

Esprit

PRAY FOR JAPAN

賀年
謹新



年始特別号



2014.1 Vol.91



明けまして
おめでとう
ございます

年末の恒例となっております、一年を象徴する「今年の漢字」で、2013年選ばれたのは「輪」。東京五輪開催決定が代表的なものです。日本中が「輪」になって歓喜にあふれたことを表し、人とのつながりを示す「輪」とも捉えられます。暗いニュースが続いたここ数年、一年の締めくくりに言葉が明るいものであったことは、良い兆しが見えてきたようでありたいと思います。

昨年の2013年、当社が大事にしてきたのも「輪」であったように思います。「共に創る」をキーワードに、まずは社内での「輪」を作り、それを社外へ繋がりを広めることを大事にして取り組みを進めました。特に成果として表れたのが「入居率の向上」です。各地の仲介営業マンとの繋がりが強化のための徹底した訪問営業やキャンペーン企画、Facebookを活用した情報提供で「個別」のつながりを重視した結果、その「輪」に充実感ができました。個の点として繋がりを進め、コミュニティとしての「輪」を意識することで、連携が生まれ、面としての動きが見え始めています。これは今後が楽しみな大きな収穫です。

管理業の要となる「入居促進」は人の輪、繋がりで、加速していくものだと考えています。2014年、これからまだまだこの「輪」にこだわり、進化させていくことになりま。更に「輪」を重ね、進化させる行動に着手します。オーナーさまを中心とした資産運用相談の「輪」の更なる進化です。

賃貸市場でオーナーさまが直面している問題は、管理会社一社だけで対処できるほど簡単なものではなくなっています。協力・協働体制がない管理会社であれば、資産運用のパートナーとしては全くの力不足になります。その考えの下、今日までも各分野の専門家と協力し、安心いただける管理体制の構築を意識してきましたが、これからは、問題が発生してからの対処だけでなく、予測できる変化への対応、また予測できない異変へ

の対応、特に収益構造を変化させる必要がある場合などに的確な提案ができる力も求められてきます。そんなプロフェッショナルな資産運用の輪、連携をもつ管理会社を目指した行動に着手したいと考えています。

2014年に予定される大きな変化が、消費税の8%への増税です。

居住系賃貸の賃料そのものに直接的な影響は少ないとは見られるものの、消費税増税を理由に賃料相場の見直し、賃料下落の影響は避けられないと見ることもできます。賃料見直しを検討しなければならぬ状況が生まれることも想定しておく必要があります。もちろん、やみくもに賃料相場に追随し、部屋決めのためだけの賃料の見直し提案をするのは愚策であると考えています。賃料見直し提案は最終手段と考え、その現場、現場に適した商品力UPの提案を行うことはもちろんですが、そのための現場の情報、特に変化に対する情報を早期に捉える力がなければなりません。早期に変化に気付き、手を打てる体制が管理会社には求められます。その為の情報収集力を今まで積みあげてきたので、今年は、更に細やかな、物件毎に最適な成果の提案をさせていただきます。

また、収益の最大化を考える上で、賃料下落を許容する事を想定すると、収益のもう一つの柱である費用の見直しを行うことの重要度は上がります。昨年度から続けています、経費削減提案が更に求められると考えられますので、進度を上げてまいります。

消費税に加え、2015年には相続税の増税も控えています。そうした変化をただ待ちの姿勢で受けるのではなく、変化に対し積極的に関わる姿勢で、2014年も「収益の最大化」にこだわりをもち全社員ひとつとなつて取り組んでまいります。本年もどうぞよろしくお願いたします。

株式会社エスタス管財

代表取締役 由木正伸

