

# タウンオーナーズクラブ会報

Town Owners Club Bulletin

巻頭

2017年 オーナー様向けセミナー特集

現場最前線

物件の防犯・防災対策の今

新築投資物件のご紹介 / 「アヴェントハウス」「タウン住宅販売」のご案内

オーナーズイベント活動報告 ～ 屋形船 春のお花見会 ～

クレストコート（埼玉県上尾市） / アヴェントハウス施工



## タウンオーナーズクラブ 2017年セミナーのご案内

現在、不動産を取り巻く環境は激しく変化しており、賃貸経営をしているオーナー様も様々な問題に直面し、不安を抱えておられると思います。

弊社ではこうした現状に対応すべく、専門の不動産経営相談室を設置し、オーナー様を対象に賃貸経営セミナーを行っています。

当セミナーでは不動産市況の分析や、

問題の解決策を考え、また時代の変化に伴って進化する土地活用の最新情報などお届けして



おります。

今年度も多種多様なテーマのセミナーを企画しておりますので、是非ともオーナー様の賃貸経営にお役に立てて頂ければ幸いです。

不動産経営相談室主催セミナー  
2017年度春・夏予定一覧

5/13 東京セミナー

「家族信託による財産管理の手法」（仮）

NHK「クローズアップ現代」でも特集された  
財産管理の新しい手法！

協賛会社：パナホーム株式会社

5/20 横浜セミナー（神奈川エリア限定）

「賃貸経営の事業承継・相続対策とは！」

相続・事業承継のお悩み事をどの専門家に相談したらいいのかわからないオーナー様必見

6/10 東京セミナー

「賃貸物件の未来が変わる！～多彩な施策のご提案～」（仮）

日々変化する、様々なニーズに柔軟に対応し、今そこにあるべき賃貸住宅を追求します。



不動産経営相談室

講師：和南城 泰文

6/17 東京セミナー

「RC造マンションではじめる、安定した賃貸経営 ～年利12%を達成するマンションのご提案～」

逆転の発想！家賃収入・事業コストを計算し、建築費を設定する高利回り物件

協賛会社：株式会社松永建設

6/24 千葉セミナー（千葉エリア限定）

「賃貸経営の事業承継・相続対策とは！」

相続・事業承継のお悩み事をどの専門家に相談したらいいのかわからないオーナー様必見

【お問い合わせ】

不動産経営相談室

03-5687-2566

## 現場最前線 物件の防犯・防災対策の今

### 防犯対策と空室

性善説だけでは語れぬ昨今、賃貸住宅市場においても、「防犯カメラ」「オートロック」「シャッター」「人感センサー」などの防犯を求める方が増えてきました。

こうした防犯設備による差別化は、空室消化の鍵となりつつあります。

もちろん、万一犯罪にあってしまった場合、インターネットが普及した社会では、悪い噂もあっという間に広がり、今後の賃貸経営を揺るがしかねません。

今や防犯対策は色々な意味で、必要不可欠になってきたと言えるでしょう。

### 物件の死角と防犯カメラ

では、空き巣にとって狙いやすい建物とは何でしょうか。それは、死角があり、留守が多く、防犯意識の緩いと思われる建物です。

パターンとしては玄関（無施錠）から入る空き巣もありますが、もっとも多いのはバルコニー側のガラスを割り、クレセント錠を回して侵入するケースです。バルコニー前が植栽で隠れて

いて空き巣としては恰好のケースもありますので、こうした場所には目立つ位置に防犯カメラを設置するのがとても有効と言えます。



玄関側に設置した例

一方で悪質な勧誘や、いわゆるストーカー対策には玄関側に設置するのも有効です。今は若い女性だけでなく、男性でも被害に遭うケースがありますので、空室対策としても広汎的なアピールが可能となります。

### 火災警報器交換のすすめ

また、入居者の意識が高まっているのは、防犯だけではなくありません。先の震災以降は防災面、特に火災に対しては、気にされる方が増えています。

住宅用火災警報器の取り替えの目安は、10年と言われております。古くなると電子部品の寿命や電池切れなどで、火災を感知しなくなることが

あるため、早めに交換することをお奨めします。  
こうした細部を丁寧に管理しているか否かは、  
入居者様の信用の得る上で、非常に重要ですので、  
弊社としても適宜ご提案させて頂きたいと考えて  
おります。

#### 【お問い合わせ】

本社 メンテナンス事業部

03-3865-3200 (担当：四戸)

## 🍴 今月のおすすめ 新築アパート・マンション投資物件情報！

多くの反響を頂いた前回に続き、今回も管理物件より販売用投資物件をご紹介します。  
今回ご紹介の物件も、全て弊社グループ会社のアヴェントハウスが施工。その後の管理もアレックス、  
募集についてはタウンハジングにて、全面的にフォローアップさせて頂きます。

### ■ 物件名「デュオメゾン蒲田」 **NEW**

販売価格：**27,900** 万円（税込）

利回り：5.35% 年間収入：14,928千円（満室時）

所在地：大田区西蒲田4丁目 最寄駅：京浜東北線 蒲田駅 徒歩9分

構造：鉄骨造 3階建 / 1K×13世帯 + 1LDK×1世帯



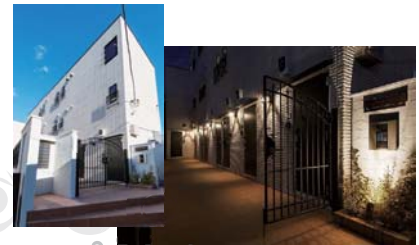
### ■ 物件名「デュオメゾン西馬込」 **NEW**

販売価格：**20,680** 万円（税込）

利回り：5.4% 年間収入：11,172千円（満室時）

所在地：大田区西馬込1丁目 最寄駅：西馬込駅 徒歩6分

構造：鉄骨造 3階建 / 1K×4世帯 + 1LDK×4世帯



### ■ 物件名「デュオメゾン糀谷」

販売価格：**22,330** 万円（税込）

利回り：5.35% 年間収入：11,940千円（満室稼働中）

所在地：大田区西糀谷4丁目 最寄駅：京急線糀谷駅 徒歩6分

構造：鉄骨造 3階建 / 1K×12世帯



### ■ 物件名「デュオメゾン本羽田」 **新価格**

販売価格：**18,800** 万円（税込）

利回り：5.57% 年間収入：10,476千円（満室時）

所在地：大田区本羽田1丁目 最寄駅：京急線糀谷駅 徒歩11分

構造：鉄骨造 3階建 / 1K×11世帯 ※ 角地



引き続き「東蒲田A棟・B棟」「浦和駅前」と続々竣工予定ですので、投資物件は初めてという方も、是非一度お問い合わせ下さい。

【お問い合わせ】 開発事業部 担当：谷口 03-3863-0511



## とびつくす×とびつくす

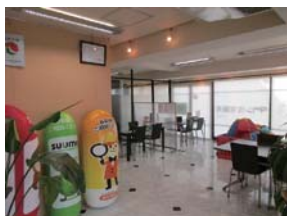
### ● タウン住宅販売のご案内

地価の上昇や金利の低下を背景に、不動産市場では投資物件の売買が活発な状況が続いております。また2年前の相続税・贈与税の税制改正への対応の一環として、物件を売却されるオーナー様や新たな物件を購入されるオーナー様も増えていることが、売買市場の活況を後押ししているものと思われます。

タウングループでは、「所有物件を売りたい」というお客様の声に、弊社グループ会社である「タウン住宅販売」にて物件売却のお手伝いをさせて頂いております。

先頃は弊社管理物件のオーナー様が売却を希望されたので、売却価格を査定させて頂き、その後買主を探した結果、別の弊社管理物件のオーナー様がご購入されるというケースがありました。

こうした管理会社ならではのご縁というものもございますので、売却を検討される際は弊社スタッフまでお気軽にお問合せ下さい。



### ● アヴェントハウスの本社ショールームがリニューアルオープン！

タウングループ本社ビルの2階にあります、アヴェントハウスのショールームが、このたび全面リニューアル致しました。

最新の賃貸住宅設備・仕様の実物をご覧いただけるほか、耐震性・耐久性に優れた鉄骨の構造体や、テレビモニターによる様々なコンセプトの施工実例もご覧頂けます。



また、打合せスペースも同じく新規リニューアルしてございますので、ぜひ一度ご覧いただき皆様のご来場を心よりお待ちしております。

#### 【お問い合わせ】

タウン住宅販売（アレップス 賃貸管理部）  
03-5687-1911（担当：堀部）  
アヴェントハウス ショールーム  
03-3866-8553（担当：多田）

## 活動報告

### オーナーズイベント 春のお花見会



タウンオーナーズクラブでは、4月1日に恒例の人気企画「屋形船のお花見会」を開催し、約80名のオーナー様にご参加頂きました。今年は桜の開花が例年よりも遅く、満開でこそありませんでしたが、「日本さくら名所100選」にも選ばれている隅田公園の普段とは違う姿を、大いに楽しんでおられたようです。

初参加のオーナー様も「屋形船がこんなに楽しいとは思わなかった」と、桜と料理、そして一期一会の出会いを存分に満喫されていました。

次回の屋形船企画は夏の花火大会を予定しておりますので、皆さまのご参加、心よりお待ちしております。

