 心理学に学ぶ第一印象の法則！！

人の印象は、出会って3秒～5秒で決まると言われています。ビジネスパーソンで第一印象が悪ければ、売れる物もなかなか売れません。実際“付き合ってみたら良い人”というケースも多々あるでしょうが、一度決められた印象を覆すのは相当時間がかかると言われてます。



山口

賃貸マンションも同じです。折角室内を綺麗に改装しても、一番最初に目に入るエントランスの第一印象が悪ければ決まるはずの部屋も決まりません。今回は、集合ポストを交換してエントランスの印象をガラリと変え入居率を上げている事例を紹介したいと思います。

郵便物が入れにくいポストの為
はみ出した状態のままに
なっているケース



この状態では、内覧のお客様にも“何だか散らかっているマンション”という第一印象が残ってしまいます。



ポストに凹みや歪みがある状態のまま
使用しているケース



住環境が良いマンションであったとしても、内覧されるお客様には、入居している方の質が悪いと思われる場合があります。



ポストを変えるだけでマンションの顔であるエントランスの清潔感や印象が変わります。既存の入居者様にも喜んで頂けるので、是非ご検討されてみてはいかがでしょうか？



最近の気になるニュース

賃貸住宅で“困った”と感じた事の意識調査

1位	敷金礼金等の金銭的負担	51.5%
2位	近隣住民の迷惑行為	39.2%
3位	家主・管理会社の対応	31.4%
4位	修繕費用の不明朗な請求	25.8%
5位	連帯保証人の確保	24.7%

こんにちは。関西建設の金本です。

昨年、国土交通省が賃貸住宅に住む人を対象に意識調査を実施しました。そのデータによりますと、全体の約36%の人が賃貸住宅に関して何かしらの“困った経験”があると回答しています。管理の質の問題、近隣の騒音や人間関係といった問題と色々ありますが、中でも一番多かったのが入居時における敷金礼金等の金銭的負担でした。

以前私は、不動産仲介会社に約10年間務めており、延べ2000室以上の賃貸住宅の契約に携わってきました。最初にお客様にヒアリングする際、「初期費用を抑えたい」という意見が圧倒的に多く、実際に契約した部屋の7割以上は敷金礼金0円の物件でした!!

「リフォーム代がかかっているし・・・」「昔はもっと高く礼金や保証金が取れたのに・・・」と、お考えになるオーナー様のお気持ちも十分わかりますが、礼金を取る為に2~3ヶ月間空室の状態にしておいても、結局年間のキャッシュフローを見れば損をしているのは一目瞭然です。現在は人口の減少や賃貸住宅の供給過多により、オーナー様にとっては非常に厳しい時代です。競合物件との差をつける為にも、まずは賃貸条件の見直しを検討し、感情的な経営から、数字をみて判断する経営にシフトする事が望めます。結果、その方が確実に儲かるんです(^ ^)

「リフォーム代がかかっているし・・・」「昔はもっと高く礼金や保証金が取れたのに・・・」と、お考えになるオーナー様のお気持ちも十分わかりますが、礼金を取る為に2~3ヶ月間空室の状態にしておいても、結局年間のキャッシュフローを見れば損をしているのは一目瞭然です。現在は人口の減少や賃貸住宅の供給過多により、オーナー様にとっては非常に厳しい時代です。競合物件との差をつける為にも、まずは賃貸条件の見直しを検討し、感情的な経営から、数字をみて判断する経営にシフトする事が望めます。結果、その方が確実に儲かるんです(^ ^)



金本

今月のサービス商品 クロス（壁紙張り替え）



- ① m600円
- ② 処分費・諸経費込
- ③ 各メーカー（サンゲツ・SINCOL等）

例)1K天井・壁40mが
24,000円!!

お気軽に申込下さい。



三島



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
上級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。

先日、新規のお客様からこんなご相談をうけました。『銀行の紹介で5億5千万円の物件を購入したんだけど、1年足らずで空室が増え先行きに不安を感じている』とのご相談でした。我々が実際に市場調査と投資分析をおこない調べた結果、このままでは非常にまずい状態であることが判明しました。

問題点は次の通りです。①現状では管理とリーシングを別会社に委託しているので空室に対する責任の所在が不明確であること。②購入時の物件価格は市場より高めでしたが、借入期間を通常より引き延ばすことでキャッシュフローを生みやすく割安感を持たせていました。

大きな物件だけに、一度狂い始めると修正するにも時間がかかります。しかし、怖いですね~^^; 私たちが頑張って何とかして赤字経営という最悪の事態は免れそうですが、銀行の紹介する物件というだけでは安心できないという実例かと思えます。

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