



祝 創刊10周年!!
しあわせだより

H19.2月号 No.126

幸せの青い鳥

経営理念

1. 地域社会の住生活の満足度をより高める
2. 資産家の収益の最大化を計り、資産価値をより高める
3. 従業員の物心両面の幸せをより高める

経営方針（中期経営ビジョン）

1. 顧客に感動を与える、より高付加価値サービスの提供
2. 顧客へのさらなる満足提供のために、経営者及び従業員一同心を高め常に自らを磨く事に努める
3. 常に感謝の気持ちを忘れず利他の心を持ち続け世のため人のために誠実に行動する

賃貸住宅に早く客付けするためには？

お世話になっております。植田店コンサル担当の植田紀子です。今年も繁忙期に迫りました。大家さんに、まだ間に合う入居者獲得法をご提案します。

①お客様は、入学、転勤など新しい生活に夢いっぱいを探しています。汚い部屋は論外です。長く空いてしまった部屋は、ルームクリーニングを再度かけましょう。フローリングにはワックスをかけピッカピカに、トイレ・お風呂・台所は再チェック。造花の安い花などもありますので、ちょっと飾って見ましょう。

②庭は、冬とは言え雑草が生えてるところがあります。風に吹かれてゴミなども溜まって来かも。庭に夢の延長はほろよるように。お荷物に感じられてはおしいです。

③お客様は、仲介業者を複数歩いています。家賃交渉されるかもしれません。すぐに大家さんのご返事がほしいので、当社とすぐ連絡とれるようにして下さい。携帯電話をお持ちのときは番号を教えてください。この時期は大家さんの期待に応えるべく、社員総出で物件案内態勢をとります。大家さんと一緒にがんばって参りますので、何かありましたらご連絡下さい。



コンサル事業部
植田 紀子

建設業界の流れ



コンサル事業部
日下 貴央

お世話になっております。小島北店コンサル事業部の日下貴央です。有名な耐震偽装事件をきっかけに、建築業界の流れも変わってきました。元々、欠陥住宅問題、リノーム詐欺事件が相次いでいたところですから、それは当然、業界の流れも変わります。会社の大小に関わらず、そんな行状が横行しているのですから、契約者であるお客様はにさったものではありません。

そこで、第三者機関による建物検査及び保証を義務化するという動きになっております。多分、1、2年の間にはそうなると思います。第三者機関であれば、当然保証は回避したいわけですから、一層厳しい検査になり、当然建物の質も格段に良くなります。

お客様にとっては、安心して契約できる様になると思いますが、業者側から見るとコスト重視でいくと検査に合格できませんから、単価を上げざるをえないかもしれません。

当社のオリジナル商品「ハッピーマンション」(低価格ですが立ち上げ当初よりJIO(日本住宅保証機構)に登録し、厳しい検査に合格したことによって、高品質をも得ることに成功しました。近年、この制度変更を予見して、JIO登録社数が増していることから見ても、物件の安全性、保証態勢の有無が物件を選ぶお客様の重要な指標となります。

「金持ち大家さん」の日めくり金言集！(スーパーアバマン経営コンサルタント 浦田 健)

- 05.「契約は定期借家にせよ」
入居契約は必ず定期借家契約にせよ。定期借家になると、家賃を下げないといけ無いとか、礼金が取れなくなるとか、憶測で物言う不動産業者は未だに多いが、全くそんなことは無いのでご安心を。
- 06.「あなたのアパートの特徴は何？」
あなたのアパートの特徴は一言で言い表わさなければならぬ。だから、ズバリ20秒以内に説明できるようにしておく。私がプロデュースした外断熱マンションの特徴はこうです。「お医者様が作った住むと健康になる外断熱マンション」とうです。興味を持ってくださいね。



不動産投資だより

第08回 テーマ「不動産投資の目的」

不動産投資
アドバイザー
満山ひろみ



『老後の年金として』『税金対策として』『資産形成』。目的を決める事が大切。

投資の目的を決めましょう！

投資をする際、大切なのは「収益目標」を定めることです。その為には、「自分は何の為に投資をするのか？」をはっきりさせなければなりません。目的に応じて収益目標を定めることで、投資の仕方、流れが形成されていきます。今回は、目的別を上げて個々に詳しくご説明してまいります。

○老後の年金対策として

皆さんご存知の通り、今後の厚生年金基金は非常に不安定な状態にあります。仮に制度が維持されても、今後公的年金だけでは少額な退職後生活は望めません。そんなご時世にあって、アバマン経営は、私的年金として大家に注ぎ込まれています。皆さんが60歳になった時点で、どれだけの収入を得たいか？そこから逆算し、目的にあった物件を選ぶことが可能です。

○相続対策として

現金や株式、使用していない土地の場合は、課税評価の軽減措置がありません。収益不動産を購入したり、所有地に賃貸住宅を建築したりすると、課税対象となる資産評価額を、通常の40%~50%程度まで引き下げることが出来ますので、相続対策としては有効な手段の1つと言えます。

○節税対策として

不動産投資では運用するアパートやマンションから得られる収入は不動産所得として給与所得等とは別に申告します。この時、建物の減価償却費、ローン金利、管理費修繕費、火災保険などの必要経費が認められます。それらを家賃収入から差し引き赤字が生じた場合は損益通算として給与所得から差し引くことができます。源泉徴収済みの所得税の還付や翌年の住民税も軽減されます。

○その他、資産形成など

預金金利が低い現在、余剰資金を銀行に預金しているよりも、収益不動産を購入することがお勧めです。収益もよく、永久的に収益を得ることが出来ます。

目的と、収益目標は決まりましたか？

今回特にお上げた他に、生命保険の代替や、インフレハッジとしての役割など、不動産投資には驚きのメリットが沢山あります。次回は投資資金について詳しく解説します。



**浄水器レンタルサービス
ご利用のススメ**



安価で物件の付加価値を高める基本設備として、ご提案させて頂いております。何かと清潔さが求められる近年、浄水器備付率が飛躍した調査結果によると、集合住宅の約60%が浄水器を使用しているそうです。当社でも、浄水器レンタルを一昨年より開始し、多くの入居者様にご利用いただいておりますが、最近では若者の利用が急増しています。当社の2008年度統計によると、最近では若い方(特に大学生)の50%以上が、浄水器の使用を希望するという結果が出ています。浄水器レンタルに関するご相談、お問合せは、電話0248-26-0303 担当:黒田まで お気軽にどうぞ。

セミナー開催のお知らせ



平成19年2月3日(土)、労働福祉会館3Fにて、第28回賃貸住宅セミナーを開催いたしました。今回も沢山の家主様にご来場頂きましたこと、心よりお礼申し上げます。次回、第29回賃貸住宅セミナーは、平成10年6月2日(土)を予定。第1部 題:老後の幸福な人生設計をお手伝いする「ハルビ-リタイアメントプランニング」他、全3部構成となります。是非ご参加下さい。



株式会社 **いわき土地建物**

