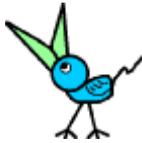


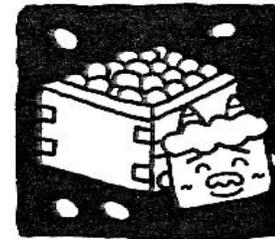
幸せの青い鳥



《前月号のつづき》

しあわせだより

H15.02 月号 No.78



業務案内

- ◎土地建物売買・仲介・分譲
- ◎アパート・貸家・貸ビルの仲介・管理
- ◎建築一式工事及びリフォーム工事
- ◎国土交通大臣認定不動産投資顧問業登録 一般 第000313号

apaman shop net work

- 宅地建物取引業免許/福島県知事免許(4)第1601号
- 建設業許可/福島県知事許可(股-14)第26025号

(株)いわき土地建物

いわき中央店 〒970-8026 福島県いわき市平字倉前112-13
TEL (0246) 25-3719(代)・FAX 25-3718

榎田店 〒974-8212 福島県いわき市東田町2丁目18-5
丸忠ビル1F(アンゼン隣り)
TEL (0246) 62-3000(代)・FAX 62-9999

REPORT

ヨーロッパ 賃貸管理業 視察研修会

その日の午後は、同連盟に所属している管理会社、GWH社を訪問いたしました。

同社は、フランクフルトとカッセルを拠点に約5万件を管理しています。うち75%は自社所有物件だそうです。

まず、同社Karl-Heinz Reinec氏よりフランクフルトの賃貸市場について話していただきました。

フランクフルト市内の市況は好調のようです。東西統一以来続いていたベルリンの建築ラッシュも落ち着き、現在はフランクフルトが都市計画地域となっているようです。

住宅業界も活況で、10年前に比べて学生数が3万人から6万人まで増加し、学生はアパートを借りるのに困るほど貸し手市場のようです。

「フランクフルト近郊は1室空くと30〜40人の申し込みが来るほど人気のエリアというのを聞いてうらやましく思いました」

こう参加者がうらやまほどの入居率の高さは、貸し手有利の住宅事情もありますが、同社ではサービスを行い入居率アップに努めています。

「当社の空室率は10%未満です。町の中心部に顧客サービスセンターを設置し、部屋の案内とコンサルを行ったり、借りた人に次の入居者を紹介してもらう紹介キャンペーン等も行い、入居率向上に努めています」(GWH社)

GWH社会社概要

所在地.....ドイツ・フランクフルト
管理戸数.....5万件
所有物件数.....約3万7000戸
社員数.....400人(うち管理に携わる人は150名)
特徴.....4分の3が自社物件のため収益の柱は家賃収入

ドイツの住宅事情



参加者名簿

所属	氏名	住所
代表取締役 社長	北澤 義子	北澤 義子
管理主任 業務部長	奥津 謙二	奥津 謙二
常務取締役	川島 敬史	川島 敬史
代表取締役	吉田 弘志	吉田 弘志
取締役	北澤 見和	北澤 見和
会長	井本 一夫	井本 一夫
グレン・アパマン・チームリーダー	大地 亨	大地 亨
営業主任 24hセンターリーダー	石橋 智也	石橋 智也
企画開発部	久留米イチ子	久留米イチ子
向島センター 課長	安永 晋伸	安永 晋伸
城南センター 係長	駒村 和宏	駒村 和宏
西方面センター 第一課長	井上 肇	井上 肇
理事	安江 英文	安江 英文
営業部長 千葉営業所 部長	岡元 明弘	岡元 明弘
専任取締役 100%アパートの本部 本部長	日鏡 賢仁	日鏡 賢仁
代表取締役 社長	清水 栄子	清水 栄子
支那人	城戸与志雄	城戸与志雄

続いて質疑応答に移ると、参加者の質問は「滞納」に集中しました。

「基本的に2カ月間滞納したら即日解約します。入居者と折り合わなければ、裁判に発展するケースが多く当社でも200〜300件は裁判になります」(同社)というように、かなり厳しい対応をしているようです。

商慣習としては、まず入居一時金で、敷金が家賃の3カ月分、仲介手数料は6〜7%が一般のようです。原状回復費用は、次の入居者が「問題なし」といえば必要ないそうです。ただし、滞納家賃があれば敷金から差し引くことができます。

質疑応答のあと、同社が所有する物件の見学に向かいました(詳細は2ページ囲み記事参照)。

そのほかフランクフルト市内の街や城を見学したりと、有意義な6日間になりました。

「見るものすべて新鮮でした。参加者の方も大変満足していました。日本と管理手法は異なる点もありましたが、是非それぞれの業務に活かしていただきたいと思っています」(北澤義子氏)



昨年12月の「アパマンショップ ネットワーク第4回全国大会」に吉田社長他計4名で出席しました。基調講演、分科会と内容盛り沢山でした。

懇親会にはイメージキャラクターの舞の海さんむかわり、会場は大盛況。想像以上に小柄な舞の海さんは気さくに参加者と握手をしてくれて好感が持てました。賃貸主任 鈴木正明



背の低いのが舞の海さんです。



産休も終わり今年初会社へ復帰しました。

1年ちかんと子育てに悪戦苦闘の毎日でした。

これから会社にもお目にかかる機会もあるかと思いきやの心なりのお声かけ下さい。



賃貸係長
佐藤 純子
(旧姓 庄司)

賃貸/売買物件情報満載~最新情報を発信中!!
インターネットホームページアドレス<http://www.iwaki-tt.co.jp>
毎日更新中