



しあわせだより

H20.1月号 No.137

幸せの青い鳥

■年頭のご挨拶

2008年
謹賀新年

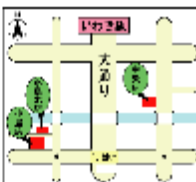
新年、明けましておめでとうございます。
当社もおかげさまで創業23年目を迎え、新たに気持ちを引き締めて皆様のご期待にお答えできるよう、一層の努力を続けてまいり所存です。
さらに皆様が発せられるお店作りの熱、従業員一丸となって事業計画遂行の為に全力を尽くしてまいります。本年もよろしくお願ひ致します。



マンション管理士・ファイナンシャルプランナー・不動産コンサルタント・CPM(R)（不動産経営管理士）代表取締役 吉田 弘志

小島店は、お正月も
休まず営業します！
小島店は
PM8:00まで営業中
中央店、豊田店、小島北店と
つくば店はPM6:00迄営業中

小島店 福島県いわき市小島町2-9-12 TEL(0246)26-0303
小島北店 福島県いわき市小島町2-7-5 TEL(0246)27-0331
中央店 福島県いわき市平字倉前112-13 TEL(0246)25-3719
榎田店 福島県いわき市東田町2-18-5 TEL(0246)62-3000
つくば店 茨城県つくば市天久保154 TEL(029)861 1515
<http://www.iwaki-ff.co.jp> (毎日更新中)



■かわいい家族



小島店
深瀬 君子
総務部

初めまして、総務部の深瀬君子です！この仕事に就いてはじめは不動産という仕事の内容がどんなものかまったくわからず、かなりヒヤヒヤしました。でも売買の仕事にもかかわっているために、多少なりとも法務局での資料の取得、資料の見方を理解できるようになり、不動産の売買の方法を少しずつわかってきました。今後の自分自身にも役立つ事があるかと思っておりますので、知識を身につけていけるようにがんばりたいと思います。

ところで、私の家にはかわいい家族がいます。犬(ゴールデンレトリバー)の「クルタ」と、猫(黒の雑種)の「チビ」です！2匹はとっても仲良しで、私が家に帰ると玄関できんちんと並んでお座りをして待ち構えています。と〜ってもかわいい子供たちなんです！犬と猫って普通は仲良くないと思われそうですが、うちのコ達はとっても仲良しで、いつもじゃれあっています。このコ達と共に、家族仲良く幸せな一年を過ごすようにがんばります！！



■「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)

「エントランスで第一サプライズを与える」
外見が汚いと、中もそうだと先入観がうまれる。反対に外見が綺麗だと、中身の期待感も高まる。内見者があなたのアパートに来て、まず目にするのは外観。そしてエントランスだ。ちょっとした花、音楽、香りなどでサプライズを与えることができれば、工夫してみよう。

「不動産投資は自力本願の投資法」
不動産には「不動産の神様」がいて誰が一番大切にそして、誰が一番その土地を有効に活用してくれるかをジッと見ている。
だから、一生懸命に不動産に取り組む人には、必ず力を貸してくれるものなのだ！

「生花を飾ると入居が決まる」
リフォームも完璧、掃除も完璧、業者へのPRも完璧。すべてやったのに、空室が埋まらない。やる事が無くなったのでプランターに花を植えてみた。そして5分後に入居者が決まりました。私が体験した、ウソのようなホントの話である。

■賃貸住宅フェア-2007 in 東京 に行ってきました



2007年12月18日・19日の2日間、東京ビッグサイトで「賃貸住宅フェア」が開催されました。代表の吉田、総括部長の佐藤をはじめ、PM事業部や建築施工部のスタッフ総勢計12名で行ってまいりました。弊社ではここ6年間、かかさず見学に行っているのですが、年々その規模が大きくなってきています。こういう場所に来ると、「賃貸」という単一の分野の集まりなのに、その業務範囲がどんどん広がっていていることを改めて実感します。

例えば今年は「高齢者住宅」の広いコーナーが別に設けられ、多くのブースが出演していました。他にも、恒例の各種セミナーを始め、設備関係、建築企画、保証会社、管理ソフト、土地活用商品、投資用物件など多くの出展があり、とても見ごたえがありました。来場者については、今までは不動産業者や建築業者や貸家業などのプロの集まりだったのですが、ここ数年は個人投資家も増えてきたように思います。家主の皆様も、一度見に行かれることをお勧めします。



PM事業部
関場 淳介

不動産投資だより

第19回「立地だけで入居者は決まらない」

不動産投資アドバイザー
満山ひろみ

以前にもお話ししましたが、首都圏ではバブル期のように不動産投資の動きが活性化しています。銀座辺りではビルの建て替えが彼方此方で見られます。いくら銀座とはいえ、外観上はまだまだ使える建物の様でも、入居者は集まらないようです。先日、関東地域のお客様より、いわき市の物件に投資をしても大丈夫か？というご質問がありました。不動産投資における立地の善し悪しは、物件を判断する際の最も重要なポイントです。賃料の低下の問題も、将来の不動産自体の価格(現金化)についても、その立地が大きく影響している事は明白で、お客様の質問の意図も、その辺りを確認する事になりました。この質問に対して、私は次の様に答えました。「いわき市全部が良いとか悪いとかではなく、市内のどの地域にどのような条件の物件(間取り、家賃)がいかを見極めることが大切です。」立地が重要なのは当然。しかしこれと同様にマーケティングも重要であるということです。前述の銀座が例にありますが、どんなに場所が良くても、その地域の需要に合わなければ、入居者は集まらず、空室が続くといった状態が続きます。知らない地域であればなおのこと、必ず一度は足を運び、地域の様子を確認し、専門業者に聞き取り調査するなどして、投資を判断することが大切なのだと思えます。

投資物件「ハイムーンヒルズ」スピード成約のご報告

物件担当
清宮正貴



去る12月1~2日にハッピーマンション見学会の案内状に同封していただきました先の投資物件が、この度スピード成約になりました。満室時の利回りが20%と高利回りの物件は、滅多に出る事はありません。今回ご購入されたお客様は、会津にお住まいの方で、以前よりいわき市内の投資物件を探しており、DM到着と同時にいわき市にお越しになり、現地ご案内後に、即、購入申し込みをいただきました。このような高利回りの物件を購入できたことを大変喜ばれております。本物件には多数のお問合せをいただきまして、ありがとうございました。今回お買い求めいただけなかったお客様には、大変残念な思いをさせてしまいましたが、これから良い物件をご紹介させていただきたいと思っておりますので、今後共よろしくお願ひ致します。又、今回の反響以外にも県外客を含め多くの投資物件の購入希望者がいらっしゃいます。一戸建も含め売却希望の方は秘密厳守で無料査定を行なっておりますので、お気軽にご連絡下さい。