

早期元本回収も可能

安心の空室補償システム

第2の年金作りに最適

JIOによる安心10年保証

グランTWO

写真：建築中につき、完成イメージ写真となります。

高品質低価格で安心経営を実現！～幸せはこぶ賃貸マンション～

確かなプランニングで「オーナーの夢」をお手伝いします。

# Happy Mansion ハッピーマンション

シリーズ第29弾

オーナー様向け

## 完成見学会

# 8 / 1土・2日

AM10:00～PM5:00 ※雨天時も開催します。

- 本当の意味での土地活用、資産活用を当社は御提案致します。
- 早期元本回収も可能です！
- 不動産投資として将来の第2の年金作りに最適です！
- 長期の高稼働率を実現し、オーナーのリスクを軽減する『最高35年間空室補償システム』もごぞいます。

完成前からの満室御礼が続いております!! 空室補償付での高品質低価格を実現しました!!

**開催場所** 福島県いわき市小名浜大原字丙新地142-7  
グランTWO

**開催日時** 2015年8月1日(土) (AM10:00～PM5:00)  
8月2日(日) (AM10:00～PM5:00)  
※雨天時開催



ご来場特典 ①

### 特別抽選会

その場で商品券が当たるハズレなしの抽選会です。

ご来場特典 ②

### 交通遺児チャリティバザール

BOXティッシュを1箱10円で販売します。

ご来場特典 ③

### 小冊子無料進呈

初めての不動産投資に役立つ小冊子をプレゼント

## オーナー様募集!

高品質低価格で安心経営  
第2の年金作りにリスクが低く最適な不動産投資を!

御提案書作成や御相談も全て無料にて行いますので、お気軽にご連絡下さい。

### 1世帯あたり換算で 300万円台～ 施工可能です!!

※上記最低価格は、世帯数によって価格が変動します。  
※1世帯からの個別販売は承っておりません。

↑1Kタイプ施工例



## いわき市内の不動産仲介実績 No.1 (株)いわき土地建物

- 小島北店 小島町2-7-5 (小島店北側) ☎0246-27-0331
- 小島店 小島町2-9-12 (小島バイパス面) ☎0246-26-0303
- 中央店 平字倉前112-13 (三倉橋たもと) ☎0246-25-3719
- 植田店 植田町本町2-5-3 (いわき土地建物ビル1F) ☎0246-62-3000

### 小島北店

不動産投資に関するご相談は担当の日下(クサカ)まで

●営業時間 / 月～土 A.M.9:00～P.M.7:00  
日・祝 A.M.9:00～P.M.6:00

# 0246-27-0331

※ご入居に関するお問い合わせは 0246-26-0303 まで

# 特集

# 破綻家主増加中!!

NHKの「クローズアップ現代」放映で衝撃の大反響!!(H27.5.11放映)

## アパート建築が止まらない ~人口減少社会でなぜ~

まず番組では、現在全国的にアパート建築が増加していて、今後もますます増え続け、2013年に2,281万戸の総貸家数が、20年後の2033年には何と2,857万戸と、約600万戸弱も増えるとの予測値をグラフで放映していました。

確かに昔のように3世代同居という家族体系から現在ほとんど核家族化して、親との同居はますます少なくなり、その分住居の数は増え続けています。つまり、全体の人口は減っているのに世帯数は増え続けている訳です。特に多くの老人が住んでいる過疎地では今後ますます空家が増え続け、社会問題になっています。その為、昨年度空家対策特別措置法が可決成立いたしました。その反面若い人は仕事を求めて都会に移り住む為、アパートがどんどん建築されている訳です。しかし、その中であって破綻する家主様が増加してきているのは何故なのでしょう。

紙面では番組の内容をすべてお伝えできませんが、一部ご紹介させていただくとすれば、1億円で契約した家主様は営業員より「一括借上賃料は30年間下がらない。」と言われ、さらには「一部上場会社なので、その辺の不動産屋と一緒にしないで下さい。」と言われ、信用して契約したとの事。

当社は、「その辺の不動産屋」の一社かも知れませんが、少なくとも当社は経営理念の通り「常に感謝の気持ちを忘れず、利他の心を持ち続け、世の為人の為に誠実に行動する。」方針で地域No.1(福島県内No.3※)になるまでに成長させていただきました。おかげさまで当社のハッピーマンションは来春までの受注をかかえ、2棟目を検討中の家主様にお待ちいただいている状態です。ハッピーマンションのすべてが100%の入居率に近い高入居率となっています。理由は、当社が賃貸仲介実績地域No.1であることはもちろん、空室が出たら連絡を欲しいと言われる程、ハッピーマンションが入居希望のお客様に支持されているからに他なりません。

アパート経営は1つの立派な事業であり、自己責任の元に成り立つものです。すべて人まかせで儲かる商売等この世に存在しません。アパート経営は入居者様が初めて成り立ちます。一部上場企業よりも何よりも重要な事は、入居・管理をいかに信頼できる業者を選び、建築や相続、税などを含む総合的なコンサルティングをまかせることができるかどうか成功の鍵と信じています。最後に、今後は相続税法の改正にともなうアパート建築もますます増加していくことが予想されます。間違っても破綻する事の無い様、前記のクローズアップ現代のすべての内容を理解し、心に刻んでいただければと、心より家主様の幸せを願っています。

【追記】番組の詳細については、下記までお気軽にお問い合わせください。

電話 0246-27-0331

担当 相続アドバイザー  
賃貸不動産経営管理士  
損害保険初級資格

日下(クサカ)

平成27年7月吉日  
代表取締役会長 吉田 弘志



No.	建築場所	完成予定	タイプ	世帯数
1	いわき市平北白土	完成	2DK	6世帯
2	いわき市常盤藤原町	完成	2DK	8世帯
3	いわき市内郷藤原町	完成	2DK	4世帯
4	いわき市東田町金子平	完成	2DK	8世帯
5	いわき市平下荒川	完成	2DK	6世帯
6	いわき市小名浜下神白	完成	2DK	6世帯
7	いわき市鹿島町久保	完成	2DK	4世帯
8	いわき市小名浜相子島	完成	2DK	4世帯
9	いわき市平下平窪	完成	2DK	16世帯
10	茨城県牛久上市柏田	完成	1K	6世帯
11	いわき市平字作町	完成	2DK	12世帯
12	いわき市平野町	完成	1DK	10世帯
13	いわき市四倉町6丁目	完成	1R	6世帯
14	いわき市中央台	完成	1K	12世帯
15	いわき市常盤船	完成	1K	12世帯
16	いわき市平谷川瀬	完成	1K	10世帯
17	いわき市平谷川瀬	完成	1K	10世帯
18	いわき市平谷川瀬	完成	1K	10世帯
19	いわき市平谷川瀬	完成	1K	10世帯
20	いわき市平谷川瀬	完成	1K	10世帯
21	いわき市平谷川瀬	完成	1K	10世帯
22	いわき市平谷川瀬	完成	1K	10世帯
23	いわき市平谷川瀬	完成	1K	10世帯
24	いわき市平谷川瀬	完成	1K	10世帯
25	いわき市平谷川瀬	完成	1K	10世帯
26	いわき市平谷川瀬	完成	1K	10世帯
27	いわき市平谷川瀬	完成	1K	10世帯
28	いわき市平谷川瀬	完成	1K	10世帯
29	いわき市平谷川瀬	完成	1K	10世帯

### ご挨拶

当社もおかげさまで、創業31日目になります。そこで、当社の経営理念であります「家主様の収益の最大化を計る」ために、下記の通り本企画を実行するに至りました。現在、アパート・マンション経営に於て話題になっている賃貸業界でのベストセラー『金持ち大家さんになるアパート・マンション経営塾』(浦田健著)にも出ているように企画の段階で8~9割成否が決まってしまう。


仮に建築原価50%の賃貸物件を、あたりまえに建築したとしたらどうでしょうか。例えば、建築費用を本企画商品(ハッピーマンション)の2倍をかけて完成したとしても家賃相場は一定なのでほとんど賃料には影響しません。従って家主さんの自己満足で終わってしまい事業としては成り立ちません。それどころか借金は莫大になり、35年間の長期返済で最初は手残りがあったとしても、将来が不安でたまりません。

しかしながら、大手建設業界では多くの優秀なセールスマン(人件費)を採用し、テレビCM等膨大な広告宣伝費をかけていますので、適正利益が無いと絶対にやっつけていきます。今後、借入金利の上昇リスクを考えると早期元本回収に尽きると考えます。当商品は、単純計算で6.5年での元本回収も可能です。又、リスク軽減の一方法として35年空室補償もご用意していますので、安心してお任せいただく事もできます。

尚、今回特に気がついたのが、低価格ながら、いかに高品質の商品にすることができるかという事です。

当社ホームページの『私の思い』の通り会長の私が100才まで長生きしても(因みに現在68才です)まだまだ収益を上げ続け、いつまでも感謝される商品を作るには、どうしたら良いかを考えました。そこで公正なる第三者機関である下記のJIOへ加入する事によって度重なる厳しい検査に合格する事が最善との判断に至りました。最後に何故このような高品質の商品が安く提供できるのか疑問に思われる方もいらっしゃるかと思います。当社の本業はアパートの入居者募集と管理業がメインです。あくまで本業へのプラス効果を目的としているので、建設業からの利益追求は特にこだわっておりません。

平成27年7月吉日  
代表取締役会長 吉田 弘志



- 不動産アナリスト・不動産コンサルタント・宅地建物取引士・管理業務主任者・ファイナンシャルプランナー
- マンション管理士・2級建築施工管理技士・2級土木施工管理技士・賃貸不動産経営管理士・借借プランナー
- 木造住宅耐震診断士・増改築相談員登録・損害保険普通資格・NPO法人相続アドバイザー協議会主催の8日間の相続アドバイザー養成講座20講座受講済・CPM®(不動産経営管理士)

## 続々登場! 満室御礼!! ハッピーマンションシリーズ

### 安心保証

**地盤保証**  
万一の不同沈下等による建物損害について保証します。

**長期10年間**  
建物引渡日より10年間の品質保証を行います。

### 日本住宅保証検査機構 安心保証システム JIO・ジオ

詳細については [www.jio-kensa.co.jp](http://www.jio-kensa.co.jp) をご覧ください。


**安心の住まい** 第三者機関、日本住宅保証検査機構(JIO・ジオ)が検査評価を通して住まい

**JIOシステム** づくりを保証します。

JIOシステムでは検査の申請があった木造一戸建住宅に対して現場検証を実施します。検査は登録ビルダーの確かな施工及び自主的な品質検査を前提として、建築基準法、公的機関が定める設計施工基準をクリアしているかどうかを専門の検査員が検査するものです。

**公正・中立な立場で安心をお届けするJIOシステム**

日本電気(NEC)、川鉄商事、日立製作所、富士通、三井住友銀行、他7社の企業が出資しています。



国土交通大臣  
指定評価機関  
日本住宅保証検査機構

JIOシステムは、厳重なる設計図の審査を始めとして、基礎配筋の本数他、完成までの度重なる検査により、絶対に手抜き工事が出来ないシステムとなっています。第三者機関(JIO)抜きで建築するなど、当社としてはとても考えられません。当社はあくまで品質の良い商品を、より低価格でさらに将来の安心を添えてお届けします。

### 当社独自の35年間空室補償システム


オーナー様の賃貸物件の「収益の最大化」をはかり、長期的に高稼働率を維持するための空室補償システムです。当社がオーナー様に直接補償をします。管理契約とは別に空室補償の契約をすることで、最低稼働賃料を確保します。

**同時開催** 交通遺児チャリティバザール ~ティッシュペーパーを1箱10円で販売!!~

**無料進呈** 『金持ち大家さんになる方法』 著者：高橋 誠一

**無料進呈** 『知らないと損をする! アパート建築虎の巻』

**無料進呈** 『知らないと損をする! 不動産投資の落とし穴』



**表面参照**

※ 昨年(平成26年)8月に、日本の2大大手企業調査会社の株式会社東証エリサーチから企業実績(利益)ランキングが発表されました。その中で福島県の不動産業上位50社(平成25年1月~12月期決算の企業)が発表され、当社が見事第3位に掲載されました。