松江裕次郎通信

Matsue-Kaiteki-Juukankyou

新　年
創刊号
2011

新年のごあいさつ

メインキャラクター　松江裕次郎

松江裕次郎とは？
地主様・家主様の目線に立つ、当研究所のメインキャラクターです。

新春のお慶びを申し上げます。

このたび、有効な土地活用の考え方・現在経営しているアパートの「空室対策」・今後増税傾向にある「相続税対策」等々、松江市内に土地・アパートをお持ちの地主様・家主様の悩みに向けての情報発信基地**「まつえ快適住環境研究所」**を発足することにいたしました。今後、土地活用専門ホームページの開設、ビジネスレターの発信、定期空室対策セミナーの開催など、常に新鮮な情報を発信していきますので、宜しくお願いいたします。

まつえ快適住環境研究所発足について　所長　石川達明

快適住環境研究所グループ　入居者の満足　オーナーの経営メリット

私ども快適住環境研究所グループは、賃貸経営の原資となる家賃を払い続けてくださる優良な入居者の「住み心地」に関する快適な住空間を研究・リサーチしているグループです。入居者の満足（住み心地）＝オーナーの経営メリットをキーワードに土地活用のコンシェルジュ役をつとめます。

石飛社長との出会い

まつえ快適住環境研究所
所長　石川達明

出雲市にある出雲土建株式会社の石飛社長が東京で開催した私の講演を聞きに来ていただいたことをきっかけに出雲土建の「炭の家」という商品（マンション）の効果（除湿・消臭・防音・省エネ）が私たちの研究している「入居者目線の住み心地」と共感できる点が多いことで理解しあえました。そして、まつえ快適住環境研究所の構想を話し合ったのです。「空室対策」これからの賃貸経営で一番気になるキーワードではないでしょうか。この「空室対策」について間違えの無い新鮮な情報発信をするのが「まつえ快適住環境研究所」です。

まつえ快適住環境研究所　副所長　石飛裕司

出雲土建株式会社
代表取締役 石飛裕司

新春のお慶びを申し上げます。

出雲土建株式会社の代表をしております石飛裕司と申します。ほとんどの方は会社名を聞かれたことがないと思います。「炭八」という、床下調湿炭を製造販売している会社といえば少しはわかっていただける方もいらっしゃるかもしれません。

私どもの会社は、土木建築工事を主に行っている年間売上高が約 30 億円の会社です。環境事業部門では木材のリサイクルにより、炭の製造販売を行っています。もともと、公共工事を主体としておりましたが、先細りの見通しから、10 年程前から、民間を対象とした『賃貸マンションの企画提案事業』と、循環型社会の到来から新規事業である木材のリサイクルである「炭八」事業を積極的に展開してきました。おかげ様で地元出雲市では、戸建の 6 ～ 7 軒に 1 戸は、床下に「炭八」を入れていただいています。また天井に「炭八」を敷きつめた賃貸マンション「炭の家」は、出雲市の全アパート数の約 3%を占める 25 棟、405 戸建築引渡しをし、6 年間の延べ入居率 97.6%、約 1000 人もの入居者の方に喜ばれている商品になりました。アパート経営の本質である「入居者目線」での建物、住環境を、日々研究し、オーナー様の賃貸マンション経営のお手伝いをさせていただいております。

「一生賃貸」、「生涯賃貸」と言われる程、住居のトレンドが戸建志向から賃貸志向へと変わってきている昨今です。そうした中、世帯数が増加傾向にある、松江市内の賃貸アパート、マンションの入居者の方に、少しでも快適で健康に暮らせる住環境のご提案をできたらとの強い思いがありました。

横浜（ＹＫＪ）の代表の石川先生とは、東京での空室対策の講演を聞かせていただいたご縁で、『長期に渡った安定した賃貸経営とはどうするべきか？』の考え方に共感し、まつえ快適住環境研究所の発足となりました。松江市内の地主様、家主様に少しでも賃貸アパート、マンションの経営のお役に立ち、喜んでいただければと思っております。

連載コラム　データから見た賃貸経営のヒント

住まい手の市場 (2010 年必須設備ランキング)

入居者が絶対条件と考える設備　※(　) 内は前回との比較

順位	ファミリー向け物件	単身向け物件
1 位	追い炊き機能（→）	ＴＶモニター付き インターホン（↑）
2 位	独立洗面化粧台（↑）	独立洗面化粧台（↑）
3 位	洗浄機能付き便座（↑）	洗浄機能付き便座（↑）
4 位	ＴＶモニター付き インターホン（↑）	オートロック（→）
5 位	システムキッチン（↑）	備え付け照明（↑）
6 位	オートロック（↓）	ブロードバンド無料（↓）
7 位	ＢＳ･ＣＳアンテナ（↑）	ガスコンロ（→）
8 位	ウォークイン クローゼット（↑）	ＢＳ･ＣＳアンテナ（↑）
9 位	ガスコンロ（→）	ＣＡＴＶ（↓）
10 位	ＣＡＴＶ・備え付け照明（↑）	ディンプルキー（→）

※全国賃貸新聞社調べ

このランキングから読み取るとファミリー＝住み心地 シングル＝セキュリティー**というニーズが見えてきます。**

長期に渡って安定した賃貸経営とは

賃貸アパート・マンションを経営をしている家主さんが失敗したというイメージは何を想像しますか？
そう､真っ先に浮かんでくるのが｢空室｣ではないでしょうか。
安定した賃貸経営には大きく２つポイントがあります。

POINT 1　マンション・アパートの｢企画｣

徹底した市場リサーチと入居者目線の住み心地が満室のポイントです。
どこにでもある間取り・仕様では入居は望めません。

POINT 2　しっかりとした管理体制と長期計画

管理には人の管理 (入居者) と物の管理 (建物) があります。長期に渡り安定した経営をするための計画 (事業計画・節税・借入返済・修繕計画等) が必要です。

＊長期に渡って安定した収入は優良な入居者の確保から生まれます。

まつえ快適住環境研究所　定期セミナーのお知らせ（年内６回シリーズ開催）

第1回

日時：平成 23 年 **2月20日（日）　13：00～15：30**
（受付１２：３０～）

会場：**くにびきメッセ５０１大会議室**
（松江市学園南１丁目２番１号）

参加費無料
先着６０名様

第１部　**究極の空室対策　「データから見る賃貸経営」**
まつえ快適住環境研究所　所　長　石川達明

第２部　**「炭の賃貸マンション」【炭の家】　入居率 98%の秘密**
まつえ快適住環境研究所　副所長　石飛裕司

横濱快適住環境研究所　(石川達明) の実績

著書紹介

- 成功大家になるための８つのメソッドと８つの条件　２００６年４月２０日ダイヤモンド社
- 未来が明るい成功大家　お先真っ暗失敗大家　２００７年９月２０日日経ＢＰ社
- 地主さんのための甘くない賃貸経営の本　２００９年９月３日幻冬舎ルネッサンス

快適住環境研究所グループ

- 横濱快適住環境研究所
- しずおか快適住環境研究所
- なごや快適住環境研究所
- まつえ快適住環境研究所
- おおさか快適住環境研究所

セミナー講演実績（一部）　＊セミナーリピート率９０%の人気講演　＊年間８０講演以上

- 全国賃貸住宅フェア
- 読売新聞資産活用セミナー
- 東北電力セミナー
- 東京電力セミナー
- 東京ＧＡＳセミナー（新宿・横浜）
- 横濱馬車道勉強会（２ヵ月に１度開催）
- 全国アライアンス建設会社

発行者　家族の幸せにつながる土地活用
まつえ快適住環境研究所
http://www.mkj-lab.jp/ ※２月１日オープン

快適で健康に暮らせる住環境をつくる
出雲土建 株式会社
〒693－0033 出雲市知井宮町 138 番地 3
TEL：0853-22-4118　FAX：0853-22-4195