

株式会社アートアベニュー    株式会社アートアベニュー 宮古島    株式会社アートアベニュー 沖縄支店  
オーナーズエージェント株式会社    オーナーズエージェント沖縄株式会社

代表取締役 藤澤 雅義

アートアベニューは1996年、東京は新宿で「不動産経営の現場の立場から、もっと不動産オーナー側に立った資産運用のお手伝いがしたい」という思いで設立されました。  
また、賃貸管理ビジネスはストックビジネスですので、経営が安定しています。真のアドバイスがクライアントに出来るという信念がありました。そのノウハウで5年後には、オーナーズエージェント社を立ち上げ、全国の不動産業者へ業務支援とコンサルティングを行うこととなります。  
2016年からは沖縄にて事業を開始しました。人口減時代を見据え、事業の多角化と、不動産プレーヤーとしてタウンマネジメントの必要性を感じたためです。



会社設立後、四半世紀、プロパティマネジメント（賃貸経営管理）の手法、入居者のニーズ、事業のあり方、またスタッフの働き方も刻々と変化しています。時代の変化に対応できる組織であるべく努力を怠らず、ますます会社を成長させる所存です。

アパート・マンションの経営管理と投資手法  
「賃貸経営マイスター」(住宅新報社)等 著作多数



<アートアベニューグループ>    ○売上高:78億70百万円    ○従業員数:グループ全体150名  
※2019年12月31日現在

## (株)アートアベニュー

○PM事業    ○不動産の収益改善レポート  
○リフォーム・リノベーション    ○相続設計コンサルティング  
○建築プロデュース    ○不動産売買  
○不動産経営セミナー/出版

## オーナーズエージェント(株)

○不動産会社向け業務コンサルティング    ○人材育成支援  
○経営コンサルティング    ○入居者用コールセンター  
○不動産資格取得支援    ○マーケティング支援  
○販促物企画制作

## (株)アートアベニュー 宮古島

○メディア事業    ○位置情報サービス    ○ホテル事業  
○飲食事業    ○建築プロデュース事業    ○イベント事業

## オーナーズエージェント 沖縄(株)

○入居者用コールセンター

## (株)アートアベニュー 沖縄支店

○位置情報サービス

### (株)アートアベニュー

代表 **03-5339-0551**

〒163-0818 東京都新宿区西新宿2-4-1 新宿NSビル18階



### オーナーズエージェント(株)

代表 **03-5339-0717**

〒163-0818 東京都新宿区西新宿2-4-1 新宿NSビル18階



### (株)アートアベニュー 宮古島

代表 **0980-73-3881**

〒906-0012 沖縄県宮古島市平良字西里7 ホテル共和別館7F



### オーナーズエージェント 沖縄(株)

代表 **098-975-5110**

〒900-0032 沖縄県那覇市松山1-1-19 JPR那覇ビル4F



# CORPORATE GUIDE

## ART AVENUE OWNER'S AGENT

## コンサルティング

### 経営実績に基づく改善支援

グループ内に「20年以上成長を続ける賃貸管理会社」を擁する強みを生かし、当社は現実的かつ効果的な業務改善・経営改善支援を行ないます。ビジネスを真の成功へと導くのは、机上だけで展開される理想論ではなく、手痛い失敗も織り込んだ血の通ったノウハウであるはず。長きにわたる管理会社経営の実績が、貴社の直面するあらゆる障害に有効に機能します。

#### 売上向上のための支援

賃貸管理事業立ち上げ支援／企業ミッション明確化／管理受託支援／新商品開発支援(自社保証システム構築など)



#### 業務体制を強化する支援

空室改善支援／管理業務フロー構築／計数管理実施支援／各種書式改訂など



#### マーケティング・人材育成支援

顧客ロイヤリティ向上／プロモーション支援／集客イベント企画・運営／ブランディング／従業員教育／評価制度構築／人事評価支援など

#### スタートアップサポート

賃貸不動産経営管理士資格の登場をはじめ、近年注目株の管理ビジネス。アートアベニュー社の成功ノウハウを元に起業・経営改善を支援します。

## スキルアップ研修

### 明日から使えるノウハウを学ぶ

理論とともに「実践」することを重視したカリキュラムが、貴社の社員教育を強力にサポート。翌日から使える“実務ベース”のノウハウを提供します。



## セミナー開催支援

### 価値ある講演提供から集客まで

質の高いオーナー向けセミナーは、管理会社にとって売上アップとロイヤリティ向上の要。高満足度の講演と集客支援によってセミナー成功をお手伝いします。



## 賃貸管理・不動産資格WEB講座

### 社員教育をe-ラーニングで効率化

社員一人ひとりの能力向上や宅建士・賃貸不動産経営管理士といった有資格者の育成を、不動産特化型のe-ラーニングがスマートに実現します。社員教育におけるコスト・時間・手間の問題は、上質な教育コンテンツとITの力で解決。プロパティマネジメントの基礎から税金、法律、資格試験対策まで、幅広いジャンルの専門家が貴社の人材育成をフォローします。



**Star College**  
スターカレッジ  
賃貸管理WEB講座



**資格WEB講座**  
宅地建物取引士  
賃貸不動産経営管理士



#### 会社概要

会 社 名 : オーナーズエージェント株式会社  
所 在 地 : 〒163-0818東京都新宿区西新宿2-4-1 新宿NSビル18F  
TEL: 03-5339-0717(代)  
FAX: 03-5339-0718  
資 本 金 : 10,000万円  
設 立 : 平成13年12月  
役 員 : 代表取締役 藤澤 雅義  
取締役 落合 俊哉  
取締役 藤澤 良江

取引企業 : 公益社団法人全日本不動産協会  
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会  
全国賃貸管理ビジネス協会  
東京建物不動産販売(株)/(株)タイセイ・ハウジー/三和エステート(株)/(株)住宅情報センター/東京メトロ都市開発(株)/中部ガス不動産(株)/(株)明和不動産/ミサワホーム(株)※順不同

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



## 賃貸管理

### 高い稼働率と安定経営を実現するプロパティマネジメント

#### 空室保証

- 保証率：85%～93% ※物件により異なります。
- 独自の定率保証方式により、成約賃料が上昇した場合には、オーナー様に還元。

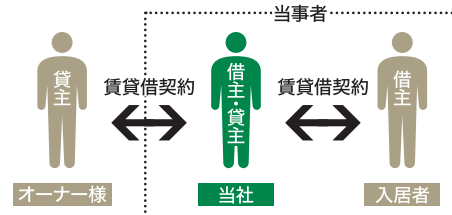
#### 滞納保証

- 管理料：3%～7% (通常5%) ※物件により異なります。
- 家賃滞納、原状回復工事の費用負担など当社が「無限保証」。

## オーナー様の収益最大化を。

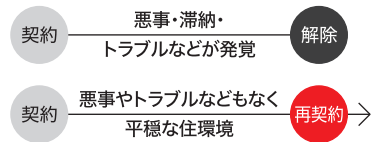
### 転貸借

オーナー様から不動産を借上げ、当社が「貸主」となって入居者に転貸する管理方式を採用しています。これは空室保証ではない物件においてもです。当社が「貸主」という立場をとることで、滞納督促や万が一の訴訟まで、悪質入居者対応を当社が一手に引き受けられます。



### 定期借家

入居者保護の傾向が強い「普通借家契約」と異なり、「定期借家契約」は入居者の不当な居座りに強く対抗でき、入居者と対等な立場で契約ができます。



## 強み 高いリーシング力

首都圏約1万店の仲介会社とのネットワークを構築。98%を超える稼働率を維持。

稼働率 (2020年2月29日現在)

98.39% (東京23区) 98.01% (首都圏総合)

### 正確な賃料査定

90%以上の物件で、査定賃料と成約賃料の誤差が±3%の範囲内に収まっています。精度の高い賃料査定でオーナー様の経営計画をサポートします。



### 不動産収益の最大化

CPM®・CCIM、不動産コンサルティングマスターといった業界のスペシャリストが不動産経営についてロジカルに適正な手法でご提案。



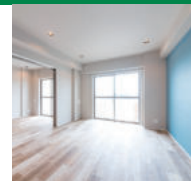
### 24時間365日対応

グループ会社のコールセンターにより24時間体制で入居者対応。入居者・コールセンター・当社の詳細なやり取りまで、オーナー様に報告します。



### 賃貸経営のリスクを最小化

費用ゼロのリノベーション&満室保証「リノフリー」など、オーナー様のリスクを最小化する様々なソリューションをご用意。



### 私たちがお手伝いします

真にオーナー様の立場に立って、オーナー様の不動産運用のお手伝いをします。まずは、計画中の物件や、既にお持ちの物件の賃料査定や空室対策などお気軽にお問い合わせください。

03-5339-0551

## 不動産売買

### 購入時：「賃貸経営の成功はほぼ購入の時点で決まる」

- お客様の不動産経営の目標を伺い、最適な投資戦略をご提案
- あらゆる視点から物件を分析し、失敗しない購入判断をサポート

### 売却時：「専任担当者がお客様にとって最良の出口をサポート」

- 専任担当者がお客様のご事情に合わせて、最適な売却をサポート
- 当社にて不動産の買い取りサービスも行っています



## 相続設計 不動産オーナーに特化した相続支援サービス

### 相続設計成功の鍵は「資産運用」にあり

- 相続設計の基本、3つの柱は「分割」「納税資金」「節税」
- 最も大きな効果を生むのは4つ目の柱「資産運用」
- 相続発生までの時間を味方につけ、4つの柱で資産を最大化します

### 相続設計の道しるべ「コンサルティングレポート」

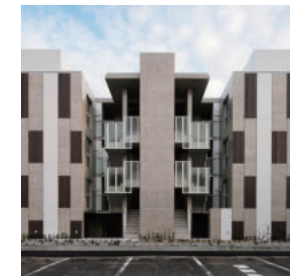
- 時価と相続税評価の両面からお客様の現状をレポート
- お客様それぞれの目的に合わせた最適な相続を立案・ご提案
- 対策を行った場合の将来の複数のシナリオを同時にシミュレーション



## 建築プロデュース

### 時が経っても選ばれ続ける「地域No.1 物件」

- 市場調査：地域をくまなく歩き、競合物件の稼働・供給状況等を徹底調査
- 入居者ニーズ：賃貸のプロだから知っている入居者ニーズを企画に反映
- デザイン力：唯一無二の洗練されたデザインで賃料最大化と高稼働を実現
- コストダウン：その分野のプロである建築士を選定し、コストダウンを図る



## 情報提供(セミナー・メールマガジン等)

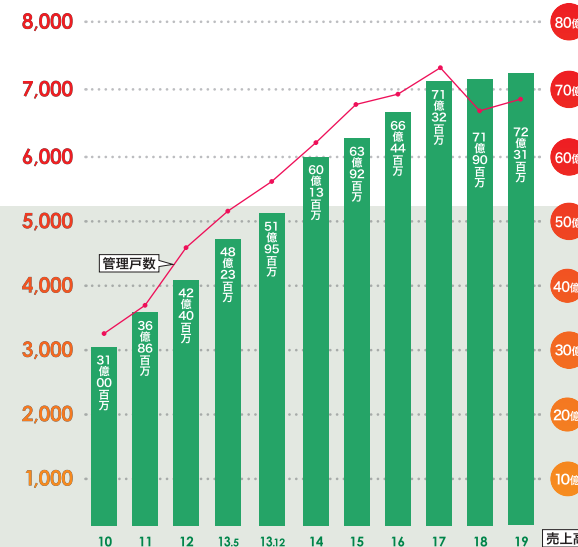
### 不動産経営に役立つ最新情報をご提供

「不動産売買」「賃貸経営」「相続対策」など、オーナー様の賃貸経営や資産管理に役立つ最新情報を提供します。不動産経営セミナーは当社セミナールームにて毎月開催中！



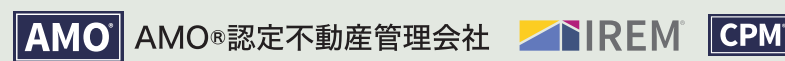
### 管理戸数：6,752戸

※2020年2月29日現在



会社概要	会社名	株式会社アートアベニュー
	所在地	〒163-0818 東京都新宿区西新宿2-4-1 新宿NSビル18F TEL:03-5339-0551(代) FAX:03-5339-0552
	資本金	2100万円
	設立	平成8年9月
	役員	代表取締役 藤澤 雅義 取締役 落合 俊哉 取締役 藤澤 良江
	免許	宅地建物取引業 東京都知事(5)第74420号
	取引銀行	りそな銀行 三井住友銀行 東日本銀行

加盟団体	公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会
	公益社団法人 全日本不動産協会
	公益財団法人 東日本不動産流通機構
	全国賃貸管理ビジネス協会
	公益社団法人 不動産保証協会
	21C.住環境研究会



AMOR®とは、IREM(全米不動産管理協会/1933年設立)が認定する「認定不動産管理会社」のことです。この認定を受けるには、管理会社としての経歴、財務状況、倫理観等に関するIREMの厳しい審査をクリアする必要があります。日本では2018年より認定制度が始まり、当社は日本国内で初めてこの認定を受けることができました。IREM®は、賃貸不動産管理を行うプロパティマネージャーおよびPM会社に対して教育・称号の付与・最新の市場情報の提供・世界的ネットワークの構築をするシカゴに本部をおく世界的な団体です。当社には、IREMが認定したCPM®(公認不動産経営管理士)が10名以上在籍しています。



## OWNER'S AGENT

オーナーズエージェント沖縄(株)

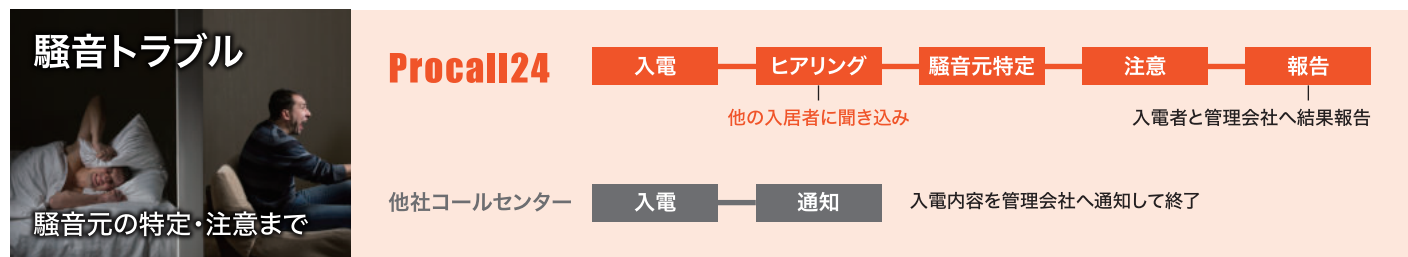
### 入居者対応コールセンター

#### プロコール24

BCP(自然災害・テロ等の緊急事態を想定した事業継続計画)の元に設置された第2コールセンター。サービス品質とともに、万一の際の事業継続を担う、オーナーズエージェントの第2の拠点です。

#### 受け付けるのは、入居者からの「すべての連絡」

ただ入居者からの電話を受けるだけでなく、貴社のスタッフの一員として、積極的に解決へと導きます。例えば騒音クレーム。入居者へヒアリングを行い、騒音元を特定。直接注意をすることで、改善へと促します。「解約受付」も立会い日時設定を含めプロコール24が対応します。



さらに当システムは案件の進捗状況を一元管理し、リアルタイムで情報共有することが可能。会話の内容をそのまま入力するので、案件の温度感が分かるほか、言った言わないのトラブルを防ぐことができます。

24時間 365日対応	入居者 満足度向上	幅広い 対応内容	対応報告書 作成代行	業者手配 代行	騒音クレーム 設備トラブル	各種受付 業務
----------------	--------------	-------------	---------------	------------	------------------	------------

## ART AVENUE

(株)アートアベニュー沖縄支店

### 位置情報サービス

#### 運転代行キャッチャー

「運転代行キャッチャー」は、スマホの地図上で多数の運転代行車の位置をすばやく見つけることができるものです。タクシー会社によくあるアプリのような、スマホ上で自分の車の駐車位置を指定したり、実際に何分後にどの代行が来るのかがわからないというような面倒はありませんので大変便利です。また、これはアプリではなく、サイト上で運営されているので、ダウンロードの手間もありません。現在、ビジネスモデル特許申請中です。

**YouTube** TVCMや運転代行キャッチャーの使い方をご覧ください。



## ART AVENUE miyakojima

(株)アートアベニュー宮古島

### メディア事業

#### 地域みっちゃく情報誌

#### 月刊「宮古ストーリー」

発行部数  
30,000部  
宮古島No.1

宮古島は近年、観光客数が大幅に伸び、入域観光客数100万人超を達成しました。ここ数年で3倍近くに増えています。豊かな自然とかつ優しい島民性もあいまって人気の観光地となっています。そのような宮古島ですが、人口55,000人の島内に行き渡るメディアというものがありませんでした。そこで、弊社では全世帯配布(25,000世帯)のフリーマガジンを発行することにしました。島内に住むすべての人に読んでいただく情報誌が有用と考えたのです。年間を通して数多く開催されるイベント、記憶すべき島の歴史や守るべき伝統や技術等を伝え、また島の経済活動を支える使命があると思っています。



### 位置情報サービス 運転代行キャッチャー

運転代行キャッチャーは、沖縄県宮古島市で先行して実証実験を開始し、1年以上経ったところで、沖縄本島での運用を開始しました。宮古島や沖縄本島は車社会ですが、アルコールを伴う食事をしたあとに運転代行業者を探すのが大変でした。そこで、現在、営業している代行車を直感的に見つけることができるシステムを開発しました。運転代行キャッチャーは、飲酒運転撲滅を目指します!

### ホテル事業 villa狩俣

Relux OF THE YEAR 2018 No.1

Villa狩俣は、1日1組限定のプライベートヴィラです。目の前に広がる狩俣湾のビーチは事実上の「プライベートビーチ」。建物の広さは300㎡(90坪)。2018年、Reluxのパッケージホーム部門で第一位に選ばれました。「そこには何も無い。しかしすべてがある」



### 飲食事業 SUPER STAR/めーめー麺

島の繁華街で最大級のキャパを誇る「ステーキ&スポーツダイナー SUPER STAR」。100名から200名(立席)の結婚式や各種二次会、同窓会等を行うことができます。「めーめー麺」では古くから親しまれ食されてきた「山羊そば」を食べやすくアレンジ。山羊度「1」から「5」までの各種そばが大変好評です。



### 建築プロデュース事業

「デザイン性」と「コストダウン」を両立させる建築プロデュースを得意としています。東京本社での実績を引き継いで、デザイン性の高さを重視し他との差別化を明確にします。



### イベント事業

2016年、2017年には「大相撲宮古島巡業」を勧進元として企画。宮古島市との共催で、横綱大関はじめ200名の力士等関係者を島に誘致し、巡業を成功させました。また、2017年からは毎年6月に時津風部屋の宮古島合宿を開催し、多くの島民の方に力士と触れ合っているいただいています。2017年と2019年には、人気落語家「立川志の輔」師匠の落語会を開催し、満員御礼を頂きました。2019年には、「新・観光立国論」の著者として有名な「デービッド・アトキンソン氏」の「宮古島講演会」を企画し、開催することができました。

