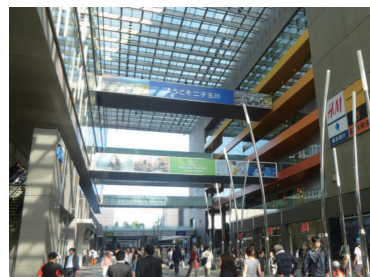




右側が「楽天」本社が今年8月に移転予定の二子玉川ライズ・タワーオフィス



平日でも賑わう駅とつながった商業施設



周囲の自然を意識した、緑・水のある屋上



多摩川から見た二子玉川の風景

Photo

～今月の写真～

再開発が進む二子玉川駅。「水と緑と光」をテーマとした都内最大級の開発です。平成22年より駅と直結した商業施設が順次オープンしたことで、道路を渡った先の高島屋側への人の流れが大きく変わっていました。ここを訪れた際には、開発で変化する街と人の動きをぜひ感じてみてください。

撮影：2015年5月 西島 昭



株式会社市萬
公認不動産コンサルティングマスター
中澤 一世

「すしざんまい」撤退、豊洲の観光施設が白紙に

豊洲の観光施設が白紙に

先日、豊洲新市場に整備が予定されていた観光施設について、担当事業者として決まっていた、「すしざんまい」を運営する株式会社すしざんまいが撤退したというニュースがありました。

撤退の理由には

■ 観光客誘致の動線となる道路の使用について市場側と折り合いがつかない

■ 近隣競合施設の存続が決まった

等があるとされている

これは事業者にとつて残念な結果だと思えますが、土地の貸主である東京都にとつても、施設の計画が突然白紙となったことで、大きなマイナスです。

土地活用において、店舗等事業用物件を誘致する場合には契約条件

に注意する必要があります。特に重要なのが「解約条件」です。

豊洲の件では何も書面が交わされていなかったとの話もあり、そうするとこのように突然契約が白紙となっても貸主は守られないことが多くあります。

事業用の物件では退去時に賃料収入が大幅に減る等、貸主側のリスクは小さくありません。一方事業者は、「採算が取れない」と判断すれば早々に撤退を検討します。そのため、契約を締結する際には、解約できない期間を設けること、途中解約の申出から実際に解約できるまでの期間をできるだけ長くすること、途中解約の違約金を設定することなどの事前対策が非常に大切です。

選ばれる物件になるために 「募集チラシ」を見直そう

近年、住まい探しはインターネットが主流になり、1人暮らしの学生・社会人を対象としたアンケートでは、約85%がインターネットを使ったと答えています。その中にはメールもあります。募集チラシはデータで送られ、お客様はカラーでそれを見ることになるため、これまで以上にチラシの「質」が重要になっていま

また、お客様から物件の問い合わせがあった際、仲介会社担当者はインターネット上で募集チラシを確認します。その際に物件の魅力が担当者きちんと伝わるかがその後の案内等に影響してきます。

数ある物件の中で仲介会社のスタッフの目に留まるようなキャッチコピーや写真が入っていること、設備等の情報がきちんと入っていることで、積極的に紹介いただく確率が上がります。入居希望者や仲介会社に届く情報は膨大です。その中から選ばれる物件になるためには物件自体を良くするだけでなく、その魅力を十分に売り込む「営業」も重要です。

チラシ作成のポイント

- 読みやすい書体**
- 豊富な写真**
 - 写真は6枚以上使用
 - キャプションを工夫してわかりやすく
 - 間取り図と連動することで入居後の生活をイメージしやすく
- わかりやすい地図**
 - 迷わず物件まで行けるのはもちろん、近隣のお店等便利な施設を表示

〇〇ハイツ

東急田園都市線「用賀」駅 徒歩3分
新旧が融合したレトロモダンなアパート

平成24年に外装・室内・外構を大規模リノベーションしました。大きなカーテンボックス、マグネットボード、作りつけの棚など様々な工夫をこらしたお部屋です。



物件

- ▲ 築後の白い壁とウッド・なげ子の織り交差の白黒の内装
- ▲ 最新のアクセントカラーと木の色を合わせたモダンな印象の室内
- ▲ 駅近にこだわったフロントボードをはりこみした、スペースを有効活用
- ▲ フライパン・鍋などでお好みの調理を楽々できること

設備概要

- エアコン
- インターフォン
- バス・トイレ別

株式会社市萬 TEL 03-5491-5200 FAX 03-5491-5255

- 物件の魅力を具体的にアピール**
 - 担当者からのおすすめポイントや他物件と差別化できる具体的なキャッチコピー
- ひと目で分かる設備**
 - 設備はマークで表現し何があるのかすぐに把握できるように

不動産経営スクールのご案内

- 相談料 無料
- 定員 毎月先着5名(事前予約制)
- ※相談会は1組約1時間程度となります。

お申込み方法

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

不動産経営アカデミー 🔍 検索

または

【お電話】
株式会社市萬
不動産経営アカデミー
事務局
TEL 03-5491-5213
よりお申込みください。

【毎月先着5名様】 不動産コンサルタント・税理士による 個別無料相談会

相続対策やキャッシュフロー、有効活用など不動産保有者様の様々なお悩みに対し、コンサルタントと税理士が無料でアドバイスいたします。

■日程

- 6月13日(土) 10:00~12:00
- 6月25日(木) 10:00~12:00
- 7月11日(土) 10:00~12:00

■相談員

西島 昭 (株式会社市萬 代表取締役)
谷口 盛二 (株式会社市萬 税理士)



過去の相談会の様子

無料診断サービス開始!

6月より、個別無料相談会参加者様を対象に、「不動産の無料診断サービス」を開始いたします。ご所有不動産や相続について、お悩みになる前にまず診断! ご自身の資産の現状を知ることによって新たな解決法が見つかることもあります。ぜひご利用ください。

*下記メニューより1つお選びいただけます

診断メニュー (平成27年5月時点)

今後建物診断等の新たなメニューが追加される予定です。

相続税試算

現状の相続税額試算

賃貸経営診断

賃貸経営収支の現状確認と改善アドバイス

土地活用診断

土地ごとに、最適な活用方法の診断