



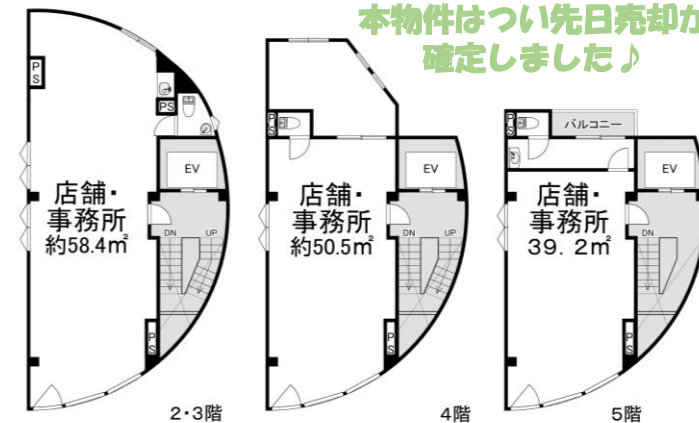
# 駅徒歩1分！土地50坪の 1棟収益をリノベーション★ 改装費用約240万円！

住所：兵庫県神戸市須磨区  
堀池町2丁目  
最寄り：山陽電気鉄道本線  
「東須磨駅」徒歩1分  
構造：鉄骨造 陸屋根 5階建  
築年月：平成3年11月  
土地：166.67㎡ (約50.51坪)  
延床面積：317.78㎡ (約96.13坪)

今回ご紹介する物件は、昨年12月頃に仕入れた神戸市須磨区に位置する「義の木ビル」です。  
本物件はEV付テナントビルで、1階は店舗・2〜5階は、事務所仕様です。当社にて購入した段階では長期間放置されていたことで室内の床は汚れ、壁は劣化して剥がれている箇所もありました。そのため、当社にて空室の2〜5階の床・壁・天井の貼り替え・塗装を行い、リノベーションしました！各部屋10〜17坪程度の小オフィスなので、改装費用は全4部屋合わせて約240万円、工期は約1カ月でした！

この規模間のオフィス需要は高いだろうとは思っていましたが、2階は会社事務所所・3〜5階は一括貸してトランクルーム以降、日本の屋内トランクルーム需要は上昇しており、5年前と比較すると売り上げは約1.7倍になっているというデータがあります。トランクルーム市場の中心は、やはり人口が集中する都市圏で、駅周辺や幹線道路沿いなど、アクセスしやすい立地に多くの施設が展開されています。もし、賃貸付けに苦戦している物件等あれば、前述のような会社に提案してみるのも良いかもしれませんね！

## 本物件はつい先日売却が 確定しました♪



## バイリンクゴルフコンペを開催しました♪

先日、第2回バイリンクゴルフコンペを開催しました！真夏のゴルフということで、人数が集まりづらいのでは？と思っていましたが…なんと、総勢91名の方々にご参加いただきました！第1回に続き、今回の景品もエルメスの商品や賞金等、バイリンクらしき全開のゴルフコンペでした(^^) これを機会に親睦を深めていただけると幸いです♪皆様、お忙しいところありがとうございました！

# 不動産業界の裏側 Vol.2

## 不動産営業で 年収一千万超を 実現するには？



(今福) 前回は「すぐ辞める人の特徴」という攻めたテーマで書かせていただきましたが、今回は報酬制度について少しリアルに書いてみたいと思います。

よく、不動産営業の求人広告で『未経験でも年収一千万超目指せる！』や『ノルマなし！若手活躍中！』などの見出しを目にしたことはありませんか？転職活動中の人にとってはとても魅力的な言葉ですね。何となくも転職理由で最も多いのが「給与が低い・昇給が見込めない」です。全く別の業界で営業していた人にとっても未経験でノルマもないとなると願ったり叶ったりの職種転換となるのではないのでしょうか。でもこれ、採用する企業側にとって都合の良い言葉だとも思いませんか？つまりは「未経験でも良いから年収一千万を稼ぎたい闘志を燃やしている若手が欲しい」という捉え方もありますよね(笑)

営業職の給料は基本給+歩合給で構成されており、殆どの会社で業績となる営業数字(仲介手数料や販売利益)の数十パーセント(もしくは1件あたりいくらか)が給料に反映されますので、例えば基本給が30万円だとすると360万円が基本年収、そこに640万円分の歩合を稼ごうと思ったら、歩合率が20%のところを年間3,200万の個人売上が必要なんです。ひと月に換算すると約266万円の売上をあげれば1千万の年収を達成することが出来る計算です。こうして具体的に数字示すとなんだか出来そうない

気がするから不思議なものです(笑) ここまで読んで、「そんな現実には甘くないよ」と思われた方も多いのではないのでしょうか。上場企業のD建託からバイリンクに転職し、現在はバイリンクの役員に昇進した稲留さん、現実はどうなのでしょう？例えば、20代・未経験の人が入社1、2年で一千万円プレイヤーになることは可能なのでしょうか。その為には知識・経験・やる気以外に何が必要ですか？

(稲留) 結論から言うと可能です。実際私自身もバイリンクに入社し約1年で年収一千万円に到達することが出来ましたし到達不可能な高い目標では決してありません。ただ現実そんなに甘くないのも事実で、本人の能力が飛びぬけて優秀だったとしても評価を付ける経営者や役員が社員に対して年収一千万円を渡す準備がなければ決して手の届かない夢になってしまふでしょう。なので年収一千万円を稼ぐために必要な事はまず稼げる会社かどうかです。正直ここさえクリアしていただければ年収一千万円に到達するのは半分の労力です(笑)

その課題の半分はクリアしていると言っても過言ではありません。(笑) それ以外に必要な事は今福さんの質問にもあります。ただ漠然と一千万プレイヤーというところまで目標を正確に捉えることだと思います。ただ漠然と一千万プレイヤーになるぞ！と意気込んで一千万プレイヤーの行動は変わってきませんが、例えば質問にあったように基本給が30万円だとすると360万円が基本年収、そこに640万円分の歩合を稼ごうと思ったら、歩合率が20%のところを年間3,200万の個人売上が必要なんです。ひと月に約266万円の売上を上げるためには仲介手数料であれば一億円の片手取り引きを月1本決めれば行けるな、その為に必要な物件情報がないから情報を取得しに行こう。とか、情報はあがるが検討者の母数が足りないから追客を増やそうとか大きな目標を細分化し、その日の行動を変えていくこと。そう思う来るとはいいですね。そう思うと、**年収一千万円は目的ではなく、日々の業務の軌跡なのです。**ただ憧れているだけでなくその為になにが出来るとかを考える今の自分に落とし込んでいくことが必要ではないでしょうか。

## 東京支社通信

イベント大好き川合支社の企画で、千葉県の海辺にあるロッジでバーベキューを開催しました♪  
家族・恋人・ワンちゃんも参加してお酒を飲みながらのお肉は最高でした！  
また定期的に開催したいと思います♪

## バイリンク【公式】LINEアカウント

新着/収益物件情報が届く！  
LINEで担当者に直接相談できる！  
物件査定も大歓迎♪お友達大募集！

## 夏季休業のお知らせ

8月13日(水)~8月15日(金)  
8月18日(月)より通常営業致します

## 充電

バイリンク株式会社

# 交流場

代表取締役 小泉 朋寛

× 本社営業部 営業四課 金 志嚇

今月も先月号に引き続き、本社営業部の金さんからの質問です。

（金）大阪市内には多くの不動産営業マンが働いております。営業マンとして、仕事で成果を上げ、お金を稼ぐという事は、社長の経験から見て、どの様な意味や価値を持つものだとお考えでしょうか？

（小泉）また掴みどころの無いというか、難しい質問ですね（笑）  
仕事で成果を上げ、お金を稼ぐ様になると2つ良い事があります。ひとつは金銭的に豊かになる事です。あまり説明はいたらないかもしれませんが、好きな食べ物を食べたり、経済的な制約を考えずに家族や恋人と旅行に行けたりするのはとても豊かな事です。自分の時間を持つ様になると、若い時に好きだった事ややりたかった事をする時間を作る事も出来ます。家や車も良いですよ。

もうひとつは自分が成長する事です。仕事で成果を上げようと思うと、当たり前ですが自分のレベルを高めていく必要があります。いくらお金を稼ぎたいと思っても、お客さんや取引先、あるいは勤めている会社がお金を払いたいと思える様な人間で無ければお金を稼ぐ事は出来ませんので、勉強したり経験を積んだりして修行する事が必須です。

いわゆる自分磨きですが、これはお金を稼げるかどうか関係なく、自分磨きそのものがとても楽しい事です。今まで出来なかった事が出来たり、成長や変化を実感出来る事はとてもエキサイティングな経験です。見た目や物理的な変化だけでなく、精神的な変化や成長、あるいは知識を得たり、自分なりの知見を磨いていく事を楽しめる様になると、経済的な豊かさを得る事にも繋がって相乗効果があります。

少し長くなりました。質問の答えとしては経済的な豊かさに価値があるというのには当たり前ですが、それ以上に自分の成長のために仕事をしている、という感じですね。

自分磨きや勉強という面白くないイメージがありますが、実はこれほど楽しい事はありません。知らなかったことを知れたり、自分自身の変化や成長を感じれる事は究極のエンターテイメントだと思います。

（金）ありがとうございます。当社には非常にエネルギーシユな営業の方々が多く在籍しており日々大変刺激を受けております。私も自分磨きを怠らず、社長からの言葉を心に留めながら、日々精進してまいります。



2025年3月入社  
東京支社 営業部  
神谷 紘太郎さん

今月のMVPは上山専務の推薦！今年3月に入社した東京支社営業部の神谷紘太郎さんです！推定社内ナンバーワンの体格を持つ神谷さん。社員旅行の際はそ

の大きな体格と優しい性格が子供たちに大人気でした！  
密かに大阪本社では神谷さんの初契約を「まだかまだか」と待ちわびていました（愛されキャラです笑）  
その思いが届いたのか。自身初仕入れとなる物件をしっかりと売却まで決めてきてくれました！「よっしゃ！」と心の中でガッツポーズしたのは私だけじゃないと思います。

初契約にして見事な功績を残した神谷さんに早速インタビューしてみましよう！  
「神谷さんお久しぶりです。4月の社員旅行以来ですね！まずは初契約おめでとうございます。ご自身の初仕入れ＆契約非常に感慨深いのではないのでしょうか？初めてつくして戸惑ったかと思いますが、まずは所感をお聞かせください！」

今福さんお久しぶりです！この度はMVPに選出して下さいありがとうございます！大変光栄なことです。実際の身は120cmでございます（笑）

ご質問いただいた初仕入れ・初契約の所感といたしましては、ありきたりではございますが「嬉しい」です。以前、東京の自社物件「コーポ押し」の買付を頂いたのですが、結果的に1日差で坂本課長に負けてしまいました。悔しい思いをしました。今回は自身で物件を仕入れることが出来ましたので販売も必ず決めてやる！と心に決意しておりました。当たり前の事ではございますが、泥臭く件数とスピード感にこだわります。その結果が運良く成約に結び付く形となりました。前回の失敗を活かすことで成約に繋がったので、小さいですが明確に自身の成長を実感することができました。一営業マンとしてのスター

# 今月の管理部対応

今回は、管理部の納です。今回は、会社の福利厚生を利用して、子どもと徳之島に帰省したお話を少し書かせていただきます。

有給休暇が約10日ほどあったので、7月の後半から徳之島に帰省しておりました！

当社の福利厚生では、田舎に帰省する際の飛行機代が往復無料になる制度があります。

これはたぶん私が一番多く活用しています（笑）

というのも、この制度を導入してもらうまでは、正月やお盆期間は大人1人でも往復12万円くらいかかり、家族で帰省するとなりの負担でした。そのことを代表に話していたところ「じゃあ福利厚生で家族と帰省できる制度を作ろう！」と言ってもらえたのがきっかけです。おかげで年に1回、田舎に帰省できるようになり、毎年この時期に利用させてもらっています。

子どもと一緒に帰省なので、徳之島の観光もしてきました。犬田布岬では、「沖で戦艦大和が撃

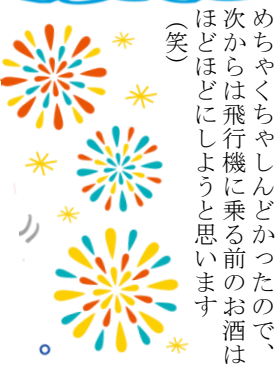


沈された場所なんやで〜と歴史を子どもに教えたり、北側のヨナマビーチでは、夕日を眺めながら一緒に海で遊んだりして、自然を満喫できました。

滞在中は実家に泊まり、親が作ってくださる地元のご飯をたっぷりいただきました。やっぱり故郷の味は特別ですね！母が作るご飯が美味すぎて、私も娘も毎回お腹がパンパンになるまで食べてしまいました。たぶん、太りました（笑）親戚の子供とも会えて満足いく実家生活でした！  
ちようど開催されていた地域の小さなお祭り「母間祭り」にも行くことができて、地元の方々と一緒に盆踊りに参加し、楽しい時間を過ごすことができました。

また今回は、親父のお墓参りもすることができ、家族で手を合わせてゆっくりと感謝を伝えました。自然と人の温かさに癒され、心も体もリフレッシュできたので、また仕事も頑張っていこうと思います！

PS 徳之島最終日の夜に黒糖焼酎を飲み過ぎて、翌日の飛行機では乗り物酔いと二日酔いのダブルパンチ：  
めちやくちゃんどかつたので、次からは飛行機に乗る前のお酒はほどほどにしようと思います（笑）



トラインにやつと立てたことが冒頭で述べた「嬉しい」でございます。今回の成果を私自身の中で消化し、経験値とより大きな自信に変えることで次の成長の糧にいたします！  
「コーポ押し、そんな経緯があったんですね（笑）神谷さんから見て坂本さんはどんな先輩ですか？大阪にいた頃はとても面倒見がよいイメージですが、今もそうでしょうか？はい！おっしゃる様にとても面倒見が良い方でシンプルに良い人のイメージです！9月には横浜支社へ羽ばたかれました。残り少ない時間ですが学べることは少しでも吸収したいと思えます！

「坂本さんは社歴も業界歴も長いので、沢山学んで吸収して今後に役立てられるといいですね！ところで筋トレは今も継続していますか？ここはひとつ筋肉自慢しておきましょう（笑）」  
筋トレは最低週2回は時間を見つけて行くようにしております！現在のマックスは、ベンチプレス 110kg、デッドリフト 215kg、スクワット 180kg です！

「聞いたときながら、あまり数字にピンと来ず、筋トレマニアの上山専務に聞くと、「社長に次ぐ重量ヤバイ人！」のお墨付きいただきました！  
神谷さんだったらジムのトレーナーとか体育の先生とか体活かした仕事とかも出来そうですが、それは考えなかったですか？また何故不動産を選んだんでしょう？」  
お墨付きありがとうございます（笑）褒められると嬉しいですね！

怪我のトラウマでもあり重量は追い求めて来なかったのですが、これからは重量にも拘ってみたいです！筋トレはラグビー部時代の延長線上だったのに特に仕事にしようとは考えておりませんでした！ただの趣味の一つでございます（笑）新卒で入社したのはスーパーマーケットの成城石井でした。理由は食べる

事が好きだったからです！5年ほど正社員で勤めましたが、転職を決めた一つ目の理由は年功序列で上に行く為の時間が勿体ないと感じたからです。もっと成長出来る環境に挑戦してみたい気持ちがありました。  
二つ目の理由は母へ恩返ししたかったからです。僕は母子家庭で育ったのですが社会に出てお金を稼ぐ大変さを身をもって知ること、ここまで育ててくれた母に恩返ししたい気持ち、母には老後を安心して過ごしてもらいたいの、マンションをプレゼントしたいです。自らの人生を豊かにし、尚且つ母の老後も支える為には人一倍稼がなければならないので不動産を選びました！

「将来子供にこんな事言ってもらったら幸せすぎて泣きます（笑）ここまで大きく育ててくれたお母さんに、沢山親孝行出来るといいですね！今の時代、こんな事聞くのはタブーかもしれませんが、結婚して孫の顔を見せてあげるとか、そんなご予定は？最近では生涯独身なんて人もチラホラいますが、神谷さんは結婚願望ありますか？」  
親孝行らしい事はまだきちんと出来ていないので受けた恩はきちんと返したいと思えます。結婚願望ですが人並みにございます！現在約2年半お付き合いしている方が居るのですが、僕には勿体無いくらい素敵な方なので一緒にいたら良いなと思っております。責任を持って幸せにできるよう励みます！

