



★エヌアセットタ市 開催のご報告★

【オーナー様が育てた美味しい農作物を販売】

7月12日(日)に当社店舗前で『エヌアセットタ市』を開催致しました。昨年の11月に『エヌアセット朝市』を開催して以来、今回が3回目の開催です。この企画のきっかけは、当社とお取引を頂いているオーナー様には農業を営んでいらっしゃる方も多く、当社スタッフも訪問の度に美味しい野菜や果物を頂戴することが多い中、オーナー様が丹精を込めて作られた新鮮で美味しい農作物を地域の方や当社管理物件の入居者の方にも味わって頂き、この地域の事をもっと深く知って頂きたいという当社社員の発案からスタートしました。

今回は沢山のオーナー様に農作物の提供をご快諾頂き、前回は上回る約30種類、そして470品の野菜や果物を用意することができ、開催当日を迎える事ができました。開催日の朝から社内の空きスペースは各地の畑から運び込まれた農作物で一杯となり、店内は不動産会社とは思えない程の風景となりました。

当日は天候にも恵まれ、スタート予定時刻の15時30分前からタ市のチラシを持って会場でお待ちになるお客様がいらっしやった為、少し時間を前倒ししてのスタートとなりました。入居者の方やオーナー様、近隣に御在住の方等、120名を超える沢山の方にご来場を頂き、会場に所狭しと並べられた数々の採れたて農作物たちも次々と売れて行きました。そして、終了予定時刻の18時30分を待たずに用意したすべての農作物が無事に完売となりました。

当社スタッフもその日に限っては通常業務から離れて、タ市の手伝いに大忙しでしたが、地域密着の不動産会社として、地元の良い物・良い所を地域の皆様にもっと知ってもらいきっかけになればという思いで、今後も協力頂けるオーナー様がいらっしやればタ市の企画を続けて参りたいと思います。

※『エヌアセットタ市』はご好評につき、8月2日(日)15時30分から当社店舗前駐車場で追加開催致します。



(写真左) 今回も農業を営まれている多くのオーナー様より沢山の採れたて野菜をご提供頂きました。



(写真中・右) 会場に所狭しと並べられた様々な農作物を求めて、わずか3時間で120名を超える方が来場されました。



N-Asset情報局 ★夏期休業のご案内★

2015年8月12日(水) ~ 8月17日(月)

上記期間を夏季休業期間とさせていただきます。

休業期間中の当社へのお問合せにはコールセンター(24時間対応)をご案内しております。

データでみるN-Asset★最新管理状況(2015年7月実績)★

有料管理・借上戸数 計	管理物件稼働率	滞納回収率
2,570戸 (前年同月比+230戸)	93.3% (前年同月比 +2.4%)	96.3% (未回収額 5,874千円)

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8月1日

【編集】
株式会社エヌアセット
オーナー様相談室

賃貸経営センスアップ講座 Vol.26 (資産運用編) ～ 不動産経営と「日経平均」の効用 ～



【講師】

株式会社FPIリサーチパートナーズ

代表取締役 三島木 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

不動産投資や住宅の購入などにおいて「金利」は経営効率や毎月の返済額を左右する要素ですが、借入金を活用し不動産経営を行っている場合においては、株式系の資産を持つことも大切です。大きな借入金がある場合「これ以上リスクを取る必要が？」と考えられがちですが、金利上昇時に良い効果が期待できる資産とお付き合いすることは非常に重要です。

◆株式系は金利に先行して上昇

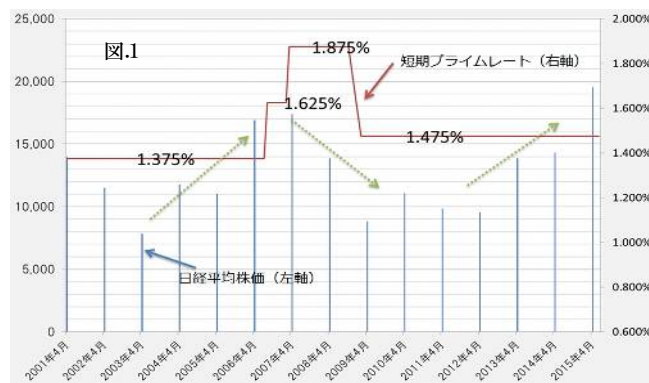
株式系の資産を持つと説明しましたが、株式と金利、景気の関係は下記ようになります。

- 金利上昇：景気回復後(景気に対して遅れる)

- 株価上昇：景気回復前(景気に対して先行)

※下落する時も順番は基本的に同じ。

この基本的に起こる現象を上手に使うと良いでしょう。図.1は2001年からの日経平均株価と変動金利の参考指標で使われることの多い短期プライムレートの推移ですが、一定の関係性があります。2003年は金利も株価も非常に低い年ですが、その後株価が上昇していき、後に金利が上昇を開始しました。景気が良くなる期待値から株価が上がり、景気が良くなったので金利が上がったという現象です。2007年から株価は下落していますが金利が下がってきたのは2009年になっており、景気が悪くなったのを確認して下落しました。



◆金利上げ遅れと日本の景気回復の確認

2012年から景気回復期待で株価は上昇しています。景気も良い雰囲気が出だし、金利は上がってもいいタイミングに入っています。長期金利は図.2のように底打ちの形をしています。ただ、まだ金利が上がらない要素として、米国の金利上昇の遅れと日本の本格景気回復の確認という2つの大事な要素があるため実際の金利上昇はもう少し先と考えます。

◆個別銘柄はNG、日経平均やTOPIXなどがベター

株式系の資産を持つ場合ですが日経平均やTOPIXなどの指数に連動するETFや投資信託がベターです。一つの会社の株式の場合、業績や会社の先行きの影響を大きく受ける可能性があり、金利と株価の関係が成り立たない場合もあるからです。昨今では大企業であっても様々な問題が出ることもあるので注意する必要があるでしょう。また日本の金利に対しての効果を追求する為には海外株よりは日本株が適正でしょう。

株価は必ず上昇するものではありませんが、金利が上昇する前には上がりやすいことと、株価が下がる局面では金利上昇が起きにくい関係にありますので、余裕資金で株式系資産を持つことは良いかもしれませんね。



★N+seminar開催報告★

当社オーナー様向けセミナー「N+seminar」は、オーナー様の賃貸経営・資産運用にとって「+プラス」になるテーマをセミナー形式で学ぶ事のできる場です。

6月29日には中原区を中心に活動を行っている不動産オーナー会「住まいのオーナーズ」様の企画にお招き頂き、「川崎市の賃貸動向と空室対策事例」セミナーを行いました。(写真上)

7月25日には今年1月に実施して非常に好評だった「家族信託」セミナーを開催しました。被相続人の認知症対策・円滑な事業承継対策に非常に有効な「家族信託」については、(写真下)引き続き8月29日にも「実務編」セミナーを開催予定です。

今後も随時各種セミナーを企画してまいります。どうぞお気軽にご参加下さい！



【問合せ先】

株式会社エヌアセット

オーナー様相談室

堀 杏葉

TEL 044-873-9433

