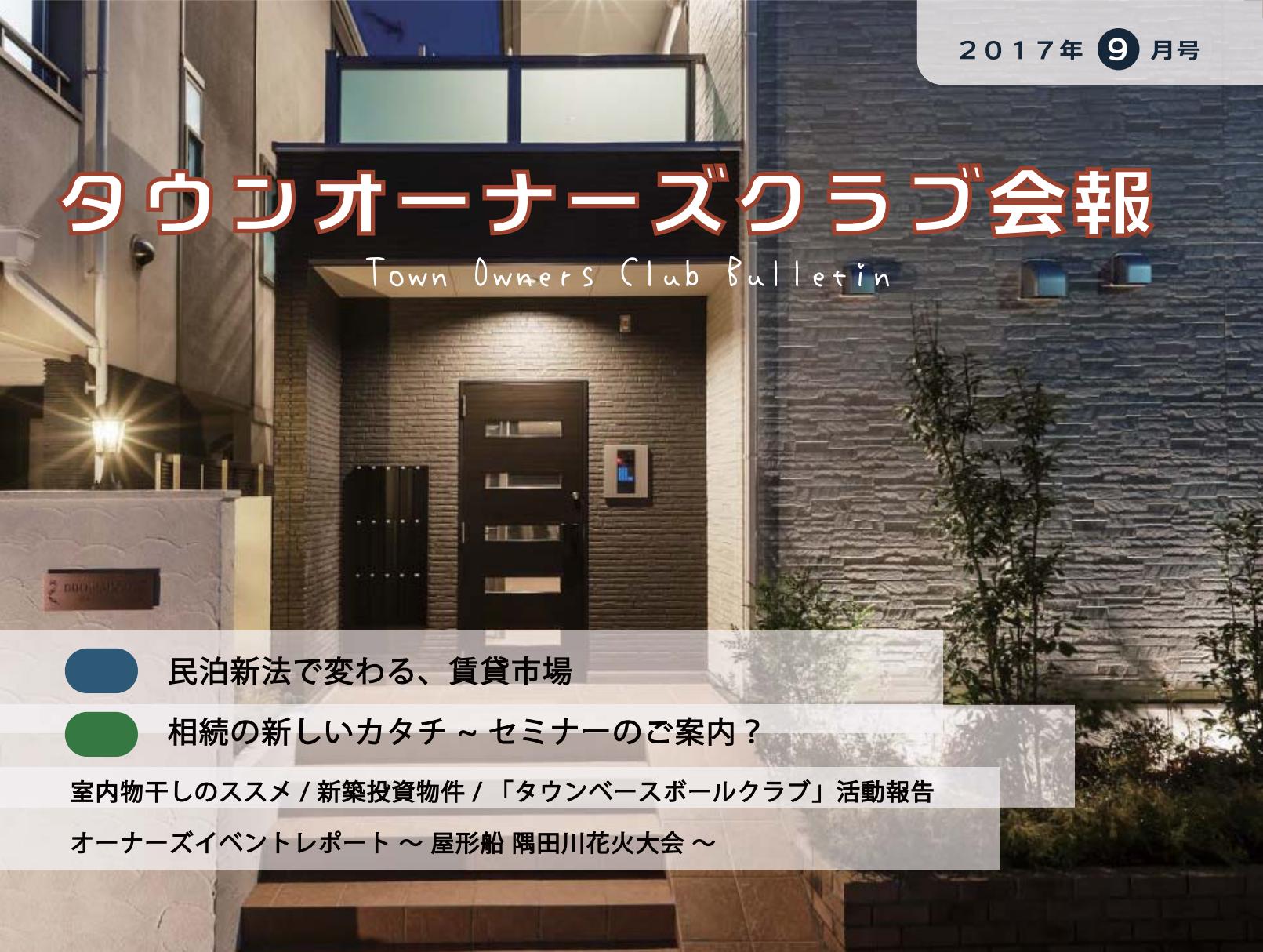


タウンオーナーズクラブ会報

Town Owners Club Bulletin



民泊新法で変わる、賃貸市場

相続の新しいカタチ～セミナーのご案内？

室内物干しのススメ / 新築投資物件 / 「タウンベースボールクラブ」活動報告

オーナーズイベントレポート～屋形船 隅田川花火大会～

写真：デュオメゾン蒲田（東京都大田区）／アヴェントハウス施工



イベントレポート 隅田川花火大会 屋形船イベント

毎年、夏の東京を彩る「隅田川花火大会」はかつては「両国の川開き」として、庶民に親しまれてきた日本で最も人気のある花火大会です。

現在の「隅田川花火大会」となってからは、今年は40年目の節目ということで、例年より2千発多い2万2千発が用意されました。

オーナーズクラブでは前年に引き続き、屋形船でのクルージングを企画。昨年



参加された方、新規に参加される方、大勢の方と一緒にご参加いただきました。

屋形船は、春のお花見イベントでもお世話になっている「舟清」にて手配。美味しい料理と質の高いクルージングには定評があり、揺れも懸念される海を経由するルートも、皆さん快適に過ごされていました。



花火が始まるまでは、船内にて落語を鑑賞。

三遊亭若圓歌師匠とお弟子さんによる、軽快で親しみやすい落語はお子様にも好評で、打ち上げ前には、船内の盛り上



がりも最高潮に。夕方、花火が始まる直前にかなりの雨が降り始め一時は大会の決行があやぶ

まれましたが、無事開催することに。

2012年から共演(?)している、東京スカイツリーと並び、二万発以上の花火があがる光景は、雨霧とあいまって壮大かつ幻想的で、オーナーの皆さんも、時間も忘れ、酔いしれていらっしゃったようです。



現場最前線 民泊新法で変わる、賃貸市場の行方

先日、旅館業法の改正（いわゆる民泊新法）が可決され、来年の1月を目指して施行されます。これはインバウンド需要の取り込みと旅館業の規制緩和という国の方針によるもので、今までほとんどの地域で法的に不可能だった民泊事業が、制限付きではありますが合法的に行うことができるようになります。

民泊は、通常の賃貸よりも高収益なことが魅力ですが、法的制限や近隣トラブルなど問題点も多く、実際の運用は非常に困難な状況でした。そのため今まで、個人が一室を違法に賃貸する、いわゆる“ヤミ民泊”が横行していましたが、現在、そうした違法民泊は罰則・取締が強化されており、淘汰されつつあります。

今後は、使用権限を有している所有者などが行う本来の形が増えていき、オーナー様としても民泊が通常の賃貸借以外の空室対策の選択肢として増えることになります。

よく「国策にハズレなし」と言われますが、新法の施行は賃貸業を行っているオーナー様にとってはチャンスといえるでしょう。

しかし、運用にはまだまだ不透明な部分が多く、ハードルが高いことに変わりはありません。たとえば、新法には、民泊営業ができるのが180日という制限があります。そのため残りの

185日をどう運用するかについては、モデルルームを宿泊に提供したり、マンスリーとして



昨年、外国人観光客数は過去最高に

貸し出したりと、現在色々な手法が検討されているところです。

こうした想定される多様な課題に対処すべく、弊社では、3年以上前から専門の対策チームをつくり検討を重ねてきました。今後の空室対策で新法の利用を検討されている、あるいは民泊について話を聞きたい、といったオーナー様がいらっしゃいましたら、是非一度ご相談ください。建築士、税理士、マンション管理士、行政書士など弊社の専門家スタッフが全力でバックアップさせていただきます。

【お問い合わせ】

不動産経営相談室

0120-142-073 担当：古川



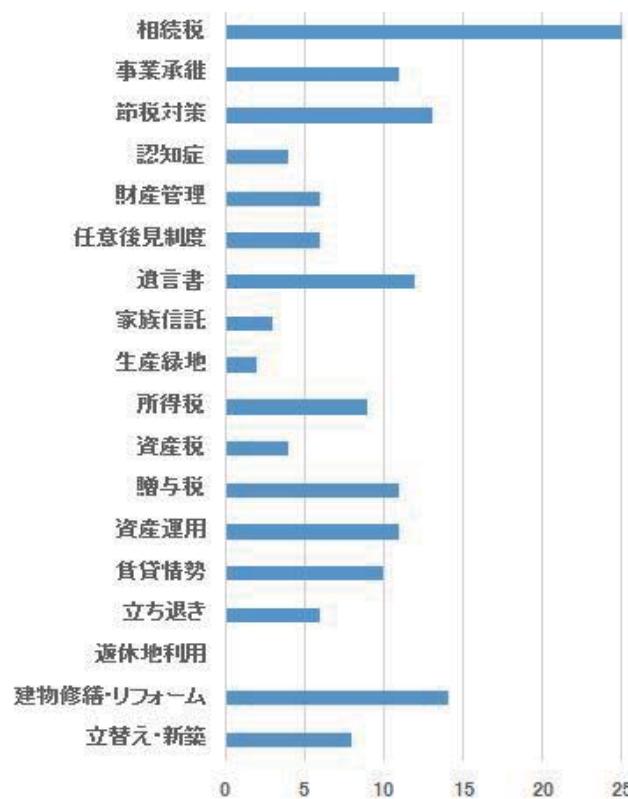
不動産経営相談室 親子でポジティブなお金の話を～信託～

超高齢化社会に突入した日本。介護施設などの認知症への対応は、国家的課題として進められている中、万が一、自分の親や配偶者が認知症になってしまったとき、財産をどう守るかも現在大きな問題となっています。実のところ、

相続・事業承継対策としての旧来の手法（遺言書、成年後見人制度など）だけでは、多様化するニーズを捉えきれないのが現状です。

例えば、60歳で遺言書を作成した人が、その後85歳まで長生きし、その間に相続人であ

ったはずの妻や子供が先に他界してしまうことがあります。あるいは60歳から85歳までの



に財産管理を行う「成年後見人制度」を利用する人も増えてきましたが、この制度は一般に手続きが面倒なうえ、何をするにも裁判所の判断を仰がなければならない煩雑さがあります。

こうした状況をうけ、今注目されているのが、「信託」です。弊社ではこの「信託」を保険のような身近な存在に出来るよう、セミナー等で相続、事業承継における信託のしくみとメリットを詳しくご説明し、新たな選択肢として提案していけたらと考えております。

＜今後のセミナー予定＞

● 9月2日

「800棟以上の耐震診断を実施した木造耐震の専門家によるリフォームセミナーと前回好評頂いた親子信託」

第一部：安全・安心「耐震リフォーム」

第二部：親子信託であなたの財産を「守る」「活用する」「継承する」

● 9月16日

【相続の「？」を「！」に変えるセミナー】

第一部：相続対策のリミットと効果

第二部：相続のイノベーション「民事信託」

【お問い合わせ】

不動産経営相談室

0120-142-073 担当：和南城

今月のオススメ

「部屋干し」の新発想、室外干しができない女性の方

～日当たりがよく、洗濯物が乾く「窓枠」を活用して入居率アップ！～



- ・耐荷重12kgの安心設計
- ・レースカーテンもそのままOK！
- ・女性入居者も安心

限定特価　商品代：11,500円 + 設置工事費：15,000円

【お問い合わせ】メンテナンス部：03-3865-3200 担当：串浦

今夏、弊社にて扱っている投資物件の情報をお知らせします。人気エリアでの販売が続きますので、ご興味のある方は、是非一度お問い合わせください。

■ 物件名「デュオメゾン蒲田」

販売価格：**27,900** 万円（税込）

利回り：5.35% 年間収入：1,492万円（満室時想定）

所在地：大田区西蒲田4丁目 [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」 新価格

販売価格：**20,600** 万円（税込）

利回り：5.35% 年間収入：1,102万円（満室稼働中）

所在地：大田区西馬込1丁目 [都営浅草線 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「デュオメゾン東蒲田」

販売価格：**16,830** 万円（税込）

利回り：5.35% 年間収入：900万円（満室時想定）

所在地：大田区東蒲田1丁目 [京急線 梅屋敷駅 徒歩4分/京急蒲田駅 徒歩10分]

構造：鉄骨造 3階建 / 1K×9世帯

販売予定 ①さいたま市：浦和駅前 ②大田区：東蒲田 ③渋谷区：幡ヶ谷 ④世田谷区：千歳船橋
⑤大田区：羽田 ⑥長野県：軽井沢町 ⑦横浜市：石川町 ⑧新宿区：高田馬場

【お問い合わせ】 開発部 03-3863-0511 担当：谷口

現場より*

タウンベースボールクラブ 活動報告



現在、タウングループでは、営業活動の柱となる若手社員の教育、定着率の向上を図るべく、様々な取り組みを行っております。

中でも活動4年目となるタウンベースボールクラブでは、日々、異なる業務を担うグループ社員同士が、野球を通じてコミュニケーションを図り、そこで培った連携が仕事に生きるケースも増えてきました。

昨年からは、日本不動産野球連盟（RealEstateBaseballAssociation）にも参加。銀行系や建築メーカー、ゼネコンといった幅広い業種の会社との貴重な交流・情報交換の場となっております。連盟主催の大会は甲子園経験者が多数出場するなど、野球としてのレベルも高く、期間中は多くの社員がグランドに駆け付け、一体となって応援する姿を見ることが出来ました。