

電力高騰
待ったなし!!

賃料適正化へ最後の一手

業界**No.1**の賃料交渉術を **完全公開!**



オフィスコンサルティング事業本部 第二営業部 統括部長
岡田 猛志/Okada Takeshi

070-1305-4296

takeshi-okada@actpro.co.jp

RECOMMEND

当てはまる企業様には特におススメです！

- ・ 何回も交渉している
- ・ 専門のスタッフがいる
- ・ コロナで全拠点交渉した（と聞いている）
- ・ 地主と良い関係なので（交渉はしないと決めている）
- ・ 外部で交渉したことがある
- ・ 過去に交渉でトラブルになった

PERFORMANCE

数字でみるアクトプロ ※2021年3月現在



創業
2010年
サービス開始
2004年

業界
1位
主要大手
競合他社比較

成功率
73%
平均
成績

減額率
11%

取組み年間賃料総額
2436億円

成功拠点数
17455拠点

実績エリア
47
都道府県

累計調査数
11万件

導入社数
3275社
195社
(上場企業数)

累計年間削減金額
195億円

交渉専任担当
30名
業界最多

サービス導入経路
95%超
紹介

PROFILE

自己紹介



岡田 猛志

Okada Takeshi

株式会社アクトプロ
オフィスコンサルティング事業本部
第二営業部 統括部長

- ◆賃料適正化サービスとの出会い：2013年
- ◆初案件の減額率：35.5%（29万円→19万円に！）
- ◆扱ったコスト削減：電力、水道、ガス、廃油、衛生検査、消防点検、複合機、携帯、カード手数料 など
- ◆お客様の業種：飲食、塾、介護（デイ、**老人ホーム**）
保育、調剤薬局、**工場**、美容室、接骨院、医療クリニック
葬祭業、携帯ショップ、社員寮、**パチンコ**、オフィス、営業所、
小売（**スポーツ**、リサイクル、**ホームセンター**、リフォームなど）
- ◆趣味：Googleの投稿（レベル8です★）

89社

2020年度

年間サポート
社数

1065物件

2020年度

年間サポート
物件数

3.6億円

2020年度

年間
削減金額

WORK

仕事の進め方について



1
気に入らなかったら
いつでもクビOK



2
成果が出なければ
給料払わなくてOK

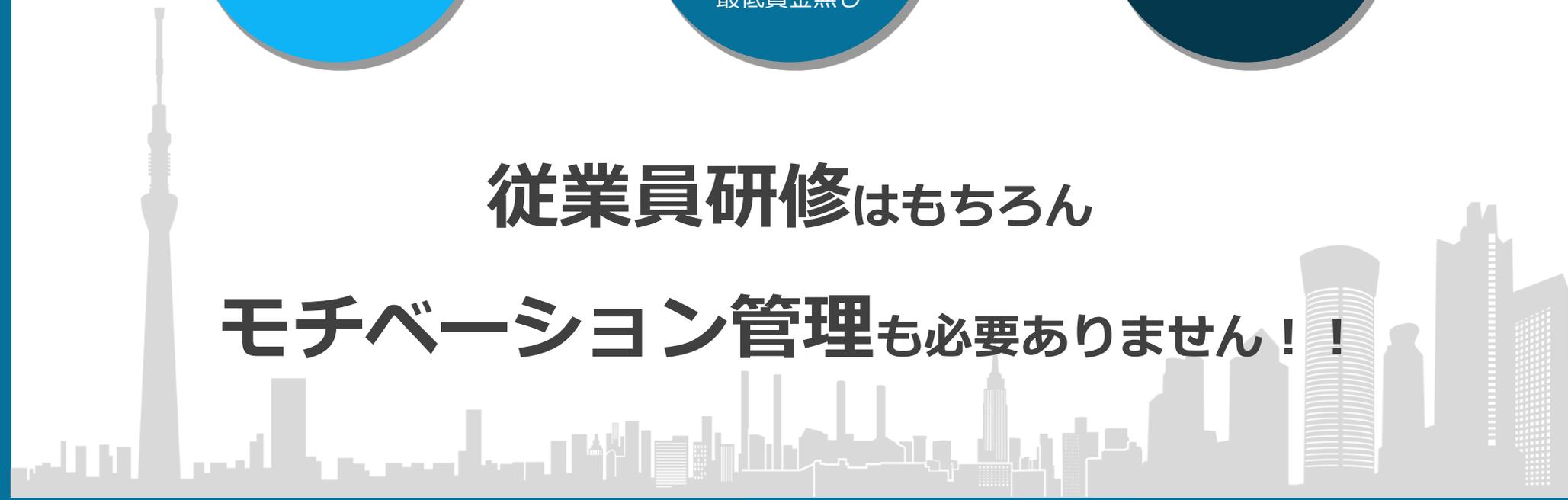


3
そんなやついる?!



従業員研修はもちろん

モチベーション管理も必要ありません!!



都道府県・市区町村	物件賃料	物件坪数	物件坪単価	改定後賃料	減額金額	減額率
1 静岡県						30.4%
2 大阪府						28.8%
3 静岡県						24.7%
4 兵庫県						23.1%
5 長野県						17.7%
6 兵庫県						16.5%
7 兵庫県						22.2%
8 福岡県						19.0%
9 静岡県						24.7%
10 兵庫県						16.3%
11 長野県						17.2%
12 兵庫県						18.2%
13 福島県						16.0%
14 大阪府						16.4%
15 長野県						14.4%
16 佐賀県						12.5%
17 長野県						12.4%
18 大阪府						12.1%
19 埼玉県						11.0%
20 東京都						9.7%

業界平均 **20%超!!**

全て賃料改定

減額期待値を左右する

3つのポイント

※減額期待値 = 成功率 × 減額率



■減額期待値を左右する3つのポイント

誰が



いつ



どうやって

役職・立場

タイミング

やりかた・ノウハウ

【自社】

- ・ 社長
- ・ 役員
- ・ 部長
- ・ 店長

【外部】

- ・ 弁護士
- ・ コンサル

- ・ 契約内容
- ・ 業界事情
- ・ 自社の状況
- ・ その他



減額期待値 700%UP !

※減額期待値 = 成功率 × 減額率



残念な交渉 3 選



残念な交渉



電話と手紙のみ

(電話で交渉してしまう)



金額決め打ち (自社の都合ばかり)

- 例1) 自社の都合で減額提示額を決めて行く
- 例2) 相場や路線価を元に減額提示額を算出



残念な交渉



つめちやう

理詰め・高圧的・通い詰め



要注意

「社長、トラブルになりますよ！」

「知り合いの会社が揉めたと聞きました！」

「この前下げてもらったばかりです」

「弁護士が、、、」

「不動産顧問が、、、」

いつも同じ人

め
っ
ち
や
残
念
な
交
渉



それでもダメなこともある

嫌われている

(出て行って欲しいと思われていた・・・)



HOW TO

我々の手法について

1
日頃の
感謝、感謝、感謝



2
こんなにも
頑張ってるんです



3
一緒にやって
いきましょう！！



今の家賃が適正化どうか
無料で調べてみませんか??

適正賃料査定のご案内

住所

賃料
共益費

坪数

入居開始
年月

契約
形態

貸主

賃貸借契約書のコピーをお送りください。

無料
特典

No	物件名	階層	形態	業種	現行賃料(税抜)		賃料合計	坪数	入居情報		フラグ	削減金額	削減率 (%)	その他
					賃料	共益費			年	月				
1	本社	5	オフィス	事務所	1,000,000	70,000	1,070,000	71.3	2015	4	A	93,090	8.7	
2	〇〇店	1	店舗	ホール	3,000,000		3,000,000	2000.0	2000	5	A	189,000	6.3	定期
3	〇〇店	1	店舗	ホール	2,500,000	175,000	2,675,000	200.0	1995	7	C	0	0	
4	〇〇店	1	店舗	ホール	7,000,000	490,000	7,490,000	900.0	2010	2	B	262,150	3.5	定期
5	〇〇店	1	店舗	ホール	5,500,000		5,500,000	580.0	1980	1	A	742,500	13.5	
6	〇〇店	1	土地	ホール	900,000		900,000	600.0	2005	6	A	91,800	10.2	
7	〇〇店	1	土地	ホール	200,000		200,000	150.0	2005	7	A	22,600	11.3	
8	〇〇店	1	土地	ホール	100,000		100,000	75.0	2005	9	A	10,500	10.5	
9	〇〇店	1	土地	ホール	1,100,000		1,100,000	1000.0	2007	3	A	90,200	8.2	
10	〇〇店	1	土地	ホール	150,000		150,000	150.0	2007	5	A	12,300	8.2	
11	〇〇店	1	土地	ホール	80,000		80,000	70.0	2007	2	A	6,560	8.2	
12	〇〇店	1	土地	ホール	120,000		120,000	50.0	2008	8	A	9,240	7.7	
13	〇〇店	1	土地	ホール	200,000		200,000	100.0	2008	4	A	15,600	7.8	
14	〇〇店	1	土地	ホール	600,000									
15	〇〇店	1	土地	ホール	220,000									
16	〇〇店	1	土地	ホール	800,000									
17	〇〇店	1	土地	ホール	600,000									
18	〇〇店	2	店舗	飲食	750,000	52,								
19	〇〇店	1	店舗	飲食	950,000									

適正賃料査定結果

ご依頼件数	現行賃料/月間	減額予測/月間	減額後賃料/月間	減額率
19件	26,557,500円	1,886,838円	24,670,662円	8.2%
削減対象	現行賃料/年間	減額予測/年間	減額後賃料/年間	減額対象率
18件	318,690,000円	22,642,056円	296,047,944円	94.7%

削減対象率

削減対象 18件 | 対象外 1件

減額期待値

19件

- A : 16件
- B : 2件
- C : 1件
- D : 0件

減額期待値基準

- A : 5%以上
- B : 5%未満
- C : 交渉時期見直し
- D : お取り扱い不可

【適正賃料査定】
何物件でも減額見込みを
無料で調査します！

■減額金額を左右する重要なポイント

誰が

役職・立場



いつ

タイミング



どうやって

ノウハウ

できそう
なところ
を選ぶ

or

全拠点
査定

&

絶対に
ダメな所
を省く

オフィスコンサルティング事業本部
法人営業二部
統括部長



岡田 猛志

Okada Takeshi

Mobile: 070-1305-4296

E-Mail: takeshi-okada@actpro.co.jp



www.actpro.co.jp

株式会社アクトプロ



ISO 27001:2013

東京本社 〒105-0021 東京都港区東新橋1-1-19 ヤクルト本社ビル9F

TEL:03-3569-0280 FAX:03-3569-0281

大阪支社 〒542-0076 大阪府大阪市中央区難波2-3-7 南海難波御堂筋ウエスト3F

TEL:06-6213-3250 FAX:06-6213-3251