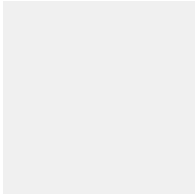




ビープラス

B-plus

仕事を楽しむためのWEBマガジン



EXECUTIVE INTERVIEW

経営者インタビュー



ハッピーなアパート経営
満室の秘訣、教えます！

株式会社リープ 代表取締役 松井由美子

インタビュアー 城彰二(サッカー元日本代表)



城 松井社長は、ご自身もアパートの賃貸経営をなさりながら、他の大家さんに対してお金をかけない空室対策を指南されていらっしゃるそうですね。最近、賃貸物件は供給過多の状態と聞いていますが、いかがですか。

松井 おっしゃる通りで、その中でどう勝ち抜いていくかが大事ですね。当社の所有物件は築年数が古い木造アパートばかりですが、ほとんど常に満室を維持しています。いっぽうで、アパート経営を始めたものの空室が埋まらず、苦勞されている大家さんもたくさんいらっしゃる。こんな方達にアドバイスをさせて頂けたらと思っています。

城 アパート経営において、松井社長ご自身はどんな工夫をなさっているんでしょう。

松井 もちろん、お金をかけて最新設備を導入したり、内装をキレイにすることも効果的です。でも、それだけではありません。最も大切なのは、入居者の方々ときちんと向き合うこと。当社は所有するアパートを全て自社で管理しています。様々な事情で他の物件を断られてしまった方等でも、面談をしてご事情をうかがったうえで、積極的に受け入れています。また同時に、自分の足で不動産会社さんを訪問し、複数の会社に仲介をお願いすることも大切です。

城 つまり、今は大家さんも仲介の不動産会社に営業をしないとダメな時代だと。



松井 はい。私は一物件について 20 社くらいは不動産会社さんを訪問します。そうすると、3~4 社くらいは必ず頼りになる不動産会社さんと出会えます。平行して入居してくださった方とはまめにコミュニケーションをとり、「何かお困りのことはないですか？」とお尋ねして、例えばちょっとした修理なら借主様の負担部であっても、貸主である私のほうで引き受けたりもしています。

城 まさに“顔の見える大家さん”ですね。

松井 契約更新時にはカーテンを新しく買い換えてあげるなど、何かしらプレゼントを差し上げることもあります。また、仮に家賃のお支払いが遅れた時も、やみくもに催促せず、まずはお話をお聞きするようになっています。入居者様にも色々ご事情がありますよね。だからよく話をうかがって、そのうえで「じゃあお待ちしますから、お約束の日には必ず入れてくださいね。」と。



城 部屋を貸して終わりではなく、人としての関係を大切にされている。そこまで配慮してもらえると、転勤などの理由で出る以外、途中退去なんてありえないだろうな。

松井 実際ないです。退去がないのがうちの自慢です(笑)。おかげさまで、忙しくてなかなか物件に足を運べない時は、入居者の方から「廊下の落ち葉を掃除しておきましたよ」なんて言っていただけることもありますよ。

城 大家さんのイメージが変わるなあ。松井社長はそんな賃貸経営のノウハウを、どうやって身につけられたのですか？

松井 初めて所有したアパートは築年数が古く、トイレは和式、2階はお風呂もない、空室の多い物件でした。でも、渋谷という好立地のため、管理会社からは「すぐに埋まりますよ」と言われ、安心して任せっきりにしていました。ところが、半年経っても入居者が入らない。いろいろ考えたあげく、管理会社への委託を止め、先に申し上げましたように自分の足で複数の不動産屋さんを訪問し始めました。また、既存の入居者の方々とも直接コミュニケーションをとるようにしたんです。

城 最初にご自身も失敗されたのか。でも、だからこそたどり着いた今のスタイルに、説得力がありますね。



松井 ありがとうございます。ただ、会社勤めをしながら副業でアパート経営をされる方にとっては、入居者の方とためにコミュニケーションをとるのは難しいでしょう。その場合は、ご自分の目と足できちんとした管理会社さんを選び、入居者さんに大家である自分の考えをしっかりと伝えてもらうこと、逆に入居者さんのご要望もちゃんと自分にとって上げてもらうようお願いしておくことが大切です。そのうえで、できれば週末にはご自身で足を運んで、入居者の方々と直接コミュニケーションを取ったり、物件の状態も把握しておきたいですね。

城 誰だって住む部屋を探す時は自分の要望を出したいし、大家さんの意向も知りたいたいものだと思います。お互いに考えの疎通ができていれば気持ちよく住めるし、気持ちよく貸せる。ややもすると現代は忘れがちな人としての触れ合いと心遣いが、不動産業でもすごく大事なんだということが、よくわかりました。僕も、借りるなら松井社長のような大家さんの物件を借りたいな。これからもお元気でご活躍くださいね。

「仕事を楽しむ」とは・・・

仕事はどんな仕事でも大変。私はその大変な中で楽しみを見つけるようにしています。大変でイヤなことも含めて勉強だと思って、面倒がらずに一生懸命やっていくと、楽しくなってきますね。

(松井由美子)

:: 企業情報 ::

株式会社リーブ

〒135-0091 東京都港区台場 2-2-2 ザ・タワーズ台場

ホームページ

<http://alphaleave.com/>