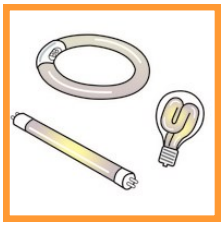
賃貸経営改善塾

第36号　平成29年11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、関西建設の山口です。
前回は、**『電力の自由化』**について記事を書かせて頂きましたが、オーナー様からの反響も多かったです。これはリスクなく経費削減出来ますので、まだ導入されていないオーナー様がいらっしゃれば、一日でも早く導入されることをお勧めさせて頂きます。



電気代の削減と言えばもう一つ**共用部のＬＥＤ化**というのがあります。そもそも、蛍光灯の照明器具メーカー各社は、相次いで器具の生産を終了しているのをご存知ですか？日立はH26年に、東芝はH27年に生産を終了しいます。今後は、ＮＥＣがH30年に生産を終了する予定とし、業界最大手のパナソニックも『H31年3月末に、蛍光灯器具の生産を終了する。』と発表をしています。

なぜ各社蛍光灯製品の製造を急遽縮小しているのかと言うと、まずは省エネに対する時代の流れがあります。またそれとは別に、蛍光灯の材料に有害物質の水銀が使用されているので、水銀に対する国際的な規制の動きも強まってきているからです。

皆様もなんとなく思ってらっしゃるかとは思いますが、今後販売される照明器具は全てＬＥＤとなり、取替え用の蛍光灯の販売も小売店から完全に姿を消す日もそう遠くは無いでしょう。

山口

賃貸経営改善の 知恵　出来る事から取り組もう！！

こんにちは。部長の三島です。以前からお付合いのあるオーナー様から相談をうけました。空室が多く、綺麗に改装しても、家賃を下げても、広告料を上げても入居が決まらない･･と。物件の概要は次の通りです。

東大阪市小若江　近鉄長瀬駅徒歩3分	築24年　鉄骨4階建て　1ルーム　15㎡
総戸数30戸　当時空室8室　空予定3室	広告料3カ月　家賃2万～2．4万円

物件調査にて分かった物件の問題点	
① ３点ユニットバス	⑥ ゴミ箱がスーパーのカゴ
② 近隣にライバルマンションが乱立	⑦ 室内の清掃が汚い（オーナーの社員様が清掃）
③ 共用部の清掃が汚い	⑧ 近隣の仲介業者はオーナーに対して苦手意識がある
④ エントランス付近に張り紙が多い	⑨ 放置自転車・放置バイクが多数
⑤ 共用部の鉄部に錆・天井に穴	⑩ 初期費用が高い（保険料・賃貸保証料・消毒代・鍵交換等）

もちろん、近隣のマンションも空室だらけの状況･･･一体どうしよう。。。

オーナー様に**改善出来ることから取り組みましょう！！**と提案し、①と②についてはどうしようも無いので、④～⑩を一つずつ改善を行い、モデルルームも作りました。一番大変だったのが⑧でしたが、弊社が管理を引き受け対応も大きく変わった事を近隣業者さんに猛アピール！！内覧も徐々に増え、月に1･2件は決まる様になってきました。ただ退去者もいるのでまさにイタチゴッコです。。（汗

それから半年後の空室が残り**4室**になった頃、オーナー様から**「続きは自社で行うから。。」**と連絡があり、弊社の管理からは外れてしまいました。非常に残念でしたが、地道な行動が良い結果を導き、私的には大変良い仕事が出来たんではないかと確信しています。

三島

最近の気になるニュース

ここ1年で宅配ボックスの需要が急激に伸びています。その背景には ①**インターネット通販による宅配サービスの増加**と、**②それによって宅配業者への負担が増えた事がニュースでも大きく取り上げられ、消費者においても問題意識が高まってきた**ことが要因とされています。宅配ボックスの設置は、もはや利用する側の利便性を高める為の目的だけでなく、日本の物流そのものの効率化と、そこに働く人の労働環境の最適化に貢献できる社会性の高い物へとなってきています。

宅配ボックスにも色々と種類がございます。電気を使わない簡易的な安価な物もありますし、電子ロックがかけれる高機能なものだとそれなりにお値段も上がってきます。オーナー様も宅配ボックスは必要と分かってはいるけど、コスト面を考えるとなかなか導入できずにおられるのではないでしょうか？

この度、弊社もお取引させて頂いている**(株)フルタイシステムさん**が、新しいサービスを始められましたのでご紹介させて頂きたいと思います。通常一括購入すると本体価格が**80万円以上**、プラス月々の保守サービスと故障時のメンテナンス代がかかってきます。この新しいサービスでは、本体代金・24時間の電話対応・保守メンテナンス代込で、**ナント毎月9,000円**の支払いで利用出来きちゃうのです。

また物件の規模に合わしてボックスの大きさを3パターンから選べます。賃貸における入居者のニーズを考えると、やはり宅配ボックスは必要不可欠な存在です。もし宅配ボックスの設置に興味のある方は是非一度大田までご連絡ください。

大田

今月の特典　年末のクリーニング大作戦で空室対策

① 1R・1Kのハウスクリーニング定価15,000円→9,800円！
② もちろん消費税・諸経費込のポッキリ価格◎
③ その他広いお部屋や共用部の清掃等もご相談可能です

お気軽に
お問合せ下さい

金本

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】

釈迦ヶ岳　山頂にて

みなさんこんにちは。編集担当の山本です。最近めっきり寒くなりましたね。２０１７年も終盤に入り、日経平均株価はバブル後の高値を更新しました。日本だけでなく世界的にも株高が続いています。しばらくはこの金余り状況は続くのではないでしょうか。

話は変わりますが、先日友人たちと山登りに行ってきました。奈良県大峰山系の釈迦ヶ岳という標高１８００Ｍの山です。天候も曇りで、めちゃくちゃ寒かったので、修行の様な登山でした(笑)。一緒に行った友人の中に、近畿大学登山部の監督がいて、**『登山と会社経営は似ている。コツコツ進めば頂上にたどり着く。しかし本当のゴールは全員が無事に下山する事。』**という言葉が印象的でした。彼は商社の３代目社長ですが、彼の会社は今年も増収、増益を続けています。仲間と学べる機会に感謝です。

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
大阪市中央区博労町1丁目4番6号2階

お気軽にご相談下さい 06−6266−6060

服部