

タウンオーナーズクラブ会報

謹 賀 ● 新 年

● タウングループ代表より新年のご挨拶

● 水回りの簡易リフォーム ～ 脱・3点ユニット～

2018年 新築投資物件 / オーナーズイベントレポート ～ 2泊3日 北海道・東北旅行 ～

● タウングループ代表より新年のご挨拶

新年明けましておめでとうございます。また、旧年中は格別なるご高配を賜りまして、誠に有難う御座います。

タウングループは今年で創業39年目を迎え、来年は創業40年の節目の年を迎える事になりました。これもオーナーの皆様の暖かい御支援によるものであり、グループを代表して心から感謝申し上げます。

タウングループの中核企業である株式会社アレップスは、賃貸管理・サブリースを中心に、直営12店舗のサービス店で事業展開しており、約34,100世帯の賃貸住宅の管理をオーナーの皆様からお任せ頂いております。今現在、稼働率は98%弱で推移していますが、今後もさらなる稼働率の向上、オーナーの皆様の収益最大化を目指すため、2018年中には直営サービス店を15店舗とし、よりきめ細かくスピーディなサービスを展開しオーナーの皆様の満足度を高める所存です。あわせて、すでに退去が決まっている入居者様に対して、賃貸市場のトップシーズン2月、3月迄に退去して頂けるよう特典を用意するなど、空室期間の長期化を防ぐ様々な取り組みを行っております。

リーシング事業を展開しております株式会社タウンハウジングは、昨年度8店舗を新規出店し、直営店84店舗において、計43,910件の仲介をさせて頂きました。今後はまず直営店100店舗を目途に多店舗化し、それによって得られる多くの入居者様からの情報を基に、地域密着のリフォーム、リノベーションの提案を行い、オーナーの皆様の収益を高めて行く所存です。

低層の賃貸住宅の建築受注を展開しております株式会社アヴェントハウスは、創業から今日まで



180棟の建築実績を残すことが出来ました。外観、内観のデザインは、フェラーリ、アルファロメオのチーフデザイナーである名匠エンリコ・フミア氏が手掛け、構造はJFEのフレームキットを使用しています。軽量鉄骨ながら遮音性が高い仕様は、多くの入居者様から高い評価を受けており、常に稼働率99%前後で推移しております。同じ建築会社でもハウスメーカー系列の場合、管理会社ではなく建設会社の意向が色濃く反映されるケースがあるため、新築時はまだしも、年数が経過することに、競争力が失われていくことが少なくありません。しかしアヴェントハウスはタウングループという独立系であるため、管理会社の視点から長期安定経営を目指しており、土地資産を最大限に活用する敷地対応力、入居需要まで見据えたプランニング、建築費から、管理、修繕費までを大幅削減するローコスト経営などにより、長期にわたり安定して市場でアドバンテージを発揮出来る賃貸住宅の提供が可能となっております。

不動産、土地建物の売買仲介を事業としております株式会社タウン住宅販売は、昨年新宿に新規出店し、2店舗体制でオーナーの皆様の資産の組替などのアシストを行っております。

飲食事業を展開しております株式会社タウンダイニングは、焼鳥と釜飯の店「わすれん棒」を都内に3店舗、イタリアンレストラン「ラ・フォンターナ」を東京都下の小平市に、炭火焼きバル「Fontana」をJR大塚駅前に、さらに、極上河豚の旨味を堪能出来る和食の店「泉味」を文京区湯島に、そして昨年オープンした餃子バル「RENBOW」を北区赤羽に構え、現在計7店舗を運営しております。

海外、主に中国の投資家様に対して、売買仲介事業を展開しております、中国上海の現地法人新門有限公司は、昨年度オーナーの皆様の所有する不動産の売買成約件数を大きく伸長することができました。中国では、自国での不動産投資に厳しい制限があることから、東京圏を中心とした不動産投資に意欲を見せており、問い合わせが著しく増加しております。

また、昨今話題になっておりますが、2022年には生産緑地が解除され、東京では1,007万坪、東京23区では180万坪の土地が宅地として供出されます。そこで、タウングループでは、そうした宅地の有効活用の一環として、インドアのテニススクール運営を受託方式で行う新事業構想をスタート致しました。その先駆けとして、今年の11月にはテニススクールビジネスのノウハウの蓄積をすべく、埼玉県八潮市にインドアテニススクールをコート数3面で開校する予定です。またタウングループでは、税理士、会計士、司法書士によるコンサルティングに加え、新たに相続、事業継承、民事信託のコンサルティングサービスをスタートしております。今日、日本の個人資産は1,700兆円ありますが、そのうち約60%の約1,000兆円を60歳以上の中高年者が所有しています。このことから、不動産管理業のノウハウに統括的な資産運営を加えたフォローアップを重視し、オーナー様の多様なお悩みに対応出来る体制を強化していきます。

タウングループはオーナーの皆様の満足度を高め、利用価値のある企業を目指し、より一層の努力を行う所存でございます。つきましては今後とも、ご指導ご鞭撻頂きます様よろしくお願い致します。なお、本年もオーナーズクラブにおきましては、オーナーの皆様のお声をお聞きできるよう、有意義なイベント、セミナーを開催いたしますので、ふるってご参加いただきます様重ねてお願い申し上げます。

タウングループ代表 新田 泉

新築・投資物件情報

今冬、弊社にて取扱っている投資物件の最新情報になります。需要の高まりが著しい、羽田・蒲田など、人気エリアでの販売が続いております。ご興味のある方は、是非一度お問い合わせください。

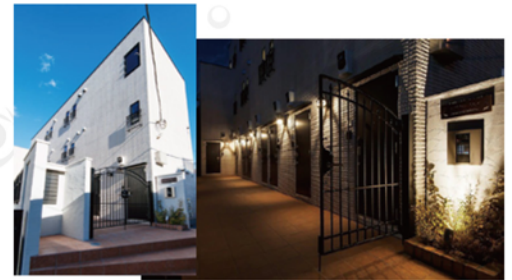
■ 物件名「デュオメゾン蒲田」

販売価格：**26,800** 万円（税込）
利回り：5.55%
年間収入：1,489万円（満室稼働中）
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」

販売価格：**19,840** 万円（税込）
利回り：5.55%
年間収入：1,101万円（満室稼働中）
所在地：大田区西馬込1丁目
最寄駅：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：**15,850** 万円（税込） **新価格**
利回り：5.35%
年間収入：848万円（満室時想定）
所在地：大田区東蒲田1丁目
最寄駅：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

イベントレポート 秋の北海道・東北旅行 2泊3日

毎年恒例の国内旅行企画「北海道・青森2泊3日」を実施しました。

初日は空路にて新千歳空港へ向かい、アイヌ

民族博物館でアイヌ民族の文化や歴史に触れ、登別地獄谷では自然が織りなす雄大な景観を楽しみました。ホテルは洞爺湖に面した「絶景の

湯宿湖畔亭」に宿泊し、夜には湖から打ち上げられる花火をお部屋やお風呂などで楽しみました。

2日目は、台風の影響で雨風ともに強く、当初予定していた洞爺湖遊覧船や大沼公園散策を



中止し、洞爺湖サミット記念館や火山博物館を見学しました。その他、はこだて自由市場など



で買い物を楽しみ、日本一朝食の美味しいホテルと評価されている「ラビスタ函館ベイ」に宿

泊しました。夕食は、洋食の名店「レストラン・五島軒本店」にてフランス料理のコースやお

いしいワインに舌鼓を打ちました。

3日目は台風一過の晴天の下、黒石のりんご狩りや中野もみじ山での紅葉観賞を楽しめました。特にもみじ山の紅葉はベストタイミングといえるほどきれいでした。りんご狩りも「ジョナゴールド・トキ・ひろさきふじ」などが食べごろとのことで、お好みの品種を収穫されていました。



今回は初参加の5名様を含む11組17名のオーナー様にご参加いただき、大変楽しい旅行

となりました。本年も海外旅行（5月中旬頃）や国内旅行（10月下旬頃）の企画を予定しておりますので、ご興味のある方は是非ご参加ください。

今月のオススメ

「脱」3点ユニット！ 水回りを簡単リフォーム

～スペースはそのまま。「トイレ」と「洗面台＆バス」を別々に！～

新築物件のバス・トイレ別が当たり前となっていて久しいですが、賃貸市場には3点ユニットが設置されているお部屋も相当数が残っています。

これは建物寿命が延びている反面、費用面などから水回りのリフォームに二の足を踏んでいるオーナー様が多いことが要因と思われます。

そこで弊社では、既存のユニットスペースを利用して、トイレだけを別のスペースにする簡易リフォームを提案させて頂いております。このプランですと比較的安価な工賃でバス・トイレ別を実現できますので、賃料帯の低めの物件にも有効です。

トイレなど「生理的」な部分に影響する設備は、入居者様がお部屋を選ぶ上で重要なポイントになります。これを機にぜひ「脱」3点ユニットをご検討ください。



【お問い合わせ】 リフォーム部：03-3865-3200 担当：松本