

# 加来新聞

平成17年6月3日

Vol. 8

発行所 加来不動産(有)  
 発行者 加来 寛  
 小倉南区守恒二一十七  
 (093)九六二一五八一  
<http://www.kaku-f.co.jp/>

## 不動産なんでも相談

【先月、事務所移転の話を書きました。が、今現在の事務所はどうするんですか？また、今度建築される予定の建物についてももう少し詳しく教えて下さい。】  
 (建築会社や、間取り、利回り等)

今月が終わると実は今年も既に半分が過ぎていくということに、今更ながら気付いたのですが、やはり時間が経つのは早いなあと、つくづく感じてしましますね。残りの時間も残りあるものにしていきたいですね。

では早速今月も参りましょう！

まずは、「今ある事務所はどうするんですか？」との質問ですが、これは良くご質問頂くのです。実は現在いる事務所は賃貸です。事務所と自宅一緒に借りている状態です。見た目にも随分と年季が入っていますし、もう随分と昔からなので勘違いされている方も多いので

ですが、実は賃貸物件を借りている状態です。ですから移転すれば当然今の事務所はオーナー様にお返しする形となります。ただその後どうするかは把握していません。



私的にも、自分が不動産という仕事をしていながら、私自身がいつまでもこのような状況でお客様に賃貸物件やアパート経営などのアドバイスをする、ことに疑問を持っていました。ですから今回の件については、まずは第一歩を踏み出した！という感覚です。早く実体験で実のあるアドバイスがしたいものです。

## お客様からの生の声

\*このお客様からの生の声は、私共がお世話させて頂きましたお客様よりアンケートで寄せられたものです。質問は「当社に対しての意見、要望(お叱り・クレームなんでも結構です！勿論お褒めも！)」という内容です。

「今から10年間に渡り、何度も転居してきましたが、今回程親身になっていただくとはいえず、大変感謝しています。つい最近いろいろ無理をおかけしてしまってもありがとうございました。ていねいに御対応いただきました。本当にありがとうございました。」



目指せ！不動産業界のデイズ  
 ニーランド！！

大変良くして頂きました。知り合いにも加来不動産を紹介しています。とても満足しています。クレーム等は一切ありません！！

本当にありがとうございました。加来不動産 最高です！！ 皆さん体面と頑張って下さい。

今回は熱いメッセージを頂きまして、私達みんな嬉しく思いました。アンケート回収率は100%ではないので、関わったお客さま全員に嬉しいお声がもらえるよう、努力したいと思っております。

## 地域イベント情報

「ハイキング情報」  
 もうすぐジメジメ、ジメジメの梅雨の時期になります。完成したものを安く買うのは賛成ですが、今から完成させていくものはいくらでも手を抜くことが出来るからです。

☆中央公園―戸畑金比羅町他。公園の中央にある金比羅山の山頂からは、足立山や皿倉山、平尾台、響灘、山口県まで眺めることが出来ますよ。

☆瀬板の森公園―八幡西区瀬板。気軽に散策や森林浴、四季折々の草花や野鳥観察が楽しめます。

☆山田緑地―小倉北区山田町。自然観察路では急な坂道を含むハードなコースや、緩い坂道だけの平坦なコース等体力にあったコースが選べ、植物、昆虫、野鳥など豊かな自然を体感できます。

## 事務所移転後半

加来不動産本社ビル(仮)を建築する建築会社ですが、まだハッキリと決まっていません。現在二社との相見積もりを予定しています。しかし最終的には金額の安いほうと単純に決めるとはならず、私の意向をきちんと汲み取って頂ける建築会社に頼みたいと考えています。

ていませ。私の考えは、いくら金額が安くても分からないところで手を抜かれると後々困ると思うからです。完成したものを安く買うのは賛成ですが、今から完成させていくものはいくらでも手を抜くことが出来るからです。また、間取なんです。先月少しお伝えしましたがもう少し詳しくお伝えします。間取は1LDKが二部屋(約44㎡)です。今回私が力を入れたテーマは「光と癒し」です。部屋自体、北と南にバルコニーを取り(北側は坪庭的に使用できる程度)、三面からの採光を考えました。また昼と夜の雰囲気気をガラッと変えるために、照明の雰囲気やカフェやバーのような演出も考えています。もう一つのこだわりは「お風呂」です。賃貸物件ではお風呂が狭い、と言うのが定説ですが、私はお風呂が大好きなので、分譲マンション並みの広さのものを考えています。



あとは天井高が通常よりも十センチ、十五センチ高くしゆとりを持たせています。あとは見積もり次第ですね(苦笑)

一階はテナントを二つもつてきます。一つは約13坪、もう一つは約11坪。当社は13坪のほうに入居する予定です。お店の雰囲気も今色々と考えています。が、今までの当たり前の不動産屋のような店舗は避けたいと思っています。もし、何か良いアイデアやリクエストがあれば是非、聞かせてください！

三階は3LDK(約93㎡)の自宅をもってきます。当初は三階も賃貸にするつもりでしたが、今自分も一戸建ての賃貸物件にいるので、その支払いを考えると自分達で住んだほうが明らかに得なので、結局自宅にすることにしました。



利回りに付いてですが、表面利回りで考えると(単純に収入金額を投資金額で割ったもの)、9%ちょっとです。これが良いか悪いかと考えると、理想は10%を超えるものが良いのですが、決して悪くはないと思います。但し、あくまでも表面利回りですので、当然これから固定資産税や、マンション維持に関する費用、部屋やテナントの空き

や所得税などを考えないといけません(これを実質利回りと言います)。実際に手元に残るのは意外と少ないと思います。

よく土地利用に建物を持ってませんか?と話をしているのですが、これはいわゆる表面利回りの話ですので、旨い話のように感じますが実際はそうでないケースも多いようです。酷いところは空室率0%で計算しているところもあるようです(いつも満室で退去無しということです)。じっくり考えてくださいね。

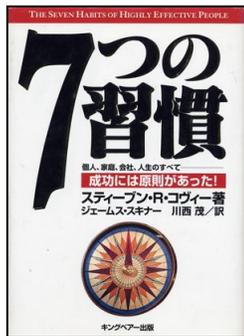


それから工事着工の時期ですが、ちよとずれていまして実際は今月末になりそうな感じです。

今回の事務所移転に伴って色々なことを学ぶ機会があり大変ですが楽しいです。ね。建物の図面の方には始まり、投資に対するものの方、所得税や確定申告なども当然出てくるでしょうし、失敗もあるでしょう。また今から出てくるであろう未知の問題などを含めて次のステップに役に立てたいと思います。

## 先月グッときた本の紹介

### 『7つの習慣』



スティーブン・R・コヴィー著・キングベアー出版

随分前に一時話題になった本です。翻訳したのは私の恩師でもある、ジェームス・スキナー氏。彼からは多くのことを学んだつもりでしたが、本を深く読むとやはり上辺だけのものが多いなと感じました。私がこの本を読んでみてなるほどと感じたのは、人との関係において築かれた信頼レベルを「信頼残高」と例えていたところです。「本当に人を理解しようとすることは、最も重要な預け入れの一つであり、全ての預け入れの鍵である。まず相手を理解してからでなければ、その人にとって何が預け入れになるのかを知ることは出来ない。あなたに預け入れになること、一緒に散歩する、食事に出掛けることなどでも、相手にとっては全く預け入れにならない場合もある。相手の感心事やニーズに合っていないければ、預け入れのつもりでしたことでも引き出しになることさえある。ある人にとっては一大事でも、他人にとっては些細なこともある。預け入れするためには、相手のことを大切に思うのであれば、相手にとって大切なことを、あなたも大切に思う必要がある」のだ。そして、それが大切な人であればあるほど、そうだ。」ザクっときました。実は自分の行動は押付けになっていたかも! ?と反省しました。常に反省し、少しずつでも改善していきたいものです。

### 加来感動日記

#### 【加来寛の感動体験】

GWに妻と大分久住にキャンプに行きました。私は基本的に自然が大好きで、その自然の景色や匂いや音や風を感じながら本を読んでいると、本当に幸せな気持ちになってきます。今回のGWも満喫できました。

#### 【山川晴生の感動体験】

5月28日 不動産業者のソフトボール大会があり、晴天の中、久しぶりに体を動かしました。小学校以来の野球で気持ちはウキウキ! チームの大会結果は準優勝! 自分の結果はポロポロ・しかし、とても楽しくスポーツ最高! この様な1日を過ごさせて頂いた事に感謝!

#### 【加来ゆかりの感動体験】

5月4・5日に大分久住にキャンプに行ってきました。晴天に恵まれ色鮮やかなツツジや新緑の山々に、感動しっぱなしでした。キャンプと言えはやっぱり飯合ですよね。自然の空気とおいしいご飯でお腹も心も満たされました。キャンプ場には露天風呂があり、満天の星空の下、ゆっくりとお湯につかり、疲れが一気に吹き飛んでしまいました。「キャンプに行っただけなのに過(そう)がテーマだったの

で私達夫婦にとっては、何も自然いっぱい空間がびたりでした♪

### 先月の課外活動

【五月八日】:「トップ経営者と経営幹部のための講座」 井崎貴富氏  
協会講習会

### 【先月読んだ書籍】

『7つの習慣』  
スティーブン・R・コヴィー著  
キングベアー出版  
『上杉鷹山 上・下』  
童門冬二著  
学陽書房

『ソウル・サーファー』  
ベサニー・ハミルトン著  
ソニーマガジンズ

『成功ノート術』  
和仁達也著  
ゴマブックス(株)

### 加来の独り言

最近、一人ひとりの行動や、言動に変化が出て来たように感じます。一言で言うとう「主体性が出てきた」とでも言いましょうか? 私もうかうかしてられませぬ(笑)。お互い切磋琢磨しながら成長していけたら良いなど、感じます。自戒の念を込めて。