

土地オーナーの想いで実現  
人が集まり交流する「街のパン屋さん」

建物建築前のテナント募集が成功のカギ！  
これからの正しい不動産有効活用法

不動産経営セミナーのご案内



## Photo

～今月の写真～

志賀高原の一沼。志賀高原には20万年ほど前の志賀山の噴火により川がせき止められてできた湖沼が数多くあり、一沼もその一つです。四季を通して楽しめる志賀高原ですが、紅葉の季節は一沼・蓮池・のぞき・渋峠を巡るコースがおススメだそうです。さて、秋も深まり、都会の紅葉もそろそろ深まっているでしょうか。 撮影：2017年10月 西島 昭

## 土地オーナーの想いで実現 人が集まり交流する「街のパン屋さん」

祖師ヶ谷大蔵の商店街にある、ちよつと可愛いパン屋さん。「街のパン屋さん」として、地域の方々に親しまれているパン屋さんは土地オーナーの「地元を活性化させたい」という思いから実現しました。

世田谷区で自分のパン屋さんを開きたいと思っていた若林さん。お願いしていた仲介会社の一つから「祖師ヶ谷大蔵でパン屋さん用の物件が出た」と連絡をもらいました。「街自体に活気があるし、目の前に緑があり、高い天井と窓で明るい物件が気に入りました」と若林さん。おおまか

「たくさん種類を置きたい」と常時45種類が店頭に並ぶ



なプランはできていましたが、施工前のこともあり、内装は若林さんが相談していた会社にお願ひし、レトロさを感じる内装に仕上げました。「ベビーカーを押した若いお母さんや、近所のご年配の方が買ったいかれます。毎日いらっしやる常連のお客様もいらつしやいますよ」。

まさに、土地オーナー様の希望通り、地域に密着し溶け込んでいる、そんなパン屋さん。「いろいろな業種の個人商店が増えて、街がもっと活性化するとういです」ね」とさらなる期待をする若林さんでした。

mille delices (ミルデリス)  
オーナー 若林 真貴さん



左から若林さん、福島さん、遠藤さん

# 建物建築前のテナント募集が成功のカギ！ これからの正しい不動産有効活用法

相続対策や不動産の有効活用にと建てた賃貸アパート、空室が増えてきている今の時代、本当に大丈夫ですか？人通りの多い立地などはアパートより店舗用地として活用した方が長く、安定的な収入が見込めることがあります。住宅地には、保育園や塾などのニーズがある場合も。だからこそオススメしたいのが建物建築前のテナント募集です。

① そのメリットは3つ。① 業種の制限がなく幅広い募集が可能。最近では予想もしなかった業種からの申込みもあり、募集を開始してから街のニーズに気付く事も。当社では、現地看板の設置、専門業者への紹介等で約4000先へ情報提供を行っています。② 収支予測が立てやすい。建築費、賃料が建築前に確定します。③ 無駄な空室期間がない。建物の完成と同時にテナントが入居し稼働します。土地の有効活用をお考えの方、世の中のニーズをつかみ、オーナー様の収支を重視した市萬の不動産有効活用を考えてみてはいかがでしょうか。

## 市萬の不動産有効活用の流れ

現地調査・ご報告

テナント募集

幅広い業種に対する募集

- ▶ 現地募集看板 ▶ 募集チラシ
- ▶ 物件情報の幅広い公開
- ・ 事業用不動産専門仲介会社
- ・ テナント紹介専門会社

テナント選定・賃貸条件の調整

条件を調整し最良のテナントを選定

賃貸借契約締結

設計

建築業者選定

建物建築

建物引渡し



現地募集看板



募集チラシ

## 有益な不動産有効活用のお手伝いをいたします



株式会社市萬 中澤 一世

宅地建物取引士  
公認 不動産コンサルティングマスター  
2級ファイナンシャル・プランニング技能士  
平成13年入社。不動産の査定や売買仲介業務、税務・法務面の担当などを経て、現在はお客様への土地有効活用や相続対策、キャッシュフロー改善アドバイスなどの業務に携わる。

## 事例

パン屋さんの香ばしいかおりで人が集まり、街が活性化



建物建築前に募集を開始したT様。病院、保育園など様々な業種の申込みの中で喫茶店など小さめの店舗に需要があることがわかり、プランを検討。もともと「街に貢献できるものを」という希望をお持ちだったオーナー様。最終的に街にはなかったパン屋の誘致に成功。街に一つのパン屋には、昼時にもなると近所の人たちがパンを買い求めにやってくる。

■ミル デリス (mille délices)  
世田谷区祖師谷 4-23-17 ☎03-6885-3523  
営業時間：10時～18時(月・火定休)



## 不動産経営セミナーのご案内

12/9 (土)

### ICHIMAN PRESENTS 特別講演会開催 建物を「作る」時代から 「活かす」時代へ

これからは建物を新しく作るのではなく、あるものを長く活かし、次世代までつないでいく時代です。建物の長期活用の第一人者である松村氏に、これからの不動産活用、建物のストック活用についてお話しいただく特別講演会です。

第一部 市萬の取り組みと今後の目指す姿  
(代表取締役 西島昭)

第二部 建物を「作る」時代から「活かす」時代へ  
(東京大学大学院教授 松村秀一氏)

日時 12月9日(土)  
13:30～15:00  
(受付開始 13:00)

場所 二子玉川  
エクセルホテル東急

参加費 無料 ※事前の申し込みが必要です。

定員 120名

※講演終了後1時間程度、軽食をご用意しての懇親会を開催いたします。

### お申込み方法

【お電話】株式会社市萬不動産経営アカデミー事務局

【インターネット】<http://realestate-academy.jp>

TEL 03-5491-5213

不動産経営アカデミー



## ICHIMAN INFORMATION



オーナーズ・ライブラリーの本を  
読んでみませんか

不動産経営アカデミーでは、オーナーズ・ライブラリーを開設しています。ライブラリーには不動産に関する専門書を中心に、デザイン・街・防災など、土地建物を取り巻く多様な分野の本を所蔵。お客様への貸出しを行っておりますので、お気軽にご活用、お問合せください。なお、オーナーズ・ライブラリーのご利用は予約制となっております。事前にご連絡いただけますようお願いいたします。



### お問合せ

株式会社市萬 総務経理部 03-5491-5213(担当:清水)  
※オーナーズ・ライブラリーは当社内(世田谷ビジネススクエアヒルズII 6階)にございます。