

小規模化するテナントニーズ
今のトレンドは「タピオカジュース」

資産優良化シリーズ第6弾、発刊！
今までの常識が変わる、「ここがヘンだよ！ 土地活用」

不動産経営セミナーのご案内 & ICHIMAN TOPICS



Photo

～今月の写真～

J2大宮アルディージャの本拠地、埼玉NACK5スタジアム。青い空に青々とした芝生が映え、気持ちの良い天気です。観客が一体となって応援するあの雰囲気は、その場においてこそ感じられるものです。既に夏のような暑さになりましたが、たまには日焼け対策、熱中症対策をして、ビール片手にスポーツ観戦も楽しそうです。撮影：西島 昭

小規模化するテナントニーズ 今のトレンドは「タピオカジュース」

「ここ3年くらい、ファ
ミレスなどの大型物件の
ニーズは減っています」
と話すのは、テナントと
店舗を扱う不動産会社の
仲介をするホクトシステ
ムの米谷さん。大手企業
でも20〜30坪のテナント
を希望しているとか。そ
の背景にあるのは人手不
足。そのため、立地も「集
客」に加え、「従業員のア
クセス」も重視されるよ
うになりました。

ところで、同社のテナ
ントの登録会員はチェー
ン店2割、個人開業1
1.5割、中間層（2〜3
店舗）6〜6.5割。常時
5〜600社の不動産会社
と取引をしています。「市
萬さんとも提携しています
が、オーナー様からの新鮮
な情報をいただけていま
す。土地の状態で相談をい
ただける場合もあり、テナ
ントに合わせて建てられる
ので、テナントの幅も広が
り決まりやすいですね。」
と米谷さん。

ジュース。フィットネスや
コインランドリーもここ1
〜2年増加。また、ドラッ
グストアはコンビニエン
ストアの数をしのぐ勢
いだとか。近年、トレン
ドは1年くらいでめまぐ
るしく変わっているそう
です。オーナー様にとっ
ては長く安定して借りて
いただけるテナントを確
保することが重要になっ
てきています。

最後に、間口が広い物
件は借り手がつきやすい
ので、余裕があれば改修
をしておくとういでもし
ょう。検査済証を義務付
けているテナントもあるの
で、用意しておくとうい
かもしれません。

お話を
伺った方

ホクトシステム株式会社
出店支援部 課長
米谷 智弘さん



資産優良化シリーズ第6弾、発刊！ 今までの常識が変わる、「ここがヘンだよ！土地活用」

経験と実績から導かれた
土地活用のノウハウを紹介

よく、「ご自分の土地をどのように活用するのが良いのかが分からない」「建築会社から土地活用の提案を受けているが本当に大丈夫か不安だ」というご相談をいただきます。

今までの土地活用は「賃貸アパートを建てる」ことが一般的でした。多くの方が、何の疑問も持たず、提案されるままにアパートを建ててきました。しかし、空室率が上昇している今、果たしてその対策は正しいのでしょうか。

皆さまから寄せられるご相談の声にお答えして、当社のこれまでの土地活用コンサルティングの経験とノウハウを小冊子にまとめました。

ご希望の方全員に
プレゼント

ご希望の方は下記「不動産アカデミー事務局」へお申し込みください。

「土地」と「人」に合わせて
土地活用は「十人十色」

アパートを建てさえすれば儲かったのは昔の話。貸手市場だった時代から、今は借手市場に変化しています。時代の変化に伴い、土地活用の方法も変えていかなければなりません。本書では現在の社会情勢や不動産マーケットを考慮して、土地のオーナーの状況に応じた、アパート建築だけではない土地活用についてご紹介しています。

土地活用の方法は一つではありません。一つとして同じ土地はありませんし、似たような



立地でも土地オーナーの考え方や家族の状況によって、最適な活用方法は異なります。土地活用は十人十色。成功する土地活用のためには、その土地と人に合った活用方法を選択しなくてはなりません。つまり、オーダーメイドの土地活用が必要なのです。

本書では、さまざまな土地活用方法や、ご自分の土地にぴったりの活用方法の見つけ方などをご紹介しています。少しでも皆さまの土地活用の事業性が高くなるよう、本書がお役立ちできればと思っております。

皆さまにとって最適な土地活用をご提案いたします！



株式会社市萬 資産コンサルティング部
須田 大佑
土地活用プランナー、二級建築士、
賃貸不動産経営管理士、宅地建物取引士
東京大学大学院卒業後、大手不動産会社を経て市萬に入社。不動産分野の知識と経験を活かし、金融、税務、建築、資産活用やキャッシュフロー改善業務、相続対策業務を行う。土地活用のプロフェッショナル。

不動産経営アカデミー
Academy of The real estate Management Development

不動産経営セミナーのご案内

7/20(土)
10:00~17:00

第3回「不動産のお悩みまとめて解決セミナー」開催！

毎回、好評をいただいている「不動産のお悩みまとめて解決セミナー」。さまざまな不動産のお悩みに、当社スタッフがそれぞれの専門分野で解決策をお伝えします。具体的なノウハウや成功事例のご紹介など、役立つ情報をご紹介します。ぜひ、ご参加ください。



3月30日に開催し、好評だった合同セミナーの様子

講師	株式会社市萬 コンサルタント	プログラム	★お好きな講座をお選びください(複数講座のご参加可)
参加費	無料	10:00~	◆これからの時代の土地活用(須田大佑)
定員	各テーマ先着 60名様	11:00~	◆収益不動産の売買による節税対策(山村論史)
場所	世田谷ビジネススクエアヒルズ I 5階セミナールーム 世田谷区用賀四丁目10番2号 (東急田園都市線「用賀」駅徒歩1分)	13:00~	◆賃貸経営お金のカラクリ(久保明大)
		14:00~	◆古くても大丈夫。これだけで満室!(佐野太亮)
		15:00~	◆選ばれ続ける建物修繕(辻丸達憲)
		16:00~	◆これで納得!借地権(竹内将人)

お申込み 不動産アカデミー事務局
【インターネット】
不動産経営アカデミー

【お電話】TEL.03-5491-5213(担当:中澤)

ICHIMAN TOPICS

■2019年5月の入居率……95.90% これまでの入居率はホームページでご確認いただけます。