



# しあわせだより

幸せの青い鳥

H26.4月号 No.212

### 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

## ■ ダイエットのはなし

こんにちは。PM事業部の相田です！

突然ですが、ダイエットの話をさせていたげうと思ひます。いたくしは今年で入社して4年目になるのですが、入社時よりも体重が15キロ増えてしまいました。

学生時代の友人に会うたびに「丸くなったね」とか「大きくなったね」と言われます。中には「今日は特殊メイクですか?」と言われることもあり、最近とても落ち込んでいます。(T.T)しかし、落ち込んでばかりいられないので決意してスポーツジムに通うことにしました。

スポーツジムに通い始めて1か月程は徐々に体が締まっていき楽しんでたままなかつたのですが、そのうちスポーツジムにも行かなくなりました。その後、恐れていた「リバウンド」という魔物により、スポーツジムに通う前よりも体重が増えていました。。。ヽ(◎。◎)ノ

食事制限などでストレスをためるよりも、「食べたい時に食べてその分運動する」このスタイルが今の私に合っていると勉強になりました。自己満足ですが、夏まで時間をかけて健康的な体を目指します。(^^。^^)



相田 P.M. 事業部 義人

## ■ 春の楽しみ「本屋大賞」

はじめまして、売買事業部の大和田です。入社して半年以上が過ぎました。物件資料の作成を担当しています。今年の冬は度重なる降雪や、例年になく冷え込みで閉じこもりがちになっていましたが、3月には梅の花が咲き始め、日差しにも春を感じるようになりました。Jリーグやプロ野球の開幕、又お花見など、春を楽しみにしている人も多いと思ひます。私がこの時期に楽しみにしているのは、毎年4月に発表される「本屋大賞」です。(^^)「本屋大賞」とは、書店で働く書店員の投票で決定する賞です。書店員の方が自分で読んで「面白かった」、「お客様にも薦めたい」と思ひた本を選び投票します。

又、発掘部門も設けてあり、過去に出版された本の中で時代を越えて残る本や、今読み返しても面白いと思ひた本を選び部門もあります。昨年大賞に選ばれた『海賊とよばれた男』、一昨年の『舟を編む』はとても話題になりました。本を読みたいと思ひた時の、本選びの参考にもなると思ひます。さて、今年は何の本が大賞に選ばれるでしょうか。



大和田 売買事業部 明美

## ■ お花見うんちく



システム部 渡辺 千賀子

こんにちは。システム部の渡辺千賀子です。3月の中旬に初めて水戸の梅まつりに行ってきました。今年は寒かったせいか、まだ梅の花は三分から五分咲きと少し残念でしたが、ちょうど梅酒祭りなども行われていて大変な賑わいでした。その数日後、いよいよ梅の名所として有名な専称寺の限定公開にも足を運び、春の訪れを体いっぱい感じてきました。さて、南の方から桜の開花情報もちろほら聞き始め、お花見の季節がやってきますね。

そもそも奈良時代の貴族の間では、中国から渡ってきた「梅」の観賞の方が流行っていたとの事。平安時代に入って「桜」が注目されるようになり、詠まれた和歌も万葉集では桜が40首、梅が100首程度だったのに、古今和歌集ではその数が逆転しているらしいです。そしてお花見の風習が庶民の間に広まっていったのは江戸時代。今やお花見は日本の文化として海外にも広く知られ、花を観賞すると同時にゴザを敷いて宴会やカラオケをするスタイルが真似されている国もあるようです。しみじみと桜を眺め、その咲く姿や散る様、そこから包み込まれる日本人の心も知っていただけると良いな〜と思ひます。

## ■ 不採算不動産の有効活用



PM事業部 菅原 和江

お世話になっております。PM事業部の菅原和江です。厳しい冬の季節も過ぎ、日ごと暖かさを増す日差しに春を感じる今日この頃、皆様いかがお過ごしでしょうか。一年に一度の確定申告を迎え、所有資産ごとの収益性を把握する事が出来たと思ひます。今回は各不動産の中で、収益性の悪い、もしくは収益を生まない不動産を、収益向上につなげる活用方法をご紹介します。

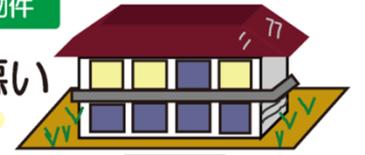
### 収益を生まない物件

更地などの未利用地



### 集積性の悪い物件

入居率の悪い賃貸住宅



古家



バブル時に購入した物件



賃貸することの難しい古家を売却し現金化

売却現金化

バブル時に購入した利回りの悪い物件を売却し現金化

再投資

### ① キャッシュフロー改善

- ローンのリ上げ返済
- 返済額軽減による収益性の向上
- 既存物件のリフォーム工事
- 既存物件のリノベーション工事

空室率軽減による収益性の向上

### ② 利回り改善

- 近隣エリアの収益物件取得
- 国内遠方エリアの収益物件取得
- 海外の収益物件取得
- 新築賃貸住宅の建築

不動産取得による収益性の向上

相続税に関し、基礎控除の減額および税率の変更、取得税加算の減額など、増税が決定している中で、収益を生まない不動産は固定資産税等、出費のみのため損でしかありません。物件ごとに収益状況を把握し、残す資産と手放す資産を決定し、『損をせずに利益を上げる』為にはどうすれば良いか、是非、当社にもご相談をいただければと存じます。

