

何でも相談できるブレーンを見つけ
トラブルを事前に回避しよう

まだ大丈夫。繁忙期後の空室はすぐにできる対策で
ゴールデンウィーク明けの満室を実現

ICHIMAN INFORMATION & ICHIMAN TOPICS



Photo

～今月の写真～

ハヶ岳に生息するコゴミ。水はけがよく湿った林内や沢沿いなどに生える、多年生シダです。成長が早く、旬の時期は5月上旬～6月中旬と短めです。灰汁がなく、食べやすい山菜として人気で、天ぷら、あえ物、お浸しにすると美味しいとか。これからの季節、新緑を楽しみながら、山菜採りも楽しいですね。 撮影:西島 昭

**何でも相談できるブレーンを見つけ
トラブルを事前に回避しよう**

施工不備が発覚した大手不動産会社の問題。「有名企業だから大丈夫だと思っていたのに」と不安に思われた方もいらっしゃるのではないのでしょうか。

「2月号でもお伝えしましたが、何事も過信は禁物です」と話すのは弁護士の波戸岡さん。

心理学に「正常性バイアス」という言葉があります。これは、予期しない出来事や都合の悪いことが起きても、「そんなことありえない」とか「自分は大丈夫」と思い込もうとする心の働きのことをいいます。災害時などに避難が遅れたりするのはこの「正常性バイアス」が働くからだと言われています。「自分に限って、そんな不動産トラブルは起きないだろう」というのも一種の正常性バイアスです。

トラブルを防ぐには事前に十分な確認をすることが重要です。不明なこと、不安なことがあれば、第三者のセカンドオピニオンもトラブル回避に役立ちます。不

動産コンサルタントや不動産に詳しい弁護士、建物のことなら設計士に聞いてみるのもよいでしょう。特に契約書などは専門家に見てもらった方がいいです。それでもトラブルが起きてしまったら、大事になる前に専門家に相談を。

「弁護士費用は高いと思われている方が多いですが、相談であれば1時間1万円程度ですので、気軽にご利用いただけるのではないのでしょうか。まずはご相談いただき、解決策を見つけていきましょう。」

ちよつとしたことでも、いつでも相談できるブレーンを作っておくことが、もしもの時にきつと役立つことと思います。

お話を
伺った方

市萬パートナー弁護士
波戸岡 光太さん



まだ大丈夫。繁忙期後の空室はすぐに見える対策で ゴールデンウィーク明けの満室を実現

繁忙期の状況に変化が 転職理由の問合せ増

4月になり、新年度が始まりました。新一年生、新社会人など新しい門出をする方も多い季節です。不動産は、というところご存知の通り、1月、3月の繁忙期も過ぎ、ひと段落したところでしょうか。

当社も1、2、3月が繁忙期でありましたが、その内容は以前と比べ少し変化しています。繁忙期のメインは新大生や新社会人の新居探しでした。しかし、推薦入学などの多様な入試方式により、新大生への問合せがこの時期に殺到することは年々減少しています。社会人については、新社会人、転職者の問合せ数は横ばいですが、転職者の問合せ

■当社繁忙期データ

	受電件数 (ぶっかくん)	内見数
2018年2月	454件	122件
2018年3月	457件	111件
2018年4月	511件	94件

■空室を満室にするヒント!

問合せ・内見が少ない

情報が広まっていない、価格が適正でないことが考えられます。管理会社や仲介会社に対策を講じてもらいましょう。

- ・情報の露出を増やす
- ・2か月以内で決まる賃料を再設定

内見はあるが決まらない

物件に何らかの問題がある可能性があります。断られた理由をヒアリングし、改善しましょう。

- ・共用部が汚い→清掃や植栽の選定を行う
- ・外観、エントランスが暗い→照明を設置
- ・景色が良くない→カーテンを付ける
- ・イメージがわからない→部屋に家具などを設置

が大幅に増加しています。

また、物件選びについても変化があります。環境重視だったファミリー層が、最近では駅から近い物件を選ぶ傾向に。そのため、駅から遠い、坂があるなどの物件は動きが鈍くなっています。

空室があってもまだ大丈夫 GW明けの満室を目指す

4月の時点ではほとんどの物件が満室となっていた時代と違い、現在は空室のある物件も少なくありません。空室がある物件のオーナー様は焦っているのではないのでしょうか。学生向けの物件はこの時点で

で満室でない、厳しいでしょう。言い換えれば、学生以外であれば、満室の可能性はあるということですね。

例えば、大企業は4月は本社で新人研修を行い、研修後各地に配属されるケースもあります。新人社員が家を探するのは4月あるいは5月になるでしょう。また、転職者は時期を問いません。空室の原因を探り、すぐできる対策から実施していきましょう。

4月中もまだまだ動きがみられます。長期空室になる前に、借手が動いているこの時期に満室を目指しましょう。

満室経営ならお任せください!



株式会社市萬 賃貸事業部
佐野 太亮
宅地建物取引士
BMC 広告マイスター

立教大学卒業後、新聞社を経て市萬に入社。築20年を超えた賃貸不動産の運営管理業務を担当。「築年数が古い」「駅から遠い」など、さまざまな問題を抱えた賃貸不動産の課題分析および満室化に向けた提案を行う。

不動産経営アカデミー

Academy of The real estate Management Development

ICHIMAN INFORMATION

たくさんのオーナー様にご参加いただきました。

3月30日に開催した「第2回、不動産のお悩みまとめて解決セミナー」はお陰様で好評のうちに終了しました。お悩み解決のヒントをお持ち帰りいただけたなら幸いです。これからも、お客様に役立つセミナーを開催していきたいと思っております。

大まかなところはわかっているつもりになっていた知識も、よりわかりやすく、図や表で説明していただけたので、納得することができました。

これからの時代の流れをつかみ、先見の目を持って、不動産管理に挑んでいかなくてはならないことを実感しました。

建物を長く使うために計画的に修繕を行い、キャッシュフローを良くしていく話は大変勉強になりました。



6つのセミナーには66名が参加。皆さま真剣に話を聞かれていました

ICHIMAN TOPICS

■2019年3月の入居率………96.43% これまでの入居率はホームページでご確認いただけます。