

TOPICS

01

ご挨拶

謹啓 初春の3月、冬眠した動物たちも動き始める時期となりました。この時期は動物たちも体力回復に向けて力を付けるためにパワー全開で、全集中で食べ物を探しているそうです。また、動物だけではなく、植物も暖かくなった3月に一斉に新芽を出したり、桜の開花も待たれる時期となります。

3月は、旧暦では「弥生」と呼ばれます。「弥生」とは、いよいよ草木が生い茂るという意味だそうです。まさしく新緑が深まっています。さて、冬眠が過ぎていく時期に当たります。いわば、木の個性が芽吹き、新しい段階を迎えた頃だといえます。3月は卒業シーズン、年度末の決算を迎える会社も多いと思います。出会いと別れが多くなる季節なのはもちろんのこと、年度内に処理してきた仕事が報われる時期でもあります。年に一度今までの仕事のやり方を振り返るにもちょうどいいタイミングです。改めて、日常を振り返り、これからの新しい出会いを楽しみたいものです。

謹白



TOPICS

02

定借コンサルタント® 資格試験を受けました！

賃貸経営をしていると、だんだんと借主の立場が強くなっていくと感じたことはありませんか？法で守られているのは借主ばかり。一旦賃貸借契約を結んでしまうと、貸主側から解約することはまず難しい。であれば、少しでも不安を感じる人には貸したくない。いくら空室に悩んでいたとしても、そんな貸主の悩みは土地でも同じです。貸した土地が返ってこない、高額な立退料を請求される、などの事案が起きています。そこで貸主も安心して取引ができるのが、定期借地です。

定期借家契約では、契約終了時に再契約をしないかを貸主が決めることができます。つまり、不良入居者には契約満了と同時に退去してもらうことができます。当然、長く住んでもらいたい入居者とは再契約を締結します。貸主の契約時の不安が少しでも払拭されるのではないのでしょうか。

定期借地契約においては、借地の目的や期間、契約満了後の引渡しについても公正証書等書面を取り交わすので、貸主は將



来を見据えた安心な取引ができます。

今回私が受験した定借コンサルタント®は九州定期借地借家権推進機構がNPO法人事業の一環として行っているものです。オーナー様へのご提案の幅が広がればとの思いで取り組みましたが、思ったより難しい試験でした(笑) これからも、知識や経験を身に付け、オーナー様のお悩みを一緒に解決できる満室デザインでありたいと思っています。

賃貸管理の仕事と管理会社の選び方

後編

部屋探しにおいても管理状況を重視されている

アンケート調査によると、お部屋探しをする人
の実に65%が、「管理状況を重視している」とい
う結果が出ています。この結果を見る限り、管理
が行き届いていない状況では、せっかく内見して
もらったとしても、入居申込まで至らないとい
うこととなります。さらに、入居者からは「24時間
対応してくれる管理会社は、夜中に何かあった時
でも対応してくれるから、安心感があって入居を
決めやすい」という声が寄せられています。



また、市場にこれだけ空室が
増えると、実際に内見に至らせ
るためのプロモーション戦略も
重要となっています。ポータル
サイトへの掲載費用も年々上
がっている昨今、闇雲に掲載を
するわけにはいきません。掲載
数に「枠」が設けられてしまう
ため、掲載に優劣をつけざるを
得なくなってしまう。つま
り、管理会社としては、自主管
理物件を優先的に決める必要が
あるため、募集だけお願いされ
る自主管理オーナー物件の掲載
の優先順位が必然的に下がって
しまうのです。このような状況
からしても、自主管理オーナー
の物件が決まり難くなっている
話をよく耳にするようになりま
した。

どのように管理会社を選ぶのか

それでは、賃貸経営における
「最適な管理会社」をどのように
選べば良いでしょうか。一つは
「管理戸数」ではなく「入居率」
にこだわる管理会社を選ぶこと
です。管理戸数が多いことは、
より業務を効率的にこなしてい

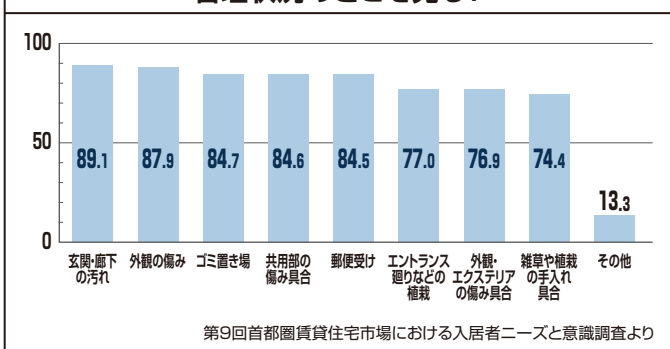
る可能性が高いため、まずはお
勧めできます。ただ、ライバル
となる物件も同時に増えてしま
うため、自分のところはいつま
で経っても決めてくれないなど
ということが起こりえます。一
方、入居率にこだわる管理会社
は、空室物件を吸収するための
募集窓口（店舗）やマーケティング
戦略が明確にあります。ま
た、担当の分担当が細かくされ
ている場合が多いため、例えば「相
続対策チーム」「空室対策コンサ
ルトセンター」の存在や、「入居者コー
ルセンター」の設置など、より
入居率を高め維持できるような
組織体制を持っているのです。
管理会社の仕事と存在、その
重要さはお分かりいただけただ
でしょうか。インフレがますます
強まるこの時代、不動産を保有
していることは大きなメリット
です。ぜひ良いパートナーと共
に、資産価値をさらに高めてみ
てはいかがでしょうか。

代表取締役 みらいずコンサルティング(株)

CFPP®(上級ファイナンスプランナー)
CPM®(米国不動産経営管理士)

今井 基次

管理状況のどこを見る？



管理状況と物件見学について

