

バイリンク通信 1月号

第 2 号

自社HP

https://0082.jp/



物件情報等、
随時更新中！
ご覧ください

リノベーション費用総額約2650万円！

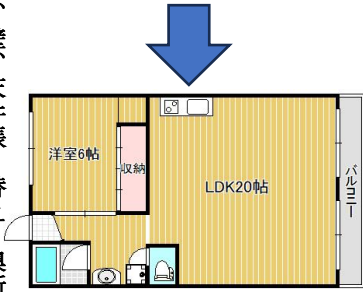
募集開始約2ヶ月で全26室満室 利回り12.44%

こんにちは。バイリンク通信★ビフォーアフター★担当の北出です。初月号の配信はいかがでしたでしょうか？ビフォーアフターでは、かなり劣化の進んだ改装前写真も添えさせていただきました。こんな写真を載せてもいいものなのかと迷いましたが・・・(笑) これがりアルです。



- ・建物詳細
- ・住所：大阪府箕面市瀬川4丁目
- ・構造：鉄骨造亜鉛メッキ
- ・築年数：43年（昭和56年1月）
- ・間取り：1R、1LDK、2DK、3DK、3LDK
- ・工事費用：総額約2650万円
- ・内装工事期間：約2ヶ月
- ・外壁工事期間：約3ヶ月

改装前の状態を知ること、完成後の見方も変わりますし、今後起こり得るリスクヘッジもできると思いますが、改装前の状態も楽しんでいただければと思います。ということで、今月号も特濃物件をご紹介します。弊社取り扱い住居物件の中でもかなりの大改装を行い、2024年1月5日現在契約予定物件である「勢州ハイツ」のリノベーションをご紹介します。買取時は、全26室中空室14室と入居状況は約46%。当物件は多様な部屋タイプがあり、各部屋改装を行いました。今回は当物件担当者である山口（バイリンク通信編集長）が特に完成を心待ちにしていたという1室について書こうと思います。



改装内容・・・床、壁、天井張り替え・襖新調・床上げ工事・間仕切り解体・トイレ工事（ウォッシュレット付）・キッチン取り換え・室内選択パン取り付け・給湯工事・電気、ガス工事・エアコン2台設置・ガスコンロ設置 等

計 約226万円

洋室2室の間仕切りを解体し、20帖の広々としたLDKに改装しました。間取りひとつ変更するだけで、これだけの解放感と贅沢感が生まれるのですから不思議です。比較的低賃料のマンション（賃料6万円）でLDK20帖のお部屋は希少です。お客様からはインパクトがあり、キメ手のひとつになるはず。実際、リーシング活動中に「こんな部屋1つ作るんですよ」と業者に伝えたと、その次の日には入居が決まりました。人気物件になるとは思っていました。あまりのスピードに驚きで、間仕切り解体・解体後補修費用は約8万円でした。相場は10万円〜20万円ほどで安くないですが、このスピードで客付けが叶う



改装前の室内は、特に床の劣化が目立ちます。長らく空き家だったため、フローリングが剥がれてしまっており、本当に「家」な感じがします。かなり手を加えなければいけないのを見てわかります。改装打ち合わせの際も「これはフル改装ですね」と、皆、口をそろえるほど・・・「それだったら一層のこと、1室くらい面白い部屋をつくらせてみようか！」という社長の一言から始まった改装がこちら。

のであればすぐに改装費用分は回収できますし、単身用マンションのリノベーションにおいては、やるだけの価値があるかもしれせん。お部屋の雰囲気は、白を基調とした清潔感のある室内に。同じ平米数の3LDKのお部屋の改装150万円〜200万円に対し、当部屋の改装費用は約226万円でした。他部屋よりも高額になった理由としては、間取り変更に加えて、かなりの劣化がみられたことで、水回りの入れ替え工事や細かい修繕が必要だったこと等があげられます。費用面では少し重くなりましたが、それ以上に満足度が高いお部屋に生まれ変わりました。

他部屋について、今回の配信ではお話できませんでしたが、当部屋同様、空室の部屋においては全面改装を行い、募集開始から1ヶ月で満室となりました！

今日の読書感想文

今回は2022年11月に営業部の榎田さんが書いた感想文をご紹介します。「自尊心」にスポットを当てた有名な自己啓発本です。ね。新年のスタートにはピッタリな一冊ではないでしょうか。感想文を読むと榎田さんの性格がとっても繊細に映るのですが、実際のキヤクターは全く逆です。普段は自由奔放で裏表がなく子供のよう



本のタイトル
うまいっっている人の考え方
著者：ジェリー・ミンチントン

1つのテーマについて述べられていきます。冒頭では、自尊心は人生のほとんどすべての局面に大きな影響を与え、例えば「人間関係」「自信の度合い」「職業の選択」「幸福」「心の平和」「成功」これらは全て「自尊心と密接な関係がある」と記されています。僕自身もこれらについて

ます。本書では、「失敗は貴重な事を学ぶ良い機会である。なぜなら、失敗する度に間違った解決法がひとつずつ消えて正しい解決法に近づいていくのだから」と記されています。今の自分の仕事に置き換えても、小さな失敗、大きな失敗に関わらず、何度か失敗、大きな失敗に陥る。その中で、絶対にやめてはいけない（取り返しがつかない様な失敗を見つければ、取り返しがつかない様な失敗をしない）と感じています。僕の中の「貴い事」を学ぶ機会」とは、「取り返しがつかない失敗がなにかを理解する機会」とも思っています。2つ目は「自分の決断に自信を持つ」です。この自尊心に関しては、中学、高校とスポーツをしていた時から割と自信がありました。中学では奈良県選抜のキャプテン、高校では推薦で名門校でのレギュラーと競技自体はマインナーではありますが、その道一本で生きていた自分にとっては納得のいく実績だったと思います。チームを率いるという立場である事から、決断が迫られる場面は多々ありましたが、結果引退時に僕に付いてきてくれたと言われた言葉は今でも忘れません。この自信を糧に、今の仕事でも生かす事ができる様に活用していきたいと思えます。最後は「長期的な目標を立てる」です。長期的な目標をもとに人生を設計する

2024年もよろしくお願いたします！



2023年忘年会にて 東京・神戸支社の社員も全員集合！

旧年中は大変お世話になりました。おかげさまで昨年は社員も11人増え、加速し続けた一年でした。新たな年にあたり、新メンバーも一団となり、一層の努力を重ね、皆様のニーズにお応えできるよう精進致します！今年も変わらぬご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。新しい年が、皆様にとって実り多い一年となることを心から願っております。

大阪本社 営業部
榎田 凌

今回は、会社での自分の立ち位置の変化や営業に対して少し躊躇いながら自己啓発本を選びました。本書のテーマは「自尊心をどう高めるか」ということについて、100個のテーマをお題とし、1つ

敗して、たくさん学ばせていただきました。1つ目は「たくさん失敗して、たくさん学ばせていただきました。1つ目は「たくさん失敗して、たくさん学ばせていただきました。1つ目は「たくさん失敗して、たくさん学ばせていただきました。」

バイリンク スタッフヒストリー

2
代表取締役
小泉 朋寛

さて、前回に引き続き今回は創業のきっかけですね。社員や取引先の方によく聞かれる質問があります。小泉さんはサラリーマンの時から独立を目指して頑張っていたのですか？とか、若い時から経営者になろうと思っていたのですか？と。答えは否です。独立して会社を作ったのは夢や目標ではなく、必要に迫られて会社を経営する事になったというのが正確な表現です。

2011年の4月から2013年の12月まで、株式会社サンアクト(大阪市中央区)という会社で営業所の責任者(店長)をしておりました。その時の部下が前述の稲ちゃんとお坪さんです。その会社では2年8ヶ月お世話になったのですが、経営方針や戦略に関して納得出来なかつたり待

遇に不満があつたりと、最後の方は社長ともあまり上手くないってありませんでしたので、思い切って退職する事にしたのです。退職を考えた時、具体的に将来のプランがあったわけではありません。ましてや独立して会社を経営する事は遠い現実の様に思えました。手前味噌な話ですが、退職する時にはそれなりに固定客と言いますか、取引先との実績やリピート案件もありましたので、自分1人が生活する分位のお金はなんとかする自信はありました。窮屈なサラリーマン生活に息がつかない程度自由なやり方で、次はある程度自由にやらせてくれる会社が良いなと思い、有限会社ワンダールランド(浪速区)という会社に就職しました。28才の時です。ワンダールランドの給料体系はフルコミッション(完全歩合)です。売上に對して50%が自分の報酬(給料)ですので、売上がゼロだと給料もゼロです。その分自由だけは存分にありまして、出勤時間も退勤時間も自由、報告連絡相談も最低限、よく言われる個人商店の集まりの様な会社でした。出勤も自由なのですが、実際はサラリーマン時代と同じ位の時間働きましたし、給料ゼロは困るのでかなり必死

に仕事をしましたので、収入は平均すると20%以上増えました。本当はもう少し増える予定だったので、予定外の事が起こりまして。その程度の増額幅に収まる事になります。その経緯も後々詳しく書いていきますので、楽しみにしていて下さい。

余談ですが、当時のメインの集客方法は紹介とブログです。よくそんな感じでやっていくって今になつては思いますが、ブログは25才の時から個人的にずっと続けておりました。独立してからしばらくはメインの集客手段としてブログが直接的な集客方法になっていくという事は無いのですが、その時培った文章力はその後大いに私を助けてくれる事になりました。続く

バイリンク プチニュース



(狭い路地にある物件は、大通りからも見える様に！)

今月のクレーム対応

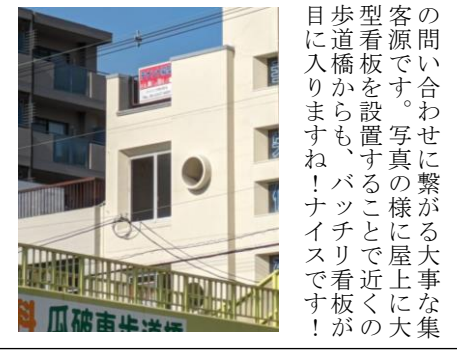


こんには管理部の納得です。先週までは、え？12月なのに寒くないね！とボソツとつぶやいていたのに、今週入ってからなんの！なんの！数日前からめっちゃくちゃ寒くなってきて、水回りのトラブルがある時はハンドクリュームが必需品になってきました(笑)

さあ、今週は水回りのトラブルについて！水回りが一番多い相談はトイレの詰まり！続いて台所の詰まり、水漏れ(パッキン交換)と毎月数件の問合せがあります。

こんには！編集部！の山口です。今回は管理部の日々の業務にスポットライトを当てて、ほんの一部ではありますがご紹介させていただきます。管理部では入居者からのお問合せの対応や巡回はもちろん、その他にも自社物件だけでなくオーナー様からお預かりしている物件を、早期賃貸付けに繋げる大切な役割も担っています。募集看板を設置したり、退去時の立会いや入居前の室内のチェックなど、幅広い管理業務に取り組んでいます。看板反響は近隣の方から

入居者がスマホやタブレットを使用する方でしたら、写真を送ってもらうことで大体の作業内容は把握できるので、必要な道具を持って現場に向かう事が出来るのですが、年配の方などになると「写真なんてよく送れないよ」と言われる事が大半です。そうなるとうまく現場に行く流れになることがほとんどです。先日、台所が詰まって水が流れない！と問い合わせがあり現地に駆けつけました。確かに水を流すとチョロチョロとだけ流れる感じ。専用の器具を使うと気持ちが良いくらいゴソツと抜けました。原因は水切りネットを使用しておらず、食べた物をそのまま流していた事でした。梅干しの種が配管に詰まっていたり、なぜそのまま捨てる？と衝撃な事ばかりでした汗。詰まりが原因で水漏れなどの二次被害に繋がることがあるので、早い段階で処置ができて良かった！あぶなく入居者に逆クレームを入れるところでした笑



こんには！編集部！の山口です。今回は管理部の日々の業務にスポットライトを当てて、ほんの一部ではありますがご紹介させていただきます。管理部では入居者からのお問合せの対応や巡回はもちろん、その他にも自社物件だけでなくオーナー様からお預かりしている物件を、早期賃貸付けに繋げる大切な役割も担っています。募集看板を設置したり、退去時の立会いや入居前の室内のチェックなど、幅広い管理業務に取り組んでいます。看板反響は近隣の方から

今月のMVP 2021年6月入社 細見 英一



12月のMVP獲得はバイリンク仕入価格決定室室長の細見英一さん(46)です。平均年齢35歳の弊社では年長組に入る細見さんですが、気持ちには誰よりも若いです。そんな細見さんの人柄にも触れつつ、仕事内容について聞いてみたいと思います。

—では細見さん、よろしくお願ひします。12月、仕入れが好調でしたね！早速、まずは「仕入れ価格決定室」の仕事内容と自己紹介からお願いします。

MVPという事で非常に恐縮しておりますが光栄です。私の部署は「仕入価格決定室」というところでして、その名の通り自社で仕入れる物件の選定をして、購入価格の査定を行うというのをやっています。弊社にはたくさんの営業マンがおり日々仲介業務等を行っています。

が、私だけは自社仕入れ一本で日々頑張っております。私は約2年半程前に縁あって入社させていただいたのですが、前職でも仕入れ業務をしていたこともあり、今も仕入れ業務に携わらせていただいております。

—仕入れ業務の最も苦労する部分は何ですか？また、やりがいを感じる時はどんな時ですか？

気を遣うのは情報提供業者に弊社の買取金額を伝えるときでしょうか。先方が思っているよりもかなり低い買取金額になるケースが大半ですので、断られることがほとんどなのですが、なぜこの金額なのか根拠を示して、納得していただけるよう丁寧に伝えることが大事だと思っております。そうしないと今後のお付き合いにも支障が出てしまうことも考えられますので、有難いことにたくさんの業者様とお付き合いさせていただいております。買取物件情報もたくさん

—今後の仕事における目標を教えてください！

私の仕事としては対エンドユーザー向けではなく、同じ不動産業者が取引先になることがほとんどです。弊社では今年からの試みとして、不動産業者間での交流の場を設ける名目で名刺交換会(情報交換会)や懇親会(飲酒有り)を主催しました。まだ5回しか開催していないのですが、すでに取引ができた業者さんもいたように感謝のお言葉をいただきました。そういうお声を聞くところらとして、非常に嬉しく思いましたし、今後も開催していきたいなと感じました。また、こういった業者様との横のつながりをもっと広がり、バイリンクを中心とした情報ネット

—業者間のネットワーク、大事ですか？

お酒は最近はそのなりに強くないですが大好きです。特に好きなのはビール、ウイスキー、日本酒、ワインで、苦手なのはシャンパンです。最近では忘年会シーズンです。特に多いですね。それ以外の時期はまだそんなに参加できていませんので、増やしていきたいと思っています。昔前のいわゆる「飲みニケーション」も賛否両論ありますが、私はいんどじやないかなと思っています。とはいっても、体調に気を使いながら飲みすぎないように気をつけているつもりです。最近お酒で失敗してしまつたとかはないですね。ちなみにこの世で最も嫌いなことの一つが「二日酔い」です。

—既婚者で2児の父の細見さんですが、家ではどんなお父さんですか？家庭円満のコツはありますか？

中1の息子と小1の娘がいまですが、息子の方は部活や塾も始まり、友達同士で遊びに行くことも多くなつたので、土日4人そろつてお出かけすることも結構減つてしまいましたが、さみしい気もしますが、こうやって親離れしていく

—思いっかないのですね笑

今年6月から筋トレを始めました。有難いことに会社が筋トレの設備を整えてくれておりますので、そのジムで大体週2〜4回ぐらいのペースで鍛えています。長年趣味と呼べるものがなかったのですが、今では趣味は筋トレですと言えるようになりました(笑)。プロテインも会社が用意してくれておりますので愛飲しています。プロテインは自宅にも常備するようにになりました。筋トレも半年続けられていますので、体型もだいぶマシな感じになりました。筋トレも健康になった感じがして、なんだか嬉しいです。今後の目標はベンチプレス100kgを挙げることで(笑)頑張ります！

細見さん、インタビューありがとうございます。100kg目標達成の晩には、バイリンク通信にて報告掲載させていただきますので、宜しくお願いします(笑)