

“練馬区・豊島区・中野区・板橋区エリアの賃貸オーナー様を応援する定期情報誌”

ヤジマガジン

～ 2016年 9月号 ～

9月



(写真：(株)矢島不動産管理 店内 今月の花：松笠菊)




株式会社 **矢島不動産管理**

東京都練馬区旭丘1-75-12

ヤジマビル1F

TEL：03-3953-3446

 : 0120-07-2525

(オーナー ニコニコ)

<http://www.realestate.ne.jp/>

矢島不動産管理

検索



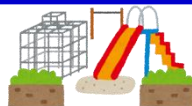
今月の主な内容

- P1 今月の一言・セミナー報告
- P2 地域のお店紹介コーナー
- P3 スタッフ通信
- P4 ”
- P5 オナー様の為の賃貸管理コナ
- P6 業界ニュース
- P7 店舗紹介





「子供時代に思いっきり遊ぶということ」



皆さんは子供の時にどんな遊びをしましたか？子供の遊びというと、私は小学校のときお盆には田舎へ行って海と山で遊んだことを覚えています。山で水や木を使って遊園地を作ったり、浅瀬の海で浮き輪にぶかぶか浮かんでいるだけでとても楽しかったです。岩場で採れた魚貝類をその場でお味噌汁にして、持参したおにぎりと一緒に食べたり、今思えば周りの大人たちが精いっぱい僕らを楽しませてくれていたのだと感謝の気持ちになります。

昔よく遊んだ公園を見ると、様変わりして綺麗な公園へと生まれ変わりました。ここでもよく遊びました。思いっきり野球をしたり、サッカーをしたり。金網で囲われた大きなグラウンドが公園内にあって自由にボール遊びができたのですが、いまは撤去されて思いっきりボールをけることはできなそうです。花火もいまは禁止だと思いますが、僕らのころはドラゴンとかやっていました(これは近隣の方からすれば騒音や煙などの被害があります。また深夜の花火は論外です)。大人になりいろいろな事情を理解できるようになりましたが、子供時代におもいっきり遊ぶということをお子たちにもっとさせてあげたい。そんなことを考えたお盆休みでした。



株式会社 矢島不動産管理 代表取締役 矢島 嘉太郎



CPM (全米不動産経営管理士)
CCIM (全米不動産投資顧問)
不動産コンサルティングマスター
宅地建物取引士
相続支那コンサルタント



賃貸管理経営セミナー 第1回目 7月31日(日) ご報告



第1回『最新の賃貸経営成功法則と練馬・中野・豊島の賃貸経営の実態』

7/31(日) 矢島不動産初のオーナーセミナーを開催いたしました。初セミナーということもあり、参加者の皆様よりむしろ講師である私たちのほうが緊張していたかもしれません。笑 テーマは「最新の賃貸経営成功法則」ということで、セミナー講師を弊社営業担当の「内藤」と「山本」が担当させて頂きました。

おかげさまで10名近いオーナー様よりご参加頂き、活発な意見が飛び交うセミナーとなりました。特にオーナー自身の賃貸経営を語り合う「シェアタイム」では、セミナー内容以上に濃いお話が多々できました。『賃貸経営は最終的に「税金」との戦いになる。』など、みなさん物件をお持ちということもあり、お互いに共通する悩みやお話しも多くとても盛り上がりました。

皆さん悩むポイントは一緒です。オーナー様同志の交流から生まれる価値もあると思います。そういった機会を今後ご提供させて頂けたら幸いです。

次回セミナーは8/28(日)「満室にするためにしておきたい設備動向とオーナーの取り組み」を午前10時より開催いたします。当日の飛び込み参加も大歓迎です！皆様のご来場をお待ちしております。





♪地域のお店紹介コーナー♪

今回ヤジマガジンが特集するのは、江古田駅（北口）すぐの肉バルのお店『Hot Pot Kitchen』です。取材という名の美味しいランチ、毎回私の楽しみになっております（笑）さて今流行りの肉バルとは・・・美味しいお肉をおしゃれにかつ豪快に食べられるお店なのだから。お店のメニューに書いてある焼肉屋が手がける肉のテーマパーク『Hot Pot Kitchen!』というキャッチコピーが目を引きまます。ここで言う焼肉屋とは、江古田駅南口にある「焼肉ハウス」です。以前、歓迎会にて焼肉ハウスを利用させて頂きましたが、メニューには珍しい部位のお肉が並んでおり、全て美味しかったです。その焼肉ハウスが手がける『Hot Pot Kitchen』当然お肉は格別です！

♪お肉のテーマパーク♪
「Hot Pot Kitchen」
 ホット ポット キッチン
 西武池袋線『江古田駅』より徒歩1分
 練馬区小竹町1-57-2 ペルプラム江古田1F
 TEL: 03-3974-9110 定休日: 年中無休



お肉がとても柔らかい！
美味しく頂きました☆



女性をターゲットにしており、おしゃれな店内になっております。メニューをのぞいてみると、各種美味しそうなクラフトビールがならんでおり、夜も楽しそうな雰囲気でした！今回はまだ明るいランチの時間ですので、ビールは次回のお楽しみとして・・・ランチのおすすめを店長さんに聞く事に。やはり一番人気は牛タンシチューだそうでそちらと、野菜入り黒酢あんの若鶏のからあげを注文しました。

店長のおすすめ通り、牛タンシチューのお肉は柔らかく煮込まれており、スプーンで切れるほどです。なぜこんなに柔らかいのか、店長にうかがったところ、まず焼肉ハウスから仕入れる美味しい肉を6~7時間煮込み、それを1日置くとさらに柔らかくなるとの事。手間暇かけた美味しいシチューをぜひみなさんに食べて頂きたいです。

黒酢あんのからあげも、ジューシーでご飯がすすみました。どちらにもご飯、わかめスープ、サラダがついており、おなかがいっぱいになりました！家族連れの方も多く、お子様連れも大歓迎です♪

貸切パーティもやっているのので、何かの集まり事やパーティの際はご利用してみたいはいかがでしょうか。以前老人クラブのパーティを開催した際、皆様お肉が柔らかいのでたくさん食べられたようです☆

お店をオープンして丸4年。日大芸術学部の目の前という事もあって、お昼は学生さんでにぎわう店内。夜は気取らない肉バルとして、美味しい自家製ローストビーフやステーキを食べながらお酒が楽しめます。

ランチ時には、入口にお弁当の販売があり、お手軽弁当の値段を見てびっくり！9種類のおかずとご飯が入ってなんと380円！！そのほかにも美味しそうな数種類のお弁当が並んでおりました。こちらぜひ食べてみたくなりました。

皆様もぜひ焼肉屋ハウスが手がける肉バル、Hot Pot Kitchenに足を運んでみてください。美味しいお肉を食べて元気いっぱいになる事間違いなしですよ！（取材：安藤薫）



なんとお弁当が380円！





株式会社矢島不動産管理 内藤心太
宅地建物取引士
不動産コンサルティングマスター
相続支援コンサルタント

今、改めて考える「テナントリテンション！」 入居者に早く、そして長く住み続けてもらう！

テナントリテンションとは、アメリカの賃貸不動産業界から来た言葉で、一般的に「入居者保持」とか「解約阻止」などと訳されます。賃貸住宅において、「入居者に長期に渡って住み続けてもらうための努力や工夫をする」という意味です。

賃貸経営は、長く入居してもらったほうが安定的に収入が見込めますし、空室リスクに悩まされる事もなくなります。

入居者を顧客として捉え、顧客満足のために、さまざまな対策を考え、実行することで居住年数を長くすることになります。**PM(プロパティマネジメント)**の考え方では、オーナーにとって**解約=空室**であり、収益を減らす悪因であるため、いかに長く住んでもらうかが重要となります。**不満による退去(設備の老朽化、近隣トラブル、物件自体の保守点検、清掃の不徹底、適正でない家賃設定等)を防ぎ、また早期に選ばれるための物件の魅力を創ること**などが重要です。

具体的に**稼働率**を用いてお伝えします。将来にわたる安定経営という視点で稼働率を判断しますので、**稼働率=入居期間÷(入居期間+空室期間)**で計算します(下図 稼働率表早見表参照)。

縦軸に平均入居期間。横軸に平均空室期間で求めることができます。

例をあげてご説明します。

下図①)平均入居期間2年(24ヶ月)で退去後、次の入居者が決まるまでの空室募集期間6ヶ月の稼働率は80%です。

下図②)入居期間2年(24ヶ月)であっても早期に対策を打って、工夫することで空室募集期間2ヶ月となった場合の稼働率は92.3%に向上します。

下図③)空室募集期間6ヶ月を要しても、平均入居期間6年(72ヶ月)の場合、稼働率は92.3%に向上します。

年間収入=家賃×総戸数×12ヶ月×稼働率ですので、入居期間2年の場合では**4ヶ月空室期間が延びると家賃が10%下落したことになる**と同じになります。

優先すべきは長く入居してもらうこと。そして空室期間を短くすることを目指してまいります。

■稼働率早見表

入居期間 (ヶ月)	空室期間(ヶ月)											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
12	92.3%	85.7%	80.0%	75.0%	70.6%	66.7%	63.2%	60.0%	57.1%	54.5%	52.2%	50.0%
24	96.0%	②92.3%	88.9%	85.7%	82.8%	①80.0%	77.4%	75.0%	72.7%	70.6%	68.6%	66.7%
36	97.3%	94.7%	92.3%	90.0%	87.8%	85.7%	83.7%	81.8%	80.0%	78.3%	76.6%	75.0%
48	98.0%	96.0%	94.1%	92.3%	90.6%	88.9%	87.3%	85.7%	84.2%	82.8%	81.4%	80.0%
60	98.4%	96.8%	95.2%	93.8%	92.3%	90.9%	89.6%	88.2%	87.0%	85.7%	84.5%	83.3%
72	98.6%	97.3%	96.0%	94.7%	93.5%	③92.3%	91.1%	90.0%	88.9%	87.8%	86.7%	85.7%
84	98.8%	97.7%	96.6%	95.5%	94.4%	93.3%	92.3%	91.3%	90.3%	89.4%	88.4%	87.5%
96	99.0%	98.0%	97.0%	96.0%	95.0%	94.1%	93.2%	92.3%	91.4%	90.6%	89.7%	88.9%
108	99.1%	98.2%	97.3%	96.4%	95.6%	94.7%	93.9%	93.1%	92.3%	91.5%	90.8%	90.0%
120	99.2%	98.4%	97.6%	96.8%	96.0%	95.2%	94.5%	93.8%	93.0%	92.3%	91.6%	90.9%

相続、収益向上、資金繰り改善、リフォーム工事のご相談・お問い合わせは
TEL 0120-07-2525 担当：内藤(相続・収益・資金) 木村(リフォーム)



(株)船井総合研究所
賃貸管理ビジネスチーム
グループマネージャー
松井 哲也

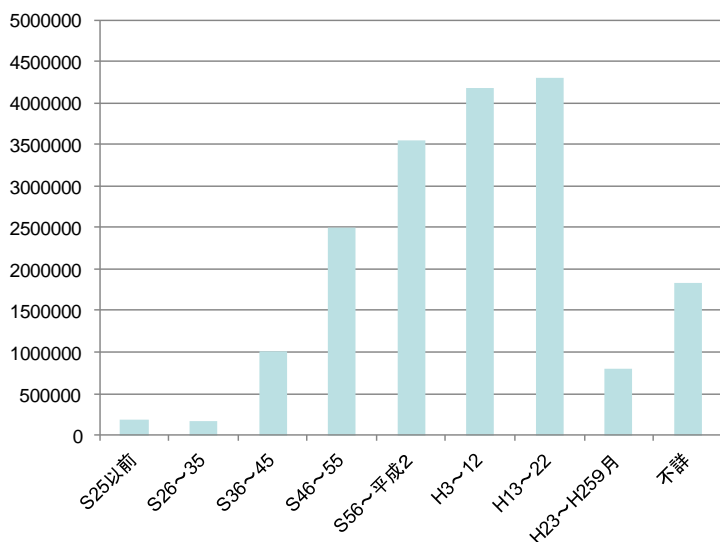
全国で当たり前になりつつある設備のリニューアル 入居を促進し、不満による退室を防ぎ、家賃下落を抑える 物件のリニューアル、収益改善が全国的に進んでいます！

マイナス金利の影響もあり、ストックの有効活用策で、使える空き部屋は適正にリニューアルして、将来にわたる資産として活用するオーナーが増えています。実際リニューアル工事の件数や金額は全国的にみても昨年対比でおよそ20%増加しています。これにはリニューアル工事に関する節税効果への理解も進んでいると考えられます。

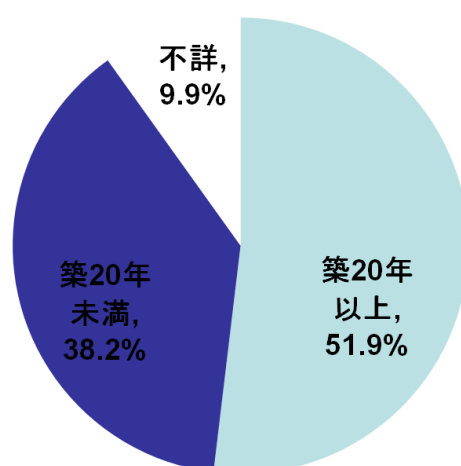
下のグラフは、居住中の賃貸物件を建築時期別に表したものです。今や日本の居住中の賃貸住宅の6割が築20年以上の物件になっています。言い換えれば築30年前後の築古物件でも入居している物件はたくさんあるということです。ポイントは過去の成功体験などの固定概念にとらわれず、時代の変化に合わせて柔軟に賃貸経営にチャレンジし続けることです。

進む老朽化！日本の居住中賃貸住宅の6割が築20年以上

■全国の居住借家 築年別戸数



■借家築年別構成比



全国の賃貸住宅で当たり前になりつつある設備のベスト5(船井総研調べ)を見てもその時代の変化は明らかです。



- ①TVモニター付インターホン
- ②温水洗浄便座
- ③エアコン
- ④シャワー付洗面化粧台
- ⑤シングルレバー混合水栓は、もはや入居者にとって当たり前になりつつある設備になっています。

その他、インターネット無料やオートロック錠、追い炊き等が続きます。当たり前になるということは、その施策が差別化にならないということです。例えば、「バス・トイレ別」が既にそれにあたります。リニューアルのタイミングは、退去時、空室時、入居時、クレーン時。空室時にお部屋のグレードアップだけでなく、入居中の優良入居者に対しても、耐用年数を超えた設備については設備のリニューアルをしてみてもいかがでしょうか？

築年数の古い物件で今後5年から10年以上の安定経営を望むならコストをかけてもリニューアルしたほうが良い場合が大半です。

手持ちの資産を活用して、将来の安定的な収入を確保へ

『地域密着』おかげさまで30周年！ 私どもは“住まい”を通じて地域社会に貢献致します！

なんでも
ご相談ください！



皆様のご来店
お待ちしております



Thanks!



不動産のことなら**矢島不動産管理**にご相談下さい！！

矢島不動産管理はお客様の資産運用のために
専門スタッフの力を結集してトータルサポートいたします。

●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- 空室について
- 売却について
- リフォームについて
- 土地活用について
- 家賃滞納について
- 相続対策について
- 賃貸管理について
- 保険について
- 購入について
- その他

お気軽にご相談ください！



お問い合わせ先: 矢島不動産管理 担当: 宮脇・木村

TEL: 03-3953-3446 FAX: 03-3565-2103



オーナー ニコニコ

0120-07-2525

メールアドレス: info@realestate.ne.jp

矢島不動産管理

検索

