

木々の緑が青々として綺麗な季節になりました。ゴールデンウィークはどこかにお出かけはされましたか？  
連休はご家族やご友人と会ってリフレッシュできますよね。

### 経営計画発表会

北斗グループで年に1度行われている、経営計画発表会が平成28年4月15日（金）にベルヴィ・ザ・グランで開催されました。

#### ■経営計画発表会

今回は銀行様など外部の方もお招きして昨年の成果や今年の目標を掲げました。  
前期は北斗グループ（北斗ハウジング・北斗アセットマネジメント・中央管財・北斗ソリューションズ）の連結売上高・経常利益とも目標達成予定となり、過去最高の業績見込みとなりました！皆様の御支援のお陰様で、弊社北斗アセットマネジメント株式会社も売上高・経常利益とも過去最高を達成しました。ありがとうございました。本年も価値のある目標に向かって、社員一丸となって頑張ります！

また、表彰式では4つの賞が設けられ、一年間の功績と共に頑張ったメンバーに送られました。

#### 受賞者一覧

- 読書会皆勤賞 : 森本、守、平松、米谷、田森、上田陽子、江原、高橋
- スタッフ賞 : 守 恵美
- 社長賞  
北斗ハウジング : 森本 三千雄  
北斗アセットマネジメント : 高橋 巧太  
中央管財 : 笠松 美保  
北斗ソリューションズ : 大須賀 敦子
- グループMVP賞 : 田森 雄一



受賞者には表彰状と副賞が贈呈

#### ■モチベーション・デザイン研修

モチベーション・デザイン研修では東京未来大学モチベーション行動科学部、佐久間俊和教授をお招きして研修を行いました。研修の目的は、自分自身と他者のモチベーションをマネジメントするスキルを学ぶことで、より生き生きと仕事を行い、高い成果を上げるヒントを得ることです。相手の気持ちや価値観を知ること、より円滑なコミュニケーションを取れる実践的な技術を学ぶことができました。

人を動かす「アイ・メッセージ」では、相手の出来事にも『私は嬉しい』、『私は悔しい』など自分の気持ちを伝えることで、相手との距離も縮まり、動いてもらえやすくなります。

5つのモチベーション・ソースではやる気が出るポイントはどこかを「仕事型」・「組織型」・「職場型」・「報酬型」・「生活型」に分類して、相手のモチベーション・ソースを理解して働きかけを変化させます。また、結婚や出産などのイベントや年齢、環境によってモチベーション・ソースが変化することを知りました。この研修ではワークショップを行うので、北斗グループで普段話すことの少ないメンバーともコミュニケーションを取れたり、毎日顔を合わせているメンバーでも考え方を知り、驚きや発見がありました。



佐久間先生の講演

#### お知らせ

弊社で購入のお手伝いをさせていただいた中華料理屋「祥和」は4月27日（水）にオープンしました！新所沢徒歩2分と駅近なので是非遊びに来てくださいね♪  
田森もランチに行きましたが、すごく美味しかったそうです。オススメは写真にもあるチンジャオロースです！弊社ホームページのブログにも掲載しておりますので、チェックしてくださいね！



平成28年4月23日（土）に所沢市の平岩建設株式会社と共催セミナーを開催しました。弊社の上田真一が講師として、「最新の不動産市況と今後のトレンド」、「賃貸は空き家だらけ?! その対策とは」の2部構成で講演しました。

#### ■第1部「最新の不動産市況と今後のトレンド」

バブル崩壊後、低迷していた日本全国の公示地価が近年は上昇し、都市部を中心に価格を牽引しています。しかし、所沢市を見てみると、前年比マイナス2.6%の下落となりました。

不動産価格は需要と供給のバランスで決まりますが、近年は人口減少や高齢化により空き家が急増し、売り物件（供給）は増加しています。一方、所沢市の人口は今後も減少傾向が続くとみられています。需給バランスを考え、長期的には不動産価格は下落すると予測できますが、現在は不動産会社向け融資は拡大しており、不動産市場は過熱気味であります。今後は立地などの条件により、価格差は大きく二極化していくと思われまます。

また、所沢市は大規模な開発が計画されており、所沢駅周辺には大型のショッピングセンターや大規模マンションが、東所沢駅にはKADOKAWAによる「（仮称）ところざわサクラタウン」がクールジャパンの総本山として建設されます。その結果として、所沢駅・東所沢駅周辺は地価が上昇する可能性があります。それ以外の地域では不動産価格が上昇する要因に乏しく、地価は下落していく二極化が予想されます。



平岩建設株式会社セミナー会場にて上田真一が講演

#### ■第2部「賃貸は空き家だらけ?! その対策とは」

賃貸住宅でも二極化が進んでおり、入居率の高い物件と低い物件で収益性に大きな差が出ています。ニーズの高い設備、適切な管理がされている優良物件は入居率が高いのが特徴です。入居者の属性が良い物件も多く、ハード面（モノ）だけではなくソフト面（サービス）の充実も重要視される傾向にあります。そのため、その物件の特色を明確に打ち出したり、周辺環境を活かして女性専用やペット可にするといったソフト面での差別化も有効です。

#### 「空室対策のポイント」

- ①管理面の改善では清掃やエントランスの照明などちょっとした改善や、適切なアドバイスが出来る管理会社の選定が重要。
- ②共有部の改修は投資を抑えた差別化手段の一つ。セキュリティの向上や宅配ボックスなどの設備の導入が有効。
- ③室内改修では必需品となったエアコン等の設備は必ず備え、システムキッチンや室内洗濯物干しなど現在の物件の不満点を解消出来るような**プラスワン**の改修などが効果的。
- ④デザイン性の向上は投資額が膨らみがち。オシャレに見えるポイントを作ることで、そして手に触れる部分を中心に絞らねばならず工事費抑制に。
- ⑤大規模修繕を行う際は現状回復で終わらせず、きちんとした**差別化の要素を盛り込んだ**内容にすることが重要。



差別化を打ち出すことで入居率の高い物件事例

これからは価格が上がる不動産と下がる不動産は明確に分かれていきます。まずは今できることから始めましょう。それは、保有している不動産を上がる不動産・下がる不動産に分類すること。その上で、上がる不動産への投資の集中と、下がる不動産への差別化に向けた投資や、**資産の組み換え**を検討しましょう。

### メディア情報

平成28年6月14日（火）・15日（水）東京ビックサイト西1・2ホールにて「賃貸住宅フェア2016」が開催されます。最新の入居者ニーズやマイナス金利による不動産投資市場、空いているスペースや時間を活用したシェアリングエコノミーなどの無料セミナーが開催されます。その中で弊社の上田真一は6月15日（水）に講演を行います。「賃貸住宅フェア2016」：[http://www.zenchin.com/fair2016\\_kaisai/tokyo/](http://www.zenchin.com/fair2016_kaisai/tokyo/)

北斗アセマネ

検索

その他メディア掲載情報やイベント情報をチェック！！