賃貸管理会社に
聞きました!

# 管理会社と上手に付き合う方法

01-answer

ただ部屋を「貸す」だけじゃない！

## 大家は「サービス業」！

大家業はサービス業と言われますが、まさにその通りだと思います。
考えるところは様々あり、可能性は無限であると思います。
ご自身の物件に愛着があり、入居者の立場に立って物事を考えていただける大家さん は、入居者からも不動産会社からも好かれると思います。
理不尽なリクエストやクレームに対してまで応える必要はありませんが、大家業をサービス業と考えて、必要な修理や定期的なメンテナンス対応など考えてくれる大家さんは本当に有り難い存在です。

有限会社ホームライフサポート
代表取締役　佐々木利治
岩手県花巻市上町 8 番 19 号
TEL：0198-21-9080



## 01. 好かれる大家って、どんな大家さん？

01-answer

頑固になっていませんか？

### 柔軟な考えのできる大家さんがいい！

柔軟性のある大家さんは好かれると思います。
長年、大家さんをやっていらっしゃる方で、『リフォームはしない』『家賃は下げない』『和室が良いんだ』という昔からの考え方で大家業をされている方もいらっしゃいます。
少子高齢化時代や消費者保護時代などの流れを理解して頂き、柔軟なお考えを持って頂くと現代のニーズに合った素敵な物件に変わっていくと思いますし、不動産会社とも良いお付き合いができると思います。

株式会社アイランドエステート
駒沢公園口店（管理部）
課長　左古 兼二郎
東京都世田谷区駒沢 1-4-11
TEL：03-5731-9133





02-answer

なぜ空室に
なってしまったのか？
大家さん自身もしっかり
把握することが大切！



博士 .comWEB キャラクター
伊集院光

02-answer

## まずは競合物件を把握！

空室が出た場合、エントランス部分や相場のチェックはもちろん必要ですが、まず競合物件をしっかり把握することでしょう。
お部屋を案内されることが多いが決まらない場合は、原因を追究し変化をもたせる必要があります。例えば、競合物件と比べて決まらない物件の場合、賃料に問題があるのか、フリーレントをつけるべきなのか、それとも内見に行った際の共用部分の清潔さなのか。大家さん自身も問題点をしっかり把握して不動産会社と一緒に募集対策をされると良いと思います。

株式会社東洋リーベスト（ピタットハウス武蔵境店）
店長　粟生 茂
東京都武蔵野市境南町 2-13-2　TEL：0422-39-3966





02 大家さんに注意して欲しいこと。

10 年後、
どうなってる？

## 長期的な見通しを持った空室対策を！

無駄な事を省くのは大切ですが過剰なコストダウンや過剰な設備投資をする事よりも、現状お住いの居住者様を大切にされていると、物件にもその気持ちが滲み出てくるように感じます。例えば、更新の機会などにエアコンの定期清掃を行って、入居者に長く住んでもらえる行動が大事なことです。物件供給過剰の時代をどのように差別化をするのか？ 10 年後物件がどのような立ち位置になっているか、管理会社と一緒に考えておく事が良いと思います。

センチュリー 21 日本エステージ
管理部　中村
東京都品川区旗の台 2-7-5
TEL：03-3781-0031




管理会社と一緒に
経営していきましょう！



02-answer

そのリフォーム、
ちょっと待った！！



## リフォームをする時は、まず不動産会社に相談を！

空室対策としてリフォーム（間取、設備の変更など）を、ご自身の考えで行う前に、今のお客様のニーズを知っている不動産会社にご相談した上で行動された方が良いでしょう。的外れのリフォームでは折角お金を掛けても空室を埋めることは出来ません。
リフォームする場合は競合する物件や、不足している物件などを考慮する必要がありますので、熟知している不動産会社の意見も参考にしましょう！

株式会社ドリームジャパン
営業部　奥村英俊
東京都江東区大島 8-42-17
TEL：03-5836-3633

