



★当社の社内教育への取り組み★

2015年4月1日から宅地建物取引主任者の名称が「宅地建物取引士」となりました。当社(国内グループ会社含む)には全従業員の80%程度の宅地建物取引士が在籍していますが、その多くは宅建以外にも業務に関する様々な勉強や資格の取得に日々励んでいます。今回は普段あまりお見せする機会がない当社の社内教育への取り組みについてご紹介します。

1)相続支援研修 (写真:上)

今年1月からの相続税法の改正に伴い、当社にも相続や事業承継に関する相談が年々増加しています。当社では、オーナー様の相続・事業承継対策へのサポート体制を整える為、「全国相続サポートセンター」に加盟し、研修を通じてスタッフのスキルの底上げを行っております。また、当社には(公社)日本賃貸住宅管理協会が認定する「上級相続支援コンサルタント」及び「相続支援コンサルタント」も在籍しておりますので、相続に関するご相談がございましたらいつでもお気軽にお問い合わせ下さい。



2)CPM®(米国不動産経営管理士)の輩出 (写真:中)

当社グループ会社のエヌアセットBerryでは、CPM®(正式名称:Certified Property Manager:賃貸経営・市場/投資分析・ファイナンス理論等を学ぶ米国発祥の認定資格)の取得に力を入れております。今年も1名の新CPM®を輩出し、エヌアセットBerry内でのCPM®保有率は100%となりました。これからも不動産取引・賃貸経営に関する様々な場面で、高い倫理観と専門性が求められる本称号に恥じない活躍が期待されます。



3)FP(ファイナンシャルプランナー)研修 (写真:下)

月に1~2回のペースで営業時間終了後、自主的なFP勉強会を行っています。「暮らし」の部分でお客様と関わる事が多い当社スタッフにとって、不動産だけではなく、保険・金融・年金・投資の知識も必要不可欠です。参加者の意欲も非常に高く、いつも楽しくも真剣な勉強会となっています。



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7月1日

【編集】

株式会社エヌアセット
オーナー様相談室

N-Asset情報局 ★第25回 N-Assetな人★



名前 高橋 ひとみ (たかはし・ひとみ)
所属 営業部 賃貸営業チーム
出身 東京都大田区



4月よりパートとして働かせて頂いております高橋ひとみです。子どもたちも大きくなり、ペットのうさぎと遊ぶ事が、今私の一番楽しい時間です。皆様宜しくお願い致します。

データでみるN-Asset★最新管理状況(2015年6月実績)★

有料管理・借上戸数計	管理物件稼働率	滞納回収率
2,549戸 (前年同月比+240戸)	93.4% (前年同月比+1.7%)	96.2% (未回収額 5,926千円)

賃貸経営センスアップ講座 Vol.25 (不動産投資編) ～ 首都圏不動産投資市場の最新動向について ～



【講師】

株式会社エヌアセットBerry
代表取締役 芳村 崇志

【保有資格】

CPM®
(米国不動産経営管理士)

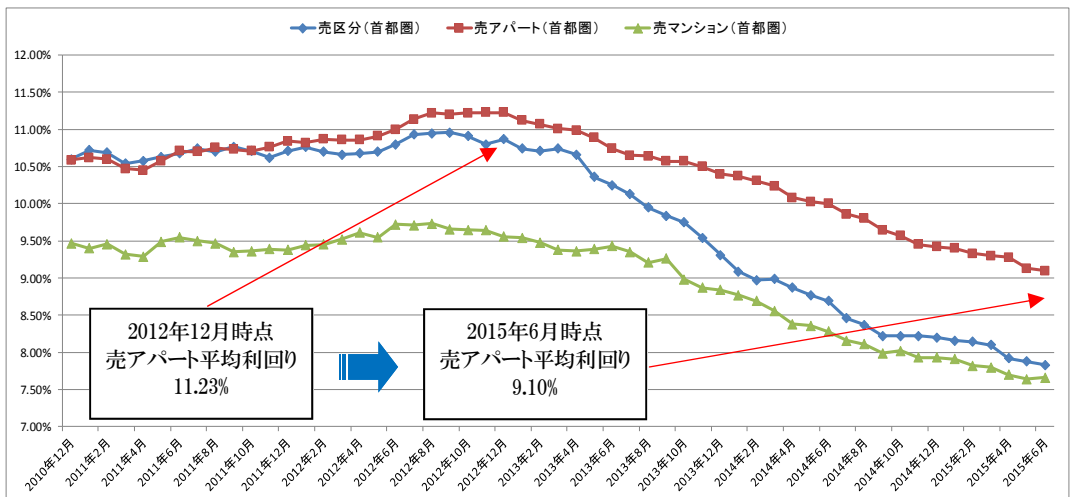
CCIM®
(米国不動産投資協会会員)

不動産コンサルティングマスター
上級相続支援コンサルタント
ファイナンシャル・プランナー
(AFP)
競売不動産取扱主任者
宅地建物取引士

<http://n-asset-berry.com/>

昨年(2014年3月号)も同じテーマで記事を書きました。国内(特に首都圏)の不動産価格の高騰が更に進んでおり、いわゆる収益物件と呼ばれるアパート・マンション等の賃貸物件の利回りの低下が続いています。不動産投資をされている方の多くはこの時期を絶好の出口(売却)時期と捉え、実際当社でもこの1年間で200件を超える売却査定依頼を承り、多くの物件の売却のお手伝いをさせて頂きました。では本当に今が最も「売り時」と言えるのでしょうか?今回は首都圏不動産投資市場の最新動向について今後の予測も含めて検証したいと思います。

下図は、投資用不動産掲載サイト大手の「健美家」が公表している健美家に登録されている首都圏収益物件の種類毎の利回り推移を表したグラフです。2008年後半に国内の不動産ミニバブルが終焉を迎えて以降、国内の不動産価格は下落を続けていましたが、2012年末に日本では民主党から自民党への政権交代があり、時期を同じくして不動産価格の回復が始まりました。丁度今から2年半前の出来事です。



以降、現政権与党が進める「アベノミクス」による景気回復に対する期待感や、2013年9月に決定した2020年東京オリンピックの開催等、日本にとってポジティブな出来事が短期間の間に続いた為、当時の日本の不動産が「割安」であると判断した国内外の投資家による東京を中心とした首都圏エリアの不動産投資が過熱しました。前述の健美家での直近(2015年6月)の利回りでは、例えば首都圏の一棟売アパートの平均利回りは2012年12月時点から比較すると、2%以上も利回りが低下(=価格が上昇)しており、単純計算ですが、2年半前から20%以上も価値が上昇している不動産があっても不思議では無い状況と言えます。

昨今は徐々にではありますが、長期金利の上昇傾向もみられ、近い将来に起こりうる金利上昇リスクからの投資マインドの停滞を考慮すると、まだ低金利で資金調達可能な今の時期は売主の立場で考えるとやはり「絶好の売り時」であると言えます。オーナー様の中で売却をご検討の際は、当社の専門スタッフが無料査定からサポートしておりますので、是非お気軽にご用命下さい。



【問合せ先】

株式会社エヌアセット
ワクワク広報室
担当 松田 志暢

TEL 044-870-2356

★地域イベント 花×ノクチ 開催報告★

6月13日(土)に地域イベント「花×ノクチ」を開催しました。今回は「好きな鉢植えて多肉植物の寄せ植え体験」をテーマに、川崎市宮前区の花苗店「花の停留所」様のご協力の下、総勢30名の方のご参加を頂きました。

当日は少し蒸し暑い日でしたが、参加者の皆様は美しい草花に囲まれた心身共に癒される会場で、インストラクターの手慣れた寄せ植え作業を見よう見まねで、それぞれが思い思いのオリジナル鉢植えを作ることができました。

今回のイベントは地域の方だけではなく、当社管理物件の入居者の方からも当社のFaceBookページを通じて参加申し込みを頂く事ができました。今後もこのような地域イベントを継続して、入居者の方にこの街の素晴らしさをより一層知ってもらうきっかけを作っていきたいと思います。

