

大洋通信

☆新規管理物件情報☆

- プチコーポ 箱崎2丁目 木造アパート2階建
- 中田店舗 馬出2丁目 『ラーメン・居酒屋うちだ』
- 日米フラットⅡ 箱崎4丁目 木造アパート2階建



ちょっと一息

縁あって当社で仲介いたしました
楽器リペア、エフェクター製作、
中古楽器販売・・・楽器のことなら
なんでもおまかせ

『**FUNKY STOMP**』が間もなく
OPENします！！気さくで話しやすい
店主さんで楽器、音楽が好きな
方はお気軽に立ち寄ってください。
ビールや缶詰もおいてありますよ！



箱崎1-26-29

OURすたいる ~今春の言葉~

反省することは反省する。
でも一度寝たら忘れる。

大洋・FPトピックス

- 4/10 相続アドバイザー協議会の研修に参加し、戸籍について学びました（副社長）
- 4/26 （公社）宅建協会東部支部定時総会に出席し、監査報告を行いました（社長）
- 5/12 箱崎校区壮年ソフトボール大会に出場見事3位入賞しました（社長）
- 5/18 九州寺子屋勉強会に参加し、生命保険信託について学びました（副社長）



WORKING なう



●宝満山登山

社員研修として4月13日、太宰府の宝満山に登って参りました。日頃のデスクワークから抜けだし、自然と向き合うことで普段の悩み・ストレス・運動不足から一時的に解放された一日となりました。

都会では経験できない、すれ違いざまの挨拶・知らないもの同士の会話を経験することでコミュニケーションの大切さを痛感。不動産を通して箱崎のコミュニティをよりよいものにしようという再確認の良い機会にもなりました。更に今回の登山で、ある社員

は田舎暮らしに憧れを抱き、またある社員は運動不足を痛感し、また別の社員は会社から出発し下山するまでに弁当1つ

とおにぎり8個食べ、更に箱崎に戻ってからはラーメンや餃子、ホルモン、大量のビールや焼酎を呑んだり完全に満腹中枢が、おかしくなりましたが山登りに付随して更なる飛躍を各々が決意した研修となりました。



●九大合格発表チラシ配り

3月8日は九大の合格発表でした。以前と違い新生は全員伊都キャンパスで新生活をスタートするためキャンパス内でチラシを配る不動産会社はめっきり少なくなりました。

しかし、1年後に箱崎キャンパスに移動になる学部が結構ありますので毎年空室資料を載せたチラシを配っています。

そのおかげか、ここ数年伊都キャンパスから箱崎キャンパスに移動になる学生さんの来店が増えてきました。また少しでも、1年後に移動するのはお金も時間も掛かるので最初から箱崎で契約した学生さんもいらっしゃいました。



Let'sスタディー



賃貸初期費用プラン紹介

賃貸でご契約をいただく際、必ず他のお部屋と比較されるのが初期費用（敷金・礼金等）です。お部屋は気に入ったが初期費用が高い、ということで敬遠されるケースは少なくありません。せっかくのお客様を逃さないよう様々な初期費用プランをご提案しています。

《初期費用プラン例①》

敷金・礼金を0円 退去時にハウスクリーニング代2万円を領収。

家賃35000円のお部屋で敷金2ヶ月の初期費用の内訳です。

	敷金有り	敷金無し
家賃	35,000	35,000
火災保険	15,000	15,000
鍵交換代	13,000	13,000
敷金	70,000	0
仲介料	36,750	36,750
合計	¥169,750	¥99,750

いかがでしょうか？単純に初期費用が¥70,000も安くなり10万円をきりました。お客様が同じような物件で迷われた際にはお部屋の好みより「初期費用」で判断される事が多く、またお部屋探しの最初から「敷金・礼金ゼロの物件を紹介してください」と言われるお客様も多くなっています。

ただ、そのまま敷金・礼金をゼロにしてしまうと退去後のリフォームが全額オーナー様のご負担になってしまいますので退去時にハウスクリーニング代として2万円を請求し、退去後のチェックをきちんと行い通常損耗以外の破損部分は入居者様より頂くようにしています。

当然、敷金部分は以前と変えずに入居していただくことが一番望ましい事ですが、競合物件の中で目を引くようなプラン提案によって一見、入居斡旋に苦労しそうな物件であっても気がつけば他物件をpushさえ満室になっていたというケースも良く耳にします。

敷金を気にするあまり、空室が3ヶ月以上続くケースと、『敷金礼金0!!』と大きく宣伝を打ち、すぐさま入居が決まるケースであれば当然後者的の方が収入が大きくなります。

上記のような初期費用減額プランが必ずしも良いものと言うことではありませんが、やはり、物件に応じて対象とする方々が一番目を引く・一番喜ぶプランをオーナー様・入居希望者様にお伝えしたいと考えております。

芋☆魂



社長より

●社長と飲む日

6月11日 絶対強制！！

●酒匂より

暑くジメジメする季節になってきました。空室の空気の入換え、排水の臭いの除去などのメンテナンスをこまめにに行い、入居の促進につなげます。

●上田より

繁忙期が終わりお客様の来店数が少なくなってきました。1部屋でも空室を減らすよう1件1件丁寧な接客を心がけます。

●藤原より

コーラの美味しい時期になってまいりました。めまぐるしい繁忙期を乗り切りましたが、まだまだ空室がありますのでひたすら汗を流し、入居率アップに尽力いたします！！

美味い!! 大洋軒



ラーメン・居酒屋うちだ

今回ご紹介させて頂くお店は世のお父さん方には必見！！お酒のアテがこれでもかと並ぶ馬出の新顔、『うちだ』さん。

仕事終わりと共にお客さんがなだれ込むその姿は一度行ったことのある人であれば納得の光景。



このお店の特徴は

○うまみの詰まったあっさり系の豚骨ラーメン。

○お酒の進む少し濃いめの一品料理。

そしてそして、さらにリピーターを増やしているのが人情味溢れる接客術。

『うちだ』さんで呑みたい、話したい、笑いたい人が自然と集まる家庭的なこのお店を是非とも体感してみてください。

場所：福岡市東区馬出2-1-6

電話：092-631-2811 店休日：日・祝