部の強豪校で「北海道合宿

当時関東大学リーグ1

管平でひたすら 練習試合

ているのは

での仕事で最も印象に残っ

り、参入する企業が多い。

そこから長野

修大学でもラグビー部に入校)でラクビーを始め、専目黒高校(現目黒学院高

タイセイ・ハウジー

にも生きている」という

管理業務代行を始め、受託同社は日本で初めて社宅

掛けて働いてきた。これまで携わり、社訓でもあるな、に携わり、社訓でもあるな、

数は業界1位を誇る。

り変更などを提案する。

客が共存共栄できる関係を

経営方針として社員と顧

企業数は550社、

受託戸

の客付けについては外装リ

指導してもらった。

はほめる」と親身になって

ムや設備交換、

とも言える築古・駅遠物件

賃貸管理業界全体の課題

る

と話す

会長の偉大さを実感してい

社員と顧客の共存共栄追求

(前社長の)赤間敏雄

では責任の重さが大きく違 わっていたが「専務と社長

までも専務として経営に携

タイセイ・

ハウジー

(東京

都渋谷区)の社長に、9月

付けで就任した。これ

赤間健一郎社長

のきついトレーニングをし

鍛えられ、その経験は仕事

その経験は仕事

とする。

まではっきり覚えている」 て成約したお客さん。

物件

理業務代行などを手掛ける

賃貸管理・仲介や社宅管

7

長も取り組みたいと話す末永社も取り組みたいと話す末永社

311

50年サブリース開

たしたい」と話した。

賃貸・コンサルティ

聞くようになった。「のっけ」の話を

のものを1カ月

または1カ月だった場合、客集している物件の礼金がゼロ

で本来なら礼金ゼロ

とは、礼金に「のっける」ことの略で、本来りして に上乗せすることを言う。例との略で、本来の礼金にさら もともと元付業者が募 リーシングコンサルタント 沖野 元

る。

礼金額上乗せして広告料に なら2カ月としてお客さまに

もあるが、 和た礼金は客付業者のAD 上乗せさ

(広告料)として元付業者に (広告料)として元付業者に ある。
 結果的にお客さまだけ 載されない場合もあるため なってしまう。 大家が同意していること これは客付業者だけでなく 礼金が契約書に記

る費用と推測する。最近は特とは契約書の作成などにかか

を 業界にどっぷりとつかってい こされ、進化が遅れてガラパゴ

三大都市圏の部屋探しサイト・アプリ「グッドル

ム」を運営するグッドルーム(東京都渋谷区、小

に初期費用を気にされるお客

ある。

■ウェブメディアを刷新/グッドルーム

さまが増えているため、こう した手数料がその物件を避け

それ

も必須でかかると記載さ

され、進化が遅れてガラパゴ

があるのではないだろうか。

The second

TOMOS

任意であればまだわかるが、

用をお客さまから取ることに

いまだにこんな余分な費

に立ったビジネスをする必要に立ったビジネスをする必要とを勧めた。

大手といってよい業者だっ字で記載があった。地元で

サルティングを行った際に見日、都内某所で空室対策コン が割りを食わされるもので、もちろんやってはならない。
ま者だが、空室が長引くと大
家や元付業者も客付業者の誘 7 せてもらった管理業者のマイ もしれない。しかし、一度許惑に心が揺らぐこともあるか 識を持つべきだろう。 してしまうと同罪だという認もしれない。しかし、一度許 うに、契約時初期費用とし 「契約事務手数料」 室内消毒費も 事務手数料や

創立60年記念事業で 2度再契約 第一ハウス」(東京・目地活用物件第1号「目白 白)が再契約を含めた35 地活用物件第1号「目白末永社長が手掛けた土

用物件第1

年のサブリ

ース契約が満

がかかると小さな

れるなら管理業者を変えるこ う交渉するか、それを拒否さ れらの手数料をなしにするよ 相手の大家には管理業者にそ

8 室

喜ばれるビジネスを考えてい

る要因のひとつになっている

ことも考えられる。コンサル

ら不動産業界に入ってくる

ら不動産業界に入ってくる人の場合の意味として他業界か

頼るしかない。

外圧とは、

自浄能力がないなら外圧に

たちと定義したい

異業界、

20年契約後に

現在の事業モデルに変

をサブリース(基本契約 20年と再契約15年) する に建築提案し、竣工物件 た。バブル崩壊後に地主 する事業を手掛けてき を建設して投資家に売却 から15年の再々契約する 物の健全性や立地の良さ したため、あらためて

創立60年記念事業として50年サブリースと将来家賃査定 サービスを始めた。末永社長は19日に開いた記者会見で

人口減少など賃貸住宅経営を取り巻く環境が変化する

の資産を守るパ

トナーとしての役割を果

年に東京・目白で創業し、

記念式典に

アミックス(東京都中央区、末永照雄社長)はこのほど、

三光ソフラングループで賃貸住宅管理などを手掛ける

アミックス

店指定したリフォーム工 基本契約の20年終了後 度を採用した。 半数以上が築20年以上の 事をし、再契約期間終了 ことにした。管理物件の

賃貸9月

長)は「企業の寿命は30 で創立60年記念式典を開京・信濃町の明治記念館 など365人が集まった = 写真。 冒頭あいさつで 365人 た。賃貸住宅オー ミックスは19日 くのはすごい 「これからもオー

続けている」と話した。 年と言われるなか60年続

グループ入りして以来、011年に三光ソフラン て鴨下一郎元環境相は アミックスは安定成長を を代表し 加えて2

続いてほしい」とした。 大東建託の建築受注高 上期累計では増加となっ 上期累計では増加となっ 昇した。日本管理センタ となった。レオパレス21 高を前年同月比19%増や -は管理戸数を前年同月 入居率は2社とも上 - 期累計でも10

レオパレス

88.3%

91.8%

営業人員

(5.9) 56万5228戸

75億円 (▲8.3)

(1.2)

(0.6)

(0.4)

ノウハウに一日の長がある るが、長年の経験で培った でいまってい 今後の課題は賃貸管理物 る て早期入居策を両者で練 営業と建物管理が立ち会っ これからを第2創業期と

専大卒。座右の銘

は「一期一会」。

趣味はゴルフ。52

とする。

こている物件はできるだけ自 件の自社仲介率を上げるこ ナーから預かっ かる時はしかり、ほめる時かる時はしかり、ほめる時はしかり、ほかる時代に先輩 めのうちは、できなくて当 人社する新卒育成は「はじ 入社する新卒育成は「はじ って接する」という。自身 めをしたいとする。 その一

管理戸数

ている。

と10年後の家賃を査定すている賃貸住宅の5年後 を行った上で適用する。 サー 将来家賃査定 将来家賃査定サービス 年後の家賃を査定す ビス開始 との比較、管理・修繕状 物件の設備や近隣物件 の料る。

上期累計では 算する。末永社長は取り 建築受注 ーカーから新築を提案さ 組みの理由を「ハウスメ 19 %增

スを始めた」とする れているオー と将来の賃料下落を考慮 将来の賃料なのでサ ことがある。内容を見る していないことが多い か』という相談を受ける 『本当に建てて大丈夫

一が知りたいのは

。料金は簡易査定が無

となった。9月単月とし は4カ月ぶりに500 ては2013年の939 、過去10年で のに500億 6万6085戸 (▲3.7) かっこ内は前年同月比% 2万円) した。営業人員 39万円)し、上町 累計は前年同期比10・ 2番目に多かった。 0万円だった。 営業マン %増の3226億81 10%増に 人当たり受注高は単 上期累計 (23月

億円に次ぎ、

績は大東建託が建築受注

円を上回り、

賃貸大手各社の9月業

(同0・9%減)となっ 2万551 戸数は居住用9万853 月比5・1%増) 同期比995人増) 1戸(同6·2%増) 計が2万14 入居者あっせん件数は 比145人增) は3360人 (前年同月 (前年 (前年 1,八合谷

大手アパート2社の受注など

(19.3)

(0.3)

 $(\triangle 6.8)$

大東建託

785億円

96.5%

98万5238戸

3万5013戸

グ バ ル で ホ

クレール札幌」(47室) 中央区のホテル「ホテル 中央区のホテル「ホテル 住宅を開発・運営するグ 社長)はホテル事業を強 した賃貸 2月に営業を始める。 鉄南北線中島公園駅徒歩 現在の営業は ションして同社3棟目の 取得したホテルは地下 、大規模リノベー営業は11月15日で

共用部を充実