

3 満室大家が実践する秘策

「**大家であつても、管理会社の為に何をして上げられるかを考える**」

司会 寺尾さん、工藤さんに大家業の考え方をお聞かせ頂けますか？

寺尾 私の賃貸経営は、地域別に契約をしている管理会社3社を中心に、シルバー人材センター（定期巡回と共用部清掃）、税理士、保険代理店、プロパンガス会社、内装や塗装の職人さんなど多くの方々によって支えられています。一番大切なのは、「常に相手のメリットを考える」ことだと思っています。

また、管理会社だけでも、店長、役職者、女子社員、パート社員など様々な立場の人がいますし、それぞれに仕事への考え方やメリットの意味合いも違います。店長などの役職者はお店全体の運営が大切でしょうし、一般の営業マンは自分の営業数字が一番大事。女子社員はできるだけ残業したくない、携帯電話は自腹なので使いたくないなど様々です。こういう



オーナー様から、
物件の写真を送って頂く
だけで、管理会社は
やる気になりますね。

ところでも、相手の立場になって考えることが大切です。その上で、各種のコミュニケーションスキルを応用することで、こちらの感謝の気持ちや意思が伝わりやすくなると思っています。

司会 ありがとうございます。工藤さんはいかがでしょう？

工藤 私は、営業マンとの面会する回数を重視したほうがよいと思っています。そのため、遠方の物件にもかかわらず、コミュニ

ケーションを図るために、初めのうち頻りに通いました。信頼関係の築けた現在では、訪問の回数も減りましたが、隙間時間を使ってマメに電話をしています。たまにはシャレで「緊急オペレーション」〇〇号室退去につき、至急募集活動開始を要請します」なんて言うと、「了解！」とノリのいい返事が返ってきます。約半年の間をかけて、私という人物と、私の気持ちのこもった物件を理解し

ていきました。そのために、遠方の物件にもかかわらず、コミュニケーションを

んでいる」という感覚を醸し出すよう意識しました。例えば、あえて工事部の方に営業さんへの橋渡しをしてもらったりして、一体感を作り上げていった結果、今では違うセクターにいる両方のチームメンバーがうまく連携してくれるようになりました。このように、チーム内のコミュニケーションをバックアップしたことで、今まで以上に一体感のあるチームというか、良い関係を作れるようになったのが、退去してもすぐに入居申し込みが入る、という環境作り

に繋がっていったと思います。この水戸の物件は29部屋あるので、毎年の入退居はそこそこ発生しますが、それに伴う精神的負担はな

くなると思います。本場に満室チームに感謝する日々を送っています。

寺尾 人気者大家さんになるための必須条件は「相手に貢献する」という気持ちを持つことだと思います。「ええ？自分が貢献するんじゃないかって、相手に貢献してはいいんだよ」と思われる方もいるでしょう。そんな方でもまずは相手に貢献してみてください。人は誰でも楽しいことや心地いいことを好み、嫌なことや苦痛からは逃げようとしています。自分に貢献してくれる人とは積極的に関わろうとし、自分に苦痛を与える人や都合良く利用するだけの人を避けようとしています。ですから、メンバーに貢献できる大家さんは、自然と人気者になるのです。ここで貢献というと、お金をいっぱい払うというイメージが浮かんでしま

うかもしれませんが、貢献はお金だけではありません。相手の話をしっかりと聞いたり、笑わせたり、褒めたり、認めたり、成長の機会を与えたりという「人間の欲求」

を満たしてあげることが、大きな貢献にあたります。「今、自分はどんなことで貢献できるか？」「相手にしてあげられることは何か？」ということも、常に考えて行動できる大家さんが理想的です。コミュニケーションがうまくとれない不人気大家さんは、この「相手に貢献する」という意識が不足しています。これは会話力とか、話題の面白さとか以前の問題です。この考え方を改善するだけで、賃貸経営がうまくいくようになるというっても、大げさではない

ほどです。

司会 どのような仕事でも、チームの信頼関係が無ければ、良い仕事はできません。賃貸経営も、管

理会社や業者さんを含めたチームの信頼関係が重要という事です。そのためには、相手の気持ち、立場にたった考え方が大家さん側にも必要という事がよくわかりました。本日は、皆さんお忙しい中、お集まり頂きまして、誠にありがとうございました。



管理会社とのより良い関係を築くために読みたい本



寺尾さん・工藤さんの最新刊
今回、ご登場頂いた、寺尾さん、工藤さんが書かれた著作。管理会社との関係や大家業についてもっと突っ込んだ話しか読めますよ！
定価1500円
パル出版より好評発売中



寺尾オーナーが運営する新聞
満室経営のノウハウを、大家の立場から鋭く解説するのが「満室経営新聞」ウェブ上で無料で読むことが可能。
<http://fudousantoushi-ec.com>