

# 2 好かれるる大家と嫌われるる大家

**「大家はサッカーチームの監督です。ただ「勝て」ばかりではダメです。」**

**司会** こんな大家さんは嫌がられるという事例を少し聞かせて頂けますか？

**工藤** 管理会社さんにとって、嫌がられる大家さんは、休日の忙しい時に、お店に来て長居する方じゃないですか。管理会社からすれば大家さんは、大切なお客様です。笑顔で対応はしてくるでしょう。しかし、お店が忙しい時につきっきりで対応するのは、かなり厳しいはず。更に、そのような状況で、ご自身の自慢話が続くと、管理会社のスタッフも良い気分はしません。休日にお店を訪問する場合は、短時間で切り上げたいものです。

**寺尾** 賃貸経営をする大家さんにとって、お客様は入居者なのですが、日常的な接点はありません。故に、取引相手は全員業者になってしまったため、ペコペコする必要が無く、多少なりとも増殖しやす



**管理会社は、我々大家に対して、常に提案をし続けて欲しいと思っています。**

い環境になりがちなんです。良い性格の人でも、勘違いし易いです（笑）。管理会社さんと一緒にがんばっていくという気持ちを持

ち続ける必要があると思います。大家さんが、管理会社さんにお土産を持っていったり、一緒に飲みに行ったりするのは、決して媚びるというわけではなく、コミュニケーションを深めて、よりよい関係を作るという意味で必要なのではないでしょうか。

**司会** 野田さんは、何千人というオーナー様を担当されていて、管理会社と一緒に頑張っているというような気持ちのオーナー様は、全体のどれくらいでしょうか？

**野田** そうですね。昔よりも、そういうオーナー様は減ってきていると思います。2代目、3代目のオーナー様になりますと、管理会社をコントロールしようとされる方が多いように感じますね。管理会社から提案するというよりも、

こちらの言う通りになって欲しいという感じです。私も、寺尾さんや、工藤さんが言われるように、管理会社として、賃貸経営と一緒に経営させて頂くという関係を、今後作って頂くべきだと感じました。

**工藤** 大家さんも、管理会社も満室という同じゴールを目指しているわけですから、大家だから偉いという感覚は止めて、一緒に努力していくという形にならないとダメでしょうね。

**高山** 野田さんは、首都圏のオーナー様をご担当されているから、そういう感じになるのかもしれない。こちらに依存されるケースが多いのです。「信頼しているので任せよ」こんな感じ。信頼して頂いている事は嬉しいのですが、空室対策でもオーナー様と一緒に考えておこなっていききたいという思いがあります。上手いかなければ、また一緒に打開策を考えていく。工藤さんが言われるように、そういう関係は確かに理想ですね。

**田中** 私は、物件の募集を担当し

ておりますので、空室が決まらないうと、厳しい事を言われることが多いですね。家賃を下げるのに、何で決まらないんだ！と。管理会社はすぐに決めて当たり前という考えの方が多く、中々、一緒に経営していくという感じになりにくいのが現実です。

**寺尾** それは、大家側に「責任」という感覚が無いからだと思えます。大家業というのは、ほとんど外部の会社さんが助けてくれますので、自分で行う作業は少ないのですが、最終的な責任は自分にあるという事を忘れてはいけません。管理会社の言った通りにおこなって上手くいかなかった

としても、最終的な責任は大家が持つべきであって、管理会社を責めるべきではありません。サッカーで例えるならば、とにかく「勝て」しか言わない監督では、選手も頑張れきれないものです。賃貸経営はチームで行うものから、監督である大家が、選手である管理会社や外注企業の方々と、一緒になって考え、悩み、最終的な判断に対する責任を持つという事をするべきだと思いますね。

**高山** その通りと思います。管理会社が全部任されて、仮に上手くいったとしても、それではオーナー様と一緒に喜べないのです。仕事ですから、成果が出る事は単

純にうれしいのですが、やはり一緒に考え、努力し、結果が出た時の喜びを分かち合える関係というのが、仕事に感動を生み、より深い関係になれるのではないのでしょうか。

**工藤** 高山さんは、管理会社として非常に優秀だと思います。中々、そこまで柔軟に考えて、新しい事にチャレンジしながら、大家さんと一緒に頑張っていくと言える会社は少ないのではないのでしょうか？ 私の物件を管理して頂いている管理会社さんは、報告はキチンとしてくれますが、提案という部分で見ますと、少し物足りないです。

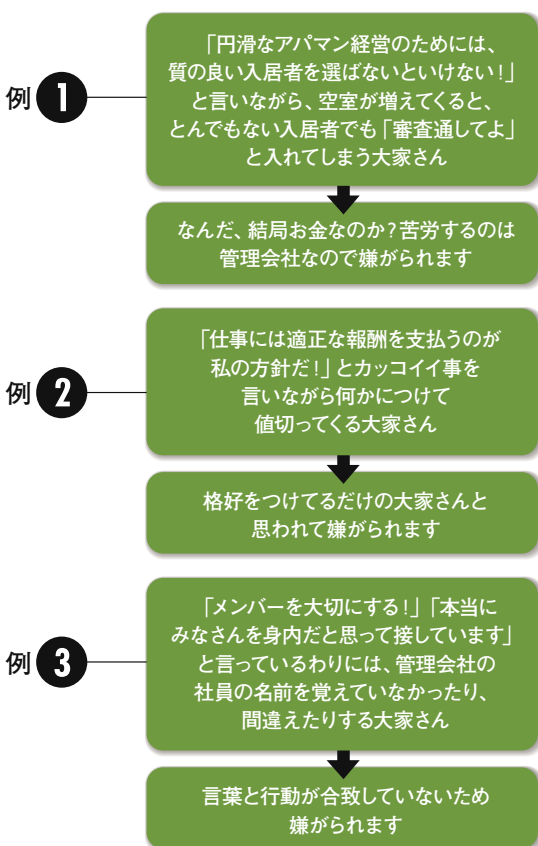
**司会** 管理会社が、オーナー様にされて嬉しい事は何かありますか？

**工藤** アパマンショップさんは、店頭にコンピュータの端末が置いてあるじゃないですか。あれは、凄くいいですね。見やすいし、物件も探しやすい。私は、自分の物件の写真をたくさん撮影して、コンピュータに入れて欲しいと、持っていた事があります（笑）

**田中** 大家さんが、ご自身の物件の写真を撮影して、持ってきてくれるなんて、今まで経験がありませんね。そんな事をされたら感激してしまいます。

**司会** そこまでされる大家さんは少ないと思いますが、管理会社からすれば、「空室を決めて欲しい」という意気込みが、伝わってくる行為ですね。コミュニケーションを深める手段として考えれば良いかと思っています。

## 嫌われがちな大家さんのパターン



**管理会社の提案を一気に実行して頂く事で、空室が決まりやすくなります。**