しあわせだより

H21.7月号 №155

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為に、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

趣味はパッチワークです！

皆様こんにちは！PM事業部ハッピーレディの蛭田紀子と申します。
私は入社して今年8年目になります。仕事は大家さんにお会いしてお話をお聞きすることです。大家さんは皆様私より人生経験が長く、アパート経営についてもベテランさんばかりなので毎日教えて頂くことばかりです。いろいろな話題で話に花が咲き、大笑いして大家さんの家をあとにするとき、あれ？、私はいったい何をしにきたんだろうと思うときがあります(笑)。私から大家さんにお伝えできることを少しでも増やせるように、日々勉強！しなくてはと思っています。

ところで、私の趣味は【パッチワーク】です。友達と公民館のサークルで習い始めてから13年になります。夢はパッチワークの工房を持つことです。
今は仕事が忙しいのであまり作れていませんが、昔は夫や子供の帰宅を待ちながらチクチクとキルティングするのが楽しみでした。パッチワークの一番楽しく同時に頭を痛めるところは、色あわせです。色は一色でもとてもきれいなものですが、組み合わせで何倍にも美しく引き立ちます。
作品の中で、反対色や同系色の色たちが互いに引き立て合い調和しあっている様子は、まるで、人間関係のようだなあと思ってしまいます。私もきっと、家族や周りの人々に引き立てられて、実際よりはきれいに見えているのだろうとうぬぼれながら日々感謝しています。そして、私も家族やまわりの人々を引き立てることのできるような、そんな人になれたらなあと思っています。

ストレス発散！

こんにちは。システム部の阿部です。
入社して早9年…青春時代も過ぎ去り(T_T)そろそろ三十路、親にも「結婚しろ！」とプレッシャーをかけられている今日この頃。ストレスが溜まるっちゃーねん!!こんなストレスを発散すべく、私の大好きな金城武が出演している「レッドクリフPart II」を観に行ってきました。しかも一人で…(^^;)。
結構混んでいたのですが、まぁまぁいい席をGET！
涙を誘うシーンもあり、力強い戦闘シーンもありで感動していた矢先、「♪～♪～♪～」と携帯の着信音(ー ー#)。しかも演歌！映画を見ているときに、周囲から話しかけられたり、食べ物を食べたりする音がするのが許せない私。ましてや、携帯の着信音なんてもってのほかじゃ～!!ストレス発散にきてんのに、ストレスを与えるなー!!と、ちゃぶ台をひっくり返すぐらいの勢いで怒り気味だったのですが、…金城武が癒してくれました(*^^*)v みなさん、公共の場所では、マナーを守りましょう！
もちろん、アパートやマンション等の集合住宅でも、マナーの遵守は必須です。ごみの出し方や生活音、駐車場の使用など、一人一人が気をつけて、みんなで快適な生活を送りましょう！もし、街中で私がマナー違反をしていたら、優しくそっと注意してください(^^)♪

■いわきの映画情報をホームページでチェック■　世界館（いわき映画情報）　http://sekaikan.net/

「金持ち大家さん」の日めくり金言集！（スーパーアパマン経営コンサルタント 浦田 健）

「生活必需品を備えれば埋まる」
どうしても空室が埋まらないとお困りなら、リサイクルショップで家電用品を買い揃えよう。
TV、電子レンジ、冷蔵庫、洗濯機、エアコンなどなど。入居者にとってあると助かるものを置くと、あっさり満室になってしまうことが多い。

不動産投資だより

第36回「投資物件は今が買い時？」

不動産投資
アドバイザー
満山ひろみ

投資家の多くが、今の市場を買い時と考えている様です。
ある大手不動産投資サイトの会員対象のアンケートでは、約760名の会員の約9割の会員が「買い時」もしくは「間もなく買い時」と回答しているとの回答を得ました。
経済不況により、投資物件を手放す人の増加が見込めることがその主な理由ですが、要点は現在が「底値」であるかという点です。現在も多くの投資家が「底値のタイミング」に注目しています。
大勢の見解としては「底値はもう少し先」とみられているようですが、今が買い時と答えた方の中には、「完全な底値」でなくとも、利回りの良さから購入を決意した方も多くいらっしゃった様で、競争率を考えたら、今くらいの時期に投資するのも手かもしれません。
先月、収益物件が成約した旨を本誌でお伝えいたしましたが、さらに6月に入ってからも当社でも投資物件の問い合せは増加傾向にあり、銀行からの融資の結果待ちの物件も多くなっています。
投資相談中、投資対象を新築・中古・競売どれが良いかというご質問を良くお伺いします。
価格の低い競売物件に先ず目が向きがちなのですが、極端な話「貸せる保証」もないのが競売物件。
サラリーマン大家さんが単独で手を出すには、あまりにリスクが高いと考えるでしょう。
その点、不動産会社がプロデュースして既に「賃貸中」にしてある中古物件は安心して運営を始められます。
実際の問い合わせについても、やはり中古物件に対するものが多い様です。

もっと家主様と一緒になって考える

こんにちは。PM事業部の木村美紀子です。
家主様の一番の関心事はご自身の物件を満室にすることではないでしょうか？
経済状況はますます厳しく、空室の多い状況下にあり「なんとしても客付けを。」と社内でもいろいろと対策を考えております。
お客様の少ないこの時期だからこそ、物件のことを真剣に考え、秋からのお客様の多くなる時に、真っ先に客付けに結びつくよう準備したいと考えています。
現在は、他社でも当社でも空室の多いとても厳しい状況です。退居しても他物件に転居なさるのではなくご実家に戻られるお客様も少なくありません。同じような条件の物件がたくさんあるのですから、ご契約に結び付けるためにはお客様を物件に案内した時に、第一印象で「ここに決めた！」と思っていただくことです。逆に、「ここは…？」と思われてしまってはなかなかご契約には結び付きません。
第一印象での決定は、お部屋の清潔感、設備などが重要ポイントになるようです。
例えば、エアコンは当然の設備、フローリング、浴室は追い焚き給湯、キッチンにも給湯、トイレは洗浄便座、クローゼット・・とお客様は安い賃料でもより充実した設備を希望されています。学生さんは、一人暮らしに夢を抱いて物件をお探しになりますし、親御さんがより良い物件をとおっしゃいます。ファミリーでは、奥様はキッチンや浴室にご主人様は洗浄便座にこだわりをもたれることも多いようです。
物件外部も整頓し清潔で明るくある必要があります。アパートであれば、階段通路の洗浄をし、水垢を落とせばとても明るく見違える物件になったりもします。お部屋をきれいにしても周辺にごみが落ちていたり草が伸びていたのでは台無しですから、ごみの管理や除草も大切なことです。
私たちPM事業部からも家主様にご相談させていただいておりますが、家主様からもPM事業部の担当者へどうぞご遠慮なくご指示下さい。
ご一緒に家主様の物件について、いろいろ話し合い計画を立てませんか？
家主様のお役に立てるように、私達は日々研鑽してまいります。今後ともよろしくお願い申し上げます。
追伸…忘れがちですが、長期ご契約いただいている入居者様の満足を満たすこともとても大切です。

除草作業報告

全ての管理物件の内、ご依頼いただきました全世帯について2009年6月1日までに第2回目の除草剤散布を終了致しましたので、ご報告申し上げます。

株式会社 いわき土地建物