

2018年1月12日

当社管理家主様各位

有限会社共栄産業

宮崎市淀川2丁目7番32号

TEL0985-53-3211/FAX0985-54-3211

<https://ww.m-kyoei.com>

文責：米尾健太郎

## 新年の挨拶

### 1. 新年の挨拶

念頭にあたり謹んで新年のご挨拶を申し上げます。旧年中も変わらず不動産管理のご用命を頂き誠にありがとうございます。

昨年3月は10年勤めておりました清武淳が33歳という若さで他界いたしました。改めて、生前清武をかわいがって頂いた家主様に重ねてお礼申し上げます。

現在、当社スタッフは宅地建物取引士で代表の米尾健太郎と他宅地建物取引士1名を含め計5名にて運営しております。5名の平均年齢が51歳と不動産営業経験と人生経験を積み重ね、不動産管理のノウハウもより充実させるように努力しているところです。

### 2. 当社の状況

従来よりネットを活用しわかりやすい情報提供を意識してきた結果、探しているお客様にとってマッチした物件が順調に成約していております。昨年においても、賃貸物件の戸数も少しずつですが伸ばしている状況です。特に月極駐車場の管理物件の新規案件が多くありました。

昨年は、管理物件の空室対策や苦情対応に注力すべくホームページ上の募集物件を大幅に減らしたところです。この挨拶文をお送りしている管理物件家主様の空室は募集させていただいておりますのでご安心ください。

共同住宅に関しては、各家主様より空室を埋めてほしい旨来社頂いたりしておりますが、新規お取り扱い、管理物件対象のみ募集させて頂く旨ご説明させて頂いております。

### 3. 賃貸不動産市場

賃貸業(大家業)を取り巻く環境は、ここ数年と変わらず年々厳しくなっていると実感しております。ここ数年は一戸建て賃貸(貸家)も厳しくなり一昔にくらべて家賃相場が落ちてきているようです。今後、一戸建ての空き家対策関連の制度が充実していくことで、より市場に一戸建て賃貸がでてきて下落傾向が強くなる可能性が十分あると考えております。

### 3. 空室対策

現在も当社が他社と大きく違いを出してPRしているポイントは、「借主様の契約費用の大幅負担軽減」です。契約時に借りて頂くお客様の必要な費用を極端に抑えることで、お客様の目を

惹き契約にこぎつけ入居していただくというものです。

数年前から当社で打ち出しており、当初は効果絶大でしたが、最近は入居しやすい競合物件が増えてますので、数年前ほどの効果がでておりません。当社では家賃1ヶ月分サービス(フリーレント)までの実績ですが、他社では家賃3ヶ月サービスの募集が確認されております。この状況を踏まえ、契約費用以外の対策も常に検討いただきますようよろしくお願いいたします。

また満室を目指す上では、現在の入居者にいかに退去されないようにするかもポイントとなりますのでご注意ください。

#### 4. 当社で契約金8000円で契約できる物件一覧

敷金0円、礼金0円、仲介手数料家主様負担、賃貸保証料家主様負担、家賃1ヶ月サービスで借主が保険料8000円で入居できる賃貸物件は次の通りです。※1年未満の解約の時には違約金をつけるようにしています。

清水アパート、M-City 恒久、フラワーハイツ、フェニックスハイムパートⅢ、大橋ビル、コーポ恒吉2、ケントクレール宮崎大坪町、中村アパート、長友コーポ、矢口コーポ、みなみコーポ、昭和町ビル、ミカビル、高村マンション

**※上の物件名に自分のところのアパート名が入っていないくて、同条件での募集を検討されたい家主様がいらっしゃったら、ご相談ください。貸家も対応可で貸家はまだまだ効果絶大です。**

#### 5. ホームページの改善

ご周知の通り当社は入居者募集のために、現在もホームページを積極的に活用いたしております。最近のおもな改善点としては「SSL対応」です。これにより当社ホームページのアドレスが「<http://www.m-kyoei.com/>」から「<https://www.m-kyoei.com/>」となり、当社ホームページを参照するお客様の盗聴防止などのセキュリティーが強化されると同時に、googleにて物件情報が検索されやすくなる効果を期待しております。

#### 6. お詫び

明細書がA3であるのを小さくしてほしいと、複数の家主様からご要望頂いております。ご迷惑おかけして申し訳ございません。現在の当社で利用中の賃貸管理システムの仕様のためA3出力となっております。他の賃貸管理システムの入れ替えことも視野に入れており、その際にご要望に応えるように努力いたしますので、何卒ご了承くださいませよう宜しくお願いいたします。

追伸

私事ですが、昨年は宮崎日日新聞社主催の囲碁アマ本因坊戦で県内ベスト4に初めて入りました。お祝いのお声をかけていただきありがとうございます。来年もよい結果がだせるように精進いたします。

以上、本年もどうぞ宜しくお願いいたします。 代表取締役 米尾健太郎