

## 札幌圏並の管理体制を提供 地方都市の賃貸物件で高入居率

また、空室期間中でも定期的に保全をおこなひ、内覧時に機会損失を起さ

物件の企画から管理までワンストップでサービスを提供している「セット」。札幌市に拠点を置きながら恵庭市や千歳市、江別市、岩見沢市などで管理戸数を増やしており、97%という高い入居率を維持している。

ームづくりを徹底。多くのオーナーを満室経営に導いてきた。札幌圏の最新の空室対策を取り入れることはもちろん、社内には賃貸仲介経験のある社員が在籍し、現地の仲介業者を毎週欠かさず訪問してネットワークを構築。各物件担当者と現地の仲介業者との間にホットラインを設け、家賃など諸条件の交渉に素早く対応している。

「築年数が古くても満室経営は可能です。半年以上、空室が続いているオーナーはお問い合わせください」と柿原隆部長。もちろん日常の管理でもぬかりはない。札幌市内と同様に月2回の巡回管理をおこなうほか、社内にはビルクリーニング技能士の国家資格を有したスタッフが常駐。迅速かつ丹念な清掃業務を遂行している。

このほか、新築企画物件も好評。1棟ごとにコンセプトを定め、同じ建物を量産しないように徹底している。そのため、最新の入居者ニーズを取り入れた同社物件は、入居希望者が殺到今年引き渡された新築は、6棟中5棟が完成前に満室となっている。

リフォームも自社施工が基本。建材商社との直接取り引きによってクロスやユニットバスなども自社で仕入れているため、時間やコストも他管理会社に比べて最小限に抑えている。

さらに、入居前点検や入居立合いも欠かさず、水漏れやガス器具の不調など、インフラ関連の初期トラブルの防止につなげている。

「地方での賃貸経営は利回りが低く、手残りが少ないと思われがちですが、土地の価格が安いぶん、適性な家賃設定をすれば、長期にわたって安定した利回りが見込めます」と柿原部長。また、金融機関とのパイプによって、独自に低金利アパートローンも用意。好条件で利用できる。



満室引渡しとなった岩見沢の新築物件



天井のアクセントクロスとシーリングファンライトに特徴



専用巡回車で徹底した管理体制を構築