



TOPICS  
01

## ご挨拶

謹啓 初春の3月、冬眠した動物たちも動き始める時期となりました。この時期は動物たちも体力回復に向けて力を付けるためにパワー全開で、全集中で食べ物を探しているそうです。また、動物だけではなく、植物も暖かくなった3月に一斉に新芽を出したり、桜の開花も待たれる時期となります。

3月は、旧暦では「弥生」と呼ばれます。「弥生」とは、いよいよ草木が生い茂るという意味だそうです。まさしく新緑が深まっていく時期に当たります。



謹白

す。いわば、木の個性が芽吹き、新しい段階を迎えた頃だといえます。3月は卒業シーズン、年度末の決算を迎える会社も多いと思います。出会いと別れが多くなる季節なのはもちろんのこと、年度内に処理してきた仕事が報われる時期でもあり、年に一度今までの仕事のやり方を振り返るにもちょうどいいタイミングです。改めて、日常を振り返り、これからの新しい出会いを楽しみたいものです。

TOPICS  
02

## 実録！管理物件事件簿

アパートや管理物件で、避けて通れないのが、クレームやトラブルです。実際にどのようなことが起きているのでしょうか。現場で起きている事例についてご紹介致します。

管理業務スタッフの頭を悩ませる様々な事件。それらは1本の電話から始まります。

### ● 待ってるんですけど

オートロックの前からの入電。「友達の部屋の番号を押して応答があったのに、ドアが開きません。ずっと待ってるんですけど。」それ、お部屋の中の人に連絡してください。

### ● 玄関前に不審物

「玄関の前に、謎の荷物が放置されています。」急いで駆けつけてみると、中身は缶チューハイ1本とパン1個。ウーバーイーツがローソンから運んできたものようです。お部屋の住人には全く心当たりなし。頼んだ人はダレ????

### ● 隣のマンションの子供の音がうるさい

隣のマンションは弊社とは関係ございません。

### ● 何語で伝えれば?

ゴミの出し方が悪い外国籍の入居者。あらゆる言語で注意文を作成してゴミ庫に貼っても改善される様子無し。かくなるうえは絵文字で注意文を作ってみるか。

### ● 駐車を借りたいんですけど

「この区画、いつも夜しか車が停まっていけないので昼間だけ契約したいんですけど。」時間貸しではないので、対応できかねます。

### ● 母親を家にいれないで

親子で話し合ってください。そもそも鍵を渡したのはあなたでは?

### ● 母親が担当です

騒音クレームになると、住んでいない母親に対応させる入居者。お母さんも大変だ。

賃貸管理の現場では日々事件が起きています。中には笑うしかない出来事も。それでも真摯に対応しています。だんだんとメンタルが鍛えられ遅くなりました。いく現場スタッフなのでした。

# 賃貸管理の仕事と管理会社の選び方

後編

## 部屋探しにおいても管理状況を重視されている

アンケート調査によると、お部屋探しをする人の実に65%が、「管理状況を重視している」という結果が出ています。この結果を見る限り、管理が行き届いていない状況では、せっかく内見してもらったとしても、入居申込まで至らないということになります。さらに、入居者からは「24時間対応してくれる管理会社は、夜中に何かあった時でも対応してくれるから、安心感があつて入居を決めやすい」という声が寄せられています。

また、市場にこれだけ空室が増えると、実際に内見に至らせるためのプロモーション戦略も重要となっています。ポータルサイトへの掲載費用も年々上がっている昨今、闇雲に掲載をするわけにはいきません。掲載数に「枠」が設けられてしまうため、掲載に優劣をつけざるを得なくなってしまう。つまり、管理会社としては、自主管理物件を優先的に決める必要があるため、募集だけお願いされる自主管理オーナー物件の掲載の優先順位が必然的に下がってしまうのです。このような状況からしても、自主管理オーナーの物件が決まり難くなっている話をよく耳にするようになりました。

## どのように管理会社を選ぶのか

それでは、賃貸経営における「最良な管理会社」をどのように選べば良いでしょうか。一つは「管理戸数」ではなく「入居率」にこだわる管理会社を選ぶことです。管理戸数が多いことは、より業務を効率的にこなしてい

る可能性が高いため、まずはお勧めできます。ただ、ライバルとなる物件も同時に増えてしまうため、自分のところはいつまで経っても決めてくれないなどということが起こります。一方、入居率にこだわる管理会社は、空室物件を吸収するための募集窓口（店舗）やマーケティング戦略が明確にあります。また、担当の分担当が細かくされている場合が多いため、例えば「相続対策チーム」「空室対策コンサルタント」の存在や、「入居者コールセンター」の設置など、より入居率を高め維持できるような組織体制を持っているのです。

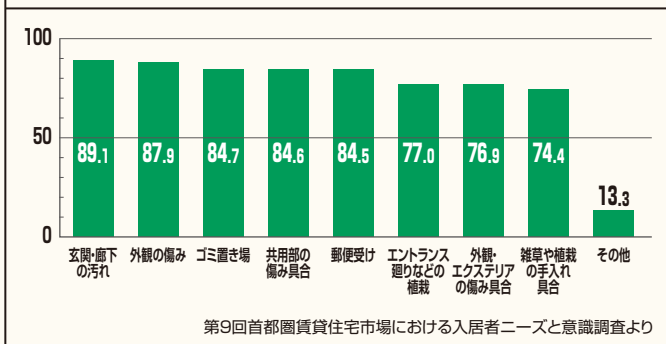
管理会社の仕事と存在、その重要さはお分かりいただけただけでしょうか。インフレがますます強まるこの時代、不動産を保有していることは大きなメリットです。ぜひ良いパートナーと共に、資産価値をさらに高めてみてはいかがでしょうか。

代表取締役

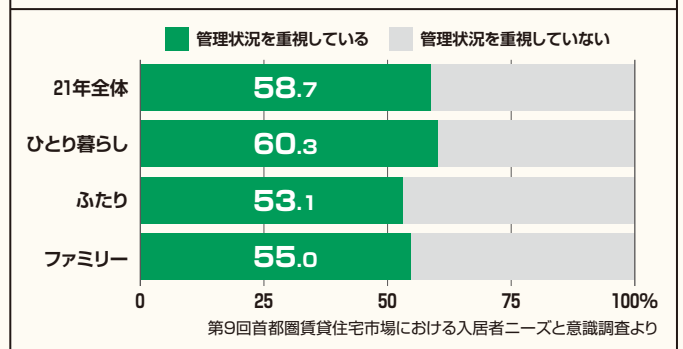
CFP®(上級ファイナンシャルプランナー)  
CPM®(米不動産経営管理士)

今井 基次

管理状況のどこを見る？



管理状況と物件見学について



オータニ  
アplianceセンター

不動産に関するトータルサポートは当社へお任せください。

0836-32-1235  
山口県宇部市松島町9番6号

