



Photo

～今月の写真～

長野県、斑尾山と黒姫山に挟まれた標高654mの高原に位置する「野尻湖」。夏にはマリンスポーツ、冬には「ドーム船」と呼ばれるストープを備えた船でのワカサギ釣りが楽しめます。ナウマンゾウの化石が出土する湖としても有名で、野尻湖ナウマンゾウ博物館に保存、一部が展示されています。

撮影：2015年8月 西島 昭

海外では、頻繁に古い街並みに出会います。それは、成熟した街並みの古い住宅ほど価値が高く、それらを受け継いでいく文化があるからです。

日本では戦後、高度成長期の最重要課題は住宅を確保することでした。そこで「質より量」を優先する政策を政府が推進。住宅が大量に供給され、同時に「使っては捨てる」使い捨て文化が始まりました。日本の住宅はわずか30年で「スクラップ&ビルド」される文化が定着したのです。

最近では中古を買ってリフォームや1棟をリノベーションしての販売など、リフォーム市場が活発です。政府もリフォーム市場の活性化に向け、環境整備などに取り組んでいます。

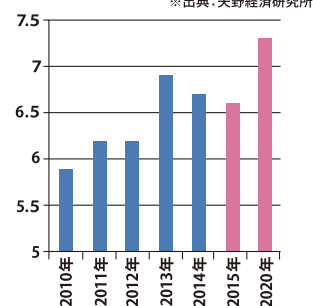
建てては壊す、スクラップ&ビルドから手を入れながら、長く受け継がれる住宅へ



株式会社市萬
不動産コンサルタント
宅地建物取引士・相続診断士
栗原 千尋

■住宅リフォーム市場の市場規模予測

※出典：矢野経済研究所



※2015、2020年は予測

省エネ&エコの時代、今後は受け継がれる住宅に方向転換する時期に来ているのかもしれない。

さて、野尻湖ではナウマンゾウの化石とともに、ナイフ形石器などが発見され、約4万年前の旧石器時代に、人類はナウマンゾウの狩猟をしていたとみられています。数万年後の将来、地層から大量の解体物が発見され、「21世紀の人は資源を無駄にしていた」などと言われたいようにしたいものです。

オーナーの利益を一番に考える管理会社を選ぶ

オーナーが抱える 管理業者への不満

管理費が高い、家賃等の滞納者に対してしつかり対応してくれない、空室がなかなか埋まらない、何の提案もしてくれないなど、管理に対して何かしらの不満を抱えているオーナー様は多いのではないのでしょうか。そんな不満を解消するためには、どのような管理会社を選ばよいか、お伝えしたいと思います。

オーナーの立場で考え 提案してくれる管理会社

管理会社選びのポイントの一つ。「オーナー様の立場にたって、オーナー様の利益の最大化を考えてくれる会社」です。

当たり前のことのように思われますが、なかなか難しい部分もあります。管理会社には二種類あり、一つは賃貸物件の管理のみを行う管理専門会社、もう一つは管理をしつつ、仲介も行う会社です。同じようですが、大きな違いがあります。前者がオーナー様の利益のみを考えること

ができるのに対し、後者はオーナー様と借り手、両方の利益を考えなくてはなりません。相反する利益を考えなくてはならないのです。

今はネットでなんでも探せる時代です。管理手数料の安い会社、管理件数の多い会社、検索すれば、いろいろな管理会社が見つかるでしょう。逆に情報が多すぎて、その中から一社を選ぶのは困難でもあります。実際にいくつかの会社とお会いして、オーナー様の利益になるような提案をしてくれる会社を選ぶことをお勧めします。

株式会社市萬
不動産コンサルタント
宅地建物取引士
米国不動産経営管理士(CPM)

久保 明大



賃貸経営をされるオーナー様にとって、管理会社選びで賃貸経営の明暗が分かります。私は不動産経営管理士として、オーナー様の利益を最大に考え、賃貸経営のご提案をさせていただきます。これからも、管理専門会社だからこそできるご提案をしていきたいと思っています。

■米国不動産経営管理士(CPM=Certified Property Manager) 米国における不動産業界最高峰の認定資格。プロパティーマネジメント(PM)は代理業務であり、厳しい倫理観に則り、委託者(原則)が所有する不動産からの最大収益を確保しその不動産価値の最大化を図ることを使命としている。そのための市場調査、分析、リスクマネジメントなど、あらゆる手法の取得や能力が求められる。

避けたほうがいい管理会社

- 支出が増える対応をする
修繕業者にマージンを要求したり、不必要な修繕などオーナー様の負担になる対応
- 「報・連・相」が遅い
退去の連絡や、募集状況などの連絡が遅く、何か問い合わせてもすぐに返事が来ない
- 自社の仲介店舗を優先する
物件の情報を広く開示せず、自社の店舗で決めようとする。結果、空室期間が長くなる



【お詫びと訂正】不動産経営ニュース Vol.31で「貸主保護の始まりが昭和16年」という内容の表記がありましたが「借主保護」の誤りでした。訂正し、お詫びいたします。



株式会社 市萬

不動産セミナーのご案内

日程

10 / 17 (土)
14:00 ~ 16:30

会場

川崎市生活文化会館
(愛称:「てくのかわさき」)第5研修室
〒213-0001 川崎市高津区溝口1-6-10
JR南武線「武蔵溝ノ口駅」北口、
東急田園都市線「溝の口駅」より徒歩5分

■ 参加費 無料

■ 定員 先着25名
(事前予約制)

お申込み方法

【インターネット】
<http://realestate-academy.jp>

不動産経営アカデミー 🔍 検索

第一部

築古木造アパートの
満室化ノウハウ大公開!
～築30年超えでも
満室経営実現させます～

第二部

築古木造アパートを再収益化
レシピを使った再生手法を
徹底解説!

【講師】渡辺 著 (株式会社市萬)



ヘリコプター整備員から一転、市萬に入社。オーナー様担当として築古物件の管理業務に幅広くかかわり、更なる不動産の優良資産化を目指している。

【講師】連 勇太郎 (モクチン企画代表理事)



横浜国立大学大学院 Y-GSA 客員助教、慶應義塾大学 SFC 非常勤講師。2012年にモクチン企画設立、2015年慶應義塾大学大学院博士課程単位取得。

または

【お電話】
株式会社市萬
不動産経営アカデミー
事務局
TEL 03-5491-5213
よりお申込みください。



モクチン企画

MOKU-CHIN KIKAKU



株式会社

市萬

不動産セミナーのご案内

日程

10
/
17 (土)
14:00～16:30

会場

川崎市生活文化会館
(愛称:「てくのかわさき」)第5研修室
〒213-0001 川崎市高津区溝口1-6-10
JR南武線「武蔵溝ノ口駅」北口、
東急田園都市線「溝の口駅」より徒歩5分

第一部

築古木造アパートの
満室化ノウハウ大公開!
～ 築30年超えでも
満室経営実現させます～

第二部

築古木造アパートを再収益化
レシピを使った再生手法を
徹底解説!

【講師】渡辺 著 (株式会社市萬)



ヘリコプター整備員から一転、市萬に入社。オーナー様担当として築古物件の管理業務に幅広くかわり、更なる不動産の優良資産化を目指している。

【講師】連 勇太郎 (モクチン企画代表理事)



横浜国立大学大学院 Y-GSA 客員助教、慶應義塾大学 SFC 非常勤講師。2012年にモクチン企画設立、2015年慶應義塾大学大学院博士課程単位取得。

■ 参加費 **無料**

■ 定員 先着25名
(事前予約制)

お申込み方法

【インターネット】

<http://realestate-academy.jp>

不動産経営アカデミー



検索

または

【お電話】

株式会社市萬

不動産経営アカデミー
事務局

TEL 03-5491-5213

よりお申込みください。