



BRAIN NEWS

ブレインニュース

2006

No.19

今年も一年ありがとうございました。引き続き来年も宜しくお願い致します。

第一回 ブレイン川柳ノミネート作品

ブレイン川柳 最優秀作品

「アイエイチ
小学生でも
使えるよ」

アタック

ナンバーワンさん

大賞

質実なのにオール電化仕様なのがブレインマンションです。小学生らしく可愛らしく仕上がっているのが評価されたのではないのでしょうか

優秀作品

「南向き
暖房節約
妻「機嫌」

超攻撃的MFさん

「たぶん
それは
よかったです
よかったです
よかったです」

ブレイン若葉をイメージした作品ですね！奥さんは節約してヘソクリが増えることでしょ家族円満ブレインマンション

「ブレインで
悠々自適の
老後かな」

もつ還暦さん

「それは
よかったです
よかったです
よかったです」

老後は年金だけでは不安ですね～そこで副収入で余裕の老後は大正解です！！

「建てたあと
アパマン管理で
手間いらず」

頭脳大家さん

「当然の
結果です」

建てたはいいが空室、管理が恐怖・・・なんてことはありません！しっかりサポートのアパマンです。

「ドロボウも
あっさり退却
カードキー」

ピッキング

対策委員さん

「びっくり
しました」

入居者の方が安心して使えるカードキー 詳しくはアパマンまでお問い合わせ下さい

「十年後
建てときや良かった
もう遅い」

眠れる森のシモさん

「さんなら
なりたい
なりたい
なりたい」

だから言ったじゃないですか～！！後悔する人、けっこういるみたいです～

「寄ってかない？」
彼女に自慢の
ブレインマンション」

独身男性さん

「今日は
これくらい
しめよう」

「え～マンションに住でるの？」それだけでモテモテになるかも～

「寒い冬
ブレイン住みたい
私の願い」

空室待子さん

「おしほ
く待たさ
く待たさ
く待たさ」

すみません・・・入居率が97パーセントなので空くのを待ってください

「市街地に
土地はあるけど
何もせず・・・」

のんびり相続さん

「うんでも
知りませんよ」

もったいないですね～宝の持ち腐れですよ！

佳作

クリスマス賞

「電気代 気にせず今年も イルミネーション」
消し忘れ注意 さん

ブレイン木崎野賞

「マンションの ベランダから見る 花火かな」

A・M さん

節約で賞

「トイレの電気 毎日消さない 父と母」

S・M さん

さすがブレインで賞

「竜巻だ 避難しよう B M 邸」

お粗末 さん

環境抜群で賞

「十年後 環境クリア B M 邸」

お粗末 さん

ブレイン深谷賞

「蛙鳴く 夏の月夜の 深谷かな」

B M 深谷のチャン・ドン・ゴン さん

貫禄オーナー賞

「二億円 こんなに早く 貯まるのか！」

H・N さん

マンション建てま賞

「後継者 いない畑は ブレインを！」

S・S さん

レディ賞

「ワヤクした ブレインレディ 頭脳の女」

「かっちゃんと呼ばないで さん」

多数「応募おりがとん」ございました



THE 「大掃除」

年末だ～大掃除始めてますか？その前にまずは診断！



とにかく、いだわしね～べ～と捨てられずどんどん溜まる
そんなあなたは、「ステラレネーゼ」



一見片付いて見えるが、引き出し開けると物があふれている
そんなあなたは、「カクスーゼ」



取りあえず置きっぱなしで放置している状態に慣れてしまう
そんなあなたは、「キニナラネーゼ」



掃除は良い事だらけ！まず体を活性化させ運動不足による肥満も解消！

1回にトイレ掃除にかかる筋力負荷は2リットルのペットボトルを3本もって100メートル歩くのに相当するなんてデータもあるほど。

掃除の基本としては、もう使わないものは処分！そのまま放置しておく物はどんどん溜まる一方です。風水では捨てる厄を払うという意味もあるそうで、もう機能を果たさないもの使わないものを放置しておく事によって運が下降するとも言われるそうなんです。掃除が行き届いた部屋にいと、ほとんどの人は癒されるでしょう！また掃除にはストレス発散効果もあるのだとか。ストレス発散の上にお部屋が綺麗になるなんて良い事づくめでしょ？！

普段掃除しないところを久しぶりにしたら忘れていたへそくりが出てきたなんて話しも！お部屋も心も綺麗にして新しい年を迎えましょう！

ブレイン健康講座

第19号

2006年12月号

BRAIN MANSION



「年末・年始でお酒の機会が増える」時期！あなたはどのタイプ？



猿酔い型…飛んだり跳ねたり
マイクは意地でも離さないわよ



山羊酔い型…本能のままに…



獅子酔い型…ライオンの様に凶暴！吠えて噛み付く迷惑タイプ



狐酔い型…酔った振りをしているが、実はほとんど酔っていない！



豚酔い型…お酒が入るとすぐに眠りこけてしまう…



聖マーチン酔い型…この方は酒飲みの守護神。酔っているがシラフつもり…



羊酔い型…理屈っぽい？！



泣き酔い型…いわゆる泣き上戸。泣いて発散！

※16世紀イギリスの劇作家・トーマスナッシュ考案(シェイクスピア孫娘の元旦那)

(株)小坂工務店は「感謝の心」を企業理念に日々お客様満足の追求に励んでおります。ISO また地球温暖化などにも力を注いでおります。また施工実績

も多くありますが、解体もお手伝いさせて頂いております。詳しくは上記 URL までアクセスを！

良 株式会社 小坂工務店



今年もあっという間の1年でした。新しい年が皆様にとって素晴らしい年であります様に！

編集 沼村

このページは、色々なテーマに基づいて掲載していきます。ご興味のある方は、綴じておくと便利かもしれません。(インターネットや本から、いいとこ取りしてまとめました。)

賃貸経営は企画で決まる！

今回はアパート・マンションの経営に関する第3回目です。

第1回目のまとめ

入居者は、物件を選ぶ時、何より先に自分の理想を探す！

物件選びの項目は

- ① 暮らしていく上で感じる快適性。(常により良い生活を求めている)
- ② プライバシーやセキュリティ。(安心感、信頼感が必要)
- ③ ステイタス。(友人にも紹介・自慢したくなるような優越感)
- ④ 周辺の利便性(都市部では駅に近い。地方では車社会なので道路状況)
- ⑤ そして最後は、支払い可能な家賃を自分の財布と相談する。

このように、理想を探し最後に支払い可能な家賃という現実近づくのです。

第2回目のまとめ

具体的にどのように企画をすればよいのか？

1. 借り手の需要を分析し、事業収支の将来像を盛り込んでおく。
・将来の入居者ニーズを見込み、改築可能な様に設計しておく。
2. 物件の生涯価値を高める。
・生涯価値は「快適さ、便利さ、安心さ」で決まる。
快適さ＝仕様、便利さ＝立地、安心さ＝構造です。

今回はこの続きからです。

3. 建築コストを収支とのバランスを考えて事業を組み立てる。

どうせアパート・マンションを建てるなら、頑丈な構造で建てたい！と誰もが思うでしょう。私もそう思います。木造であれば2x4とかのパネル壁式構造、その他といえば、もちろんコンクリートそれも出来れば壁式構造がいいですね。ニューヨークの大地震はまだ記憶に残っていると思いますが、あの大地震でも意外と壁式構造で残った建物が多かったそうです。

では、とにかく頑丈なコンクリートで建てれば良いか？という必ずしもそうとは言えません。頑丈な構造がいいと言っておきながら、それはないよと言わないで下さい。例えば、100坪の土地に賃貸を建てたいと思った場合、都市部で地価の高いところでは当然数階重ねて建てるため、コンクリートがいいでしょう。しかし、地方で考えた場合、100坪にコンクリートで建ててしまうと建物にコストがかかり



大変なことになります。というのは、あくまでも慈善奉仕ではなく、事業だということです。

なぜなら、収支が成り立たなければならぬからです。地方は家賃もそこそこですから収入は決まっています。それなのに建築コストがいくらかかってもいいことはありません。このようなところは、かなり検討が必要でしょう。

やはり地方で頑丈な建物を建てるには、200坪とか300坪という風にある程度の面積の場合が有効です。コンクリートだと少なくとも3階建て以上にならないとコストバランスも良くないので、9世帯とか12世帯以上となります。このくらいだとコンクリートで建てても収支は成り立つのではないのでしょうか。

4. リスクを小さくする努力をする。

事業にはリスクがつきものです。「だから、しかたがないんだ」と考えるのは、間違いです。

確かにどんな事業にもリスクはあります。だからこそ、少しでもそのリスクを小さくしよう、減らそうと誰もが思うのです。特に賃貸事業のリスクは入居が決まらないことにつきます。なぜ入居が決まらないか？続けて読んできた方ならお分かりですよ。そうです、「快適さ、便利さ、安心さ」という入居者の理想をその建物に見つけられなくなるからです。そうなるからでは遅すぎます。机上の空論で始めた事業はもろくも崩れ去り、事業が成り立たなくなり、最後に苦勞をするのは、そう「あなた」なのです。一時の間違いが、一生ついて回るのです。そうならないように、事業収支や契約書をきちんとチェックし、「おや？」と思ったら色々質問してみましょう。(このチェックの仕方はブレインニュースNo.8～No.10で紹介しました)できるだけ、リスクを減らしましょう！

5. アフターフォローは万全か？

今までの建設会社は建てたら終わり。えっそうなの？いや、そうゆう会社が多いということで、全ての建設会社がそうということではありません。やはり定期的にチェックやメンテナンスしてくれる会社と付き合っていくほうがいいでしょう。できれば、入居管理もしてくれる会社が理想的でしょう。もし、入居管理をしていない建設会社の場合は、信用のおける管理会社とお付き合いのある会社がいいでしょう。信用のおける管理会社？その辺は周りのうわさを聞けばすぐに分かります。とにかく、何かあったときにだけやってくる建設会社ではなく、アフターフォローのしっかりした建設会社に頼みましょう。

このシリーズ「賃貸経営は企画で決まる」は次回で最終回となります。