

社長のひとりごと 【賃貸仲介】

Vol. 013

2014 1月



アサヒグローバル株式会社 代表取締役
ゴールドトラスト株式会社 代表取締役
ゴールドエイジ株式会社 代表取締役

文／久保川 議道
text:Yoshimichi Kubokawa

大変です。 入居率が下がりました。

ホームページ

asahiglobal.co.jp
| global-mie.co.jp
| super-chintai.com
agg-hd.co.jp
| goldtrust.co.jp
| goldage.co.jp
| kubokawayoshimichi.com

全ての「社長のひとりごと」が
WEBで読める!

『くぼかわよしみち.com』

毎月20日更新!!

くぼかわよしみち.com

検索

『嘘つき』はドロボーの始まり...と言いますが、本当の事を言い過ぎて世の中、上手く行きません。ドクターがあと3ヶ月しかもたないな、と思っても、半年や1年は大丈夫ですよ、とおっしゃいますね。少し問題のあるお嬢さんに、あなたは美しくない、とわざわざ言う必要はありません。

そう言えば 40年前の大学生の頃に、『状況倫理』をお勉強しました。それは嘘を言う時も、本当の事を言う時も、それが倫理的に正しいか間違っているかは「その時の状況」で決まる、と言う教授のお話しでした。お釈迦様が『嘘も方便』と言われたらしいのですが、時には嘘も世の中には必要かもしれません。勉強の成績が少し上がった子供に、すごく良くなった!! やればできるね!! 凄いな!! と言う事が嘘つきかと言うと、それはいい嘘かもしれませんね。

前置きが長くなりましたが、それは私にやましい心があるからです。中々本当の事が言えない後、めたさがあるから、前置きが長くなりました。すみません。

さて、当社の賃貸マンションの建設中の現場に、宣伝用のテントシートが大きくかけてありまして、そこになんと『入居率99%の賃貸経営』と書いてあるんですね。本当にそうだった時期もありましたが、

正直に申し上げて今は『入居率が下がってしまいました。』ですから私は社長として『嘘はいけない』のでそのテントシートを全て取りはずすように指示したところで、す。

今は91〜92%でしょうか。3,000戸近くやっています、90%以上の入居率でも良い方なのですが、私もそれ程に下がっていると聞いてもうびつくりでした。だから嘘つきはドロボーの始まりなので、取りはずしました。

はい、しかし取りはずせばいいのなら問題は簡単ですね。信用のためにそれも大事なことですが、もっと大事なことは『入居率を上げること』です。どうすれば入居者に喜んでいただいて、また『99%の入居』にできるのかと言うことが大問題となります。リーマンショックのあとは、冷えて込んで、アパートマンションも空室だらけなんです。家賃も値引き合戦ですし、頼りにしていた賃貸入居の仲介の会社自体が仕事がないので廃業したり、社員を縮小したりで入居募集の力が弱くなってしまうていました。もうこれは大変です。

私も少し焦り始めました。正直な話しどうしていいか分からなくなりました。たんです。20年以上経った古いマンションもたくさんありますし、デザイナーズにしていますので、家賃も少し相場より高め

です。そして永住型賃貸を目指して、まず65㎡、75㎡、80㎡、100㎡の大型物件も多いです。この不景気時代に『逆行している』とも考えられます。私の入居のポイント是他社と同じものは作らないと言う『差別化の戦略』で少し前まで99%の入居を確保していたのですが、間違っていたのでしょうか...?

そこで分かった事は①差別化の戦略は間違っていないと言うこと。だから今でも90%以上の入居率を達成しています。②最大の失敗は、退去された部屋のリフォームを怠ったことでした。お金もいりますからオーナーさんに言いにくいので、簡単な退去補修と修繕で済ましていました。③そして特にワルツームの家賃相場が異常に下がっていて、当社の家賃が割高になっていました。④また長年やっていますので、やはり15年〜25年経った古いマンションも多く、間取りやデザインが古くて、それでは家賃を多少下げても空室になってしまいう状況でした。

問題の原因さえ分かれば、あとは爆発的な実行あるのみですね。片っ端からリフォームして、高い家賃の場合は下げて、入居者に喜んでいただいて、また99%の入居率にいたします。嘘つきにならないよう努力するしかありませんね。仕事とは中々厳しいものです。

わくわく

夢

ニュース【賃貸仲介】

2014

1月

No.013

安全だから
安心できる。

2LDK×6戸、ファミリー向けマンション
明るいカラーリングが目を引く外観は、デザイン性と頑強さを実現。
遮音性や耐震性にも優れており、入居者様に安心して過ごせる
環境を提供しています。

