

賃貸経営のコツ

知らなくては、未来へつながらない経営ポイント

株式会社A X E S 2 1

株式会社A X E S 2 1



目次

- I. 賃貸経営における社会的責任とは？
- II. 経営理念による行動が、人を引き付ける
- III. コンセプトが地域社会に寄与する
- IV. 運用期間の年度別数値目標の策定
- V. 行動管理は計画書方針に沿って
- VI. 経営の未来予測する

I. 賃貸経営における社会的責任とは？

1. 地域社会における資産の使命(役割)は何か？
2. 変化社会において、資産価値を継続可能な魅力とは？
3. 地域社会における入居者(需要層)は誰か？
4. 入居者(需要層)は何を求めているか？
5. 入居者(需要層)満足にどれだけ貢献出来るか？



ニーズ提供の継続が可能な経営は、社会的責任を持つ資産の証

I-2. 地域社会における入居者(需要層)は誰か？

I. 資産における最も大切な入居者(需要層)は誰か？

II. 入居者は何を悩んでいる、どの様に変化し対応している？

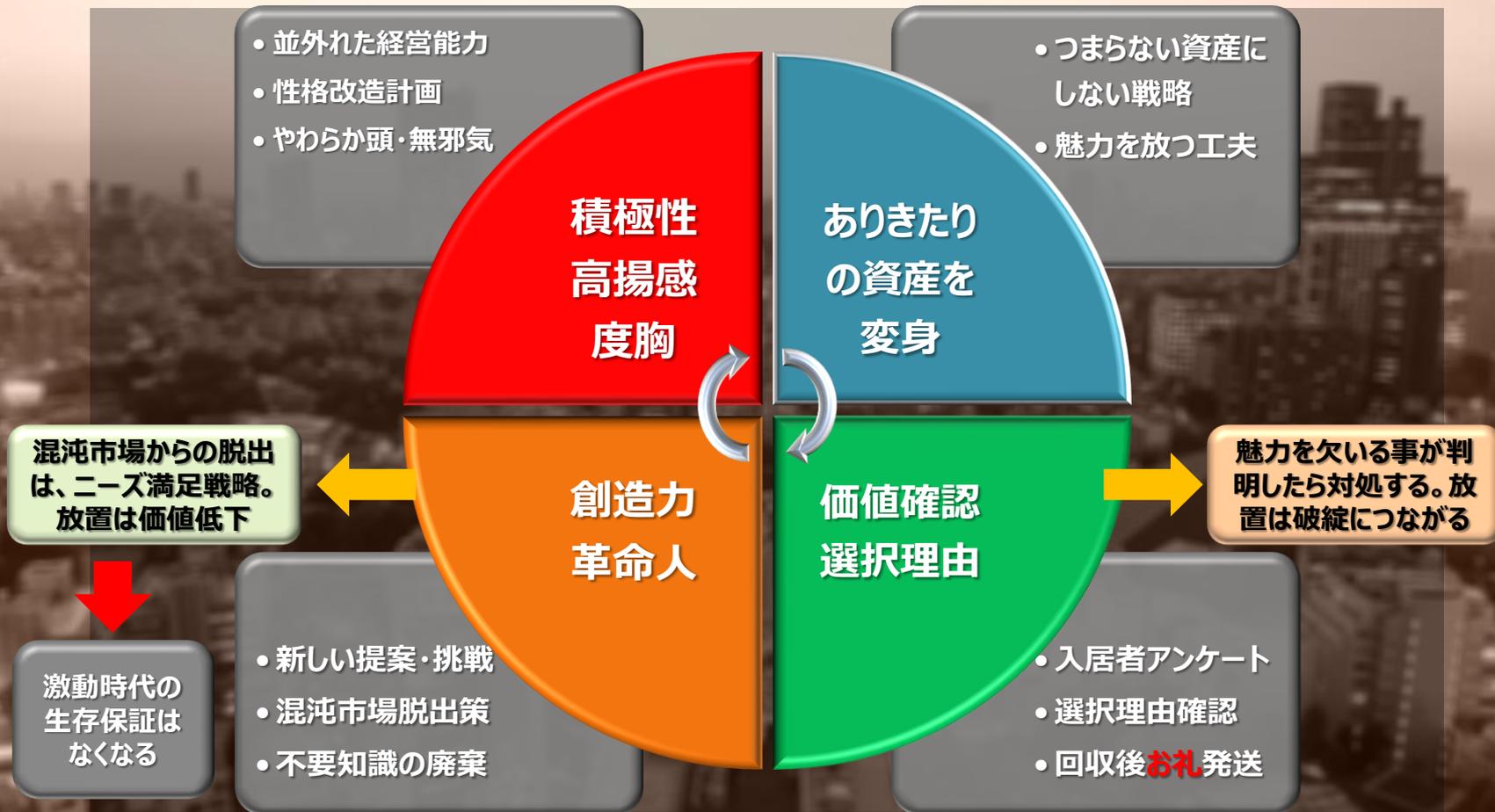
III. パートナーとして入居者(需要層)をサポートする戦略は？

IV. 入居者(需要層)の定期的ニーズ調査を行う？

V. 入居者(需要層) 属性から、特性に合わせたCS活動を開始

※CSとは顧客満足度(Customer satisfactionの略)の事で、どれ位の満足を感じることが出来るかという考え方に基づいた情報収集活動を行う。その満足度がどの位であるかを算出することで、商品開発、サービス提供の向上に結び付けることが可能となります。

Ⅱ. 経営理念による行動が、人を引き付ける



Ⅲ. コンセプト(使命)の役割、持つ意義とは？

1. 資産は、地域社会・顧客の観点から、存在意義があるか？
2. 地域社会からの要求レベルは？
3. 社会・顧客において、容認・否認されるコンセプトは？
4. 地域社会の常識を変化させるだけの魅力をもっているか？



資産のコンセプトが、地域社会・顧客層へ伝わることで
存在意義が明確になり、様々な波及効果として現れます。

IV. 運用期間の年度別数値目標の策定

1. 収益・維持費の年間平均と物価・建築費上昇率を加える
2. 修繕費の発生予測、ニーズ変化による陳腐化対策費、
3. 自然災害・事故発生時の修繕費用算出(浸水・地盤・地震・火災・他)
4. 修繕費の発注単価基準を持ち、運用期間中の計画に加える
5. 借入金利の対策を行う。固定金利・変動金利選択は運用期間で設定
6. 広告宣伝費(外部・WEB)など発生時期を予測し計画に加える

※ 収益力……構造・間取・築年数・交通利便性と設定家賃の下落率、入居者属性、世帯構成等算出
運用期間…資産の収益目標額について維持可能期間を算出。(投資期間と検証)
LM……ライフサイクルマネジメント・

V. 行動管理は計画書方針に沿って

1. 運用期間中の維持費用発生は、計画書の設定基準に沿って判断
2. 半期毎計画書の精査、修正箇所の見直、目標達成のプロセス修正
3. 外部委託先の開拓を継続、1期終了時に委託費用の見直打診
4. 地域社会の常識を変化させる魅力・戦略をもって行動しているか？
5. 判断基準の改定による、需要層を取り込む戦略案と戦術が主体

VII. 経営の未来予測する



VII. 経営の未来予測する (過去)

- 昭和～平成の3大都市圏入居者の多くは、転入者によって占められていた。
- 昭和時代の貸家ニーズは、居住空間確保と適正家賃 (貸し手側主導による物件供給) → (選択余地が限定)



昭和～平成時代の経営は転入者対応の物件供給、転入者のライフステージ(結婚・子育て)に対応した、物件供給でニーズを満たす。需給バランスが整っている時代で経営は安定傾向が続く。

(昭和～平成初期の価値・判断基準は、保守から革新へ移行)

写真出展:panDx1

VII-2. 経営の未来予測する (現在)

- ニーズの多様化による影響は、差別化経営を主流にする
(量から質への転換)
- 家賃の価格競争から、付加価値競争へ突入し始める
- ベネフィット提案を核とした、多方面の広告費拡大
- 時代恩恵の助長なく、経営の真価が問われる



時代過渡期は、需要・供給双方に厳しい判断を迫る。
自ずと選択・判断基準は、革新的から保守的へ移行

VII-3. 経営の未来予測する (未来)

- 需要・供給双方の連携・サポートによる、時代ニーズ対応
- スクラップ&ビルド経営は終焉、地域社会で共生する時代
- ニーズの多様化は更に進化、経営も多様化し進化する



- 収益重視経営と社会貢献重視との、バランス取り経営
- かけがえのない作品として供給し続ける。
- 器が大きいと認知される、経営冥利に尽きる行動指針

A X E S 2 1 Co.,Ltd.

HP <https://www.axes21pm.jp/>

E-mail : info@axes21pm.jp

株式会社A X E S 2 1

