

10人の成功大家さん

・・・秘訣を取材しました！

文京区 Sさん

入居者様ファーストを貫く

- 自宅は最上階ではなく2Fにという考え方

積極的に大家さんの会、自治会活動、東住協セミナーに参加

- 管理会社のPM担当と仲良くなる
社長や部長クラスとの人間関係より
担当者を大事にしている

エントランス・アプローチに親しまれるシンボルツリー

大きな木 1 本で構えをつくる方法 or 2 本組み合わせゲートツリーとする方法

コブシ・ハクモクレン・モチノキ・タイサンボク・ヤマボウシ・ハナミズキ・ヒメシャラ・ソヨゴ



シンボルとなる高木や出入り口を引き立てる緑化によって、
入口をわかりやすく誘導する・・・クリスマスには装飾も

目黒区 Aさん

● エントランス・季節のディスプレイ

満室のポイントは清潔感です・・・立体清掃
清掃とは掃いたり拭いたりするものではありません。

誰が見ても「きれいだ」と気づくようであれば、清掃とはいえない。

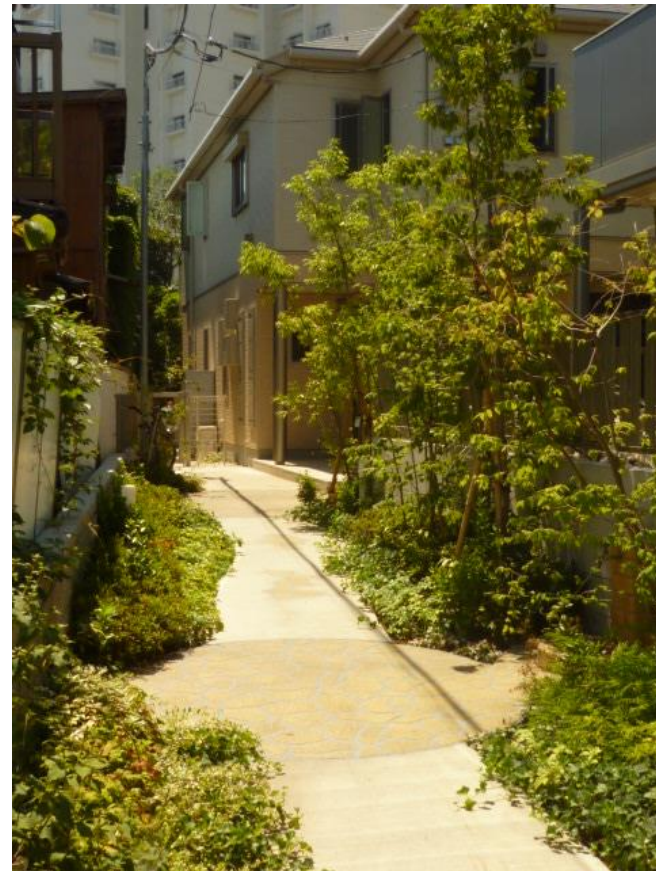
自主管理からPM会社依頼に変更

- 次世代対策と最新情報入手・マーケティング
- リフォーム・原状回復など責任体制の構築

キャンペーンを積極的に実施

・・・テナントリテンション

満室経営している植栽計画の事例



成功大家さんは植栽にも気を遣ってます

美しい植栽例



植栽をライトアップする手法

大家さんのビジョン・・・入居者に喜んでいただきたい



ホスピタリティあふれる、清潔感と癒しの空間は大人気

内見で差が出るセンスのよい演出



多くの方が、
美しいと思うことを
表現・演出する



お洒落・センスは
お金がかからない・・・

駅近
×
ペット可

ペット共生・駅近・高級賃貸マンション
大通りから1本入る閑静な住宅街にペット共生型賃貸が誕生します!



こだわりライフナビ 検索



ポイントを効果的に表現

物件概要

- 物件名: ベルコート戸塚
- 住所: 横浜市戸塚区戸塚町4912-2
- 構造: RC造3階建 12世帯
- 専有面積: 1LDK 35.86㎡
- 入居可能: 2012年2月中旬予定
- 竣工: 2011年3月
- 礼金: 2ヶ月 ■敷金 2ヶ月
- 共益費: 6,000円
- ※当社指定火災保険加入(2年間2万円)
- ※資料の支払いは指定の口座振り替え
- ※口座振替手数料(210円/月)は契約者負担
- ※退去時のクリーニング費用負担があります
- ※鍵交換費用21,000円
- ※図面と現況が異なる場合は現況優先

充実の設備

- オートロック
- エアコン
- カラーモニター付インターフォン
- クローゼット
- 浴室乾燥機
- 追い吹き機能付きバスルーム(1216タイプ)
- システムキッチン
- 2口ガスコンロ(グリル付)
- シャブードレッサー
- ツールキャビネット
- 玄関収納
- ウォシュレット
- ビクチャーレール
- 室内洗濯機置場
- CATV

ペット設備



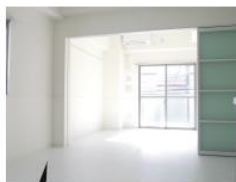
- ペットイレスペース
- ペット用クロス
- ペット用床材
- リードフック

人気の1LDK
角部屋

天井まで3160cm

2人入居OK!!

大型犬、猫
多頭飼い歓迎!!



仕切りを外せば明るい15帖



デザイン性の高い外観

201
35
賃料9

★七夕までの礼金ゼロキャンペーン!!★(7月7日までに申込みの方限定)

Grandeur-Youga A
グランドール用賀A

光と緑が包み込む世田谷用賀!
砧公園まで徒歩2分



東急田園都市線「用賀」駅徒歩7分
用賀インターがすぐそばで
電車も車もマルチアクセスロケーション



物件概要

- 物件名: グランドール用賀A
- 住所: 東京都世田谷区玉川台2-38-15
- 構造: RC造 総戸数/28戸
- 竣工: 昭和61年4月
- 入居: 即入居
- 礼金: ゼロ(7月7日までの申込限定)
- 敷金: 1ヶ月 (ペットの場合2ヶ月)
- 更新料: 新賃料の1ヶ月
- 駐車場: 敷地内月額21,000円(税込)
- バイク: 敷地内月額2,100円(税込)

- ・鍵交換代15,750円
- ・当社指定火災保険加入(2年間20,500円)
- ・調アプラスの資料引継サービスを利用(引継手数料210円/月)
- ・審査状況により保証会社をご利用頂く場合がございます
- ・退去時のクリーニング費用負担があります
- ・仲介手数料1.95ヶ月分がかかります
- ・現況を優先とします

充実の設備

- NEエアコン (1台)
- NEモニター付きインターフォン
- NEフローリング
- NE2口ガスコンロ (5階)
- NE照明設備
- NEシステムキッチン (4階)
- NE玄関収納
- NE3口ガスコンロ (4階)
- NE多収納
- NEシャブードレッサー
- NE室内洗濯機置場
- NEエレベーター
- NEバイク置場
- NE駐輪場(原付き相談)
- NE都市ガス
- NEインターネット光(月額2980円~)

ペットクラブ会員特典付き

室内犬・室内猫、複数OK!

- ★健康相談
- ★トータル相談
- ★しつけ相談
- ★ペットと治まれる宿泊施設のご紹介
- ★ペットの入院見舞金制度付

※ライフアシストによるペット審査がございます。
ペット飼育の場合は敷金+1ヶ月

こんなライフスタイルが理想だった。
あなたのわがまま叶えるグランドール用賀



501 2DK (洋室)	502 2DK (洋室)	503 2DK (和室)	505 2DK (和室)	506 2DK (洋室)
125,000	124,000	124,000	122,000	123,000

4階は3口ガスコンロの新システムキッチン導入

401 1LDK	403 1LDK	405 1LDK	406 2DK (和室)	407 2DK (和室)	408 1LDK
129,000	128,000	128,000	124,000	124,000	129,000

敷金1ヶ月 礼金ゼロ 共益費5,000円
※保証会社利用可能(保証料30%~)賃料でポイントが溜まるサービスあり!

- 床、壁、天井全面替え
- 新築時から賃貸に変わ
- 新築設備導入
- 新築設備
- 玄関ドアシート張り
- エントランス改装
- エレベーター改修工事
- 各部塗装
- 新築総仕上げ



シャブードレッサー
新品交換



新品システムキッチン、
水はね音の静かなシンク。

砧公園
マンションから徒歩2分にある砧公園!
毎日散歩に連れて行けます。桜の名所でもあり東横が楽しみ...
週末に我が子とピクニックで楽しみましょう!

用賀倶楽部
マンションから徒歩2分 暮らしの楽なカフェレストラン、
テラス席には多くのファンチャム専用一ツたつ、毎日の暮らしがラブリに...

カーネーション (ペットの保育園)
マンションから徒歩10分にあるペットの保育園さくらと併設してくれて安心な保育園として定評があります。重なお出かけでも一瞬預かりもOK!!

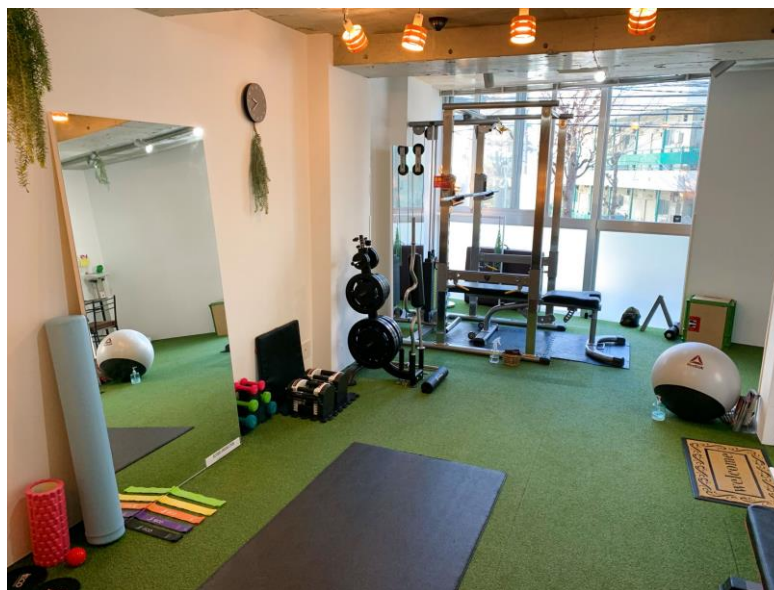
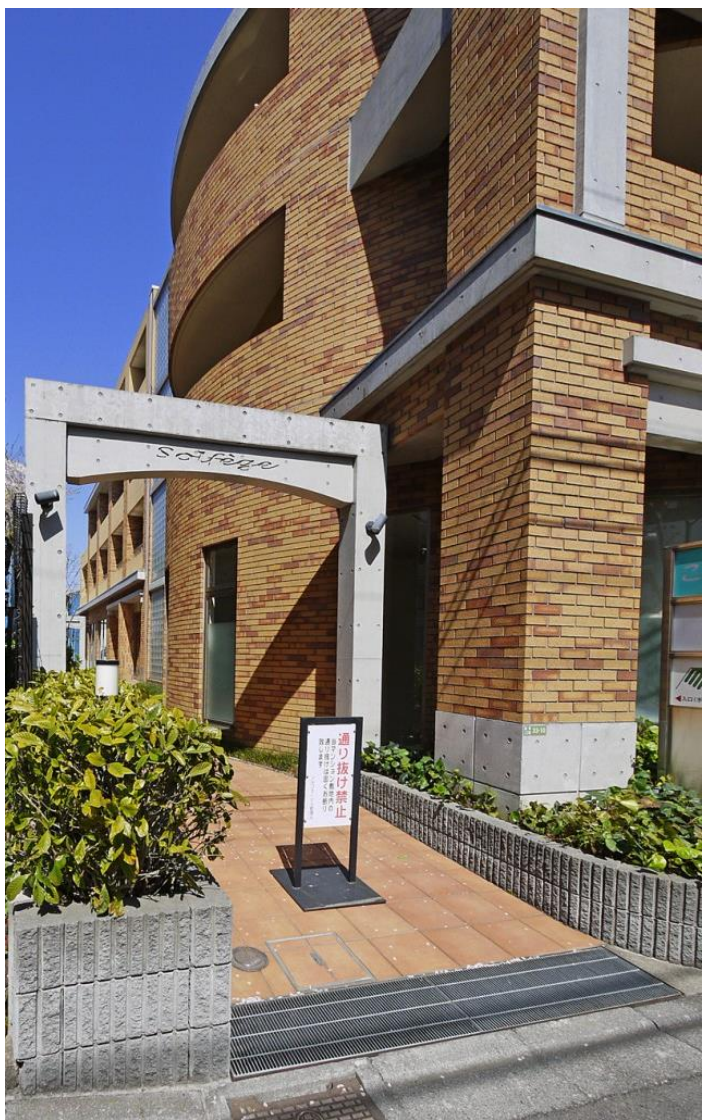
家具付きにもチャレンジ



総予算20万円
家賃7万円でAD300% (21万円) つけるより効果的

大宮のKさん

- 信頼の情をみせてくれる方
- すぐやる（判断の早い人）
- コロナ渦、ゴミ置き場をバージョンアップ
- 先手のリフォームをされる方
- バージョンアップに理解のある方
- 設備も20年で総入れ替え
- 大規模リフォームは13年目で実施



募集サイト

ガレージハウスの情報がいっぱい。みんなのこだわりのガレージハウスを紹介!!

サイトマップ | 運営会社 | ご利用規約 | プライバシーポリシー | お問い合わせ



究極のガレージハウスをご提案
株式会社東京住建

資料請求はこちら

Googleカスタム検索 検索

ホーム 新着情報 ガレージハウス紹介 メーカー・建築家 イベント・キャンペーン Q&A ガレナビの使い方



欲しい資料を欲しいだけ！
資料請求

質問・疑問に答えます。
Q&A

質問・疑問に答えます。
お問い合わせ

理想のガレージハウスを探すならこちら

「ガレージハウスを建てたい」をかなえてくれる企業をご紹介します

ガレージハウスを建てるならザウス

究極のガレージハウスをご提案致します

ガレナビって？ ガレナビの使い方をご紹介します

理想のガレージハウスを探すならこちら

>>ガレージハウス紹介

横浜・新着のガレージハウス/ザウス株式会社

2台、3台並列で置けるガレージハウスならザウス
ガレージハウスに最適な建築家と施工会社をご紹介します

お客様のイメージするガレージハウスをかたちに
安心をお約束する工務店 ラムズガンパニー

新着情報 RSS もっと読む

2012/06/27 埼玉のガレージハウス完成レポ [キャンペーン](#)

2012/06/18 相模が丘のガレージハウス・神奈川 [新着ハウス](#)

2012/06/18

イベント・キャンペーン情報

2012/06/27 埼玉のガレージハウス完成レポ

Pet life Navi

2012年06月26日 19時53分40秒

検索

市川地区

新市線地区

西地区

南地区

横浜みなとみらい地区

ペット条件から探す

小型犬 small-size dog

中型犬 medium-size dog

大型犬 big-size dog

猫 cat

ペットライフナビ会員登録

ベストライフナビ会員登録をすると5つの特典が無料でついてきます

無料会員登録

Newly 新築物件情報

新築物件情報です。マンション・アパートやペットに嬉しい戸建て物件情報が満載!!

新築物件一覧表示

Special ペットライフナビゲーター特選物件

ペットライフナビゲーター特選物件情報です。お得物件、人気物件をご紹介します!!

特選物件一覧表示

ランドール用賀

ヴィーリスプラン

ルーエ棟演

れんげハウス

SNS活用

普通のレンズ



広角レンズ



普通のレンズ



広角レンズ





ある管理会社は、
バーチャル・ホームステージング
を採用



実際に部屋の中に家具や照明を設置する方法と、
撮影した部屋の写真にCGを仮想的に配置する「バーチャルステージング」という方法

before



After



リーシング活動に大切なことは、多くの入居者に興味を持ってもらえること

before



「この物件いいな」と思ってもらえなければ、内覧にもきてもらえなければ、問い合わせすらもらえません

After



同じ条件の似た物件であっても、何も置いていないガラとした部屋と、モデルルームのようなインテリアで演出された写真、どちらが購入希望者の興味を引くことができるでしょうか

before



たくさんの人に物件に興味を持ってもらうこと

After



モデルルームのようなお洒落な家具やインテリアで物件を魅力的に見せることができます

THETAを採用する管理会社



パノラマ画像



練馬区の I さん

リノベーションを機会に新しいスタイル
ペット共生型にチャレンジ

今までは否定的

ペットクラブ・ノウハウを持つ、
ペット共生型マンションに強い
管理会社と連携



ペット共生型賃貸の特性

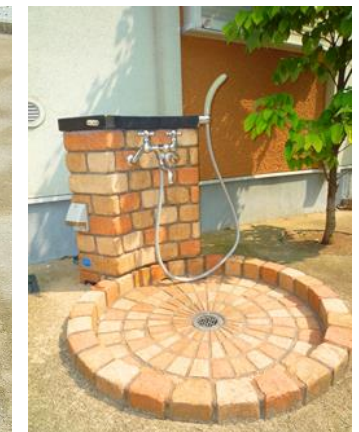
収益性の高さ ●家賃通常賃貸の3%高い

稼働率の高さ（回転率は低い）

一般賃貸より稼働率は3%～5%高い。

●盗難率、滞納率共に低い。

●質の高い入居者の確保が可能。



オーナーさんの一言

砧公園徒歩2分の立地は、改めて環境のよいところなんだと自分の土地を評価できました。

豊島区 Tさん

- 家賃の積極値下げ（テナントリテンション）
- 見た目重視型でエントランスをいつもきれいに

人間関係（人脈）、思いの相続まで考えている

賃貸経営、建物への思い・経営方針・思想
ホスピタリティ・コミュニケーション手法など

PM管理会社・メンテ・リフォーム会社
税理士・近隣等との信頼関係構築など

本当の相続対策は、有形資産の他に、無形財産である
あなた自身の生き方（背中）も継承するのがベスト

植栽剪定などは業者さん年2回が多いが・・・夏場は足りない



草取りを家族でやる効果は高い・・・清掃も自ら子供とやっている



横浜市Mさん

人を信頼して任せられるひと・・・

いつも感謝の言葉を口にしてくれる



江戸川区Kさん

大手シンクタンクの考え方を導入
賃貸経営を科学的に考える

SWOT分析



定期的なリーシング会議を 管理会社と共にディスカッション

競合物件情報、最新入居者ニーズ、キャンペーン
相場査定、バリューアップの知恵・工夫など。



大家さんがご用意されるお弁当を楽しみにしている
スタッフ達

優良な管理会社に依頼して 親切な入居者のしおりを契約時に渡しています。

入居マナーや退去時の注意点、設備故障の取扱いなど、
信頼関係を構築したPM会社（管理会社）が丁寧に入居者を導きます。

WELCOME

パワーズ表参道 住まいのしおり

平成29年3月改訂

ご挨拶

この度は、「パワーズ表参道」にご入居頂きまして、まことにありがとうございます。心からお礼申し上げます。
この「しおり」は、ご入居にあたって、皆様方に明るく、快適な毎日をお過ごしいただくために、日常生活においてご参考となる点やご注意いただきたい点などご入居のルールをまとめています。
是非、ご家族でお読み頂き、マンション生活の手引書として、お役に立てれば、幸いです。
マンションは、職業も生活時間も考え方もそれぞれ異なる多数の方々が生きている建物であるため、他人に迷惑を掛けないよう、お互いにルールを守って頂き、「パワーズ表参道」で少しでも気持ち良く快適にお住まいになることを願っております。
「コンフォール目黒」では町内会費をオーナーが負担しておりますので町内のお祭りなどは是非御参加下さい。
より良い環境づくりに、皆様方のご理解ご協力を賜りますよう、宜しくお願いいたします。

株式会社 パワーコンサルティングネットワークス
東京都渋谷区神宮前5丁目25番4号 BARCA3F
TEL/03-5468-8809 FAX/03-5468-8804
平日土日祝日営業しております。
専任管理員：山田健一（いつでもお声をかけください。）」

【清掃・管理員】

清掃員は、毎朝朝7時から夜間まで作業を行います。
※、日曜日は清掃作業は行いませんが、必要に応じて清掃員が出勤する場合があります。
※、清掃員は、必ず作業終了後に清掃記録簿を提出いたします。
※、清掃員は、必ず作業終了後に清掃記録簿を提出いたします。

◆ 管理員 キマダ ケンイチ

勤務日時 月曜日～土曜日（日曜休み）午前7時～11時

【総合管理】

◆ ご契約・ご入居関係・退去連絡など、建物管理については、株式会社パワーコンサルティングネットワークスが承ります。
■ 24時間体制（緊急連絡対応）で入居者の安全・安心を守るために、手厚くフォローさせていただきます。

株式会社パワーコンサルティングネットワークス
① 日常管理センター 03-5468-8809
② 24h ホットライン 03-5793-7198

EMAIL/info@powercon.jp
HP/http://www.powercon.jp

東京都渋谷区神宮前5丁目25番4号 BARCA3F
TEL/03-5468-8809 FAX/03-5468-8804

1

1. 入居時
2. 退去時

1. 入居時
2. 退去時

◆ 電気料・雑費

電気料は、毎月1日までに前月の電気料を請求いたします。
※、電気料は、必ず毎月1日までに前月の電気料を請求いたします。
※、電気料は、必ず毎月1日までに前月の電気料を請求いたします。

◆ 電気料・雑費

◆ 電気料・雑費

共同生活のルール

- ### 騒音にご注意ください
- 共同住宅ではある程度の音は「生活音」として許容しく
てはなりません。しかし、深夜の入浴や洗濯、掃除、テレビなどの音
は「騒音」となりますので、十分に注意してください。
- ◆ 楽器類は、消音タイプをお願いします。
 - ◆ テレビは壁から離して設置すると音が伝わりなくなります。
 - ◆ ステレオやテレビはボリュームを絞ってください。
 - ◆ ドアの開け閉め、階段の上り下りは静かに。



吉祥寺mさん

- 比較分析が得意な方
- マメで冷静な方

目的・重要度・納期・精度を大切にしている

オーナーさんもスピード対応

・・・判断・決断が速い

機会損失の概念と
テナントリテンションを常に意識している

メンテナンス次第で経営が大きく変わる



入居者募集・審査



賃貸契約
新規・更新



入居者管理



家賃集金
空室保証



入居者管理
(データ管理)



退去立会
敷金精算



鍵の保管
交換



経営分析
提案



クレーム対応



エレベーター
保守・点検



日常清掃



定期清掃



定期巡回
パトロール



受水槽、浄化槽
点検・清掃



消防点検



植栽の剪定
敷地内の除草



設備機器
メンテナンス



電球管類の交換
LED提案

自身が元気なうちに境界トラブルを予防

1) もともと境界は曖昧なものと捉える

2) 境界確認書の作成・署名捺印 「杭を残して悔いを残さず」

取り決めした内容を文書など形に残るもので保存する。

境界杭の種類

コンクリート杭

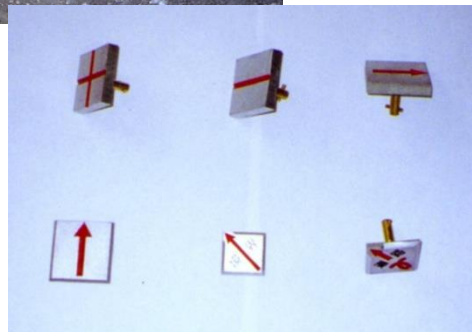
都心部では、地下にガス管や排水管があるため設置できない場合も多い。



金属標 (プレート)

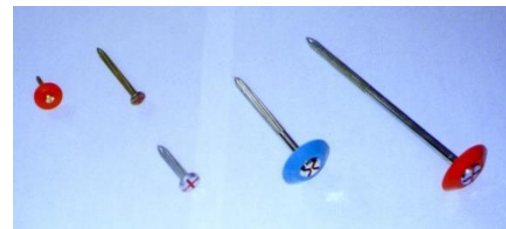
都心部の道路境界では一番ポピュラー
接着剤で張り付けるタイプとアンカーを地面に
打ち込むタイプがある。

表面の表示タイプも (+) 型 (-) 型
(↑) 型 (T) 型、
等さまざまな種類がある。



金属釘

私道の中心線が土地境界の場合などは、
賢固な境界杭を設置しても道路の掘削
工事の際には、なくなってしまう。
金属釘は比較的設置しやすい境界杭



江東区 Yさん

植栽を重要視



食事会・イベントで
コミュニケーションを活性化

建物の第一印象を引き立てる工夫

アプローチの緑化は、
緑豊かな建物として印象づけることができる



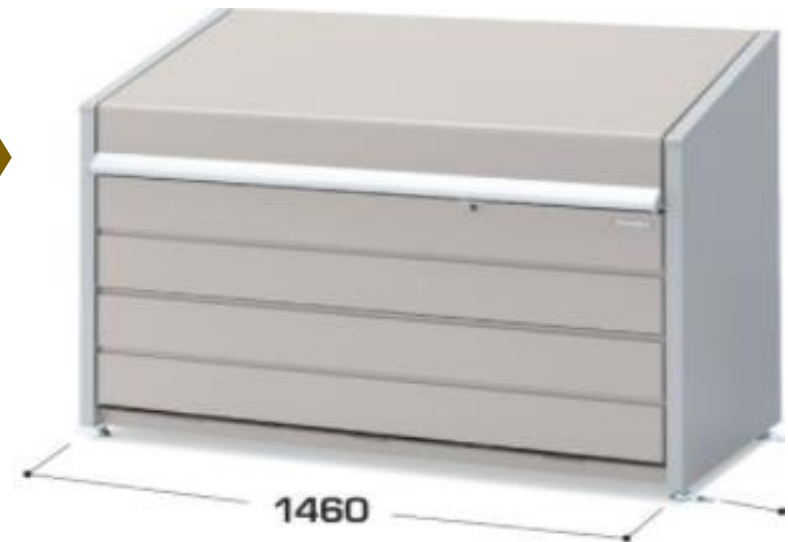
両側に花や実の美しい樹木、地被類を植栽すると、
季節感のあふれる楽しい空間となる

ゴミ対策を積極的に実施



ゴミストッカーの設置

カラス被害や風に飛ばされるなど状況を改善
今後の近隣との関係も考え、
敷地内にゴミ集積場を設置



稲葉製作所 DBN-147型
800リットル(45リットルの袋×18)



高圧洗浄も積極実施



近隣からも評価される人気物件へ

千葉Cさん

ありがとう・褒める・頼りにする

満面の笑顔

ほうれん草のおひたし

- **お**こらない（怒らない）
- **ひ**ていしない（否定しない）
- **た**すける（助ける）
- **し**じする（明確に指示する）

空室問題の要因BEST3・・・相続対策の障害

□ 物件力に問題がある

面倒だと思っ
てませんか？常に手を入れていますか？

□ 管理会社に問題がある

不満を持ちながらも漫然とおつきあいしてませんか？

□ オーナーさんに問題がある

建物に愛情を持っていますか？業者さんに尊大になっていませんか？



NG大家さん

- ① 高圧的に管理担当者や業者を叱る、怒鳴る
- ② なんでも人任せ（丸投げ）体質
- ③ ケチケチ大家さん（必要な出費もNO！）
- ④ 業者さんや管理会社を下に見る傲慢大家さん
- ⑤ 重箱の隅を突きつづけるモンスター大家さん