

70th
Anniversary

会社概要

company's outline

株式
会社 小出不動産

2021

2021.10 UPDATE

私たち小出不動産は

70th
Anniversary

当社は品川区大井で賃貸仲介並びに売買斡旋、宅地開発を地道に行ってきた、2021年に創業70周年を迎える老舗不動産会社です。

2013年 創業者であるオーナーから二代目の現社長に引き継がれ、これまでに培ってきたノウハウと、独自のネットワークを最大限に活かし、更なる付加価値の創造をテーマに改革を実行してきております。

地元根付いた超・密着型不動産会社として、これからも斬新なビジネスモデルを推進してまいります。

不動産についてのご質問や取引についてのお訊ね、その他売却のご相談等は、どうぞ遠慮なく何度でも、気軽にお問い合わせいただければ幸いです。

皆様方の笑顔のために、誠心誠意、社員一同努力して参ります。

企業スローガン

Relation to tomorrow smiling

繋がろう! 明日の笑顔のために。

※小出不動産を取り巻くすべての方々が繋がり、そしてHappyになり、笑顔がいただければ幸いです。

挨拶

弊社は創業から現在まで「お客様との共存共栄」をモットーに、きめこまかなサービスと質の高い技術・情報をお客様に提供することを第一に、これまで東京都品川区大井の地で歴史を重ねてまいりました。

バブル経済の崩壊後も急速な時代の変化は続いており、社会や暮らしを大きく変え、新しいライフスタイルや価値観を生み出しています。衣食生活においては、かつてない豊かさを満喫しており、その豊かさも質を問われる時代となっています。

一方、住を中心とした人が存在する空間づくりにおいては、果たしてどこまでその水準を高めてきたのでしょうか。創業以来、株式会社小出不動産では「人間の空間」をテーマに、より質の高い住空間・都市空間づくりに取り組んでまいりました。

そして、一つひとつのビジネス活動を通じ、技術やノウハウはもちろん、私たち自身の人間性を高める努力を重ねてきました。そうした蓄積が社会の評価となり、企業発展のバネともなってきたのです。

「人が基本」というゆるぎない理念がある限り、社会は私たちを必要とし、私たちもまたその期待に大きく応えていけるものと確信しています。

これからも品川区 No.1を目指して社員一同頑張る所存でございますので、引き続きご愛顧の程よろしくお願い申し上げます。



株式会社 小出不動産
代表取締役 小出 明

会社概要

商号 株式会社 小出不動産
(Koide Real Estate Co.Ltd)
所在地 〒140-0014 東京都品川区大井5-10-9
電話番号 TEL : 03-3777-1711 FAX : 03-3771-6831
設立 1978年 5月 4日 (創業 1952年10月)
資本金 60,000千円
決算期 9月
役員 代表取締役 小出 明
専務取締役 徳島 祐子
取締役 笛田 敬仁

主要取引先

株式会社プリエントコーポレーション (コンサルタント)
三井不動産リアルティ株式会社 (不動産)
トヨタホーム東京株式会社 (建築)
パナソニックホームズ株式会社 (建築)
ミサワホーム株式会社 (建築)
株式会社島崎工務店 (建築)
株式会社東京組 (建築)
株式会社九州斗建設 (建築)
株式会社GFEEK (解体)
株式会社ハマダ (解体)
株式会社イタバシ (解体)
株式会社皆成 (交通広告)
増田兼泰一級建築士事務所 (建築設計)
(順不同)

取引金融機関

城南信用金庫 (大井支店)
三井住友銀行 (大森支店)
共立信用組合 (戸越支店)
(順不同)

加盟団体

(社) 全国宅地建物取引業保証協会
(社) 東京都宅地建物取引業協会
(公財) 日本賃貸住宅管理協会
(財) 東日本不動産流通機構
東京都不動産協同組合

免許・登録

宅地建物取引業 東京都知事免許(12)第34623号

業務内容

不動産買取業務(売買)
不動産仲介業務(賃貸・売買)
不動産管理業務・資産運用コンサルティング
リフォーム・引越し等の取次業務・損害保険取扱い業務

顧問先

篠原総合法律事務所 <http://shinohara-law.com/>
エバーグリーン税理士法人 <http://www.zypk.com/>
司法書士法人井上合同事務所

営業時間

9:00 ~ 18:00 (年中無休)
事業部門ごとに定休日異なりますが基本は年中無休

「Challenge (挑戦)」が今年のスローガン

Challenge
2021

企業における挑戦とは、現状に甘んじず“更なる飛躍”のためにチャレンジ（挑戦）する事であると考えております。そのためには既存事業をしっかりと検証し、新たなる領域に対して課題と解決策を持って邁進する事だと思っております。

都市開発事業部(売買)と賃貸管理事業部(賃貸・管理)の2事業部制を維持しつつも、新たなる挑戦として、賃貸管理事業部を2つのセクションに分割します。

オーナー様直轄の窓口として「管理セクション」
オーナー様所有の不動産のバリューアップ施策の提案並びに賃貸経営を健康的に維持するための提案、そして質の高い入居者確保に向けて保証会社との連携強化を図ります。

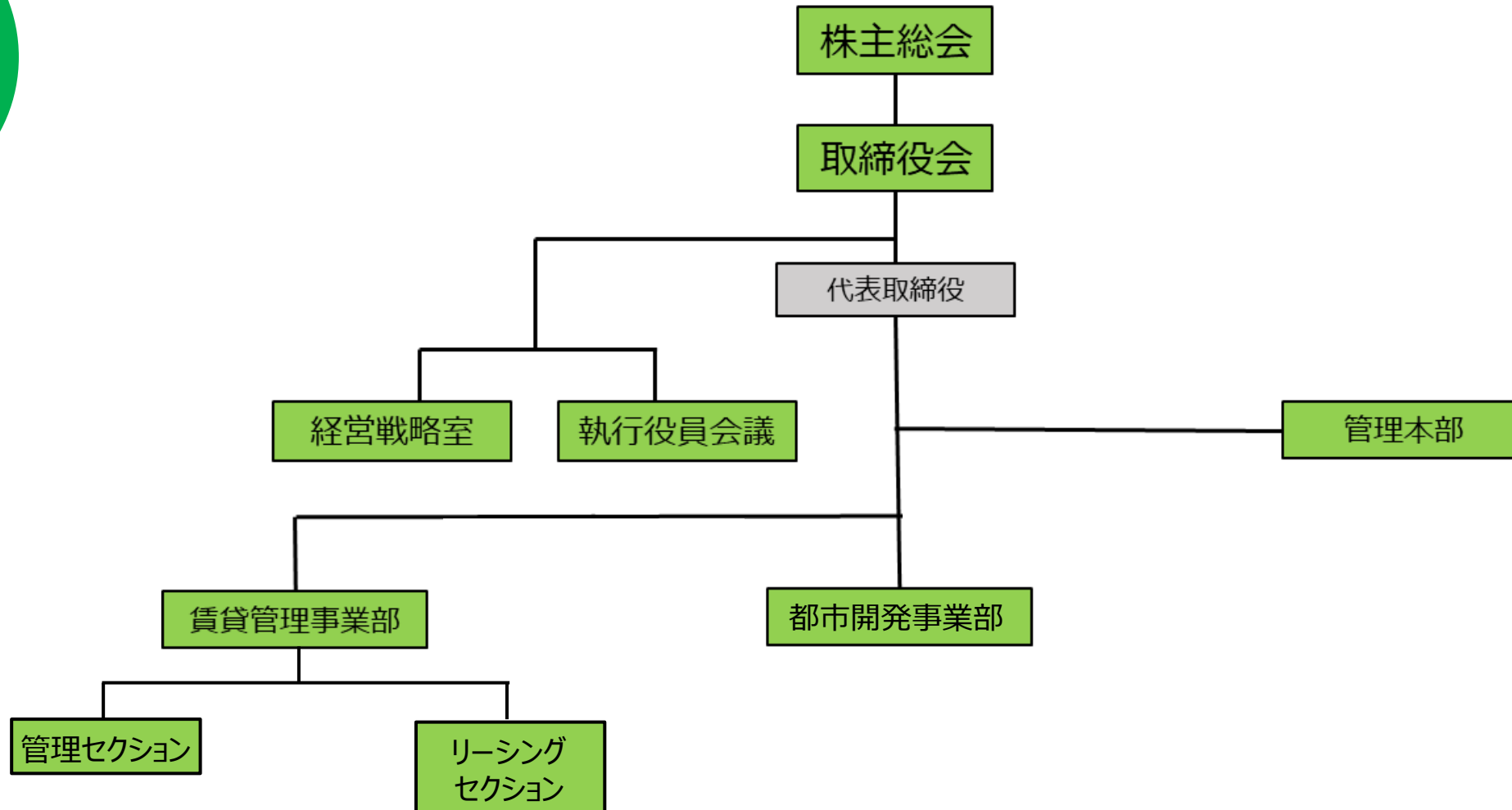
そして、入居者の早期確保のために「リーシングセクション」を独立組織化しました。

SNSを有効活用して幅広く物件情報の拡散に努めます。またホームページの充実化を図り企業バリューを向上させるとともに、帳票類のダウンロードを簡素化させたり、入居者のストレスを最大限に軽減させることをミッションとします。

2021年も超・地元密着にスタイルを徹底し、新たなる領域にチャレンジ(挑戦)して参りますのでご期待ください。

組織図

2021年1月組織変更



賃貸管理事業部



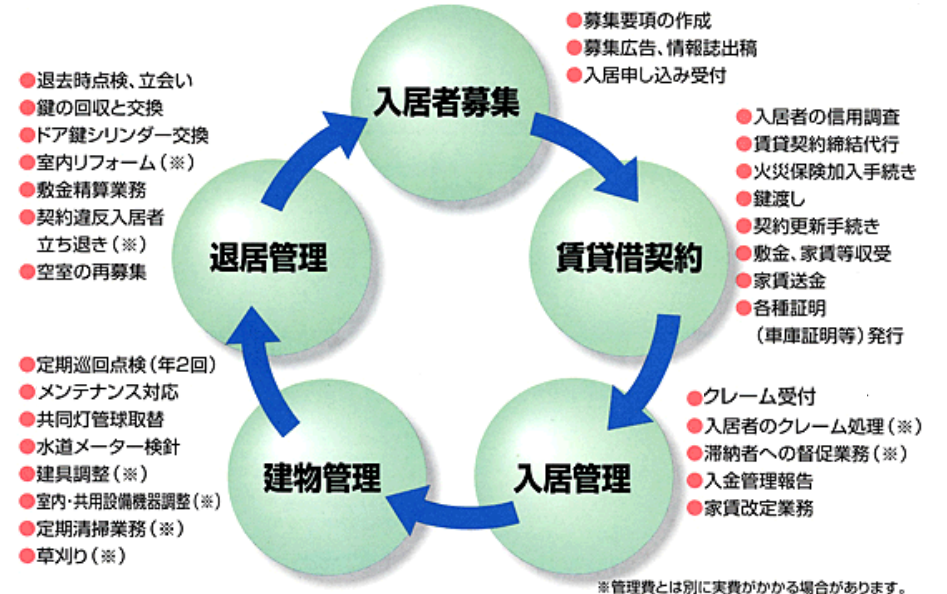
大井町を知り尽くしている 小出不動産が宣言します！

SMAPシステムだから安心！4つの理由



- 空室は当社が改善します
- 納得の管理システムを提供

- 家賃滞納回収率99%
- ハイレベルな清掃システム



賃貸不動産経営管理士 4名在籍

一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協議会が運営する資格であった「賃貸不動産経営管理士」の民間資格が2021年4月21日に発表された国土交通省令にて、国家資格となりました。

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下「法律」という）における、管理戸数200戸以上の賃貸住宅管理業者に管理事務所毎への1名以上の設置が義務付けられる業務管理者について、その要件として定められたことによるものです。

当社では3名の当該資格保有者が常駐しておりますが、国家資格化を果たした賃貸不動産経営管理士には、これまで以上に幅広く適切な知識が求められるとともに、その社会的な重要性はより一層、高まってくるものと思われます。

これからの賃貸不動産管理に関しては、当該資格保有者の存在そのものもパートナーとして選択する材料となることは間違いありません。



Property Manager

賃貸不動産経営管理士

敷金トラブル 0 宣言

小出不動産では敷金トラブルを起こしません

最近では東京ルールが制定され、以前ほど敷金のトラブルは起きていないように思えますが、まだまだ悪徳な清算を強要してトラブルになる事例も0ではありません。この敷金トラブルの一番の大きな問題は、不動産業者が説明義務を怠っているケースが殆どです。重要事項説明から契約書まで丁寧に説明していれば回避できるケースが殆どです。小出不動産では、敷金診断士の有資格者が在籍しており、過去事例からトラブルになっているようなケースを具体例として、しっかりと説明するほか、物件ごとに守ってもらわなくてはならない特約事項を詳細に記載して、入居者の誤解を招かないように日々研究しております。

「敷金診断士」とは、不動産賃貸における敷金・保証金を巡るトラブルの解決を図る専門家として、特定非営利活動法人日本住宅性能検査協会が認定する民間資格です。この団体の実施する試験に合格し、所定の講習を経て登録を受けた者のみに資格が与えられます。



敷金診断士 小出 明

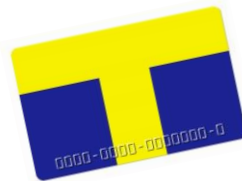


敷金診断士 徳島 祐子

客観的な第三者の見地から、賃貸物件の適正な原状回復費用の査定を行い、適正な敷金・保証金の返還の実現に努めます。
年間10,000件近い敷金相談や、県民相談総合センター等の公的機関からの業務依頼、また多くの引越センターや不動産業者との提携により、多くの敷金診断士が必要とされています。

※敷金診断士の業務は、原状回復費用の査定を主とするものであり、弁護士法において禁止される非弁業務を行うものではありません。当事者間において、敷金に関する仲裁や調停等が必要となった場合には、日本住宅性能検査協会が後援する日本不動産仲裁機構において、法律委員（弁護士）及び専門委員（建築士等）の協同によって、公正かつ適切な問題解決を実現します。

T-POINT と連携



Tポイントが
お得に貯まります。

今ではPoint 付与サービスも当たり前前の時代
小出不動産では10年前 賃貸不動産では初のサービス導入しました。

対象期間中に小出不動産で賃貸仲介させていただいたお客様全員

バレンタインキャンペーン

T 10倍 Tポイントが貯まります。

T-POINTは賃貸借契約締結に従う仲介手数料(消費税を除く)に対して付与いたします。対象期間中については通常の10倍が付与されます。T-POINTカードを保有していないお客様にはその場で発行いたします。

Happy Valentine's Day!

当社では毎月思考を凝らした **T-POINT キャンペーン** を実施しています。繁忙期・閑散期と、季節ごとのトレンドをしっかりと把握して、より物件注目度をアップさせる役割を果たしています。特に、賃貸仲介料に対するポイント付与となりますので、ポイントゲット率も日常生活でのポイント獲得では考えられない貯まり方となります。

対象期間中に小出不動産で賃貸仲介させていただいたお客様全員

期間：2018年3月1日～3月28日までに賃貸契約いただいた方

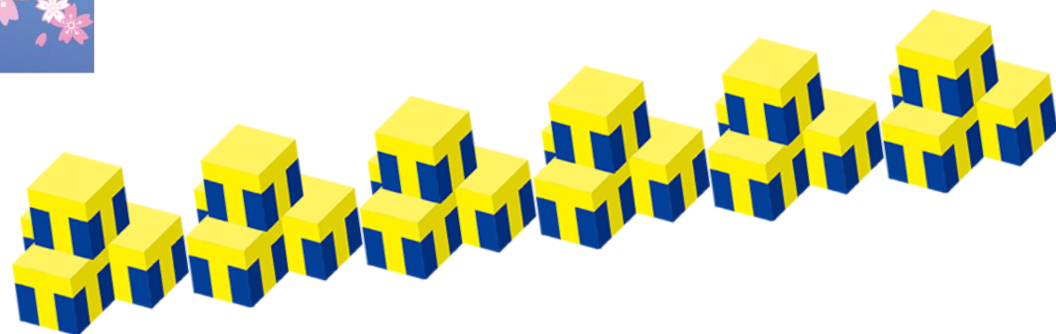
もうすぐ春ですキャンペーン

Tポイントが 5倍 貯まります。

T-POINTは賃貸借契約締結に従う仲介手数料(消費税を除く)に対して付与いたします。対象期間中については通常の10倍が付与されます。T-POINTカードを保有していないお客様にはその場で発行いたします。

当社では通常付与を基本3倍としていますので、70,000円の賃貸物件ですと、210,000円の買い物をした時と同じだけのポイントが付与されます。

どうせ仲介手数料を払うなら、**POINT Get** して借りた方が得ですよ！



アパート完成現場見学会の実施

※管理受託物件限定サービス

任された物件は全力で満室にします！
他社では絶対しない！ 完成現場見学会も**無償**で実施します。

High-grade Apartment
3月9日(土)・10日(日)の2日間
アパート完成現場見学会
開催時間 午前10:00~午後16:00

オーナー様必見

想定利回り **6.0%**

400万画素 8インチ超広角カメラ設置のセキュリティ体制

Security 防犯カメラ設置
Premium 定期清掃
Delivery Box 宅配ボックス設置

現在 4室中 2室申込済

株式会社 小出不動産

0120-513-117

0120-513-117

0120-513-117

Sales Point 1

狭小変形敷地の利用

今回のアパート商品は左図のように変形敷地であり、さらに敷地も有効面積で約28坪弱という条件の土地でした。そこで長屋形式のアパートを企画し敷地の建ぺい率を最大限使用してプランニングしました。居室は全部で4室(1F:フルームタイプ2室、2・3F:マンション形式の大型1LDKタイプ2室)のバスターコーナは対応できないプランニングを従来の技術で実現しました。更に前面道路の給水管が老朽化していたので品川区の整備事業を活用し、近隣の方々との送水管をすべてステンレス製の大容量送水管に交換しています。これで水圧も確保されてスリムな生活インフラを整備させていただきました。このような助成金制度・整備事業の申請まで当社がすべて実施します。

Sales Point 2

ハイグレード外構仕様

入居者の帰りを温かく迎えられるようにアンライトで暖か誘導！床石は最高級の原石を敷き詰めて高級感を演出しました。エントランスには宅配ロッカーを4台設置し、セキュリティ強化のために防犯カメラを4台設置しています。最近ではセキュリティ対策を施すことで賃料が相場より高めに設定できています。LP7No.1の外構計画をコンセプトに予算計上しました。小出不動産では外構施工を自社で施工しますので格安でセンスの良い外構提案が出来ます。

Sales Point 3

最近流行の設備仕様

賃貸設備は立地・間取り・広さ・賃料から総合的に判断して適正な設備を設置しています。またメンテナンスしやすい素材をチョイスすることで入退去の入替時に発生するオーナー様の負担を軽減することになります。安く➡グレード感があり➡入居者に喜ばれる設備を選んでおります。リフォームをお考えのオーナー様は是非ご相談ください！

LIXIL 2.5万円未満のトイレ
LIXIL フレアS1591
LIXIL 洗面化粧台
LIXIL 2.5万円未満のキッチン

当社ではマンション・アパート建築の際に、独自の市場調査を実施してピンポイントでの適正賃料並びに面積・間取りをリサーチします。
市場で求められているものを供給すれば、満室経営も難しくはありません。
また、完成と同時に完成現場見学会を実施して、入居促進を図るとともに、業者様への事前内覧会を実施します。
当社のアライアンスネットワーク仲介業者は積極的に客付けのサポートをしてくれます。
これも、地元で70年の実績と信用がなせる業と自負しております。



小出不動産は提示する賃料に根拠があります！

管理受託する前の独自リサーチは長年積み重ねた実績によるものです。ここ最近のトレンドのみに惑わされて、適正賃料を誤って設定してしまっはせっかくの不動産もバリュウダウンしてしまいます。

空室対策相談 無料

リフォーム修繕相談 無料

相続相談 無料

※17歳未満の子供と同居する場合は、賃貸借契約の締結ができません。また、未成年者の賃貸借契約は、法定代理人の同意が必要です。

都市開発事業部

不動産売却をお考えの方

大井町・大森で創業70年の実績がございます。
積極的に販売活動・買取を実施しています。

小出不動産では、不動産物件の売却査定・買取相談サービスを無料にてご提供しております。

弊社は、一戸建て・マンションや事業用土地、投資用のマンションまで各種、不動産物件の買取のご依頼に誠意をもって対応いたします！

■ 転勤などで売却を急いでいる

転勤などでマンションや一戸建ての売却をお急ぎの場合、適正価格にて弊社が買取することも可能です。

■ 遊休地の活用に悩んでいる。

私たちはその土地が持つ特性を活かした、ユニークで斬新な収益性の高いプランをご提案いたします。

■ 古い不動産を売却して、新しい物件を購入したい。

居住物件・利回り収益物件ともに、適切かつ親切な買い替えサポートを実施させていただきます。

■ 変形地であるがゆえに、売却先が見つからない。

小出不動産では土地の形や大きさに関係なく、誠心誠意対応させていただきます。

大井町では圧倒的な実績



売却力 情報量
創業70年の実績

お気軽にお問合せ下さい。
0120-513-117



都市開発部 分譲実績(一部抜粋)

No.	物件種別	所在地	沿線・駅	売却価格	土地面積	築年数 建物面積	売却時期	施工会社
①	中古戸建分譲	品川区西大井3丁目	横須賀線 西大井駅 徒歩10分	6,600万円台	109.89㎡	-	2020年 1月	株式会社島崎工務店
②	2区画土地分譲	品川区大井2丁目	京浜東北線 大井町駅 徒歩9分	5,600万円台	69.67㎡	-	2020年 3月	株式会社島崎工務店
				5,600万円台	69.67㎡		2020年 3月	株式会社島崎工務店
③	中古戸建リフォーム分譲	品川区大井6丁目	京浜東北線 大森駅 徒歩12分	7,100万円台	95.89㎡	20年 108.81㎡	2020年 5月	河住工務店
④	土地分譲	品川区二葉1丁目	東急大井町線 下神明駅 徒歩4分	5,200万円台	54.25㎡	-	2020年 9月	株式会社島崎工務店
⑤	3区画土地分譲	品川区大井4丁目	京浜東北線 大井町駅 徒歩8分	8,400万円台	123.66㎡	-	2020年 9月	株式会社東京組
				4,500万円台	61.86㎡		2020年 9月	株式会社東京組
				5,400万円台	66.99㎡		2020年 9月	株式会社島崎工務店
⑥	土地分譲	品川区大井5丁目	京浜東北線 大井町駅 徒歩15分	5,100万円台	75.13㎡	-	2020年 11月	株式会社島崎工務店
⑦	土地分譲	品川区大井2丁目	京浜東北線 大井町駅 徒歩9分	4,400万円台	49.88㎡	-	2020年 10月	株式会社島崎工務店
⑧	2区画土地分譲	品川区大井6丁目	京浜東北線 大井町駅 徒歩15分	4,700万円台	65.86㎡	-	2020年 11月	株式会社島崎工務店
				5,100万円台	66.20㎡		2020年 11月	株式会社島崎工務店
⑨	3区画土地分譲	品川区大井7丁目	横須賀線 西大井駅 徒歩11分	4,600万円台	53.74㎡	-	2020年 12月	株式会社東京組
				4,500万円台	60.97㎡		2020年 12月	株式会社東京組
				4,400万円台	73.53㎡		2021年 3月	株式会社東京組
⑩	3区画土地分譲	大田区山王2丁目	京浜東北線 大森駅 徒歩10分	13,500万円台	238.07㎡	-	2021年 6月	株式会社島崎工務店
				9,500万円台	178.72㎡		2021年 8月	株式会社三井ホーム
				5,800万円台	80.20㎡		2021年 8月	株式会社島崎工務店
⑪	2区画土地分譲	品川区西大井4丁目	横須賀線 西大井駅 徒歩10分	4,800万円台	63.62㎡	-	2021年 8月	株式会社島崎工務店
				4,800万円台	62.32㎡		2021年 8月	株式会社島崎工務店



③中古戸建リフォーム分譲



⑦大井2丁目土地分譲



⑧大井6丁目2区画土地分譲



⑨大井7丁目3区画土地分譲



⑩山王2丁目3区画土地分譲

大規模開発プロジェクト完了

2021年9月完成・引渡し



大田区山王で大規模な 宅地造成プロジェクトに挑戦！

敷地内の土地高低差が2m以上あった宅地を当社で購入させていただき、擁壁の構造計算に始まり・地耐力調査・建物解体等、約4か月に渡るプロジェクトを完了させて、無事に4区画の宅地分譲が完了しました。

設計士・造成工事業者・建物解体工事業者とのアライアンスネットワークにより円滑にプロジェクトは完了しました。

また地域の景観を維持するため隣地との距離を十分に確保し、都市開発の基本となる地域のとの共生をテーマに開発させていただきました。

大井町・大森限定で 買取を強化しています！



秘密厳守

大井町・大森エリア専門

BIG SALE

高額査定

買取専門のスタッフが丁寧に対応します！

相談料すべて
無料で実施！

相続問題を抱えた土地

遺産分割協議の相談から相続税の算出まで、当社顧問税理士の無料相談が受けられます。
※実際に遺産分割協議を実施する場合には税理士事務所の規定報酬が別途かかります。

変形・狭小敷地の土地

まずは敷地確定作業のため当社提携測量事務所による仮測量を無料で実施します。
※実際に売買が進んだ場合、確定測量が必要となりますがその費用は別途かかります。

債務整理・借換不動産

債務整理に際して解決までの交渉フローを当社顧問弁護士にまずは無料で相談することができます。
※実際に債務整理を弁護士に依頼する場合は別途弁護士報酬がかかります。

収支悪化の事業用資産

当社不動産コンサルタントによる事業用不動産の健康診断が無料で受けられます。
※当社で売買・仲介をさせていただいた場合はコンサルティング料は掛かりません。

いつまでも売れないという心配は一切ありません！

売却保証プランが大好評！

小出不動産オリジナル

115%
チャレンジ プライス

市場から導き出した査定価格に小出不動産オリジナル付加価値サービスを付与してチャレンジ価格で売却活動をさせていただきます。 **付加価値創出費用は小出不動産負担**

100%
ストライク プライス

売買事例及び当社独自リサーチデータをもとに時点の適正価格を提示させていただきます。この価格で成約できる確率は80%

90%
売却保証 プライス

今まで、小出不動産の売却保証プランにて、買い取らせていただいた事例は数例です。これは小出不動産の提示する適正価格の精度の高さを誇ります。

小出不動産では提示する価格全てをコミットします

大手不動産会社のように、とりあえず高く売れますよ！ と言っておいて徐々に価格を下げさせるような手法は一切致しません。地元密着不動産会社としてプライドをもって価格提示させていただきます。



積極的に販売活動を実施しています

新築分譲住宅

5,680万円～5,980万円

今週末現場見学会実施

京浜東北線 東急大井町線 5分
京浜東北線 立金川駅 徒歩10分

北側4m私道

1LDK + 倉庫 5,980万円
2LDK + 倉庫 5,680万円

●物件概要●
●駅徒歩●
●交通●
●周辺●

0120-513-117

5,480万円 新築

前大井4丁目 新築分譲

5,180万円

大井町マルバ Corporate House

LDK 17.3j + 3bed room

5,790万円

5,580万円

0120-513-117

新築 High-grade Apartment

大井町の事なら小出不動産に!

事業用不動産 特集

400万画素 ハイグレード防犯カメラ設置のセキュリティ体制

9,760万円

内消費税 ¥3,185,200

想定利回り 6.0%

月賃賃料 47,000円
管理費 14,000円
収入合計 68,000円
年間収入 816,000円

0120-513-117

新築 Apartment

JR京浜東北線 大井町駅 徒歩9分

アクセス良好優良物件

12,450万円

賃貸募集中 想定利回り 6.00%

0120-513-117

新築 Apartment

京浜急行線 立金川駅 徒歩5分

築10年 優良稼働物件

15,900万円

満室稼働中 想定利回り 6.76%

0120-513-117

月に2回～3回、週末にオープンルームを実施しています。売却委任を頂いた物件については優先して販売会を開催して早期売却に対する活動を積極的に実施します。又、売却をスムーズにするためにコンバージョンのご提案から改装の請負をいたします。ある一定期間に売却が成立しなかった場合、当社買取査定価格での買取も実施します。

新築アパートブランド「*Cremenest*」

Crème (仏) = **超一流** の技術と空間コーディネートを *nest* (英) = **巣** とすることで働き盛りの入居者がより良い環境であるように…… と命名しました。

超一流にふさわしい入居者のための巣でありたい！

物件コンセプトは地域になじむ素材を活用して、存在感をアピールできる建物であること。

住んでみて良かったと思える = 優越感を感じてもらえる空間であること。

今後、小出不動産では大井町界隈における土地の有効利用に事業用アパートの建築を積極的に推進します。

第1号 *Cremenest* 大井 *Hilltop*

ありがとうございました！

SOLD OUT

第2号 *Cremenest* 大井 *East Hill*

ありがとうございました！

SOLD OUT



アパートリノベーション ブランド 「*Cremereno*」

Crèmenest 同様のコンセプトで陳腐化したアパートを再生させるコンセプトアパートブランドです。

テーマは「斬新なリノベーション」

建物を取り壊して、新しいものを建築する。。。果たしてそれがベストな選択なのか？

環境に配慮し、使えるものは徹底的にリユースをする。そして投下資金は最低限に抑えて、事業性高いアパートに蘇らせます。

ありがとうございました！
SOLD OUT

第1号 *Cremereno* 大井 現在当社が購入してリノベーション企画を実施しております。



社会貢献 環境活動実績

当社では、「みどりと花を守る会」という任意団体を発足し、池上通りに面する

「**鹿島庚塚児童遊園**」の清掃ボランティア活動を実施しています。

毎月2回程度の清掃活動ですが、地域のために何か出来ることをと取り組んでいます。

この活動は、品川区・水とみどりの課と正式なサポーター契約を締結し、

清掃用具並びに保険を付与していただき実施しているものです。

専用のBlogも開設し、活動状況を開示しています。

<http://happy7878.at.webry.info/>



除去活動実施後はきれいになりました。



スタッフ全員での活動です。



行政も苦慮していた ゴミだらけの児童公園を 社員総出で月2回清掃

株小出不動産 (東京都品川区)

東京・品川区大井町エリアで、賃貸仲介・管理を中心に総合不動産を手掛ける株小出不動産(東京都品川区、代表取締役社長：小出 明氏)。同社は2011年3月より、会社近くにある「鹿島庚塚児童遊園」の清掃活動に、毎月2回スタッフ総出で取り組み、周辺住民に喜ばれているという。

地域の親子連れが集う 憩いの場を守る

同社は、同地で68年続く老舗不動産会社。現代取締役社長である小出氏は、まだ同氏の父が代表取締役社長を務めていた2000年から勤務しており、かねてより「この地で長く事業を続けてこられたのも地域の方々のおかげ。何か恩返しできないか」と考えていた。

そんな折、同社の近くにある「鹿島庚塚児童遊園」で、ゴミの放置が問題になり、住民も区も困っていると、品川区役所で聞いた。「近隣に住む親子連れの集いの場であるにもかかわらず、砂場にタバコの吸い殻が埋まっていたり、テレビ等の粗大ゴミも捨てられているというのです。これはなんとかしないと、考えました」(同氏)。

同年3月、同社は同区とパートナー協定を締結。同公園の公式パートナーとして、清掃活動を開始した。

月2回ほど、同社スタッフ15人が全員参加し、始業時刻の9時から、1時間以上ゴミや落ち葉を拾う。特に、小さい子供が遊



清掃活動の様子。始業時刻の9時から、スタッフ総出で清掃にあたる。写真提供：株小出不動産

ぶ砂場や、公園を彩る花壇の中は入念に清掃する。こうして集めたゴミは、多いときには、45リットルのゴミ袋が4袋にもなるという。「地味で目立たない活動ですが、長年続けるうちに活動が認知されるようになり、地域にお住いの住民の方々から感謝の言葉をかけていただくことも増えました」(同氏)。

清掃時に着用しているコーポレートカラーの緑色のシャツを着てまちに出ると、小学生から「緑のお掃除軍団の人だ!」と声をかけられることもあるという。「それがやる気につながり、スタッフから『次の清掃はいつ行きますか?』と積極的の声が挙がります」(同氏)。

最近では地域住民が清掃活動への協力を申し出してくれる機会も徐々に増えてきたという。「地域の方と交流することで、他に困っていることはないかなど、皆さんのニーズも分かります。これからは『このまちで暮らして良かった』と思えるまちを地域の方と一緒につくってほしい」(同氏)。



株小出不動産
代表取締役社長
小出 明氏

社会貢献活動実績 (2017年~2019年)

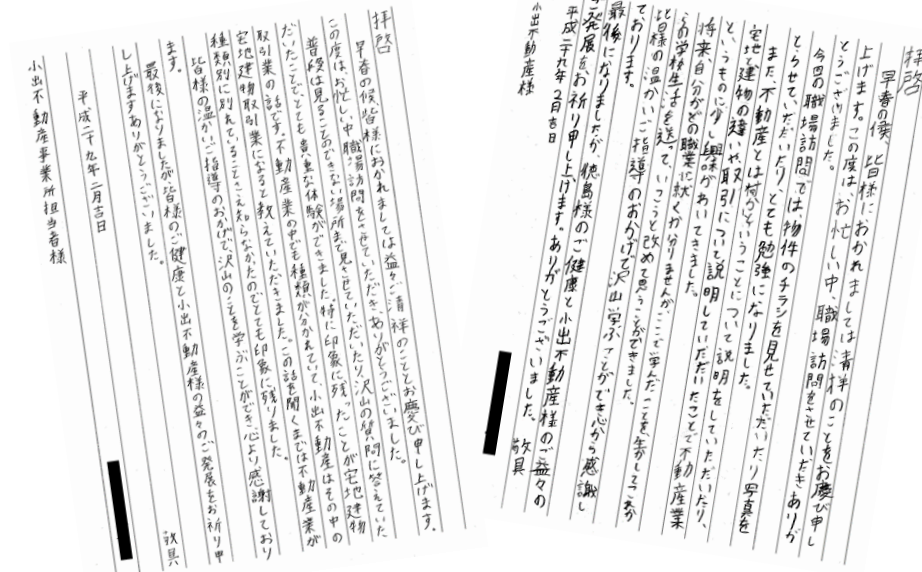
学生ための社会体験活動として、毎年「職場訪問」の活動に協力しています。

2017年は伊藤学園の中学1年生、2018年は同校小学2年生、2019年も同行小学2年生が当社に来社され、彼らが抱えている不動産屋さんに対する疑問を解決したり、当社の講師からは「不動産業にもいろいろあるよ」というテーマで仕事に対する理解をしていただきました。

普段学校では経験しえない体験の場を提供できたことはとても充実感があり、今後も継続的に活動していきたいと考えています。

学校からも生徒さんが仕事というものに対して、様々なことを学び、抱えきれないほどの素晴らしい経験をさせていただいたとお礼を頂きました。

右にいくつか生徒さんからの礼状を頂きましたので掲載します。



社会貢献活動 (2020年)

2020年1月24日(金)に小学校2年生の生徒5名が来店してくれました。

今年は360度撮影可能なカメラで撮った賃貸物件を大画面テレビに映し出して遠隔による物件確認を体験してもらいました。

手元にある募集図面と実際の撮影画像との差を子供ながらに発見して盛り上がりました。

今年の2年生はとても積極的で、事前準備もしっかりとされており中身の濃い質問が多数投げかけられ関心です。



2020年1月29日(水)は中学2年生の生徒6名が来店してくれました。

中学生には大井町周辺の売買物件の事例を説明し、もしも物件購入したらどれくらいの返済となるのか？

その返済をするためにはどの程度の世帯年収が必要か？ 等 少し高度な説明をさせていただきました。

リアルな金額を提示することで、お金の価値観を少しでも理解していただければと分かりやすく説明させていただきました。



小出不動産主催 賃貸経営勉強会

まゆりあん 7階イベントホール

2021年6月19日(土)

2019年5月25日(土) 毎年恒例となっております、小出不動産主催における「オーナー会議」が品川区総合施設「まゆりあん」7階イベントホールにおいて開催されました。小出不動産の管理・仲介オーナー様をメインとし、それ以外の一般の方々も含めた**115名の方々を招いての開催**となりました。

第8回のセミナーでは、当社「経営戦略室」を統括する徳島雅治より、「大井町不動産市況報告」というタイトルでセミナーが始まり、メインセミナーでは当社顧問税理士事務所「よしとみパートナーズ会計事務所」から中山貴博氏をお迎えして直前に迫った「消費税増税対策」をテーマとして講演いただきました。

セミナー後は**個別無料相談会**も実施し、合計10組の相談を受けさせていただきました。

第8回 賃貸経営勉強会

2021年の勉強会も緊急事態宣言の長期化を踏まえて残念ながら中止とさせていただきます。

参加希望者が鑑みて残念な結果となりました。今後の感染状況に講じた対応が、状況により承知をさせていただきます。



当社のビジネスモデルを書籍にしました！




小さな不動産会社の「一人勝ち」戦略

首都圏のほとんどの書店で
お買い求めいただけます。

800円（税別） 徳島 雅治 著
ISBN:9784344032392 B6変



 幻冬舎

小出不動産では現在事業再生計画を継続して実行しております。

昔ながらの営業スタイルをベースに、現在にマッチしたビジネスモデルに改革しております。

現在に至るまでの改革施策をメインに、これから「更なる飛躍」を遂げるための戦略などを実体験に基づいて書籍にまとめてみました。

不動産業界のみに限らず、古き良きものを残しつつ、新しいものにチャレンジしなくては生き残れない時代になってきました。

今回の出版元の「幻冬舎」様と6か月に渡り協議して、そんな事業継承を控えているオーナー様や事業低迷のオーナー様のバイブル的存在になればと発行しております。

お時間あるときに一読いただければ幸いです。

アクセス

【大井町よりバスをご利用の場合】

大井町駅西口ロータリーにある以下のバス停よりご乗車いただき、「大井第一小学校前」のバス停で下車してください。そこから徒歩1分で弊社にお越しいただけます。なお、バス乗車時間は約5分です。

蒲田駅行き（井03 / 1番乗り場より乗車）

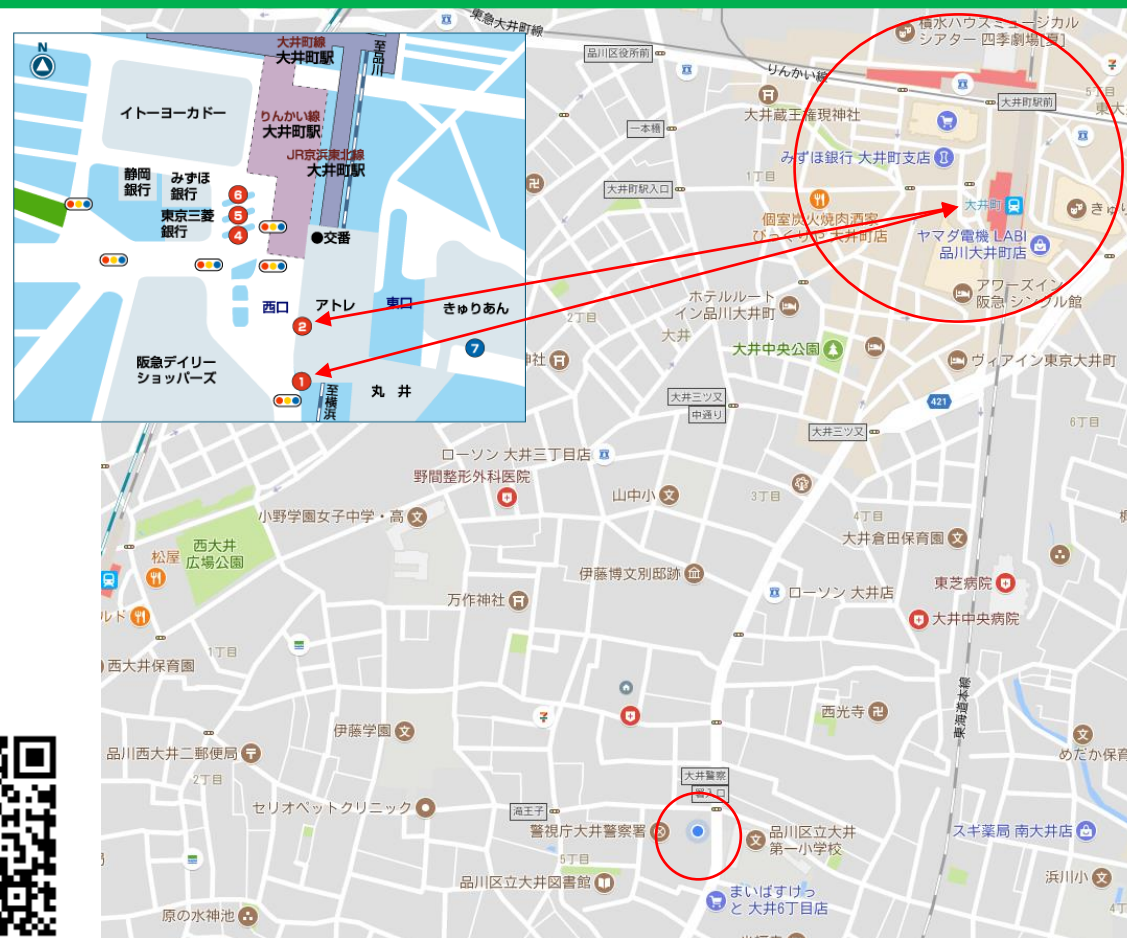
池上駅前行き（井09 / 1番乗り場より乗車）

西大井駅行き（井05 / 2番乗り場より乗車）

なお、詳しいバス停の位置は「東急バスナビ」をご覧ください。

【大井町より徒歩の場合】

大井町駅西口より「大井三つ又交差点」に出て、池上通りを大森方面にお越し下さい。駅からの所要時間は約10分です。



<http://tokyu.bus-location.jp>



個人情報保護方針

株式会社 小出不動産は、個人情報保護の方針およびその取組みの態勢を以下のとおり定めます。

1.基本方針

私共株式会社 小出不動産（以下、弊社という）は、お客様からの信頼を第一に考え、お客様に関わるプライバシー・個人情報（以下、個人情報と総称します。）を正確、かつ、機密に取り扱うことは、当社の事業活動の基本であると共に、当社の社会的責務であると考えております。

当社、役員および従業員は、個人情報を保護することの重要性を認識し、コンプライアンス・プログラムに基づき、以下のとおり「プライバシーポリシー」を定めました。

2.個人情報の取得、利用、提供

お客様の個人情報の取得は、適正な手段によって行うとともに、ご本人の同意なく、利用目的の範囲を超えた個人情報のお取扱いいたしません。また、個人情報を第三者に提供・開示等する場合は、法令の定める手続きに則って行います。

3.個人情報を利用する目的

お客様の個人情報は、以下の目的に利用いたします。

●不動産の売買・賃貸、それらの代理・仲介、管理の他付帯する事業のため ●保険媒介代理事業のため
●弊社の商品およびサービスの資料・カタログ等発のため ●弊社の事業に関して広報活動、イベント、セミナー、キャンペーン等のご案内のため ●弊社、商品およびサービス向上のための統計データ収集のため ●弊社の従業員採用活動を行う業務のため ●その他、弊社の業務に付随する業務のため

4.個人情報の第三者提供

お客様の個人情報は、法令等の規定により例外的に認められる場合のほか、上記利用目的の達成に必要な範囲で、書面・郵便物・電話・インターネット・電子メール・広告媒体等で第三者に提供されることがあります。なお、お客様からのお申し出により相手先への提供は停止いたしますので、末尾記載の「お客様相談窓口」までご連絡をお願い致します。

【個人情報を提供する相手先】

新規物件の販売における事業主・販売代理会社・媒介会社。

不動産売買・賃貸の仲介における契約相手方となる者、その見込者、他の宅地建物取引業者、インターネット広告掲載業者・不動産事業者団体、および指定流通機構（物件登録、成約通知および同機構のデータを利用するの営業、価格査定等の実施）。

不動産取引の付帯業務における金融機関、司法書士、土地家屋調査士、不動産管理業者。

月極駐車場の契約相手方となる者、その見込者、他の宅地建物取引業者。

【提供される個人情報の項目】

氏名、住所、電話番号、物件情報、成約情報等その他、利用目的に必要な範囲の事項

5.個人情報取扱いの委託

お客様の個人情報について、その取扱いを外部に委託する場合があります。その場合には、個人情報の保護に十分な措置を講じている者を選定し、秘密保持契約を締結した委託先に対して必要かつ適切な監督を行いながら、個人情報の保護の水準を担保できるよう努めます。

6.個人情報の開示等の手続きおよび苦情等の対応

弊社が保有する個人データの利用目的の通知、開示、訂正・追加・削除、利用停止、消去、第三者提供停止（「開示等」といいます。）のご請求を受けた場合には、速やかに対応いたします。ご希望される場合は、末尾記載の「お客様相談窓口」までご連絡ください。また苦情・ご相談がございましたら同じく「お客様相談窓口」までご連絡ください。

株式会社 小出不動産 管理本部 代表 03-3777-1711