



祝 創刊10周年!!
しあわせだより

H19.6月号 No.130

幸せの青い鳥

経営理念

1. 地域社会の住生活の満足度をより高める
2. 資産家の収益の最大化を計り、資産価値をより高める
3. 従業員の物心両面の幸せをより高める

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為人のために誠実に行動する

「じゃんがら念仏踊り」いよいよ練習はじまりました!



建築施工部
大平 広幸

いよいよ先物じゃんがら踊り、小学生が18日から練習を始めました。これから各地の青年会、じゃんがら保存会等が7月頃から練習を始めていくでしょう。江戸時代にいよいよ四倉出身の名僧祐上人(ゆうてんしょうにん)が、信仰心の強いこの地方の庶民に、誰でもわかりやすく念仏を唱えさせようと「南無阿弥陀仏」の言葉を歌の節にあわせて唱えさせたのが始まりといわれています。現在いれま市内には100を超える団体でじゃんがら念仏踊りが受け継がれています。

それぞれの地域、団体によって太鼓のリズム、鐘のたたき方、歌の節回しなどが少しずつ違ってきます。毎年お盆の時期になると、夕方各地の集会所などで練習の音が聞こえてきます。私も自身も青年会で、23年間念仏踊りを経験させていただきました。これもいれまに生まれ、いれまで育ったからと経験できたのだと思っています。この念仏踊りは太鼓や金で踊り、唄え、供養を祈る心がなければ出来ません。この三百年の歴史を持つ念仏踊りを、これから後人から人へ伝え次世代に引き継ぎ永遠と受け継がなければなりません。この心は現在の家庭や企業にも言える事ではないのでしょうか。



梅雨の過ごし方



6月に入るといよいよ梅雨の季節の到来ですね。昔中国では、(徴(リビ)の雨と書いて「徴雨(バイウ)」と表現されていたようです。それでは語感が悪いので、これと同じ音の「梅雨」に転じたという説があるそうです。それにしてもジメジメした湿気は困り者。そこで、新聞紙を使った対策をご紹介します! 押入れなどの湿気を取るために、新聞紙を筒状に丸めて、テープでとめたものをのれんのようにつるしておくことで湿気を吸収してくれる効果があります。また、タンクなどの引出しの底に新聞紙を敷くことで湿気を取るだけでなく、インクの匂いで虫よけにもなるそうです。

梅雨の時期は体調も崩れがち。体の中からも湿気を追い出して元気に過ごしましょう。そのためには、「新陳代謝をよくして老廃物を体から追い出す」体を動かして血行をよくし体を冷やさないようにする。「おなかに負担をかけないように、冷たいものや甘いもの、脂っこいものを食べず」おいしくして、「毎晩ぬるめのお風呂に湯かごをすすぎとくかのようにする」などを行うと効果的です。

「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)

- 「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絶たせられないこと。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。
- 「不動産には神様が宿る」
不動産には、神様がいて誰が一番有効に使ってくれるかじっとみている。だから、一生懸命勉強して働く人には、見えない力を貸してくれるものなのだ。



不動産投資だより
第12回 テーマ「リスク対策」

不動産投資
アドバイザー
満山ひろみ



◎新築物件と中古物件・リスクの確認と対策
以前、投資にはリスクがつきものという話をさせていただきました。では、新築物件と中古物件では、どちらのリスクが高いのでしょうか?
○正解は中古物件です。
人間が歳をとるように、建物も歳をとります。当然、歳を重ねれば重ねるほど、あちこち痛んだり、病入へ行ったりと、医療費と、通院(入院)時間は増える一方です。
例えば、築10年以上経過した中古物件の場合、設備や塗装関係の修繕が必要となってきます。さらに築20年以上経過した中古物件の場合になると、付帯性に問題のあるケースが多く、大規模修繕が必要となります。ですので、表面利回りが15%以上あるとしても、大規模修繕費用を加えると、実利回りが10%以下ということもありません。
又、購入時に満室で家賃が高くても、入居者の入れ替えで家賃が下がってしまうこともあります。もちろん、新築物件にも空室のリスクはあります。しっかりした管理会社であれば常に適正家賃を把握して入居者募集をしておりますので、空室リスクの心配は、まずありません。いずれにしても、事前にリスクをしっかりと分析し、その対策をきちんとしておくことが大切です。

新築であれば、主要構造部分などは10年保証の義務付けがありますが、中古の場合はそれはありません。目に見えない部分のリスクを見越した計画性が求められます。

茨城県に初上陸! 牛久市でハッピーマンション完成見学会を開催!



2007年5月26日(土曜)~27日(日曜)までの2日間、茨城県牛久市に完成した、トータルで10棟目、茨城県では初めてのハッピーマンションの完成見学会を開催いたしました。当日は、初めての開催にもかかわらず、特に地元の不動産投資家の方々を中心にご来場いただきました。相手もプロです。当然、商品に対しての質問・応答は内容の濃いものでした。

今回の見学会で、当社の商品が関東圏の不動産投資家にも深い関心を与えた事。そして、見学会の後に「良い投資対象として認めてもらえた」と実感できた事が、今開催1番の収穫であったと考えております。現在、高品質低価格集合住宅ハッピーマンションシリーズは、いれま市、つくば市周辺に続々と着工を控えています。当社の商品に今後とも是非ご注目下さい。

新商品・永住戸建の「ソルプレッサ」第1号の完成見学会を開催!



上記の記事に続き、翌週の2007年6月1日(土曜)~2日(日曜)には永住戸建の新商品「ソルプレッサ」第1棟目の完成見学会が四倉町梅ヶ丘で開催されました。非常に天候に恵まれ、新築を光沢のある外観も手伝って、住宅地の中でこの家柄時に際立っていた様に感じました。一般の方はもちろん、近隣住民の皆さんも多くご来場下さい。当社の新商品に対して、非常に興味を持っていただけただけでなく、とても喜んでおります。

- 「ソルプレッサ」は、安心の価格設定と、そのまま住める高品質・充実設備をコンセプトに、研究・開発された商品です。
- ① 見せ掛けだけの安い価格表示をせず、誠実に低価格を目指したプランニング。
 - ② 高いコストパフォーマンスを追求させた、充実の基本付帯設備。
 - ③ J10をはじめとする第三者機関による厳しい建築審査に合格。長期保証も可能にした安心性。
- ハッピーマンション同様、自信の新商品「ソルプレッサ」の魅力に、皆様是非是非おためしください。