

# 福岡フェア Part 1 大盛況セミナー報告



エリアコミュニケーションズ  
(福岡県福岡市)  
西村健社長

## 地元不動産会社は 情報入手困難

テナント(店舗仲介)市場はどうなっているか。福岡で言えば天神地区の入居率が上がっている。アクロス福岡周辺も坪単価が2万円を超え、空室が出て、すぐに埋

まる状態にまで回復しています。

一方、博多駅東のオフィスは空室が出ていて賃料が下落傾向にありま

す。百道地区は空室率が大きいものの、自社ビルのため、物販・飲食店に

います。

一方、博多駅東のオフィスは空室が出ていて賃料が下落傾向にありま

す。百道地区は空室率が大きいものの、自社ビルのため、物販・飲食店に

## タイトル 「管理会社・仲介会社の新たな収益源 として注目！テナント空室解消法」

# 地元密着型営業からの脱却が必要な店舗仲介

## 施工会社への アプローチが有効

テナント業界は大手仲介会社5社が100平米以上の大規模物件を独占し、中規模・小規模のテナントについては地元の不動産会社が仲介している状況です。地元不動産会社がテナント物件を取り扱わない理由として、契約期間が長いこと、情報が入り手困難であること、が大きな理由となっています。

施工会社が顧客を多く持っていることが多いと聞きます。

また、大手企業の中では、店舗開発課を設置している場合があります。事務所の移転情報などをその方面で入手していくのがいいかもしれません。

## 店舗仲介は 全体の5%

さて、居住用賃貸は不動産会社全体の95%を占めている中で、テナント賃貸はたったの5%。地域ナンバー1の企業になれるチャンスがあります。

居住用賃貸のように、定期的な浮き沈みはありません。

また、テナント空室対策としては、まずネットスクハイルター。居住用賃貸に比べれば、約5

1ネット倍の手数料収入を得ることが可能。トラブル事例インターネットで客付けもひとつの多さについても、しっかりとマニュアルを徹底すれば特に問題ありません。

## セミナー要点

- 大規模テナント物件は大手仲介会社が独占、中規模、小規模テナント物件は地元不動産会社が仲介。
- テナント賃貸は居住用賃貸に比べ5倍の手数料収入を得ることが可能。