



# しあわせだより

H22.3月号 No.163

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ために誠実に行動する

## 温泉大好き!



リシング部門  
鈴木香

こんにちは、小島店 鈴木です。  
私は温泉好きとブログに載せていますが、今回は、かんぽの宿へお風呂に入りに行きました。その際に、受付の方から、食事つき入浴で、1,500円がおすすめて聞きましたので、おすすめてならとそちらを選びました。  
早速お風呂に入り、食事の時間です。  
料金が安いので、あまり期待はしていませんでした。  
が、びっくりです。ボリュームがすごいですし、おいしいです!  
メニューは日替わりで、毎日変わるようなので、当日のお楽しみだそうです。  
温泉のお湯も、茶褐色であたたまるお湯でした。  
また行きたいと思っています! おすすめてですヨ。



かんぽの宿いわき いわき市平藤間字柴崎60 TEL 0246-39-2670

## 背伸びをして、深呼吸...

お世話になっております。PM事業部の菅原です。  
事務所の窓際?の席でパソコンに向かっています。冬でも日差しが強く、エアコンの温風とのダブルパンチで頭から湯気が出てきます!  $E = \epsilon = r(\frac{1}{r})$   
どなたかスッキリ・ハッキリとキレる頭の作り方を教えて下さい。。。  
最近、朝・晩に背伸びをして、深呼吸をしています。  
鼻からゆっくり息を吸い込み、口からその倍の時間をかけて吐き出します。  
ス(ー。ー)ハ---(ー。ー)ス(ー。ー)ハ---(ー。ー)  
新しい空気を吸い込み、朝は新鮮な気持ちになり、夜は一日の疲れがとれる感じがしています。日頃出不精で運動不足なので、ほんの少しだけ運動した気分にも浸っています。布団の中で手足を思いっきり伸ばすのも気持ちがいいですよ。 \(\sigma\sigma\)/  
新しい季節の始まりに、新生活の応援ができますよう、従業員一丸となって頑張っています!



PM事業部  
菅原和江

## 「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)

「入居者の五感を刺激するサービス」  
単なるサービスではなく、視覚、聴覚、触覚、味覚、嗅覚すべてを刺激するサービスを考えてみよう。入居者へサービスをする大家さんはほとんどいない。だから、ほんの少しのサービスでも必ずあなたのファンになってくれるはずだ。  
「変化は行動した人だけが起こせる【化学反応】である」  
行動を起こさなければ変化は起きない。北京で蝶が羽ばたくとNYでハリケーンが起ると例えられるバタフライ効果のように、小さな行動が大きな変化をもたらすこともある。だから勇気をもって、まずは小さな一歩を踏み出してみよう。  
「公的制度だから安心。ではない!」  
公的制度の中には、実態を理解せずお役人発想でつくられた制度も多い。必ず、その裏に隠れているリスクを見抜くかを養うようにしよう。



# 不動産投資だより

## 第41回 「フルローン不動産投資」

不動産投資  
アドバイザー  
満山ひろみ



不動産投資ゲーム全盛の時代にはやったのが、「自己資金ゼロ・フルローン」での投資です。このご時世、減りはしましたが、現在でもまだそういった内容のご相談があります。担保余力があれば、出来ないことはないでしょうが、金融機関の難しい課題が4つあります。

- ① キャッシュフローに手をつけなくても生活できる安定収入  
→ 一般的なサラリーマンの方であれば大丈夫でしょうか。
- ② 収支規定に収まるか  
→きちんと投資分析をして買うのであれば、大抵はクリアできます。
- ③ 担保評価内に収まるか  
→これは購入する物件単価で評価ができるかという点と、他に担保として差し入れられる評価ができる物件を持っているかという点の2つです。
- ④ 頭金規定  
→ここ数年、フルローン&オーバーローン破綻が目立ってきていますので、金融機関が自己防衛の手段として求めてくるようになった規定です。例えば、「諸費用7%+頭金10%」=合計17%の自己資金が求められると、500万円の自己資金で2,941万円が買える物件の予算になります。同じレベルをかけるにしても、やはり自己資金をある程度入れて適正に収支バランスを取った方が、あとで苦渋なく済むことが多いのは事実です。

## 家賃債務保証業規制法案

2月23日、政府は家賃滞納者への取立て行為を規制する法案を閣議決定。今国会成立を目指しています。規制を受けるのは、賃貸住宅の大家さんや不動産管理業者や家賃保証会社など、家賃徴収にかかわる人や業者で、法案は「人を威迫し、人の私生活もしくは業務の平穩を害するような言動をしてはならない」と規制します。法律で禁止される行為例は

- 借主に無断でドアのカギを交換する。
- カギが開かないようにする器具の取り付け。
- 同意なしに室内から衣類や家具を持ち出す。
- 夜間や早朝に繰り返し電話したり訪問したりすること。

違反すると、懲役もしくは罰金が科されます。

一部の違法な取立て業務の社会問題化に対して、借り主の住まいの安定確保に向けた新規立法が必要と判断された訳ですが、家賃を滞納した挙句に懲役や罰金が科されたりしたら、家主さんにとっては、たまたまのものではありませんね。  
滞納しない人だけを選んで入居させると言っても、入居後、何がわかるかわかりませんから、難しい問題です。この規制により家主さんや入居者さんにさまざまな影響が出てくることと思いますので、今後の成り行きを注目していきたいと思っています。

## ◆ 第41回 不動産投資セミナー開催のご案内 ◆

平成22年4月24日(土)13:30からLATO6階 会議室1で開催! ~熟練大家さん、サラリーマン投資家さんも必見! ~

地主様や家主様から好評をいただいていた賃貸住宅セミナーですが、最近、不動産投資への関心が急激に高まってきたことをうけて、一般投資家の皆様からのご要望にお答えする為、不動産投資セミナーとして、地主様・家主様はもちろん、一般のサラリーマン投資家様にも大変役立つ充実した講演内容をご用意いたしました。

第1部「2010年繁忙期の総括」 第2部「インターネットの高しさを知るオーナー業での活用方法。」 第3部「今が底値!不動産投資」

◆日時:平成22年4月24日(土)13:30~16:30 ◆会場:いわき市平字田町120番地LATO6階 会議室1  
◆定員:80名 ◆費用:会員/無料 未会員/2,000円(お電話いただければ無料で受講できる2,000円の受講券をご郵送いたします。) ◆申し込み:0246-26-0303担当:鈴木まで、ご連絡下さい。



株式会社 いわき土地建物

