



令和4年3月10日
Vol. 209

発行所 加来不動産株式会社
発行所 加来 寛 ・ スタッフ一同
小倉南区守恒本町一十二二十三一〇一
〇九三九六二一五八一
<https://www.kaku-f.co.jp/>
Kitakyushu SDGs

新たな出発

世間では卒業・転勤シーズンが到来しました。新たな場所への旅立ち。別れ。たくさんの人とのふれあいや感謝であふれるのが3月だと思えます。われわれ不動産業界においては繁忙期真っただなかとなります。お部屋さがしで希望や不安をかかえられるお客さまに寄り添い、新たな出発のお手伝いをさせていただきます。

石川

繁忙期に向けた対策

■入居希望者によるこぼれる対策

この春時期は、われわれ不動産業者も「繁忙期」です。この時期に空き部屋が契約にならないと、空室の長期化も予想されます。まず、「入居者側」としてよるこぼれるものをご紹介します。

●一定期間の家賃免除（フリーレント）

契約開始日から一定の期間（1ヶ月程度）家賃をいれずに契約します。入居希望者の初期費用の負担がへります。申込までの期間を区切って（キャンペーン等）おこなうことも効果的です。

●一部初期費用のオーナー様負担

具体的には、「カギ交換の費用」「住宅総合保険の費用（初回のみ）」「保証会社との保証契約の費用（初回のみ）」などを負担します。これも入居希望者の初期費用の負担がへります。



A. 次のような対策をご提案することがあります。

●契約時プレゼントや設備の設置

契約時に安価な家電（コーヒーメーカーやトースターなど）のプレゼントや、エアコン・温水洗浄便座などを設置します。これらも申込までの期間を区切っておこなうと効果的です。



■仲介会社の目をひく対策

●入居活動促進費の積み増し
入居活動促進費（他社仲介時は仲介会社へお渡し）を100%以上（150%〜200%程度）に設定する。営業さんにはノルマ（特に金額的）がある場合が多く、1回の契約で1契約以上の成績が残せる物件は目を引く場合があります。これも申込までの期間を区切っておこなうと効果的です。

●ここ数年の「借り手市場」の現状では

以前よりも効果が薄くなってきていることも感じますので、ご留意ください。



■事前の準備と基本的な対策を

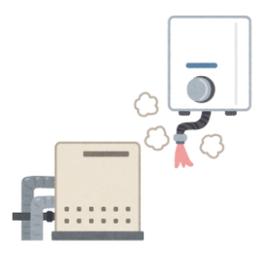
わたしたちが日々のお客様のご案内のときに感じるのは「対策」も重要なですが、事前の準備と基本的対策の実施の重要性です。

お預かりしている物件ではありませんが、ご案内に行くときと共用部などが汚い・退去後の内装工事が終わっておらず入居後のイメージがつかない・近隣物件にはある設備（モニターフォンなど）がない／最新の設備（インターネット・宅配ボックスなど）がととのっていないなど残念な物件にでくわすことがあります。

よく不労所得などという表現を耳にしますが、アパートマンションは「賃貸経営」です。ぜひ物件をご自身の目で確認してみてください。

突撃！とんりの賃貸管理業務

今回は『給湯器の供給不足とお家賃の減額』のお話です。
東南アジア諸国でロックダウンが実施された昨年7月ごろから基板の部品調達が困難になり、給湯器の減産が続いています。
新型コロナウイルスの世界的な流行で、半導体など電子部品の供給が滞っていることが原因です。



お住まい中のアパートやマンションで給湯器が故障してしまうと、お家賃の減額をしなければならなくなります。これは昨年改正された民法の条文に、故障により借りている人の使用が妨げられると、賃料が減額されるといふ一文があるためです。



新型コロナウイルスの影響は、オーナーさまにとって不可抗力なことではあります。民法の改正により、今後の契約ではこのようなことを覚えておいてください。

《編集 西村》

《資産管理部 柴田》



井料の

先月のグッときた本の紹介

『売上を、減らそう』



著者:中村 朱美
発行:ライツ社

「企業が『売上を減らそう』ってどういうこと？」ついこの刺激的なタイトルに惹かれて読んでみました。実際に読んでみると、よく考えればこれが当たり前だよなあと、うなずけることがたくさんありました。

もっとも印象深かったのは「余裕を持って働ける環境は、お客様への心配りへつながる」ということばです。わたしたちはつい「お客様のために身を粉にして働かなければ」と思いがちですが、いつもあくせくしたりイライラしたりしている人から「何かを買おう」「教えてもらおう」とは思わないでしょう。幸せでない人はお客様を幸せにはできないのだということに気がきました。まずは自分を幸せにできる環境づくりをすることが大切です、それがまわりの幸せにつながるのだと思います。この本ではそれを「思いやりの空気が循環していく」と表現されていました。

ひとつと不動産業界

レオパレス、借り上げ家賃減額泥沼化

レオパレスがマスターリースする賃貸住宅の借り上げ家賃減額が問題化している。同意をしないのにもかかわらず、レオパレス側の提示した減額賃料が一方的に振り込まれたケースに対し、オーナーが集団の訴訟や交渉を起す動きも出てきた。

全国賃貸住宅新聞 NO.1497号より

ウチ。こんなことやってます

こんにちは！ひだまり部の柴田です。2月から、とあるオーナーさまのご厚意で畑をお借りしています。

その名も『仲よくたのしく、はたけへGO!』とテーマを『仲よくたのしく、はたけへGO!』として、スタッフが2名ずつのペアになり、週に2回畑で作業をしております。

私は石川とペア。クワを手に取り、オーナーから「耕すときは上に肥料をまき、30cmほど掘り、上の土と下の土を入れ替えるようにして掘るように」とご指導をいただきました。



ご指導に感謝!



肥料をまいているところです♪

そうは言っても我々二人はなかなか耕せないのですが、4月で90歳を迎えるオーナーのクワさばきを目をうばわれました。休憩中は実ったキンカンをそのままいただきます。皮の甘さが疲れに染みますが、実は声を出すほど酸っぱいものです。



これからも「仲よくたのしく、はたけへGO!」をテーマに、スタッフみんな協力して楽しみたいと思います。

《ひだまり部 柴田 知彦》

加来寛の感動体験

本当に感動しました！それは生まれて初めて凍った池の上をソリですべることができ、雪山の雄大さを味わえたからです♪

2月11日建国記念日の日から一泊で、雪積もる久住に登山にいったきました。宿泊したのは、山奥に建つ法華院温泉山荘。



この山小屋は、疲れを癒すには最高の温泉があります♪

登山口である牧ノ戸峠に、朝7時半に友人4人が合流しました。全員が雪山登山は初めてです。しかし、数日前から予行練習とコミュニケーションをかねて、平尾台を約5時間ほど歩いていたので、何となくイメージはできていました。



ですが、雪積もる久住は良い意味で予想を裏切る素晴らしき登山となりました。

樹氷のトンネルをぬけ、その先に広がる視界には、雪におおわれた雄大な山々が目に飛びこんできます。みんな童心にかえり大はしゃぎで、新雪にたおれこみ人型をつくったり、ふだんみることのない樹氷にカメラをむけたりと、なかなか前に進みません。その後、約4時間かけて到着した御池では、さらに大はしゃぎ(通常2時間半前後で到着するようです)。



見事に凍っている御池の様子 みいけ



友人たちにソリを引っぱってもらいました♪

この日のために購入していたソリを取りだし、凍った池の上を友人に引っぱってもらい、疲れも忘れ十二分に御池を堪能しました。その後、およそ2時間かけて無事に山小屋に到着し、じっくりと温泉で疲れを癒せました♪

初の雪山登山のため、事故やケガの心配もありましたが、天気にも恵まれ無事に下山できました。家族の理解や友人たちのお陰で、いつもとはちがった自然を心から味わえた感動的な時間でした。

《加来 寛》