

突撃！とないの賃貸管理業務♪

ついに最終回となりました『空室対策』のお話。今回は『リーシング活動』についてのご紹介です。

不動産業界において、リーシングとは、物件に対して「入居者・使用者を見つけるためのあらゆる営業活動」を総称します。

一般のお客様へ対する営業活動もあれば、同業者に対しての営業活動もありその内容も様々です。

例えば同業者であれば、

◆どのような管理会社か知ってもらう

◇お客様に物件を紹介したいと思わせる
という視点に立った営業活動を行います。
この一例として、

◆イメージアップ戦略
①案内しやすい（空部屋のカギは現地）②空物件情報を紹介する（同業者へ定期訪問して物件の魅力を伝える）③話しやすい関係性作り（訪問時のコミュニケーション）

◆清潔感とモデルルーム化：駐輪場・ポストや廊下など、共用部も清潔だと、お客様に安心感を与える（退去を減らす効果もあります）

・またモデルルーム化することで、住むイメージを訴求する。

「リニューアル企画」や「賃料の適正化」を行っても、お客さまの目に触れなければ効果はありません。同業者にも、紹介・案内してもらうことで、空室対策がより一層促進されるのです。

【こんなことやってます 加来不動産。】

前回、バックヤードのキャビネットの整理整頓とクローゼットの新設をしたとお伝えいたしました。

それに引きつづき今回は「仕上げ」に取組みました。

新設したクローゼットにカーテンを取付け、中身が見えないように。これでお客さまがトイレを利用される際にもスッキリと完ぺきです♪



そしてさらに、折りたたみ式の机と椅子も用意しましたので、ちょっとひと息ついたり、簡単な打合せをするにも便利になりました。

以前のぎつ然とした空間からは想像できない整理整頓美化の行きとどいたスペースへと生まれ変わりました♪



そしてもうひとつ。会社近くの歩道に犬のフンが増え、みなさん困っていました。

そこで！立て看板で注意をうながしつつ可愛らしいお花も一緒に植えてみました。お花を植えるだけでなんだかやさしい気持ちになりますね。今のところフンもなくなり効果があったようです♪

【おもてなし
向上委員】
井料隆彦



梅林でピクニック♪

二月最後の日よう日はあたたかく、とてもよい天気だったので子どもたちと小倉南区の合馬にある三岳梅林（みつたけばいりん）にピクニックにいきました。まだ蕾が多かったのですが、梅林のなかでたべるランチは格別でした♪

【5つの不動産業界】

“空き家の活用が活発に” 空き家の有効活用として、古民家といった築古物件を一部改修・リノベーションした『シェアハウス』や『宿泊施設（民泊・ふくむ）』『DIY住宅』としての賃貸』などが増えてきました。持っているだけでは赤字ですが活用することでプラスにもなります。

先月グッときた本の紹介

『「見えないもの」を大切に生きる。』

今井の

大切なものほど、目には見えない。目に見えないからこそ「大切さに気づく事の意義」があるのです。目に見えるものばかりにこだわっていると、幸せは一生手には入りません。では「目に見えない大切なもの」とは一体何なのか？大切なものをみる「目」を身につけるにはどうすればよいのか？など、目からうるこの一冊でした。ぜひ一緒に大切なものについて、ゆっくり考えてみませんか？

「見えないもの」を大切に生きる。



著者：平井 正修
出版：幻冬舎

平成28年3月10日

Vol. 137

発行所 加来不動産株式会社
発行者 加来 寛 ・ スタッフ一同
小倉南区守恒本町一丁目二十三番一〇一
（〇九三）九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

不動産なんでも相談

Q、「相続した実家を貸そうと(賃貸)思っています
が、どのようなことに気をつければよいのでしょうか？」

実家を三男であるわたししが相続しました。しかしわたしは別に自宅を所有しているため、ここに住むことはありません。実家は築20年ですが手入れは良好です。壊すのももったいないので貸そうと思いますが、どのようなことに気をつければよいでしょうか？

A、大きくは二つあると思います。

「一つ目は「お金の面」。
二つ目は「先々の利用の仕方」です。

実家を賃貸する

■どのようなお金がかかるか？

不動産はただ所有しているだけではマイナスになってしまうのは周知の事実です。

一戸建ての場合、例えば『固定資産税』『建物の火災保険』『定期的なそうじ(除草)』『光熱費』などです。

また貸すとなれば多少なりとも『リフォーム費用』がかかりますし、入居中に設備が故障すれば修理などしなければいけませんので『補修費用』がかかってきます。

さらに「面倒なことは不動産会社に任せたい」と思うなら月々家賃の数パーセントの管理手数料が発生しますし、収入の増減によっては所得税

にも影響がでてきます。

所得税のことは個々によりかわってきますので、詳細はひかえますが、総合的にみるとこれらの経費をまかなうためには家賃設定として最低でも月額7万円以上はないと金銭的なメリットはでにくいかもしれません。

ただ、貸す前提条件は、住宅ローンなどの債務がないことです。

■先々どうするか？

貸す前に「将来的にはどうしたいのか？」ということもできればハッキリさせておいたほうが良いと思います。

例えば「〇年先には処分したい」。あるいは「長男に相続させたい」などです。

渡邊万里子の感動体験



2月と言えば、私の中では、ソフトバンクホークスのキャンプが一番に頭に浮かびます。



ホークス好きの友人と三人で、バスツアーでキャンプに行くのが毎年恒例になっています。

今年も、20日に行ってきました！が、朝の北九州の天気はあいにくの雨：宮崎も雨で、室内練習を見学するということになりました。

紅白戦見たかったな：と残念な気持ちでいましたが、よくよく考えると、雨じゃないと室内練習は見れない！ということに気づき、雨だけドラッキーだったなど感じました♡



室内練習場は、選手がとても近くて、一度にバッティングやトレーニング、キャッチボールをしているところが見学できるととても感動しました。

毎年思うのですが、プロってすごいなと：本気の練習をこなしファンサービスをしてくれたり

などなど：その姿を見るだけで、ものすごいパワーをもらえます☆



私にも今、夢中になっていることがあります、**芯をきちつと持つて、かんとんにへこたれない心でホークスの選手のようにがんばっていきこうと思**うことができました！

昨年は市民球場にしか行けなかったのが、今年**は、ヤフオクドームに応援しにいきたい**と思っています♪

《渡邊万里子》

貸そうとする年数によって提案内容はかわります。

場合によっては「貸さないほうが良い」という提案になるかもしれません。

また、先々お子さまに相続させたいということであれば、「そのことを事前にお子さまに伝えていきますか？」とお声かけします。意外とお子さまは「家なんていららない」と思っていることは珍しいことではありません。

■まとめ

ご実家を貸し出す前には、できれば「貸す目的が何なのか」を考えて話をすすめることが、ご実家(不動産)の正しい有効活用ではないかと思っております。

《編集 加来》