



しあわせだより

幸せの青い鳥

H20.8月 特集号 No.144

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為人の為に誠実に行動する

■ 創刊12周年特集号「社長挨拶」

今回は「しあわせだより」の創刊号より12年 (No.144号) 経過を記念して、去るH20年7月12日 (土) に行われた第34回賃貸住宅セミナーでの当社社長の開会挨拶を掲載致します。当社の将来の抱負が語っておりますので、是非ご一読下さい。

皆様こんにちは。賃貸住宅セミナーを主催しております、社団法人全国賃貸住宅経営協会後援のいいわき土地建物 代表の吉田でございます。ここしばらくの間、私の後継者であります統括部長の佐藤に、少しでも早く自信を持ってもらう為にも、最近まかせっりにいたしました。私とはいうと、これからの時代の主役になるべく家主様から投資家への転換について、実務も含め研究を続けています。私が引退予定の4年後の65才頃には、家主様より投資家に変身される方も多くなってくるのではないかと思います。

この勉強会の目的は、皆様のお手許の当社情報誌「すまいるくん」の裏表紙にもありますように、当社の経営理念であります「資産家(すまいる家主様等)の収益の最大化と、資産価値の増大を計る」という大きな社会的使命を達成する為の1つの手段として行なって参りました。その為には我々従業員はもちろんの事、家主様におかれましては、より正しい判断をする為の知識を得る為に勉強は欠かせない課題かと考えております。

当社も、おかげ様で創業23年も経過し、管理戸数も現在3787戸となり、もうすぐ4,000戸にもせまる数字になってきました。4,000戸を資産価値に仮に換算した場合、一戸当たり土地・建物で1,000万円と仮定した場合400億円となります。この数字だけでも、命の次に大切な財産を預かっているという責任の重さを痛感致します。当社の今後の目標としましては、単なるアパート・貸家の集金等の管理にとどまらず、一人一人の家主様のライフスタイルに合わせ、全資産を対象とした総合コンサルタント業をめざし、適切なアドバイス及び運営ができればと勉強を重ねています。その為の必須資格であるアメリカのCPM(不動産経営管理士)を4年間東京へ通い、通訳も交えて受講し、いいわき市では当社の佐藤が第1号で合格・取得しました。試験に落ちた私も、その後やっとの思いで第2号で合格することができました。

日本では最先端の金融工学となり、今後実際に家主様へこれらの資産を増やす為の方程式をお伝えする為にも、現在私自身が自信を深める為にも、自ら投資家となって活動を始めております。現在、実際にCPMの金融工学に基づいて福島県内及び茨城県を舞台に実績を上げつつあります。その1つとして今回皆様へのDMの案内文へも同封させていただいた2物件は、どちらも廃墟と化した誰も手を出さない空室だらけの物件を取得し、リフォームして満室にし、なんと20%の利回りを確保するに至りました。単純計算で、土地・建物が5年で元がとれる計算です。常盤三軒の物件に至っては、何部屋かは天井・壁・床とも無く、スケルトン状態でしたが、その部屋は新築と同じく仕上げました。茨城の物件も含め、リフォーム後間もなく、満室になっております。

又、今後は、この様な物件を提供させていただくと共に、家主様の総資産のポートフォリオを確認させていただければ、より最適な資産の組み合わせも可能となり、円滑な相続を前提とした、最大限の資産運用をする事ができます。具体例を申し上げますと、先祖代々の時価数億円の不動産及び現預

金、さらには株式等の債権を所有しているとします。又、借金等の負債を差し引いた純資産を提示していただきます。その上で、家主様の今後のライフプランをお伺い致します。ライフプランはそれぞれ家主様によって違ってきます。その為には、会社の経営理念と同じように、家主様が何の為に生まれてきて何をしたいのかを、ざっくりと腹を割って伺う必要があります。例えば私のように子孫には美田を残さないタイプの家主様については、生涯のキャッシュフローを生きている内に最大限にした上で、自身のより充実した夢の人生設計に振り向ける必要があります。又、人によっては余分に余った財産の一部を、世の中の恵みない人の為に役立てたいという方もいるかもしれません。

又、少なくとも、先祖様の残した財産、又はそれ以上の物を子孫に残さなければならないというお考えの家主様もいらっしゃるかと思います。その場合、第1に財産のことばかりに気を取られていると不幸を招く恐れがあります。あくまで相続人である、子孫の幸福と繁栄を願う必要があります。その為にはご自身が心身共に健康な時から、一生涯の家族の幸せを前提にしたライフプランを立て、対策が手遅れにならないようにする事が肝要かと思います。相続対策を怠ったが為に、たくさんのお金を残された相続人は争いを起こし、不幸のどん底に落とされる例が耐えられません。幸せはお金とか物ではありません。心で感じるものです。従って相続についても、相続人が幸せになる為の心のこもった贈り物である必要があります。

当社の将来の目標としましては、単なる資産形成のお手伝いのみならず、次の代に至るまでの幸せ作りのお手伝いが出来たらと思っています。それを考えると、家主様の総資産は、当社で管理させていただいている一部のアパート等の現在の400億円の数倍に達し、数千億円規模のビジネスに発展することも考えられます。現実に本セミナーの母胎である全管協の高橋会長には以前講師をしていただいた事がありますが、その時参加された方もいらっしゃるかと思います。埼玉の米屋さんの息子さんで、不動産業を始められた方です。多くの管理家主様より不動産を含めた全財産の総合コンサルタントをまかせられ、株式上場まで果たした方です。当社の目標も高橋会長を目指して「すべてお宅の会社へまかせよう」と言われる様に信頼される会社になれる様、努力していきたいと思っています。高橋会長の地主・家主様は、不動産の有効活用の提案に於いても相続前は確実に資産を増やしていった、いざ相続となった場合、税金対策はもちろんの事、将来の人生設計まで確実に把握している為には、相続は非常に円滑に行っているようです。当然争いのないスムーズな相続は、相続人の信頼を得て、相続人である複数の子供達から再度、全面的に全財産の管理をまかされるケースが多いようです。これが家主会等で話題となり、口コミでお客様を増やしているのだと思います。反面、このように幸せを相続することができず、争いを相続していたならば、するに高橋会長の会社は存在していなかったかも知れません。

本日は、その幸福の相続のプロフェッショナルとも言える全国で活躍中の江里口先生を講師にお招きしました。皆様のお手許にある江里口先生の略歴にもあるように、自分探しの旅に海外へ数年間もの間渡っておられた経験もお持ちの方で、幸せとは物とかお金では手にある事ができない事は、充分身を持って経験されているお方とお察し致します。そのあたりは全く私の人生観と共通する点も多く、本日の講演を今から楽しみにしています。人間誰しも将来は必ず相続という問題にぶつかります。その時1人でも多くの家主様が後世に幸せを残していける事を願っています。本日は遠い所、お忙しい中、勉強会に参加していただき誠にありがとうございました。ご清聴ありがとうございました。

取得資格
・国土交通大臣認定 不動産コンサルティング技能登録(3)10232号 ・不動産アナリスト・宅地建物取引主任者・ファイナンシャルプランナー ・マンション管理士・管理業務主任者・2級建築施工管理技士・定借プランナー ・2級土木施工管理技士・賃貸住宅経営管理士・木造住宅耐震診断士 ・増改築相談員登録・損害保険普通資格・住宅ローンアドバイザー ・CPM®・不動産経営管理士・NPO法人相続アドバイザー協議会主催による8日間の養成講座20講座を受講済

趣味
・旅行・読書・登山・スキー・釣り・マリンスポーツ・社交ダンス・パソコン等 ・プライベートライセンス ・1級小型船舶操縦士 ・アマチュア無線技士 ・スキューバダイビング(PAC1)



代表取締役 吉田弘志