



# 祝 創刊10周年!! しあわせだより

H18. 11月号 No.123

## 第6回うつくしまYOSAKOI in 県南



9月16・17日の2日間、  
『第6回うつくしまYOSAKOIまつり in 県南』に行って来ました!  
福島県商工会青年部連合会が主催するこの大会は6年前、第1回大会を「うつくしま未来博」の会場で開催して以来、県内の商工会地域(町村部)を会津・原町・いわき・本宮と引き継ぎ、県南地区では初の開催となったもので、メイン会場のルネサンス湖倉駐車場にはオープニングの前から大勢の人が詰めかけて開会を待っていました。

参加チーム総数は112団体で、いわき市からも多数のチームが参加。いわき徳姫よさこい倶楽部が、みごと特別賞「よさこいに夢中賞」を受賞しました! 炎の赤がさわだつ衣装で楽しく踊っている姿が、とてもかっこよかったです。5000人もの踊り手達による躍動感あふれるパフォーマンスの他にも、地元の物産販売や様々なイベントが祭り全体を盛り上げていて、本当に良いイベントでした。



貸貸接客部門  
大峰裕子

## 古着のリサイクルボックス ～～

ザ・ビートルをご存知ですか?  
いわき市内で住民主体のまちづくりを目指した活動をしているNPO法人です。公共施設やスーパーに設置してある古着のリサイクルボックスを見たことのある方も多いと思います。回収された古着は、ボランティアの皆さんによってきまぐれの未付分けされ、市民へ格安販売されます。この売上金が、海外への支援金(タイ北部山岳地帯の住民への物ミルク、身長・体重計の供与等)に使われます。毎月15トンに及ぶ古着の仕分け・スタッフの皆さんには頭が下がる思いです。少し気になる記事を見つけました。リサイクルボックスから古着を採取し、リサイクルショップに持ち込む人がいるとの事。スタッフの苦勞と、古着を提供してくれた市民の善意を踏みにじる行為は、一面に後を絶たず、この度ついに盗難対策として投入口と取出口を別々にした「山小屋風ボックス」が誕生したのだそうです。スーパーセンター大原店にはすでに設置されたとの事。買い物から、見に行ってみようかと思えます。皆さんも余った古着などありましたら、利用されてはいかがでしょうか?

## 「金持ち大家さん」の日めくり金言集! (スーパーアバマン経営コンサルタント 浦田 健)

- 01「アイデアを出す方法」  
アイデアは無から生まれない。アイデアとは既知と未知の結びつきから産まれる。だから、アイデアを出す前に大量の情報をインプットしなければならない。本、雑誌、ラレビ、セミナーなどは格好の勉強の場。そして、遊びに行き、ちょっとしたアイデアを紙に書いたり、人にしゃべったりしてみよう。このようなエクササイズを続けると、アイデアは突然天から降ってくるようになる。
- 02「アプローチの数だけ成約率は高くなる」  
入居者が決まらなくても途中で断れあきらめぬこと。これがダメなら次はあれ。次々にアプローチを変え続けてトライすれば、必ず成約率は高まります。

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提供のために、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

## いわき明星大学から「まいるーむ情報」に、インパクトのある大きな入学生に郵送される「まいるーむ情報」広告を載せてみませんか?

前回のしあわせだより10月号で、『新入生限定・3月31日まで家賃ゼロキャンペーン』の参加者を募集させていただきました。今年も多くの家主様に、参加・ご協力の御連絡をいただきました。この場をお借りしてお礼申し上げます。(つきましては、年内まで参加募集期間を延長します。)

今回は、いわき明星大学から平成19年度新入生及び全在学学生、約3,000名に配布・郵送される、学生向き物件情報誌『まいるーむ情報』をご紹介します。  
いわき明星大学・学生支援センター・キャンパスライフグループの全面的な協力によって八幡印刷株式会社が発行しているこの物件情報誌は、今年で8回目になりました。

総発行部数は5,000部となり、今年も多くの不動産仲介業者、家主様が物件広告を掲載します。当社も、12分の1サイズの写真・簡取付広告を含め70件以上の物件を掲載してまいりました。明星大学から配布・郵送されるということで、学生さんからの信頼度はいうまでもなく、これまで大変な好評をいただいております。家主様にも、是非この情報誌への広告掲載をおすすめ致します。料金プランはB5用紙2分の1サイズ15,000円～、以下の通りとなっております。

モノクロページ		カラーページ	
2分の1ページ	15,000円	表紙 2,3*	1ページ 各 120,000円
1ページ	25,000円	表紙 4*	1ページ 180,000円
2ページ	48,000円	その他	2分の1ページ 50,000円
その他	相談		1ページ 100,000円

\*表紙2は表紙の裏、表紙3は裏表紙の裏、表紙4は裏表紙です。

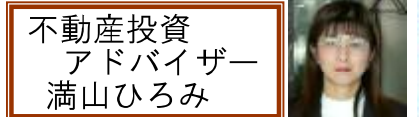
間取り図・写真等が入る場合は別に下記料金が加算されます。

間取り図	地図	写真
1点につき1,000円	1点につき1,000円	1点につき600円

今回特別に編集・印刷・製本を担当する八幡印刷様より格別のご配慮を賜り、当社からご紹介させていただいた物件に限り、広告料を500円値引していただけることになりました。家主様、この機会に是非、大サイズの広告を掲載してみたいかがでしょうか?(物件広告の募集締め切りは11月30日まで。ご連絡お待ちしております。)

●配布方法:約3,000部は、新入生には郵便で自宅へ、在学生には学内で配布され、加えて市内店頭にて約2,000部を設置します。(計5,000部)  
お問合せ・お申込:Tel.0246-26-0303  
(株)いわき土地建物小島店・担当の酒井まで

## 不動産投資だより 第05回 テーマ「DCF法について」



『収益還元法』:不動産が将来生み出す純収益を基に、不動産の価格を算出する方法。

前回『収益還元法』の一つとして『DCF法』に少し触れましたが、DCF法というのは現金の時間価値を考慮し、将来キャッシュフローを現在価値に割引いたものをいいます。DCFの略は何かというと、Discounted(割引) Cash(現金) Flow(流れ) = ディスカウントキャッシュフロー(直訳:現金の流れを割引)ということになります。現金の流れを割引く?何のことかわかりませんよね…。日本語で「割引キャッシュフロー法」と呼ばれることもあります。

Q.突然ですが質問です。  
100万円プレゼントしてくれる友人がいたとして、「た、た今もらう」と「年後にもらう」とでは、どちらが得だと思いますか?

A.正解は「たった今もらう」です。  
それは、今から100万円を運用することで、1年後には100万円以上が手元に残っているからです。逆に1年後にもらう場合は、1年後手元にあるのは100万円。最悪1年後には友人の事情が変わって、満額もらえないというリスクまで発生します。このように、お金には時間的な価値の違いが発生します。

賃料収入に同じです。今年の賃料収入100万円と、10年後の賃料収入100万円とでは価値の違いが生じていることとなりますね。投資の際にはこれを考慮し、将来の収益を現在価値に合わせ割引かなければなりません。この作業のことを「現金の流れを割引く(CF)」といいます。

今回は、具体的な投資案件の一例を上げてDCF法を解説いたします