

店舗にイートインスペースを併設
 口コミで広がる「街のパン屋さん」

毎月の入居率95%を維持するためのカギは
 退去後、1ヶ月以内の募集開始にあり!

不動産経営セミナーのご案内 & ICHIMAN TOPICS



Photo

～今月の写真～

「アキバ(AKIBA)」の愛称で親しまれている秋葉原。かつては電気街として多くの家電量販店が立ち並んでいました。今では、アニメやメイドカフェ、ゲームショップなどに様子を変え、世界中から多くの観光客が訪れる街となりました。時代の流れとともに街も大きく変貌していくのですね。

撮影：2018年4月 西島 昭

**店舗にイートインスペースを併設
 口コミで広がる「街のパン屋さん」**

今年の1月にグラウンドオーブンした「象の耳」。ここはちよと変わった揚げ焼きパンのお店です。軽く揚げた後に超高温で焼く事で油を飛ばすので油っこくなく、約160kcalとヘルシー。外はサクツ、中はモチリとした食感です。もっと広い工場にしたいと物件を探していたところ、用賀で物件を見つけ移転しました。

「うちの商品はちよと高いですが、材料にこだわり、卵、乳製品、防腐剤、保存料は不使用。ここは人通りも多いし、高級住宅地で原料に敏感な方々も多くいらつしやる。お店のコンセプトに合っているのではないかと思いました。」と用賀に出店した理由を話す代

表の小泉さん。「当初は工場兼事務所にしようと思いましたが、店舗自体は小スペースでできるので、余ったスペースにカウンターを付け、イートイン可能な店舗にしました。」

お店の前を通って気になっていた方や、口コミで評判を聞いた方などが訪れ、半分がリピーター。人気はシナモンシュガー、クリームチーズ&ブルーベリー、マルゲリータやグリルチーズカレーなどおかずパンもあり、翌日の朝ごはん用に買っていく方も多そうです。おいしい香りが人を惹きつけ、人が集まり、「街の美味しい揚げパン屋さん」として街の活性化につながっていくといいですね。

象の耳(株式会社ZOO)
 代表取締役 小泉 智博さん



■店舗情報
 世田谷区用賀 3-15-6 M・BOND 用賀 1F
 ☎03-6432-7283 11:00 - 18:00 (不定休)

毎月の入居率95%を維持するためのカギは 退去後、1ヶ月以内の募集開始にあり！

**原状回復工事が早く終われば
1ヶ月以内の募集開始可能**

皆さんは退去者が出てから次の入居者が入居するまで、どのくらいの空室期間がありますか？健全な賃貸経営のために私たちが目指す「入居率95%」を実現するためには、なんと2.5ヶ月で新たな入居者に入居していただかないとなりません。そして、そのためには退去後1ヶ月以内に原状回復工事を完了しないと難しいのですが、コレ、結構大変な数字なんです。

通常、募集から入居まで1.5ヶ月ほどかかります。また、原則、募集は原状回復工事終了後から開始しますが、工事期間は2〜3週間です。これだけで2ヶ月を超えてしまいます。

つまり、いかに工事発注までの時間を短縮するかが重要なのです。退去後に発生する退去立会い、修繕の個所の確認、見積もり、オーナー様のご承認、工事発注、これらが迅速に行われて初めて、退去後1ヶ月以内の募集が可能になるのです。

**見積り確認の手間を省いて
早期募集で早期入居を目指す**

私たちはもっと早く工事発注ができる方法がないかと思っっています。例えば見積もり。多少の違いはあれど、基本的な工事内容は大きくは変わりません。ある程度の金額まではオーナー様の確認なしで工事発注すると事前に決めておくことで、オーナー様の手間の削減と、早期発注が可能なのではないかと思っっています。もちろん、信頼関係がないとできないことです。今以上に信頼いただけるパートナーになれるよう、更に精進していきたいと思います。

■ 1K(20㎡)の原状回復費用の目安

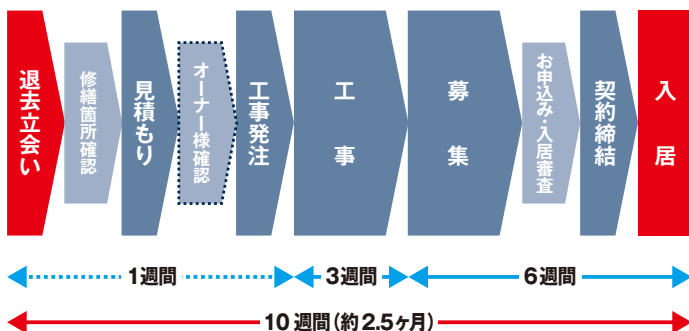
部屋のダメージ	費用	内容
少ない	8〜10万円前後	・室内クリーニング ・エアコン清掃 ・シンク交換 ・消耗品交換 (パックン、管球、電池等)
多い	30万円前後	・室内クリーニング ・エアコン清掃 ・シンク交換 ・消耗品交換 (パックン、管球、電池等) ・クロス張替え ・床材の上張り ・塗装 ・その他修繕

収益を上げる賃貸経営を目指しませんか



株式会社市萬 久保 明大
CPM® (米国公認不動産経営管理士)
公認不動産コンサルティングマスター
宅建マイスター・宅地建物取引士
賃貸不動産経営管理士
平成19年入社。賃貸経営コンサルタントとして、賃貸経営の安定化を目指し、専有部・共用部のリノベーション、キャッシュフロー改善、ファイナンスアドバイスなどを行う。

■退去から入居までのタイムスケジュール



不動産経営セミナーのご案内

小冊子発刊
記念セミナー

管理会社の一級建築士が教える ずっと安心!! 選ばれ続ける建物修繕

参加費 無料
定員 30名
講師 辻丸 達憲 (市萬コンサルタント)
場所 世田谷ビジネススクエアヒルズ1
5階 セミナールーム
東京都世田谷区用賀4丁目10番2号
(東急田園都市線 用賀駅 徒歩1分)

※セミナー終了後、個別相談会を開催いたします。

プレゼント

参加された方に小冊子「ずっと安心!! 選ばれ続ける建物修繕」をプレゼント



お申込み方法

【インターネット】 [不動産アカデミー](#) 【お電話】 TEL.03-5491-5200

ICHIMAN TOPICS

■不動産よろず相談始めます!

不動産の問題は不動産だけでなく、法律や税務などさまざまな事柄が関連していることも少なくありません。建物のこと、税金のこと、賃貸経営のこと、相続のことなど不動産に関わるあらゆる問題について、なんでもご相談いただけるよろず相談所「トータルオーナーズサポート」を開始いたします。ノウハウのある当社コンサルタントや提携の専門家が皆様の不動産のお悩みをまとめて解決いたします。何か気になることがあれば、お気軽にご相談ください。

