



★来店者・成約データ★ 2014年9月～2015年4月

当社では賃貸募集の反響や来店者の傾向を管理形態毎に集計し、広告活動やオーナー様への各種提案に活用しています。今回は、2014年9月から2015年4月までのデータを基に、今年の繁忙期の振り返りをしたいと思います。

①来店者数(右図.1)

前年同時期と比較して微増ながら来店者は増えております。9月から3月までの来店者総数は前年比108%でしたが、4月だけをみると前年比の68%となっており、閑散期と言われる梅雨から初夏の時期の集客に更なる力を入れたいと思います。

②来店理由(右図.2)

駅前という当社の立地条件もあり、飛び込みでの来店が全体の半数近くとなりました。また、当社が力を入れているWEB広告についても来店促進に大きく貢献しています。

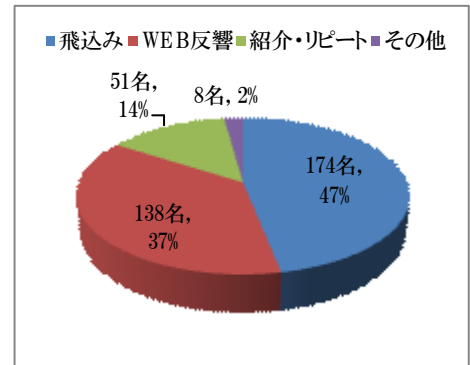
③成約数(右図.3)

集計期間全体で621件の賃貸仲介を行いました。その内、当社がお客様へ直接物件を仲介をした成約数は231件で、同期間内の来店者数396名に対する成約率は58%となりました。また、全体の成約件数621件の管理形態別の成約構成は、借上・管理物件が全体の70%近い数値(67.0%)となっており、続いて専任・競合(オーナー自主管理)物件(21.6%)、最後に他社管理物件(11.4%)となりました。要因としては、当社が管理物件から優先的に広告宣伝費をかけて紹介している事があげられますが、同時に空室対策等の提案も管理物件を中心に行っている事で、管理物件が成約しやすい物件になっていると考えられます。

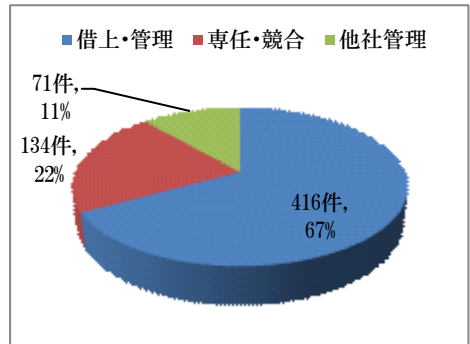
1)来店者数の推移

	前期	今期	前年比
9月～3月	340	366	108%
4月	44	30	68%
累計	384	396	103%

2)来店理由



3)管理形態別の成約数(総成約数)



N-Asset情報局 ★第24回 N-Assetな人★



名前 松木 希世子 (まつき・きよこ)
所属 営業部 賃貸営業チーム
出身 東京都練馬区



初めまして。4月1日より入社しました松木希世子です。学生時代は運動も旅行も大好きなので、スポーツサークル・旅行ゼミに所属していました。その中で、多くの大事な仲間と先生に出会うことができました。今後は会社の一員として、頑張ってまいりたいと思っていますので宜しくお願いします！

データでみるN-Asset★最新管理状況(2015年5月実績)★

有料管理・借上戸数 計	管理物件稼働率	滞納回収率
2,536戸 (前年同月比+297戸)	94.3% (前年同月比 +2.1%)	96.7% (未回収額 5,071千円)

株式会社エヌアセットグループ
問合せ先

賃貸管理・一括借上
【管理部】

044-870-2355

建物管理・清掃・工事
【BM・工事部】

044-870-2355

賃貸経営全般のご相談
【オーナー様相談室】

044-873-9433

賃貸募集・更新・保険
【賃貸仲介チーム】

044-877-2634

住宅の購入・売却
【売買仲介センター】

044-873-9282

広報・地域イベント企画
【ワクワク広報室】

044-870-2356

資産活用・不動産投資
【エヌアセットBerry】

044-382-0200

東京都内の賃貸管理
【エヌアセットTOKYO】

03-6419-4118

改修工事・建築企画設計
【フロムワン】

044-870-2355



【発行日】

2015年6月1日

【編集】

株式会社エヌアセット
オーナー様相談室

賃貸経営センスアップ講座 Vol.24 (税務編) ～ 注目を集めるマイナンバー制度の概要 ～



【講師】

創新グループ

税理士法人創新会計

代表 高良 明 先生

【保有資格】

公認会計士・税理士

<http://www.soushin.jp/>



平成27年10月から各個人に個人番号が通知され、平成28年1月からは社会保障、税、災害対策の行政手続きに利用される予定のマイナンバーですが、本格導入前に、マイナンバーの概要を述べたいと思います。

マイナンバーは、住民票を有する全ての方に一人一つの番号が付され(付番)、社会保障、税、災害対策の分野で効率的に情報を管理し、複数の機関に存在する個人の情報が同一人の情報(情報連携)であることを確認(本人確認)するために活用されるものです。その個人番号が利用される対象範囲は以下の通り限定されています。

社会保障:年金の資格取得の確認・給付、雇用保険等の資格取得の確認・給付、医療保険等の手続、福祉分野の給付、生活保護の実施等低所得者対策

税:税務当局に提出する申告書、届出書、調書等への記載

災害対策:被災者生活再建支援金の支給、被災者台帳の作成等

上記事務以外では個人番号を利用することはできません。また、たとえ上記理由で得た個人番号であっても、本来の目的を超えた特定個人情報の利用はできません。このほか、特定個人情報について安全管理措置も厳格に規定されているうえに、その提供を求めることも許されていません。このように、マイナンバーでは不正利用等による個人の権利利益の侵害に関する危険性を抑えるための保護措置が規定されているのです。

取扱規定が厳格なマイナンバーですが、その導入によるメリットとして次の3つの効果が期待されています。

①公平・公正な社会の実現

所得や他の行政サービスの受給状況を把握し易くなるため、負担の不当回避や不正受給を防止でき、本当に困っている方へのきめ細かな支援が可能になります。

②国民の利便性の向上

添付書類の削減等の行政手続きが簡素化され、国民の負担が軽減されます。また、行政機関の持つ自分の情報を確認できるとともに、行政機関からの様々なサービスのお知らせを受け取れます。

③行政の効率化

行政機関や地方公共団体などで、様々な情報の照合、転記、入力などに要している時間や労力が大幅に削減されます。複数の業務の間での連携が進み、作業の重複等の無駄が削減されます。

また、マイナンバーの導入により「通知カード」と「個人番号カード(本人の申請が必要)」という二種類のカードが交付されます。通知カードには個人の個人番号、および基本4情報(住所、氏名、生年月日および性別)が記載されており、市町村長が個人番号を本人に通知する際に送付するものです。個人番号カードは、通知カードの交付を受けた人の申請により交付されるカードで、上記情報に加え本人の顔写真等が記載され、これらの情報が記録されたICチップが付いています。

情報漏えい等のリスクを懸念されることが多いマイナンバーですが、その導入効果による恩恵にも着目し、よく理解したうえで今後の対応を図っていく必要があると思います。

★N+seminar開催報告★最新入居者ニーズから見る空室対策セミナー

5月23日(土)にN+seminar「最新入居者ニーズから見る空室対策セミナー」を開催しました。今回は2部構成とし、第1部では不動産情報サイト「SUUMO」でお馴染みの(株)リクルート住まいカンパニー様から講師をお招きし、川崎市の最新賃貸市況とお客様の最新ニーズについて、第2部では弊社スタッフが高津区・宮前区の賃貸市況と弊社で実施している空室対策の実例についてご説明をさせて頂きました。特に変遷の早い昨今の賃貸ニーズについては、リクルート社で実施したアンケート調査の結果を分析した現在のお部屋探しの傾向について解説があり、ご参加頂いたオーナー様からも「大変参考になった」・「自分の物件にも取り入れたい」との声があがりました。大量の統計データやセミナー資料で密度の濃いセミナーとなりましたが、自身の賃貸経営を行っている地域の市況をデータで把握する事の必要性も感じられたセミナーとなりました。



【問合先】

株式会社エヌアセット

オーナー様相談室

堀 杏菜

TEL 044-873-9433



N+(エヌプラス)では今後もオーナー様の賃貸経営に『プラス』になるイベントを続々と企画中です！お楽しみに！！

