



祝 創刊10周年!!
しあわせだより

H18. 10月号 No.122

経営理念
1. 地域社会の住生活の満足度を高める 2. 資産家の収益の最大化を計り、資産価値を高める 3. 従業員の仕事の喜びを高める
経営方針(中期経営ビジョン)
1. 顧客に感動を与える、より高付加価値サービスの提供 2. 顧客へのさらなる満足のための、経営者及び従業員一同心を高め常に自らを磨く事に努める 3. 常に感謝の気持ちを忘れず利他の心を持ち続け世のため人のために誠実に行動する

先日 愛用の腕時計が壊れたので、大手の時計店ならすぐに直してくれるだろうと思い、依頼したところ、「うちでは直す自信がないので他店を紹介します」との事。そこで紹介された店に行ってみると、日焼けした肌と白い歯が光る小柄なご主人が、「お待ちしております」と紳士的な対応で迎えてくれました。それから5分位(実際はもっと短い時間で終わっていたと思います)で、アッという間に修理が終わり、しかも「どんな高級時計でも1,000円しかいただきません」と、ニコニコしながらおっしゃっていました。



「もしかしたら1週間くらい預けないと駄目かな...」と思っていた私は、予想外の展開に驚きました。私の期待に添えてくれたのが、大手のお店ではなく、こんなにも小さなお店だったということに、不思議と感動してしまいました。大手のお店は欲求を満たしてくれるという風潮ではありますが、もしかしたら、普段見逃している小さなお店でも、大手以上にお客さんを満足させられる力を持っているのだと感じました。お客様一人一人の欲求を、確実に満たす事こそ大切なのだと気付かせてくれた、貴重な出来事でした。



貸付管理部門
黒田 美加子

心の安らぎ 現在ほど「心の安らぎ」が求められている時代はないでしょう。そんな中、植物が与えてくれる「癒し」の効能には、素晴らしいものがあると思います。バルコニーでプランター栽培を始めて4年目。自宅で簡単に手入れができ、成長をいつも確認できる楽しさ。私の唯一の楽しみです。手作りの野菜は味も香りも最高だし、自分で収穫したものが食卓にのぼり、家族に「美味しい」と言ってもらえた時、何とも言えない嬉しさがこみ上げてきます。野菜だけでなく、ハーブもそうです。お料理に使ったり、ハーブティーに使ったり、いろんな楽しみ方があります。そんな野菜やハーブから、安らぎと元気をもらって生活しています。



私は植田店で接客をしていて、まだ日が浅い新人です。今はまだ半人前の仕事しかできない状態ですが、一つ一つしっかり学んで、焦らず、ゆっくり自分のペースで頑張っていこうと思います。お客様に心の安らげる素敵なお部屋をご紹介し、最高の笑顔が見られるように、「ありがとう」の言葉をいただける様に、日々頑張っって前進していこうと思っています。



植田店貸付接客
岩崎 悦子

秋の言葉に、秋乾き(あきかわき)と秋渴き(あきがわき)があります。

秋乾きは、秋の空気は乾燥していて、物の乾きが早いことを言います。秋は湿度が低く、日差しが強くて、日中は気温が上がるので、洗濯物を乾かしたり、布団を干すには適した気候です。また、秋渴きとは、秋の旺盛な食欲のことを言います。夏から初秋は夏パテして、食欲の少ない人が多いのですが、秋の過ごしやすい気候になると、食欲が増してきます。食べても食べても食欲は満たされずおなかが空く、そんな、止まらない食欲を秋渴きと表現しています。

1分間実践経営 『成功の秘訣』 (経営コンサルタント 飯塚 保人)

成功の秘訣とは、目標を設定しそれを繰り返し実行することです。成功者とは、成功への目標を見つめ、その実現に日々努力を続けている人です。人間だけが夢を追う能力があります。人間は、理想を見つめ目標を持つことでエネルギーが何倍も出ます。亀の歩みでいいのです。目標に向かって、愚直に地道に徹底的に前進しましょう。それが成功の秘訣です。



繁忙期直前!『家賃ゼロキャンペーン』の申込開始!!

今年もいよいよ繁忙期の季節です。2007年度はいわき明星大学に薬学部 薬学科が新設される予定で、定員は推薦入試・一般入試あわせて約130名。6年制!の学部であるということもあり、学生向け物件を経営されている家主様にとって、逃さない絶好のお客様であると言えます。そこで当社では、今年も新入学生限定・家賃ゼロキャンペーンを実施。このキャンペーンは、3月末までのお家賃を無料とすることで新入学生の早期お申込・ご予約を可能とする入居促進サービスです。※2007年度新入学生限定としたもので、既存の半額キャンペーンとは重複しません。物件の入居促進手段の一つとして是非ご活用下さい。



今月から、キャンペーンにご参加いただける家主様の募集を開始します。参加申込・お問い合わせは、小島店の担当「酒井」まで、お気軽にどうぞ。



不動産投資だより

第04回 テーマ「還元利回りと投資利回り」

不動産投資
アドバイザー
満山ひろみ



利回りとは、投資した金額に対して1年間でどれだけの利益が出ているかという数値です。

今回は、還元利回りと投資利回りについてお話させていただきます。
①還元利回り...不動産から得られる純収入を不動産の価格で割った利回りを指します。(キャパレト) 不動産の価格と収益の関係を表す割合。
②投資利回り...不動産投資の効果を表す一つの指標で、将来の売却益を含めた利回りのことを(R.O.F) 言います。ROFが高いほど投資を効率よく使い、利益を上げて能力の高い経営者をしていることとなります。
※似たような言葉がたくさんあり、なかなか分かりにくいと思いますが、繰り返し聞くことにより覚えていくと思いますので、皆さん頑張らしましょう。
数年前まで、賃貸用不動産の価格の試算方法は、近隣相場等を勘案した取引率例比較法により土地・建物の価格を算出するのが一般的でしたが、現在では「収益還元法」を活用するのが一般的になりました。
「収益還元法」とは、その対象不動産が将来生み出すであろう純収益を基に、その不動産の価格を算出するという方法です。また、収益還元法には、半年度の純収益で求める直帰還元法と、多年度の純収益を期待収益率で割り引くDCF法があります。
☆直接還元法を簡単に言えば、収益÷利回り=不動産の価格となります。

☆☆☆☆ DCF法については、今後少しずつお話していきます。☆☆☆☆

【報告】9月30日・10月1日、スエルテ完成見学会を開催しました。

今回の見学会は、プランNo.8のタイプになります。

スエルテ 完成見学会

いわき市好間町北好間小田郷に、スエルテ第3弾が完成、9月30日・10月1日の2日間、完成見学会を行いました。直接目で見たり手く触れたりする事で、高品質・低価格住宅スエルテの良さを直に肌で感じていただけたものと思います。会場では、来場者への小冊子プレゼントや、100円でのティッシュペーパー販売を実施。ティッシュ販売による収益は、いわき民報社を通じ、浄財として市災害復興奨励基金に寄付されます。