

加来新聞

平成18年8月5日
Vol. 22

発行所 加来不動産(有)
発行 加来 寛
小倉南区守恒本町一十二
二二三-一〇一
(093)九六一-五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

不動産なんでも相談

最近、ゼロ金利解除になりましたが、やはり今後の金利は上昇していくのでしょうか？住宅やアパートなどのローンの支払などで今後どんな対応をするべきなのでしょう？

梅雨が明けてからパツタリと雨が止み、その代わりに日差しが容赦なくキラキラと照りつける毎日になりました。今後、どんどんと気温上昇傾向にあるようです。自分達でできる温暖化防止の行動を、少しずつでも実行していきたいものですね。

さて本題に入ります。日本銀行は7月14日の金融政策決定会合でゼロ金利解除を発表しました。これがどんな影響を与えるか、という点ですが、やはり一番問題になるのが金利の上昇だと思いがた。これは、個人の方が預けている預金

の金利にも影響してくることなので一概には言えませんが(殆ど影響はないかもしれませんが)、住宅ローンやアパートローンなどの借入がある方には大きな打撃を与える可能性は大きいと思います。



住宅ローンの場合でも借入残高が結構残っているものの数%の金利上昇でも確実に支払は増えてきますし、アパートローンなどは特に金利分は経費として処理できますが、ローンの総額が増える

井料隆彦の感動体験！

東京に行きました



7月7日と8日、私と妻の二人で東京へ行ってきました。目的地は東京ディズニーランド(以下TDL)とカシータというフレンチレストランでした。今回の東京行きは単なる旅行ではなく、研修としてでした。この目的地の二つは共に、サービス面が優れている事で有名な所。私たち加来不動産も「お客さまにもっとより良いサービスを！」と考えていますので、実際に優れたサービスを体験しに行きました。TDLでは、ウワサどおり園内がとってもキレイで、パレードを見る際にみんな地べたに座るのですが、まったく抵抗なくどこでも座れるのです。それと行きたい場所に迷った際、どのスタッフに聞いてもとても親切に詳しく道順を教えてくださいました。二日目の夜に訪れたフレンチレストランのカシータでは、驚かされることばかりでした！私たちは始めて訪問したのですが、入口で予約していた井料さんと名乗った後は、スタッフ全員が会った事もない私たちの名前を呼んで満面の笑顔で挨拶してくれるのにはとても驚きました。それも妻には苗字ではなく名前です。この徹底振りは、やるうと思ってもなかなか出来る事ではないと思います。今回、TDLとカシータで感じた事は、しているサービスについては特別な事ではないということです。清掃を徹底してやったり、園内(自分の職場内)の場所を全て把握していたり、お客さまの名前を呼んで笑顔で挨拶したり、等等。でもこれが簡単そうでなかなかできないのです。私達もそうです。まだまだこれからやるべきことはたくさんあるので、今回の研修旅行を生かしてお客さまにもっと満足していただける会社にします！

地域イベント情報

夏の催し情報

海峡花火大会：門司港地区一帯 下関市唐戸一帯

8月13日(日)

北九州夏祭り 小文字 焼：定立山

8月13日(日)

紫川サマーフェスタ
ル：紫川橋(鉄の橋)をメイン会場に紫川周辺にて開催

紫川クルーズ 7月29日(土)～8月12日(土)
紫江S前 一人300円
貸しポート 11月初旬までの土日と8月14日(月)・15日(火)

i-1時～19時まで紫江S前 一艘 3000円

「ゼロ金利解除」後半

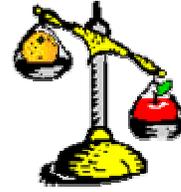
ことは避けられませんが、今後の対応としてはまず現状の把握が必要不可欠だと思えます。例えば、今金利何%で借りていて残りの返済年数や固定金利が変動金利かを確認して下さい。もし、固定金利でも2%を上回っている金利であれば検討の

余地がありますし、変動なら今すぐに5年・10年の固定金利に借換えの方が良いでしょう。また固定金利でも、数年残っている場合でも、今後の金利上昇を睨むと、再度借換えをしたほうが得するはずですが、更には余裕があるのであれば、また金額で繰上返済を考えて下さい。細かい条件は考えない前提で例を挙げると、5千万円の借入で当初3%の金利だった場合、これを2%にするだけで月々26800円の節約です。年間だと321960円もの節約になります。この金額は家賃の何カ月分でしょうか？動くなら今の時期だと個人的には思えます。



また、借換もさることながら、アパート・マンションをお持ちの方には是非頭に入れておいて頂きたいことがあります。主としての経営感覚をもつことです。そうは言っても急に経営感覚なんて言われてもどうしたら良いか

分らない。という方もいると思いますが、難しく考える必要はありません。まずは現状を把握することが第一歩ではないかと思えます。



月の収入はどれくらいあって、毎月必要な経費はどのくらいでしょうか？支出を減らせる工夫はないでしょうか？逆に、どうやったら付加価値を高めて家賃を上げることができのでしょうか？

今は段々人口が減っていつにいつか、ですが相変わらず賃貸アパート・マンションは休むことなく建築されています。また分譲マンションや新築一戸建ても同じです。需要と供給のバランスが崩れてくるようなことはないか？すでにその現象は出てきています。その現象とは「二極化」です。すでに耳にしたことがある言葉だと思えます。支出が増える中でこれまでのようにハウスメーカーや建設会社の言いなりになつてどれも似たような建物を建てても、最初のうちは良いかもしれませんが、

ちよつと古くなるかなかなか入居が決まらない、という事態が起こりつつあります。またその不安を煽り長期家賃保証などを持ちかけてくるケースもあるでしょう。決してそれが悪いと言つわけではありませんが、何が言いたいかというと、全て丸投げではなく、自力でやつていける最低限の知識や経験がないと、もしものときには大変なことになり兼ねない、ということです。

平成十八年の路線価がつい最近発表されましたが、地価が上昇したのは東京、大阪、名古屋などの一部の商業地域と福岡では天神駅前が14年ぶりに上昇とのこと。あとは軒並み下落傾向にあるようです。ただしその下げ幅は減少傾向にありますし、全てが減少と言つてはありませんが、ただ、流れは確実に二極化に進んでいるのではないかと実感しています。もし現在、売ろうか貸そうかどついたら良いか悩んでいる方がいらっしゃいましたらご相談下さい。一人ひとりにあつたアドバイスいたします。アドバイスは勿論無料です。

先月グッときた本の紹介

『仕事は、かけ算。』



鮎谷 周史著 かんき出版

ほんの小さな歩みでも、「成長率と継続年数の複利公式」で1年後には44%も自分の能力が高まっている。すごい結果を出している人を見るにつけ、「あの人は天才だ」とか、「自分とは頭の中身が違う」という人もいますが、じつはからくりは単純。毎日毎日、ほんの少しの努力を続ければ、誰でもこの複利の計算の恩恵を味わうことができます（「仕事は、かけ算」より）。単純な計算で、毎日0.1%（1.001）成長したと仮定したときに1年後には44%（1.440）も自分の能力が高まっているということです。小さなこともやり続けることでやがては大きなことを成し遂げることができる。と私自身も思っています。が、実際はこれが難しいです。ほんの些細なことでもやり続けることは、本当に覚悟を決めないといけないと、実感しています。口では偉そうなことを言いますが、実際にできているものと言えば正直20%くらいではないでしょうか（苦笑）。ですが、嘘も100回言えば本当に叶う、という言葉もありますので、私はめげずに大風呂敷を広げ、後ろ指さされようが、なじられようがこれからもドンドン偉そうなことを言い続けようと思っています。そしていずれは嘘で終わるのではなく、「本当に叶えることができました。ありがとうございます！」と言います。

感動日記

【菅田初美の感動体験】



例年より少し長かった梅雨も明け、いよいよ夏本番です！青い空、白い雲、眩しい日差し。夏生まれの私にとつては大好きな季節！と言いたいところですが、実は夏は大の苦手なのです。それも夏は色々といイベントごともあり、楽しい季節ですよ。そんな夏のイベント第1弾として、先日夫婦であるアーティストのライブを聴きに大分市まで出掛けて来ました。座席も前から4番目の真ん中と最高の場所で感動し、大いに盛り上がりました。家でのんびりCDを聴くのとばかり全然違います。音楽を生で聴き、会場の皆が一体になれるライブはやっぱりいいですね。ライブの予定はこの先まだまだあり、とても楽しみです！これからもライブを体感しながら自分の感性を磨いていきたいです。

加来寛の感動体験】



随分前から予定していたパーベキュー大会を、ようやく開催することができました。これは私の自宅屋上で、主に住んでいるだけでいるマンションの住民の人達とその友達を集めて行いました。当日は雨の心配もありましたが、何とか無事に終了しました。同じマンションに住んではいるものも、普段なかなか会うこともないし、会つても挨拶程度なのですが、お酒を酌み交わし、おいしいお肉やサンドイッチを食べながらだとか話も弾み、短い時間でしたがすごく親しくなれた貴重な時間でした。今、隣にがどんな人が住んでいるか分からないという時代に逆行するかもしれない時代ですが、私はこういつた人と人との触れあいはいとて大事だと感じています。またこのパーベキューを行うにあたり、妻やパートの初美さん、また井料さんの奥さんまで一緒に手伝ってもらい、大変助かりました。お陰で楽しむことが出来ました。感謝！