

タウンオーナーズクラブ会報

Town Owners Club Bulletin

● オーナーズクラブ 春の台湾旅行

● 賃貸現場より繁忙期の総括

認知症、どう備える？ / リノベーション最新事例

入居者アンケート / 餃子バル「RENBOW」新オープン

デュオメゾン西馬込（東京都大田区） / アヴェントハウス施工



イベントレポート 07春



旅行 2泊3日

タウンオーナーズクラブでは恒例の海外旅行企画を5月21日から2泊3日の日程で実施いたしました。

朝鮮半島の政情不安などを鑑みて、急遽行先を「韓国」から「台湾」に変更しての旅行でしたが、ここ数年、台湾は観光大国化が著しく、10年前に弊社企画の台湾旅行に参加されたオーナー様も「当時とは街の雰囲気も全然変わっていた」との大満足の模様でした。

1日目は、羽田空港を出発し松山空港へ到着。昼食後は台北市内の観光を楽しみました。日本統治時代の酒工場跡地を再利用したアート・イベント空間【華山1914文創園區】、台湾の伝統的な建築様式と洋風なバロック様式が渾然

一体となった【剥皮寮】の街並み、台湾随一のパワースポットといわれている【龍山寺】、蒋介石の活躍を讃える為に建てられた記念施設【中正紀念堂】、世界四大博物館の一つで古代中国の人工品および美術品を所蔵している【国立故宮博物院】などを見学。中正紀念堂では、タイミング良く衛兵交代式を見ることが出来ました。



2日目は、専用バスで、台北郊外の九份、十分へ向かいました。【十分】はローカル線の通

る線路沿いに家やお店が立ち並ぶ異国情緒を感じる街並みで、電車が通らない時間帯は自由に線路内を歩くことができました。そこでは台湾伝統行事の「天燈上げ」を体験。「天燈上げ」とは、願い事を側面に書いて、気球の様に空へ飛ばすと御利益があるといわれている運氣アップのアクティビティで、皆様思い思いの言葉や願い事などを天燈に書いて、空へと飛ばしていらっしゃいました。



その後、映画「千と千尋の神隠し」のモデルとなったといわれている小さな村、【九份】へ。山を背後に海に面した斜面に建つ家々、石段や狭い路地など、レトロな街並みを歩き、映画の

舞台にもなった【阿妹茶酒館】で景色を眺めながらのティータイム。

夕食は世界的にも有名で、普段から長い行列が出来る【鼎泰豊本店】で看板メニューの小籠包を堪能しました。

最終日は、東方のベニスと呼ばれる【淡水】を散策しました。海に近い淡水はかつて港町として栄え、台北の発展に大きく貢献した街で台湾文化にオランダ、日本などの外国風情が溶け合った街並みが特徴的でした。

今回の旅行も、ご参加いただいたオーナー様のご協力により、大きなトラブルもなく終わることが出来ました。

また、来年も海外旅行企画は実施する予定です。多くのオーナー様のご参加をお待ちしております。

from 賃貸事業部 春の繁忙期を追えて

賃貸事業部の本年度春の客付実績は、全体としては比較的好調の内に終わることが出来ました。無論、オーナー様のご協力あってのことですが、弊社サイドとしても、プラスに働いた施策として、下記のようなものがありました。

① 新卒採用で入社した社員の多くが活躍

同期入社をいい意味でライバルとして意識し切磋琢磨した結果、各店舗に高い営業力をもつ新人スタッフが増えました。

② 女性スタッフの勤務形態の改善

女性スタッフを全て集めて、産休期間中や育休及び復職に伴う時短制度を明確にすることにより、ベテラン女性スタッフの定着率が向上しました。

③ 全体の接客に対する意識が向上

全店から接客の手本になるスタッフを集め、全社員の前でロールプレイングを行い、ルームア

ドバイザーの基本的な接客スタイルを全社員で共有できるようにしました。



④ 新人王選手権を行い、新人の育成強化

入社一年未満のスタッフを店舗一丸となってフォローし、繁忙期前に知識及び経験を多く積ませることにより、早期にルームアドバイザーとして成長できる土壌をつくりました。

買い手市場の昨今、現場にも高度な柔軟性と臨機応変な対応が求められています。弊社では、今後も人材の育成に努め、より空室の消化力を強化していきたいと考えております。

～リフォーム部便い～

◆◇リノベーションのチカラで住みやすさUP!◆◇

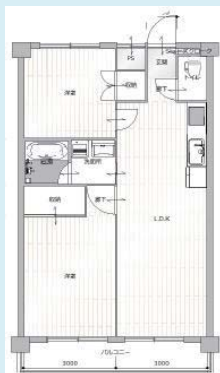
需要に合った住みやすい間取りへ

リフォーム部におきましては、オーナー様方からご依頼を数多く頂き、賃貸物件のリノベーションを手掛けさせて頂いております。空室対策の手段の一つとして賃貸物件ではその時代、需要に合ったリノベーションを施すことで、入居へと繋げるよう専門部署にて工事費用などのプランニングを提案致します。今月は実際に行ったリノベーション施工事例を紹介させて頂きますので、是非ともご参考下さい。

Before



After



- リフォーム面積：50.22㎡ RC構造
- リフォーム費用：3,430,174円
- 工期期間：平成28年9月5日～9月30日まで
- プランとしまして、
- 3DK→2LDK
- キッチン新設
- 水廻り、建具、壁、天井、床のフルリフォーム
- リビング一面にアクセントクロスを使用
- 洋室・リビング・玄関廊下共に床貼替

Before



After



今回は一事例ですが、オーナー様と打ち合わせのうえ、稼働率アップに繋がるプランをご提案致します。

★お問い合わせはこちら
株式会社アレップス リフォーム部
Tel：03-3865-3200（担当：佐藤）

from メンテナンス部 入居者のホンネ ～退去理由と希望設備～

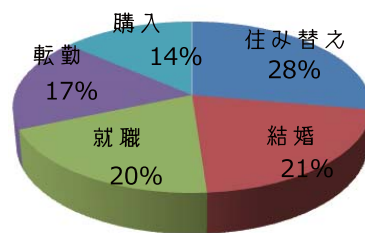
現在メンテナンス部におきましては、お部屋を退室される入居者様に対しまして、転居理由や設備の希望等のアンケートを実施しております。

集計結果を見てみますと、退去理由は市場の動向と近い状況となり毎年大きな変化はありません。一方で欲しかった設備は、追い炊き機能と浴室乾燥機が特に要望の多い項目となっており、これは女性の入居者様の要望が如実に表れた結果であると思われます。

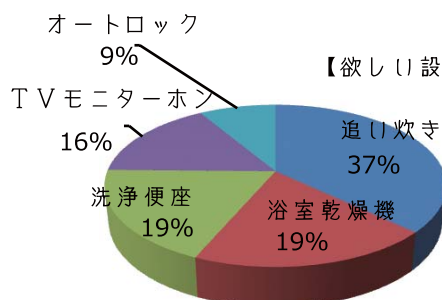
設備の導入に関しましては、競合物件との差別化や入居率の向上の為に積極的にやりたいものですが、空室消化に繋がる適切な投資をすることが大切です。

今後とも入居者様の生の声を定期的に発信したいと考えておりますので、ご参考にして頂ければと思います。

【転居理由】

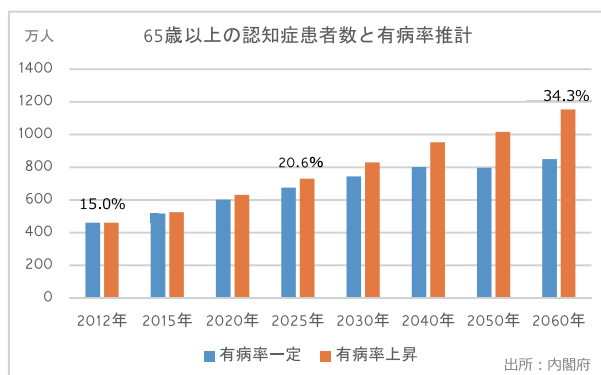


【欲しい設備】



● 認知症への備え「家族信託」

タウングループでは、これまでの相続対策だけでは難しかった認知症になったときの相続を考え、「家族信託」をテーマとした賃貸経営セミナーを開催いたしました。



2025年には、日本の認知症患者が700

万人を突破すると予測されています。実に65歳以上の高齢者のうち、5人に1人が認知症になる計算です。万が一、ご自分（ご家族）が認知症になったとき、現金や不動産など、財産は誰がどのように管理するのか。その難題に対する解決策のひとつが「家族信託」です。

他にも、不動産に関わる認知症のリスクと対策には様々な例があります。ご興味のある方は、セミナー資料を送らせて頂きますので、ぜひ一度ご連絡ください。

【お問い合わせ】
不動産経営相談室

0120-142-073（担当：和南城）

御食事処

餃子バル RENBOW（れんぼう）赤羽一番街店



タウングループでは新たに【餃子バルRENBOW（れんぼう）赤羽一番街店】をオープンいたしました。「富士桜豚肉汁餃子」を中心に、「丸ごと海老餃子」や「水餃子」など14種類の餃子をご用意しております。ブランド豚を使用し毎日手包みで作る餃子は食べた時に溢れ出る肉汁がたまりません。他にも「馬刺し」や「レバーパテ」などお酒によく合うおつまみを取り揃えております。

お酒もビール、サワー、ハイボールなどに加え、店長おすすめ焼酎・日本酒を常時50種類ほどご用意しており、その季節や料理に合ったお酒をご案内させていただきます。

40席ほどの店内にはカウンター席・テーブル席があり、おひとりでもご宴会でもご利用頂きやすく、明るく元気な赤羽らしいお店となっております。

契約更新時にオーナーの皆様にお渡ししている「お食事券」もご利用頂けますので、ぜひ一度おこしください。



【営業時間】月～土・祝前日 17:00～0:30（ラストオーダー23:30）
日・祝 17:00～23:00（ラストオーダー22:00）

【お問い合わせ】03-3901-0099