

賃貸経営の明暗を分けるパートナー選び



賃貸不動産経営コンサルタント
松尾 充泰



パートナーの定義

オーナーの為に仕事をしてくれる企業や個人。

今回は以下の二つに限定して話を進めます。

1. 企画建築のパートナー
2. 賃貸管理のパートナー



パートナーが必要な理由

1. 賃貸経営の企画・計画・建築を実践するため。
2. 賃貸管理を実践するため。



パートナーの活用シーン

■ 企画建築のパートナー

賃貸経営の企画・計画。

企画・計画に基づく建築施工。

■ 賃貸管理のパートナー

入居者の募集。

入居者の管理、物件の維持管理と運営。



企画立案時のポイント

1. オーナーの土地活用の目的や相続に対する考え方を把握した上での立案であること。
2. 企画書や計画書にメリットだけでなく、デメリットや隠れたリスクも記載されている。
3. 賃貸住宅の場合は、防犯、防災、エクステリア、インテリアなどに注意を払い、差別化を図る提案ができているか。



企画立案時のポイント

4. 事業の企画及び計画書に、周辺地域における市場調査と競合分析を行いその内容に根拠があること。
5. 物件の維持管理を考えた企画や計画書になっていること。
6. あいまいな知識で話をしない人。
7. 信頼できること。
8. 複数社の案を比較検討。



建築物のポイント

1. 建物の耐久性とメンテナンスサポート。
2. 完成物件は基より建築過程も見る。



第1回：賃貸経営の明暗を分けるパートナー選び

賃貸管理のパートナーをどう探すか？

1. 企画立案できるパートナーから紹介を受ける。
2. 独自に探す。



賃貸管理会社を選ぶポイント

1. 管理料はたいしたポイントにはならない。
2. 管理契約の内容や業務をしっかりと比較する。
3. 物件の清掃及び管理状況。
4. 敷金などを預ける場合や一括借上（サブリース）契約をする場合は、経営が安定していること。



選んではならないパートナー

1. 打合せでメモを取らない人。
2. 約束を守れない人。
3. 畑違いの人。



パートナーと上手く付き合う方法

1. 質問には正確にありのままを答える。
2. パートナーには礼節をもって接する。



パートナーの重要性

- パートナー選びが土地活用において最も重要であり、賃貸経営の明暗を分けるターニングポイントになります。