

バイリンク通信 4月号

第5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990万円！ 利回り7.42%！

バイリンク通信4月号にてご紹介する物件は、大阪メトロ四ツ橋線「玉出」駅より徒歩1分！大阪市西成区に位置する「石神マンション」です。当物件は、全8室中6室空室（1階店舗含む）のうち、住居5室をリノベーションしました。改装中の段階で賃貸募集を開始し、1週間足らずで空室だった住居5室が満室となりました。やはり地下鉄の最寄り駅徒歩1分圏内の物件は人気です。



建物詳細

- ・住所：大阪市西成区 玉出西2丁目
- ・交通：大阪メトロ四ツ橋線 「玉出駅」徒歩1分
- ・構造：鉄骨造陸屋根 4階建
- ・築年数：51年
- ・工事費用：総額約990万円
- ・内装工事期間：約2ヶ月

今回は、改装工事を行った住居5室の中でも、特に改装期間を要した「1階住居」・「201号室」のビフォーアフターについてご紹介いたします！



1階住居
2LDK(50㎡)

【改装前】



この頃、築50年前後の築古物件も見慣れてはきましたが、初めて室内に足を踏み入れる瞬間はまだ緊張します。いや、ワクワクと言ってもいいかもしれません(笑)

改装前の室内は、壁・天井のクロスの黄ばみや汚れが目立ち、数か所に至っては剥がれている部分も見受けられます。また、キッチン・ダイニング床は、歩くとミシミシと音が鳴り、今にも床が抜けてしまうのではないかと心配になるほどに劣化していました。一度も改装しないまま、築51年経ってしまった室内は、畳・和式トイレの修繕はほとんどの場合が必要です。こちらも改装し、和室から洋室に、和式からウォッシュレット付洋式トイレに変更します。

改装内容

キッチン・浴槽・トイレ・襖・洗面台入れ替え、枠塗塗装、壁・床・天井貼り替え、シャワー・エアコン・インターホン設置、電気工事、ガス工事、床補修工事

約133万円(税別)

物件購入者側に立つと、収益物件を購入する上で、安定的に賃貸につき、その物件が今後も収益を生み続けそうかという見込みは特に重要だと思います。私はバイリンクのリーシング部署(入居促進部)に所属しており、主に賃貸付けを担当しておりますが、前述の部分で物件販売面にも携わらせていただいているのかなと思うと、個人的にやりがいを感じております！

物件購入者側に立つと、収益物件を購入する上で、安定的に賃貸につき、その物件が今後も収益を生み続けそうかという見込みは特に重要だと思います。私はバイリンクのリーシング部署(入居促進部)に所属しており、主に賃貸付けを担当しておりますが、前述の部分で物件販売面にも携わらせていただいているのかなと思うと、個人的にやりがいを感じております！



【改装後】

見事に生まれ変わった室内は、ホワイトを基調にすることにより、さらに広々とした空間に感じられ、清潔感がぐんとアップしました。間取りに関しても、50㎡の2LDKのファミリータイプの室内で、家具配置のレイアウトの幅も広がりますし、生活しやすい環境だと思います。

1月末から賃貸募集を開始し、驚異的な早さで満室稼働(1階店舗を除く)となった「石神マンション」は、売買取引での動きも活発で、3月末で契約が完了しました。

今日の読書感想文



今月の読書感想文は営業部の藤川が書いた感想文をご紹介します。

号泣とはまた藤川さん大袈裟だなあと読んで読んでみたら、自分も思わず目頭が熱くなってきました。とても切なくて暖かくて綺麗な物語です。物語の季節はハロウィンなので少し季節外れのような気もしますが、新入園・新入学を控える不安と期待で胸いっぱいの子どもに一度は読んであげたい一冊です。

大阪本社 営業部

藤川 翔也

本書は若人で絵本作家のキングコング西野亮廣氏が著者で、映画化にもなり当時は話題になりました。

息子が生活発表会でえんとつ町のペルをする事になり、妻が息子に読み聞かせていたところ妻が号泣し、横で私も号泣するという不可解なこととなり、両親が泣いているので息子は横で心配していました。笑

えんとつ町のペル

西野 亮廣 著



冗談はさておき、大変内容が興味深く、個人的には感銘を受けましたので今回は活字の本ではなく、絵本であることをご了承下さい。

では内容に入りたいと思います。

4,000Mの壁に囲まれ、周りを見渡せば「えんとつ」だらけで上を見上げると煙でモクモク。住人は1人として「綺麗な青い空」を見たことがない街がありました。街中はハロウィンの真っ最中。魔力の煙も合わり、配達員が空の上から大切な「心臓」を落とすのでした。配達員はまだまだ仕事が残っており、落とすた心臓をさつさと諦め、次の配達に向かいました。

大切な心臓はえんとつ町のゴミ山へ落ち、ドクドク暴れる心臓にゴミが吸い寄せられ、遂にゴミ人間が出来上がりました。その頃、街中はハロウィンで大盛り上がり。仮装をした人々が溢れており、ゴミ人間も「すぐに友達が出来て良かった」と安堵します。

安心したのも束の間、ハロウィンが終わる子供達は仮装を脱ぎ始め、元の人間の姿になりました。ゴミ人間はおかしいことに気がつき、周りの友達に本当はゴミ人間であることがバレてしまいます。一緒にハロウィンを楽しんだ友達とはみんな離れていき、ゴミ人間は1人ぼっちになってしまいました。

落ち込んで1人佇んでいると、そこへ顔中えんとつのスズで真っ黒になった、えんとつ掃除屋のルビッチが現れます。

ゴミ人間は街中で噂となり、体中からゴミの臭いを放ち、吐く息もガスで、周りから人は離れていきました。ルビッチもゴミ人間の噂は聞いていましたが、そんなことルビッチには関係ありません。ルビッチは自分も仕事で汚れてお風呂に入るので、ゴミ人間も一緒に綺麗に洗おうと自宅へ招きま

洗い終われば綺麗になり、臭いも消えていきました。ルビッチはゴミ人間に名前を聞くと「えっと、えつ」と答えられません。そこでルビッチはゴミ人間に「ペル」と名付けます。ペルとルビッチはそこから急接近。毎日毎日、遊んで色々なことを語りました。ルビッチには父親がいまません。漁師をしていた父親は、漁の最中に事故に遭い亡くなっていました。ルビッチの悩みはたった1枚しかない父親の写真が入った「ペンダント」をえんとつ掃除中に落とすことです。

ペルはルビッチに「僕の体は臭いの何でルビッチは僕と一緒に

にいてくれるの？」と聞くとルビッチは「ペルは懐かしい臭いがする」と答えました。

ルビッチとペルはその後も仲良くしていましたが、いじめっ子のアントニオが「何でこんなゴミ人間と仲良くしているんだ」とルビッチに詰め寄ります。ルビッチもいじめられるのが嫌で、ペルにこれからは会わないと伝えてペルは姿を消しました。それからルビッチは酷いことをペルに言ってしまったと自責の念を抱き日々を過ごしてました。そんな時、ルビッチの自宅にペルが現れます。

ペルは片腕の耳や片腕を無くし、ポロボロの状態でした。ペルはルビッチに「行こう、時間が無いんだ」と強引にルビッチを連れ出します。向かった場所には、たくさん風船を付けた船がありました。「この船で空の上に星があるか確かめに行こう」と2人で乗り込み上空に上がります。

上空へ向かっている時にペルが「僕のことを懐かしい臭いがする」と言ったことがとても気になっていったと言い、頭に刺さっていたオンボロ傘を開くとそこにはルビッチが無くした「お父さんの写真が入ったペンダント」が刺さっていました。刺さっていた場所は、ハロウィンの時に配達員が落とした「心臓」で、ペルが「片方の耳が無くなった時に耳が聞こえなくなつた」と言い、ペルはゴミで作られたゴミ人間、心臓からペンダントを引き抜くとペルは死んでしまいます。



個人的にこの物語を読み終えて思った感想は「信じる大切さ」です。私がこれまで読んできた本にも「思いは招く」という言葉がありました。

この世に生きている我々は少なからず「目標」があり、この目標に向かって日々を生きていると思いません。やばい、最後まで諦めなければいけないということはこの本で学びました。

「優しさ」という観点からも、周りの意見に流されるのではなく、自分が思う正義に向かって進みたいと思えました。

ルビッチの様に周りで悩んでいる人や困っている人がいれば、私が仕事で悩んでいる時に社長に手を差し伸べて頂いた様に、しっかりと見えて頂いてくれる人間になりたいと思えました。

今月のMVP



2020年10月入社 神戸支社支店長 稲留航

今月のMVPは昨年10月に開設した神戸支社の支店長 稲留航です。今期に入って、本社の数字を追い抜く勢いで活躍しています。

では、早速インタビューしてみました！

— MVP獲得おめでとうございます！最近、絶対調ですね！何かきっかけや心境の変化もあつたのですか？

— ありがとうございます！

— 絶対調！と言ってしまふとこれ以上の伸び代がないみたいなのでまだまだ絶対調ではないと個人的には思っています。（笑）あまり考えたことはないですが、きっかけや心境の変化というよりは神戸支店の支店長に就任したことではないですかね？

— ありがとうございます！

— 絶対調！と言ってしまふとこれ以上の伸び代がないみたいなのでまだまだ絶対調ではないと個人的には思っています。（笑）あまり考えたことはないですが、きっかけや心境の変化というよりは神戸支店の支店長に就任したことではないですかね？

バイリンク スタッフヒストリー

代表取締役 小泉 朋寛



そんなこんなで2012年3月から私のフルコミ生活に稲ちゃんも仲間入りしました。

仕事の内容は今までやってきた不動産仲介と同じですが、環境が変わったただけなのですが、給料体系をどうするか？当時はとても悩みました。

というのも、フルコミッションセールスですので、私も稲ちゃんも仲介手数料の50%が報酬（給料）なのですが、完全歩合制だと稲ちゃんが生活出来なくなるのではないかと心配だったので。

まがりなりにも私を信じて付いてきてくれてくれる人なので、売上が良くても悪くても最低限の生活レベルは保証してあげたいと思いつ、何か良い方法は無いか？と知恵を絞りました。

かなり悩んだ結果出した答えは、私が売上げた手数料は私と稲ちゃん、25%ずつ折半、稲ちゃんも売上げた手数料も私と稲ちゃん、25%ずつ折半、しばらくは2人とも同じ給料で力を合わせて頑張ろう、という提案です。稲ちゃんは二つ返事でオッケーでした。何故なら稲ちゃんは年間通し

た成績で私よりも売上が高かった事は一度も無かったからです。稲ちゃんはあまり器用なタイプではありませんので、3月にワンダーランドに来たとしても、売上が安定するまで少し時間がかかるかもしれないなあと思っていたのですが、その予想通り稲ちゃんは3月から3ヶ月連続で契約がゼロでした（笑）もしかしたら月に1本位は契約してくれるかも、と淡い期待を抱いていたのですが、その期待は脆くも崩れる事になります。

まあ自分が決めた事なのである程度覚悟は決まっていたのですが、当時は中々大変でした。これも良い思い出のひとつです。

その後確か11月位に大坪さんも合流してくるのですが、大坪さんが仲間に加わる時と同じ考え方で給料体系を考案しました。

大坪さんが仲間入りしたからの給料体系は、契約をした担当者が30%、残りの2人は10%ずつ、というルールです。これは3人がひとつのチームであり、チームの利益と自分の利益を一致させたという考え方で定めた配分です。

今のバイリンクの経営にも通じる部分があるのですが、社員の利益と会社の利益を一致させる事、会社と社員の利害関係を統一させて、同じベクトルを向いて仕事をすることを私はとても重要視しています。

ある意味では同じ会社の営業マン同士はライバル関係にもあるわけですが、隣の席で働く同僚が売上を上げた時にも、会社にとってプラスの事であれば、一緒に喜んで喜べる会社にしたと思うので

— 個人的に掲げている今期の目標はありますか？神戸支社としての目標でも構いません！

— 神戸支店として1億円の利益を目指しています。

— 2月から10期目を迎え、現在既に半分以上は目標が立っている状態なので恐らく目標は上方修正されると思います。笑

— 個人的には社内ゲージで1億円を目標にしていて、一度も勝ったことのない上山専務に勝ちたいと思っています！

— これは：上山専務に向けた宣戦布告ですね（笑）稲留さんは仕事をそつなくこなすイメージですが、今までで最も苦労したことって何ですか？エピソード交えてお願いします！

— そつなくこなす。いいですね、いい響きです。（笑）

— ただ実際のところはやらなといけないことが増えすぎたりして、何をしないといけないかわからなくなることもありましたし、物件ごとにTODオリストを作ったりとか工夫してたりするので、実はそれほどそつなくこなせていないと思います（笑）

— 苦労したエピソードですけど真剣に小さい時間ぐらひは考えて見たんですけど、本当に思い浮かばなくて、もちろん一筋縄で行かないことも多々あった気はしますが、困ったことも悩んだこともあつたとは思いますが、思い返してみるとなにも浮かばないです（笑）

— あ、でもそつなくこなすに近いかも知れないですが、苦労しないように前もって仕事に着手したり、クレームが起ころうなら密にコミュニケーションを取るようになり、そういった事前に行動することは意識しています！

— 4月に入りポカポカ陽気になりましたね。

— 送別会や歓迎会など平日でもお店の予約が取れないことがあります。消汗 僕のストレス発散はどこで消化したら良いのでしょうか？笑

— さて、先日朝一番にコインランドリーを利用しようとして100円を入れたのに、「洗濯機が動かない！洗濯物洗えない！はよどかないかしろ！」と朝から激オコブンの連絡がありました。

— 管理物件のなかには部屋や外に洗濯機を置けない物件もあり、その際コインランドリーを共有部に設置し（オーナー様収入）活用している物件もあります。もちろん管理物件に関してはコインランドリーのメンテナンス、集金業務も

— 現場に急行して入居者さん立会のもと検証したところ、何の問題も無いことも通り使えました。もしかしてコイン入れるの忘れたのかな・・・？と疑問に思ってしまったのですが、稀に勢いよくコインを入れたらと上手く反応しないことがあるので、もしかしたら今回もその可能性が高いですね。

— 人と同じで機械に対しても優しさを持つことが大切ですね笑

— 何はともあれ、大きなトラブルにならなくて良かったです。

— 当たり前ですがコインランドリーの利用者が多い物件ではフィルターもめっちゃ詰まります。入居者さんが気持ちよく利用できるようにスケジューリングを組んで定期点検を行うようにしています！

今月のクレーム対応

— 皆様ごきげんよう！

— この度、私川合が東京支社長に就任しましたことをお知らせ致します。

— 皆様ごきげんよう！

— この度、私川合が東京支社長に就任しましたことをお知らせ致します。

— 皆様ごきげんよう！

— この度、私川合が東京支社長に就任しましたことをお知らせ致します。



東京支社 支社長就任のお知らせ



— 皆様ごきげんよう！

— この度、私川合が東京支社長に就任しましたことをお知らせ致します。

— 皆様ごきげんよう！

— この度、私川合が東京支社長に就任しましたことをお知らせ致します。

— 皆様ごきげんよう！

— この度、私川合が東京支社長に就任しましたことをお知らせ致します。

新メンバーのご紹介



稲留 伊里矢さん 【大阪本社営業部】

本紙のバイリンクヒストリーでも度々登場する「稲ちゃん」が今月からバイリンクの仲間に加わりました！どうぞ宜しくお願い致します。

— 皆様ごきげんよう！

— この度、私川合が東京支社長に就任しましたことをお知らせ致します。

— 皆様ごきげんよう！

— この度、私川合が東京支社長に就任しましたことをお知らせ致します。

早朝のお怒り電話ー現場で泣くーの劇