

2018/01/11 管理会社の変更

今回のグループコンサルのテーマは「管理会社の変更」です。

管理会社の変更は、原則購入時がやりやすいというのは、今まで何度も話してきました。

購入と同時に変更すると、禍根なく違和感なくスムーズに変更しやすいのは間違いありません。

しかし、だからといって、購入時以外に変更してはいけないという訳ではありません。

購入後、しばらくして、

- ・ 懇意にしていた店長や担当が退職してしまった。
- ・ 管理会社の方針が変わって、対応が悪くなってしまった。
- ・ 許せない対応があり、変えたい。

など

どうしても変えたい場合もあります。

その場合の注意点や変更方法についてをテーマに議論しました。

■今回の音声を聞くメリット

- ・ 運営途中の管理会社変更は、決してタブーというわけではなく、どうしても変更せざるを得ない状況もあり得ることがわかります。
- ・ 管理会社への不安・不満は大きく分けて3パターン。
 1. 空室増加—どうにも埋まらない。
 2. 大きなトラブル—様々な管理の不備。
 3. 経営不安—入金の遅れや未払い。感情的になってケンカになるケースも多いことがわかります。

- 管理会社変更経験のある会員さんの体験談から、やはりトラブルや空室増加が変更理由になっていることがわかります。
- 現状の不安や不満を管理会社を変更せずに解決する方法はないか、ライバル物件、担当者変更、管理会社内のポジション、他社へのリサーチなど、現状の問題を解決するためのアプローチ法がわかります。
- 管理会社変更した場合に店子付けしてもらえなくなるリスク、変更しなくて済むのならば、変更しないに越したことはないこと、どうしても変更する場合の事前調査や関連図作成のやり方など、管理会社変更に伴う様々な視点を学ぶことができます。
- 事前にやるべきことをやった後に「変更手続き」に進むべき・・・。
現・管理会社へ最後通告する前に、新・管理会社と細部まで話を詰めておく必要があることがわかります。
- 募集条件（ADやターゲット層）、管理面（各種点検）など具体的な確認項目がわかります。
- 現在の管理会社と契約を打ち切る場合の注意事項・・・、3ヶ月前告知は交渉次第・・・、滞納者がいても、普通は問題ないことなど、最後のステップがわかります。
- とにかく「相手が悪い、管理会社が悪い」と、感情にスイッチが入ると、負のスパイラルに陥るので、我に返って、冷静に見ることの大切さがわかります。

■今回の感想

変えるにしても変えないにしても、日々のコミュニケーションが重要であることがよく分かりました。

相手に対し自分に不満があるということは、相手も自分に不満を感じているのだろうと思います。

佐藤さんが最後のコメントでお話されてた「相手の気持ちを感じ取る」が非常に響きました。
(関東地方 KAZ さん)

現地に行くこと、コミュニケーションをしっかりとることが全てにおいて基本だと再認識しました。

(関東地方 ベンさん)

変更する際には、相手に条件を飲まざるを得ない状況を作るとスムーズに行くと言き、勉強になりました。

私は購入同時の管理会社変更でしたが、管理会社の変更を波風立たないように慎重にやってくれていて、良かったと思いました。今後の客付に影響するので。

(関東地方 なるみさん)

管理も客付けも、オールマイティにできる会社は少ないことがわかりました。

物件を所有している以上、その地域で勝負せざるを得ない為、変更時にも上手く乗り換えできるように考えて行うことが必要だという事がわかりました。

(関東地方 Mさん)

「オーナーが良くない場合もある」という村田先生の言葉はドキッとしました。

また、結果的には「変えなきゃ良かった」となる場合も多いとの事で、正に重要な経営判断になると実感しました。

事前のメリットとデメリットを洗い出し、分析する際には時間をかけて、実行する際は相手の納得感に配慮しつつ、スパッと迅速に行うべき事、正に企業運営と同じだと思いました。

とても勉強になりました。ありがとうございました。

(関西地方 パンダさん)

以前参加させていただいたグループコンサルの「三つの学習タイプ」を思い出しながら聞いていました。

自分の場合、少なくとも一社は変えて良かったと今でも確信していますが、もう一社についてはやや早計だったなど。

トラブルに対するこちらの思いが

うまく伝わらないことへの感情的なしこりが、
管理会社の変更まで突き進ませてしまいました。

やはりご入居者に与える混乱や、また一からの関係性構築に伴う
労苦を考えると、今回示していただいたような取り組みを、
相手とのコミュニケーションの取り方を考えつつ
トライしてからでも遅くはなかったなと。

やるべきことをちゃんとやったんですか？
と、グループコンサルの最後に言われていた
才津さんの言葉の通りと反省しています。

次は同じ轍を踏まないように、
しっかりと向き合っていきます。
ありがとうございました。
(関西地方 MOLTA さん)

自分の経験から、管理会社の変更自体はとても簡単で
オーナーがやることはほとんどありませんが、
不満の解決になるかどうかはまた別の問題で、
自分に原因があることもしばしばです。

容易な方法だけに、安易な方向に流されないよう戒めています。
(関東地方 オオクワさん)

管理会社は何度も変えるべきではないことがわかった。
しかし、店子付けなど重要となる業務に問題がある場合には
躊躇なく変える必要があることがわかった。
(関東地方 エヌケイさん)

管理会社を変えるパターンは3つあり
(空室の増加、管理トラブル、経営不安)、
体系的に説明していただきとてもわかり易かったです。
シルバーさんに清掃を頼み実態を把握する、
うまく行かない時は上司にエスカレーションし変更する事で
解決する事が多いなど、とても参考になりました。
(関東地方 kazu さん)