



しあわせだより

H21.5月号 No.153

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

■ いわきの公園 ～三崎公園～

新緑の美しい季節、天気の良い日には外出したくなりますね！近所をお散歩するもよし、少し遠くまでハイキングもよし、歩くことは健康に一番！いわきの美しい自然を感じながら、美味しい空気を吸って、心も体もリフレッシュしましょう！！＼(◎^o^)/

そこで、いわき市にあるおすすめのお公園小名浜にある「三崎公園」を紹介します。この公園は小名浜港東端の岬、海上46mの台地に広がる、総面積700,000㎡の大きな公園です。

シンボルとなっている59.99mの展望塔「いわきマリンタワー」では、いわき市内から太平洋を360度ぐるっと一望する事ができます。公園内は緑の芝生を敷きつめた広場と自然遊歩道があり、子供たちに人気の「わんぱく広場」をはじめ、「ピクニックガーデン」「野外音楽堂」など、家族そろって楽しめる場所になっています。

特に人気を集めている「潮見台」は太平洋に突き出た展望台で、晴れた日には透き通った海を眼下に望むことができます。高所恐怖症の方には少々スリリングな体験かも。桜の季節にお弁当を持ってピクニックとか、小名浜港花火大会はここで見るとか、そういうのもいいなと思っています。みなさんも是非、一度足を運んでみて下さいね！



植田 紀子
蛭田 店

■ 突然の火災時の助っ人はコレだ！



佐藤 純子
賃貸管理部

こんにちは！賃貸管理部の佐藤純子です。4月15日、フジテレビのガ・ベストハウス1,2,3で紹介されていました。その名は【SAT119】。なんと、消防隊のスゴい装備BEST3で第1位でした。東京消防庁が導入していたのも驚きですが、火災の時に特に重要とされている「初期消火」に効果的であると判断されたんですね。時期によっては乾燥注意報が続く、いたるところで火事やぼや騒ぎがありますよね。

自分は注意していても、もらい火と言うこともありますし……。備えあればうれいなし。是非、一家に一台では足りないですが、弊社でのご購入をおすすめいたします！

【SAT119】とは…投げるだけで簡単に初期消火ができる消火用具です。日本消防検定協会の性能鑑定を取得している【SAT119】は以下の条件を満たすように開発されました。

- ・「災害弱者」にも扱える大きさ、重さで、複雑な操作や訓練が不要である事
 - ・消火能力に優れている事(避難路の確保に効果的な性能を有している事)
 - ・人体・環境にも無害である事、また使用後の後始末に不都合がない事
 - ・設置した時、使用者に家具・調度との違和感を感じさせない外観である事
- お年寄りや子供にも扱いやすい商品です。

◆消化剤【SAT119】◆…6,000円(消費税別途)ご購入を希望される方はご連絡下さい。
【電話】0246-26-0303 【メール】mail@iwaki-rt.co.jp 【担当】二瓶 恵 (ニヘイメグミ)



■ 「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 浦岡 健)

「粗利回りとは？」
表面利回りが、「年間家賃÷投資額」であるのに対し、粗利回りとは、年間家賃から「ローン元利返済額」「修繕費」「管理費」「火災保険料」などすべての経費を引いたあとに投資額を割ったもの。投資においては、このあなたのポケットに残る「粗利回り」を見て判断することが極めて重要だ。



不動産投資だより

第34回「金融機関の査定基準」

不動産投資
アドバイザー
満山ひろみ



金融機関が不動産融資の際に査定のポイントにするのは、どの辺りでしょうか？
基本的に、日本の金融機関は担保があれば低金利、無担保ならば高金利です。長期返済となる不動産融資は低金利で融資を受けなければいけませんから、担保が物を言います。しかし、バブル経済崩壊に伴い、資産価値は暴落、担保至上主義は事実破綻しました。それでも、担保価値が重要な査定基準のひとつであることには変わりはありませんが、それが全てではなくなったのも、既に皆様ご存知のことと思います。

融資を、アパートの賃貸契約を例に置き換えてみましょう。突然「2年間の契約で家賃は先に全額納めるから、素性も聞かずに、今からアパートを貸してください。」と言われて、オーナー様は鍵を渡しますか？
「貸すのは構いませんが、せめて名前と職業、身元引受人、またそれらの住所と連絡先ぐらい教えて下さい。」…最低でもこの辺りは聞いて当然の対応です。今の金融機関にとっても、「何に融資するのか」より、「誰に貸すのか」が重要になっていきます。「家族構成」「年収」「年齢」「勤務先」「収支計画書」「所有財産」「既婚歴」など、対象者情報(属性)を判断するための情報が求められます。これらは、例えば収支計画に基づくキャッシュフローが、家族構成や年齢・年収によってどう変動するのか…等を判断するために、必要な情報です。当然、弊社の様なコンサルティング会社のバックアップの有無も、大切なポイントとなることでしょう。

不況下とはいえ、基本的に金融機関は融資をしなければ業務が進展しませんから、常に優良な融資対象者を求めています。「担保価値」の絶対が稼いでいるからこそ、融資を受ける側(自身)の「属性」をアピールすることは、担保と同様か、もしくは、それ以上に重要だと考えます。

■ 集合住宅にインターネット環境の付加価値を

皆様、お世話になっております。システム部門の酒井です。平素より、オーナー様に向けて集合住宅のインターネット環境の重要性をお伝えしている私ですが、4月に入りまして、オーナー様から刻々なるご相談を数件いただきました。それは、突然NTTの代理店を名乗る方が自宅に訪問し、Bフレックスマンションタイプや、他のインターネット回線設備(入居者無料)を勧められた。話を聞いても良くわからないので「管理会社に関して」と、一時返答を保留。一体どういう設備(サービス)なのか教えてほしい。というものが殆どでした。集合住宅のインターネット環境には、NTTが基本無料で提供している「サービス」から、設置に数十万円を要する「商品」まで様々ございます。最近では多くの通信業者が、かなり積極的に営業活動を行っているようで、ご相談を受けた中には、強引な営業を受けた方もいらっしゃるご様子でした。

とりあえず、弊社の様な管理会社を通さずに、直接家主様宅に訪問する様な業者には注意して下さい。先ほど述べました様に、そういった商品には様々な種類がございます。商品の内容を明確にしないまま、「無料で設置します」や「X居者が希望していません」等の売り文句を鵜呑みにして、慌てて誤った判断をしない様、お願い申し上げます。充分に理解しないまま契約をしてしまっ、後になって話が違った等というような事のないようにしていただければと存じます。もし、そういった訪問を受けた場合は、その場で判断せず、一度弊社までご相談いただければ良いアドバイスができると思います。また、そういった設備の導入に関しては、信頼ある業者さんをご紹介可能です。導入後のトラブルやメンテナンスにも速やかに対応できますので安心です。※前記の業者様によっては、弊社は対応し兼ねる場合もございますのでご了承いただければと存じます。導入を検討されるのであれば、是非一度、弊社にご相談・ご連絡下さい。



酒井 浩康
システム部門

■ 『第37回賃貸住宅セミナー』開催結果報告



平成21年4月18日(土)、(社)全国賃貸住宅経営協会主催の第37回賃貸住宅セミナーを開催いたしました。50名近くの家主様、投資家様にご参加いただき、誠にありがとうございました。次回、2009年7月11日(土)の開催は、講師に、講演・執筆・資産運用アドバイザー等、多方面で活躍中の北野琴奈先生をお招きいたします。

開催場所も、今回はLATO6階に移し、気持ちも新たに、皆様のご来場を心よりお待ちしております。
■日時:2009年7月11日(土)13:00~16:30 ■会場:LATO6階会議室
■費用:会員/無料 未会員/2,000円(但し、前もってご連絡いただければ、無料聴講券をご郵送いたします。)
■連絡:0246-27-0331 (いわき土地建物 小島北店 担当:満山ひろみ)