

社長のひとりごと 【賃貸仲介】

Vol. 019

2014 7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

『リノベーション』は 効果絶大!!

ホームページ

asahiglobal.co.jp
gloval-mie.co.jp
super-chintai.com
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

まあ私はそもそも『自信家』です。から、いつも自分が正しいと思っていて、それを信じて疑いません。だからいつも『痛い目』に合って『失敗』ばかりしていますね。それはなかなか『苦しい人生』なんです。自信家の私はその失敗にコッパッパということがあります。また元氣よく失敗に突っ込んで行くのがいつものパターンとなっており。考えようによつては、楽しい人生と申しませうか、失敗にめげない力強い人生と申しませうか。トホホ、と感じておりますが、なかなか身についた『性格』というものはどうも生変わらないんじゃないかと『悟り』を開いております。

さて否定的な自虐的な文章で始まりましたが、『私の失敗』のお話です。はつきり言ひまして、私の作ったアパート・マンションはずっと『満室経営』を続けていまして、地主さんや入居者にも大変に喜んでいただいていると思込んでいて、それを信じて疑いませんでした。しかし8年前のリーマンショックのあたりから入居率がジリジリ下がり始めまして、今は93%くらいでしょうか(93%は非常にいい成績ですが)。しかし93%でも私はもうびっくりしてしまいました。

それで私は①入居者の賃貸管理を良くすれば入居率が上がる。②家賃を安くすれば入居率が上がる。③仲介業者さんにお金を余分に支払えば入居率が上がると信じて3年程実行したのですが、まあ結果は少し良くなった程度でした。

当社がこれだけやっても駄目なんです。から、他のアパートの空室は史上最高だと思ひます。しかし当社の努力もお手上げかなと思ひました。やはり時代が変わつたので当社の物件だけ満室は無理なことなんだと諦めかけていたところでした。

まあそこで、築15年から20年の物件を試しに、私の物件から実験で『リノベーション』してみました。なんとほとんど入居してしまふんですね。私はもうビックリしてしまいました。古い白色のステンレスキッチン、ピンクや赤やグリーンやブラウンの高級なシステムキッチンに入れ替えて、床に新しい木目のクッションフロアを貼つて、ドアノブのはがれたのを新しいのに変えて、部屋の一面だけ柄物の派手なクロスに貼り替えて、入口の廊下にミラーを付けて、これで60万円くらいでしょうか。すべて入居が決まって満室ですね。もうびっくりして。自信家の私も脱帽です。

60万円かけても、1年空室なら年間84万円の赤字ですから、プラス24万円の黒字ですね。やはり60万円かけても2年空室にしてしまったら168万円の赤字ですから、108万円も利益が出てしまいます。これでもう私は『リノベーション』に目覚めてしまいましたから、今は空室の部屋を片っ端から改装して行きます。これで入居率は98%ですよ。

しかし今までどうしてこのリノベーションをやらなかつたのか、その理由は①オーナーさんに空室3件だと60万円、180万円の出費をお願いできなかったこと。②それとやはりリノベーションで入居率が上がるという確信がなかつたことですね。③また現在入居者の空室選びがインターネットに変わつて来たということ。『築10年以内。選択。カチャ』で選択すると築10年以上の物件は全く画面にも出てこないんですね。それで築10年以上の物件の空室がどんどん増えたということです。④逆にリノベーションした物件も選択できませんから、入居者に選ばれて入居率が上がるのです。

はい、これからは自分だけが正しいと思はず、人の意見も良く聞いていきたいと思ひます。今回の件でも私は大変に反省しているところです。はい。

わくわく

夢

ニュース【賃貸仲介】

2014

7月

No.019

大胆なフォルムにより
圧倒的な存在感を演出

3LDK×18戸、シンプルモダンタイプマンション
木目調のサイディングと白いタイルの組み合わせが
さわやかで落ち着いたデザイン。

