



祝 創刊10周年!!  
しあわせだより

H18. 12月号 No.124

幸せの青い鳥

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. 従業員の物心両面の幸せを高める
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

■ 糞虫を探してみる

風も大分冷たくなり、師走を迎えてからは慌しく日々が流れておりますが、家主様におかれましてはいかがお過ごしでしょうか？(忙しいですよね、失礼しました。)

お店の前に植えられた木々も、出社の度に、鮮やかに赤身を帯びていき、今では散り始めています。木々の様子や季節の移ろいを感じているうち、「糞虫(みのむし)はいないかな？」などと思い立ち、近くの公園などを見て回りましたが、探してみると結構見つからない…。

近年、四季折々の中でよく目にしていた事、季節を感じていた事の中で、昔ほど見られなくなったように思える事が幾つかあります。糞虫は、蛾の幼虫が木の枝や草を、糸で糞の様に纏って巣を作り、木や物陰にぶら下がって越冬します。強風が吹いたりすると糸がもぎれて飛んでいってしまうのではないかと考えますが、想像以上にしっかりと固まっていて、成虫になるまでちゃんと「ぶらぶら」やっています。

そういえば「霜柱」も最近「踏んで」ないですね。昔は、通学途中に反響と霜柱を踏みながら、楽しく登下校したものです。(あの音が良い…。)

地球温暖化のせいでしょうか？これら冬の風物詩(?)があまり見られなくなってきている気がします。いや、決して糞虫を見つけれなかった事を温暖化のせいにしてはいる訳ではないですよ？

皆様も、最近目になくなった風物詩ってないですか？



ミサルインoue 事業部 池田 隼

■ 親身になること

お世話になっております。いわき中央店の賃貸担当、山際 亜美です。

私がこの仕事に就いて半年がたち、今思い返せば、色んなことがありました。自分が一番心配していた土地勘の無さ…。カーナビを使ってさえ道に迷い、同乗のお客様に何度助けられたか分かりません。(T\_T)

あの時、やさしく励ましてくださったお客様、本当に感謝しております。そんな私も少しずつ道を覚え、今では平の城下町をスイスイ案内出来ます。

実際に経験してみて、お客様の内面を理解し、より真摯な態度で接することの大切さを痛感しました。お客様にしてみても、転居の理由は様々。中には言いにくい事も沢山あると思います。そういった問題を一つ一つ解決していきながら、安心して長く住んでもらえる、お客様にピンタリの物件を紹介できる様に努めると同時に、ご入居後も長き相談相手であることの大切さも実感しています。お客様にとって、入居が済んでからも何かあった時に頼れるのは、入居時の担当者なんです。「この人が担当で、本当に良かったなあ…」そんな風に思われる様、日々心がけて頑張ります！



中央店 賃貸担当 山際 亜美

■ 「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)

03.「内見者が去っていくパターン」  
内見者が去っていく理由は単純。実際に内見した部屋が、値札に書いてある価格(募集家賃)以下だと感じた瞬間、内見者は去っていく。だから、提供する商品(部屋)には値札以上の価値を感じさせるような工夫を常にしておかなければならない。

04.「ルームシェアとは？」  
ルームシェアとは、家族、親戚、恋人ではない他人同士が1戸のアパートやマンションを2、3人程度で部屋を割振り共同で生活するスタイルのこと。ここ数年、こういった貸し方、借り方が増えてきている。もし空室で困っているのなら「ルームシェア可」にするだけであっけなく満室になることもある。



不動産投資だより

第06回 テーマ「DCF法について」②

不動産投資  
アドバイザー  
満山ひろみ



『DCF』: Discounted (割引く) Cash (現金) Flow (流れ) = 現金の流れを割引く

前回、お金の価値は時間の経過と共に変化しますというお話をしました。

例えば、今手元にある100万円を銀行に貯蓄すると、1年後には利息が付きます。仮に2%の利率とすると、1年後には今の100万円が102万円になります。逆に考えると、年2%で1年間運用して100万円にする為には、今いくら必要かというところ…  $100万円 \div (1+0.02) = 98万円$  が必要になります。つまり、1年後の100万円は、現在の価値で98万円に相当するという事になります。

また、1,000万円で購入した物件を10年後に売却するというケースにおいて、年間賃貸収入が100万円(諸経費差引後)の収益があると仮定して、割引率(期待利回り)を、8%とした場合と12%とした場合に、その収益物件の価格を調べてみると…。

割引率を8%とした場合  
 $100万円 \div 8\% = 12,500,000円$

割引率を12%とした場合  
 $100万円 \div 12\% = 8,333,333円$

不動産自体の価格変動は無いものと想定して比較してみると、投資家が12%の利益率を望むと、1,000万円で購入した物件を売却することは割高であり、8%の利益率を望むと、1,000万円で購入することは十分に魅力的な投資であると判断することが出来ます。

少し難しい内容が続きました。次回は、実際の不動産投資における手順を説明します。



世界遺産・屋久島旅行記

去る11月18日(土)より4日間、屋久島へのトレッキングへ行ってきました。

樹齢2000年といわれる縄文杉(右写真)には圧巻されました。

又、最高峰の宮之浦岳(1895m)は日本百名山とあって、縄文杉かと思わせるような巨木がうっそうと繁り、首むした夜栗の間を野生の鹿がのんびりと通り過ぎる様は、さすが世界遺産の島だと感じさせられました。

翌日10時間以上のトレッキングも、自然の偉大さに見惚れ、疲れも吹っ飛んでしまいました。又、日付が重なり、今回近隣の賃貸付宅セミナーに参加できなかった事を、お詫び申し上げます。



代表取締役 吉田 弘志

セミナー開催のお知らせ



平成18年11月18日、労働福祉会館3Fにて、第27回賃貸住宅セミナーを開催いたしました。今回も沢山の家主様にご来場頂きましたこと、心よりお礼申し上げます。

次回、第28回賃貸住宅セミナーは、平成19年2月3日(土)を予定。札幌市の山平美香氏に今年度の確定申告のポイントをお話いただきます。是非お早めの賃貸住宅セミナーです。皆様、奮ってご参加下さい。



管理物件の内、ご依頼のあった全世帯について、10月12日までに第4回目の除草剤散布を終了いたしましたので、ご報告申し上げます。

