



## 地域イベント〇〇ノクチ ★麦×ノクチ 開催報告★

3月27日に地域のモノ・コトを地域の人で愉しむためのイベント、〇〇ノクチを開催しました。

〇〇ノクチは、「地域のことを地域の皆でもっと愉しもう！」という気持ちで始めた企画です。溝の口を中心にする高津区・宮前区は所謂「ベッドタウン」といわれていますが、地域のモノ・コトに興味や愛着が沸かないまま、離れてしまう人が多いように感じています。当社は地域に根ざした不動産会社として、入居者や地域の方が、その地域のことを愉しむ機会をつくり、地域の皆さんが繋がり、更に愉しく、住み続けたい街になるような取り組みとして、〇〇ノクチを企画しました。

今回は「麦×ノクチ」と題し、高津区久地にあるクラフトビール工房、プリマーブルーイング株式会社 代表小黒様をゲストで迎え、ビールの製造方法や、醸造主の想い、地域への想いをお話し頂きました。加えて先月「かわさき名産品」の登録を受けた「かわさきハーブソーセージ」の共同開発者、株式会社すずや 代表の蟹江社長にも登壇いただき、地域密着の飲食店としてのこだわり、地元食材に対する想い、今回の開発に関する想いをお話し頂きました。

定員40名を大きく超える大勢の参加者が、実際に食べ、呑みながら、作り手の想いを聞き、大きく顔くばりが印象に残っています。当社管理物件の入居者からも「高津区にこんなこだわりを持ったビール工房があるのは知らなかった。ビール好きの友人を集めて、工房までビールを買いに出かけたい」などの嬉しい声も。次回の内容はまだ未定ですが、「地域のモノ、コトを地域で愉しむ」イベントや取組みを継続していきます。



写真左下)高津区久地のプリマーブルーイング社のビール工房

写真中・右上)かわさきハーブソーセージと50名を超えたイベント会場

## N-Asset情報局 ★新卒社員が入社しました★

2015年4月1日より当社の4世代目の新卒社員が2名入社致しました。入社式は4月4日を予定していますが、春休みを利用して3月中から当社でのアルバイトもっており、賃貸繁忙期中の先輩社員達のサポートに大活躍しています。入社後は2週間程の研修期間を経て、4月下旬から配属先での勤務開始となります。取引先のオーナー様におかれましては、エヌアセットの未来を担う新しい仲間へのご指導ご鞭撻を宜しくお願い申し上げます。



写真左下  
新入社員 松木 希世子



写真右下  
新入社員 板山 和馬



株式会社エヌアセットグループ 問合せ先
賃貸管理・一括借上 【管理部】
044-870-2355
建物管理・清掃・工事 【BM・工事部】
044-870-2355
賃貸経営全般のご相談 【オーナー様相談室】
044-873-9433
賃貸募集・更新・保険 【賃貸仲介チーム】
044-877-2634
住宅の購入・売却 【売買仲介センター】
044-873-9282
広報・地域イベント企画 【ワクワク広報室】
044-870-2356
資産活用・不動産投資 【エヌアセットBerry】
044-382-0200
東京都内の賃貸管理 【エヌアセットTOKYO】
03-6419-4118
改修工事・建築企画設計 【フロムワン】
044-870-2355



【発行日】  
2015年4月1日

【編集】  
株式会社エヌアセット  
オーナー様相談室

## データでみるN-Asset★最新管理状況(2015年3月実績)★

有料管理・借上戸数計	管理物件稼働率	滞納回収率
2,483戸 (前年同月比+261戸)	90.4% (前年同月比 -1.0%)	95.6% (未回収額 6,629千円)

## 賃貸経営センスアップ講座 Vol.22 (資産運用編) ～日本株式の指標「日経平均ドル建て」を知ろう～



【講師】

株式会社FPリサーチパートナーズ

代表取締役 三島 英雄

(溝の口夜大学 学長)

<http://mizo-univ.org/>

TEL 044-814-3553

【保有資格】

ファイナンシャルプランナー  
CFP®

1級DCプランナー

証券アナリスト基礎講座修了

日本の株式市場は短期間で大きく上昇しています。何故短期間でこれだけ上昇したのかを整理しておきましょう。日本を代表する株価指数の日経平均株価は3年前、約9,000円でした。2015年3月では約19,500円で2倍強まで上昇しています。物の値段は基本的に需要と供給で決定され、この3年間で日本株式を買う人(需要)が大きく増えたということが言えます。

■日銀・年金・外国人

日本株式を多く買った人は日銀、年金、外国人です。日本銀行は日本の景気を下支えするため、日本REITや日本株式を多く買っています。また私たちの年金を運用するGPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)も日本株式への投資比率を5%から25%まで大きく引き上げ日本株式を多く買っています。日銀と年金だけでも大きなインパクトがあるのですが相場を強く引き上げた主役は外国人投資家です。右図は日経平均とNYダウ、日経平均を外国人投資家から見た指標の「日経平均ドル建て」のグラフです。外国人投資家が日本株式に投資する際は自国通貨を日本円に替えて投資をしますので為替レートを考慮した「日経平均ドル建て」はとても重要な指標です。私たちが海外旅行のお小遣いとして10万円用意しても、旅行先の為替で使えるお金が変わることと同じです。今は海外から見て日本の色々なものが安く見える現象があります。

日本株式÷ドル/円＝日経平均ドル建て

日経平均ドル建ては日経平均を為替レートで割ることで計算できます。今後日本株式を見る際にはドル建てを見る癖をつけると相場の過熱度合いなどが見やすくなります。



相場が「割安」「割高」かを外国人投資家目線で見るとはNYダウと日経平均ドル建ての比較を行うと整理しやすくなります。ポイント1の所では日経平均株価は10,000円程度ですが、日経平均ドル建てはNYダウの青い線よりも高く外国人投資家から見ると「割高」という考え方になります。ポイント2では日経平均が14,000円程度まで上昇していますが日経平均ドル建てはNYダウよりも低く投資としては「割安感」がありました。2015年に入ってからの上昇は、ポイント3でわかるように「割安感」が強かったことが最大の要因です。国内にいる私達からすると「まだ騰がる?結構騰がったし」という心理が働く上昇の仕方でしたが、あっさりと上昇してしまった結果です。

■短期的に過熱感も

気になる所は今後も安定して上昇するのでしょうか。今まで割安であった株式市場が適正な所まで上昇してきましたので、今までのような急上昇は期待しにくくなります。特に3月以降は主要な企業の配当権利確定後ということもあり、一時的に下がる傾向があります。長い目でみればまだまだ買える相場ではありますが他の資産とのバランスなどに注意して頂ければと思います。



【問合せ先】

N-ASSET VIETNAM  
COMPANY LIMITED

代表取締役 西村 武将

TEL 044-877-2634  
(日本国内窓口)

## グループ会社活動報告 ★エヌアセット・ベトナム★

エヌアセット・ベトナムは現在、営業開始から約3年半を迎えています。人員体制は、日本人1名・ベトナム人4名・アルバイト(日本人大学生)2名で行っており、この時期は駐在員の入れ替わりも多く、全スタッフ総動員で対応しています。企業、駐在員だけでなく、日本からの旅行者も年々増加しており、今年のGWの旅行先でもベトナムの人気は高いようです。

それでは、直近の当社の最新ピックスをご報告させていただきます。2015年7月ベトナム住宅法改正へ！ベトナム住宅法の改正により、外国人(非居住者)であっても、不動産を購入できるようにする規制緩和の動きが進んでいます。当地で最も関心が高いニュースの1つであり、これを要因とした不動産売買価格の上昇が始まっております。

当社でも当地で培ったノウハウを生かし、売買仲介を行うべく、現在、パートナー先(弁護士事務所・税務・会計事務所)との調整を進めています。ご興味がある方がいらっしゃれば、お気軽にお問合せ下さい。



写真上) エヌアセット・ベトナムのメンバーも計7名となりました。

写真下) 日本の不動産会社16社が参加したホーチミン不動産視察ツアーを開催しました。(2015年2月)