



大洋通信

●宮松郵便局と箱崎松原郵便局に不動産情報（箱崎の美味しいお店紹介や箱崎界隈の情報も掲載しています）フリーペーパーを設置致しました。

●ホームページリニューアル
 ますますグレードアップしました！
 物件情報満載！ブログも日々更新しております！
<http://www.taiyo-f.jp> まで！



OURすたいる ~今秋の言葉~

失敗はゆるせる、挑戦しなかったことはゆるせない！

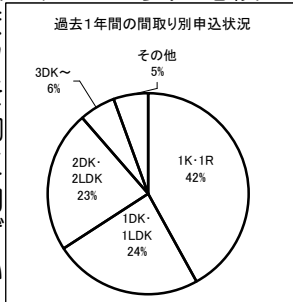
今日もハトが行く

熱血ハッスル部



お客様のお部屋探しの現状をお伝え！

日々、お客様のご案内をしていますが、どのような割合で申込に至っているのでしょうか？結果はやはり1R~LDKが全体の66%と単身者向けが多いもようです。しかし、単身者向け住宅は需要も多い反面、供給も多く、空室状況がなかなか改善しない物件もあります。その反面、広めの1LDKやファミリー物件は需要の割に物件数が限られており、比較的入居率は高くなっています。最近の新築も新婚やファミリー層にターゲットを絞り、1LDKや2LDK~物件が多く見られます。常にお客様のニーズや動向を的確にとらえ、成約率を上げ、空室への対策を怠らないようにしましょう。



大洋・FPトピックス

- ・6/29、7/6 久留米大学非常勤講師として不動産の講義をおこないました。（副社長）
- ・8/25 相続アドバイザー協議会における九州のメンバーが集まり、第1回の勉強会をおこないました。（副社長）
- ・9/4 宅建協会主催の無料相談所無料相談員を務めました。（社長）
- ・9/19 WAF P主催のセミナーを企画し、大勢のFPが参加しました。（副社長）
 テーマ：「高齢者向け住宅ビジネスの仕組みと土地オーナー」
- ・9/28 福岡中央銀行でFP資格取得者向けに不動産の講義をおこないました。（副社長）



WORKING なう



●箱崎小校区夏祭り8/4ボランティア

今回も大盛況の夏祭りでした！どこからあんなに大勢の人がやってくるのか・・・（笑）

体協のテントでアジフライが売っているのを皆さんご存じですか？あのアジは太平洋建築社の社長、馬場氏がご自身で小アジを釣ってさばいて揚げてあるんですよ～！その数なんと1500匹！しかも一人で・・・関係者の方々、皆さん準備から後片付けまでお疲れ様でした！そして打ち上げご馳走様でした！



●エイワン少額短期保険親睦会

日頃、入居者の保険でお世話になっているエイワンさんに招待され、博多リバレイン5Fのアトリウムガーデンに行ってきました！エイワンさんを利用されている不動産業者で盛り上がりました！いろいろなエピソードや情報交換が出来、とても有意義な一日でした。

これを機会に同業者だけではなく異業種の方々と親睦をはかり、色々な情報を吸収して、大洋不動産がいろいろな情報発信地になればいいと思います！



ちょっと一息

イタリアンカフェ アーリオオーリオ

箱崎商店街の中にあるアーリオオーリオ。イタリアンですがアットホームな雰囲気ので気軽に行けるお店です。色んなセットメニューがあるのでいつもどれを頼むか迷います(^~) パスタはもちろん、マスター手作りのスイーツも好評ですよ！誕生日祝いに予約して行くと良いことあるかも！



Let'sスタディー



住設機器への再投資で上手な節税を

経年による住設機器の陳腐化はどのアパートマンションでも起こりうる問題です。また故障などで設備への再投資が必要な時は必ずやってきます。私たちは再投資による空室対策や節税をご提案しています。

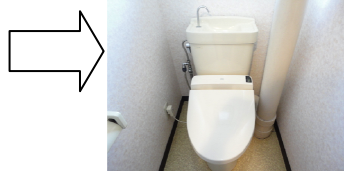
《リフォーム事例①》

女性のお客様の反応が変わりました。

築25年のファミリー物件です。空室対策としてウォシュレットを設置しました。それまでご案内をしてもなかなかお申込みまで至りませんでした。設置後、「ウォシュレット付きは嬉しい」と申込に至るケースが増えました。女性（奥様）はトイレやキッチンなどはこだわりを強く持たれる傾向があり、「そこだけは譲れない」という方も少なくありません。



設置前。
古くて黄ばみもありました。



設置後。

《リフォーム事例②》

若い世代の入居者様が増えました。

古い1Kです。なかなか借り手が見つかりませんでした。思い切って和室からフローリングへリフォームしました。結果、学生様などの若い方の問い合わせが増え、申込に至りました。



部屋の仕様が一定なら、経年でどうしても空室が目立ち、残念ながら家賃は下がる傾向にあります。将来に渡り物件の入居率や家賃を維持するためには上記のような設備への再投資が重要な要素となります。この再投資する時期も住設機器の減価償却期間が終了する頃（15年前後）が多く、投資により物件が改善され、結果として節税効果にも繋がります。

私たちはユーザーのニーズがどこにあるのか、日々市場動向の把握し、1つ1つの物件に対して必要な改善点をリアルタイムで提案させていただくことによってオーナー様の不動産経営がより円滑になるように努めていかなければなりません。その1つが住設機器への「再投資」のご提案であり、これにより、家賃下落の防止・空室対策・節税対策などを図り、オーナー様のキャッシュフローが改善されると考えています。

芋☆魂



社長より

●社長と飲む日
10月25日予定

●酒匂より

まだまだ年末は先と書いていても、すぐにやってきます。年明けからスタートダッシュが切れるように物件情報収集・チラシ作成・ネット登録など、今の内からしっかり準備していきたいです。

●上田より

朝晩涼しくなりました。風邪など引きやすい時期ですので体調管理に気をつけて頑張っていきましょう。

●山本より

以前より事務所にいる時間が増え、オーナー様・入居者様とも接する機会が多くなりました。双方のお役に立てるよう頑張っていけますので、宜しくお願いします。

●緒方より

3、4月から始めた資格の勉強も大詰め。10月中旬に試験を控えています。業務も勉強も全力投球でがんばっていきます！よろしくお願いします。

美味しい！！

大 洋 軒



箱崎の街で16年間地域密着で頑張る チャイルドルーム SuKuSuKu

エクシード児嶋オーナーの児嶋英治氏のご理解のもと、お部屋を託児所仕様に改装され、はや16年。弊社管理の物件であるため、開業からずっとお付き合いさせていただいております。公園への散歩、芋掘り、動物園への遠足や英会話教室など幅広くやっておられますし、またクリスマスには社員がサンタさんになりご協力させていただいております。卒園後もずっとお付き合いが続いているママやお子様も多いと伺っています。これからも元気いっぱい地域に根付いた愛情一杯の託児所であっていただきたいと思います！

福岡市東区箱崎3-8-43-203
TEL 643-1239



子供達の笑顔
は最高ですね



当社スタッフがサンタ
として参加しました

