



しあわせだより

H21.11月号 No.159

- 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のための、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為人の為に誠実に行動する

大興奮のキャンプ&バーベキュー! \ (^o^) /



こんにちは! 小島店賃貸管理部の二瓶恵です。
 良く晴れた行楽日和の二日間を利用して、小川にある小玉ダムでバーベキューとキャンプを計画しました。
 メンバーは大人12名、子供7名の総勢19名。
 「あれど??」なんて声もありましたが、行ってみたら、人々、人々 \ (^o^) / !!! 自然豊かで良い所だとは思っていたけれど、こんなにも人気スポットだったとは...
 そんな中でも、小川在住のO係長が朝早くから場所取りをしてくれたおかげで、私たちは炊事場前の絶好の場所をキープできました イエーイ (^_^)v

その後準備万端で始めたBBQ。意外にもエリンギのバター焼きが大好評♪♪ みんなで作った豚汁もおいしかったなあ(*^o^*) 青空の下、会話が弾んで、お箸も進んで、さすが『食欲の秋』って感じでした。そして夜はみんなで肝だめし。大人が子供を驚かして、次は子供がお化け役になって「ワーワー」「キヤーキヤー」。「ねえねえ、次は1年後?!」なんて、そんなに楽しんでくれて良かった☆

9名はそのままテント泊のキャンプへ。寝袋に入ってテントで寝るなんて子供は大興奮!! 疲れてすぐ寝ちゃいましたけどね(笑)。
 今回唯一の心残りは、キャンプ翌日にこだま湖周回マラソンができませんでした。なんせ、寝不足だったものさ(^_^;) みなさん、来年こそは早朝マラソン実施しますからね!!



賃貸管理部 二瓶恵

汗だくの野球観戦!

こんにちは。PM事業部の関場です。みなさん野球は好きですか? 私はやるのはしんどいですが観るのは好きです。先日のクライマックスシリーズでは惜しくも楽天が負けちゃいましたね~。東北人としては是非とも日本シリーズまで行って欲しかったところですが、これも勝負の世界、残念です。残念といえば中継が少なくなったのも悲しい限りです。ペナントレースはまだしもクライマックスシリーズぐらいは全試合放送してほしいところです。
 まだプロ野球人気が高かった頃は、巨人の試合はほぼ生放送していましたよね。よって7~8年前、当時郡山に居た私は銭湯のサウナに行って、そこに設置されたテレビでよく観戦していました。とこのサウナはこじんまりした所ではなく、30~40人は入れる広さなので、野球中継時間帯はおちゃん連中がこぞって集まり、コマーシャルになるまで暑さに耐えつつ観戦したものでした。そしてCMになると水風呂へ! でも、なかにはなかなかCMにならず、「早くチェンジになれえ~」と願う場面もしばしば(笑)。満塁にでもなるものならピッチャー同様こっちも汗だくです。そんなわけで、いわきにも500円ぐらいでそんな施設があればな~と思う今日この頃でした。



PM事業部 関場淳介

「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)

「見えない部分の予算をとっておく」
 アバマン建築には、不測の費用が発生する時がある。地中障害、地盤改良、近隣対策費など... そのため、事業費の予算は不測の事態も想定し、余裕をもって予算を組むことが重要だ。

まだまだ続く、いわき市の投資物件人気! 「ベルトピアいわき5A棟」成約のご報告

小島北店 売買部門主任の清宮 正貴です。2009年10月24日(月)。弊社ご紹介の投資物件「ベルトピアいわき5A棟」が成約となりましたので、ご報告申し上げます。この度、新たにオーナーとなられた方は、通信事業をされている方で、弊社も日頃より大変お世話になっているのです。1棟マンションのオーナーとなるのは初めてということで、それだけでなくお忙しい中、色々なお手続きが連続して本当に大変だったと思います。この度晴れてオーナー様となり、その意気込みの程を伺いましたところ「空室対策、メンテナンス等これから勉強しなければならぬ事も多いですが、将来を見据えて積極的に不動産投資を続けていきたい。」との事でした。弊社も管理会社として、全力で経営をサポートさせていただきますので、今後ともよろしくご協力申し上げます。

投資物件

所在地	〒970-0000 福島県いわき市
築年数	築10年
延床面積	113.12㎡ (約34.00坪)
専有面積	113.12㎡ (約34.00坪)
バルコニー	約10.00㎡ (約3.00坪)
総額	¥48,000,000 (約4800万円)
手付金	¥9,600,000 (約960万円)
残金	¥38,400,000 (約3840万円)
返済期間	10年
返済額	約40万円/月
利回り	約2.3%

株式会社 いわき土地建物



お客様担当 清宮 正貴

火災警報器と地デジ対応



PM事業部 門馬賢司

(株)いわき土地建物 プロパティマネージメント 専業部 主任の門馬賢司です。先月開催した賃貸住宅セミナーにご来場いただきましたオーナー様、誠にありがとうございました。会場でご協力いただいたアンケートの集計結果を拝見した中でも、やはり火災警報器に関するご意見・ご質問が多かった様です。消防法の改正によって、すべての住宅に住宅用火災警報器の設置が義務付けられ、いわき市では、平成23年5月31日までに警報器を設置しなければいけません。

よく見受けられたご質問としては、キッチンには付けるべきか、2室以上の居室を持つ賃貸住宅などの部屋に設置すれば良いのかなどです。原則寝室とこれにつながる階段に設置が義務付けられていますが、賃貸住宅の場合は入居者様などの部屋を寝室とするか不明であるため、万が一の場合のリスクを考えると、やはり全ての居室に設置するのが良いと思われれます。キッチンへの設置は義務ではなく任意ですが、やはり一番の火元ですので、こちらへの設置も推奨いたします。火災警報器設置済みのシールが玄関ドアに貼ってあれば、内覧したお客様に対して安全性のアピールにもなります。義務化に向けて、早めのご対応をお願い致します。

早めのご対応といえば、地上デジタル放送もご紹介します。セミナーでは詳しく触れられませんが、これもご回答いただいたアンケートにいくつか見受けられました。10月に発表された賃貸住宅新聞の人気設備ランキング最新情報では、不動の人気を誇る追焚給湯。単身向けでは1位に定着しつつ、ファミリー向けにおいても順位を上げたインターネット設備、なにより両ランキング上で2位と、昨年と比較して一気にその重要度を増したのが地上デジタル放送です。差し迫るアナログ放送の廃止に向け、放送局側のアナウンスも頻繁に行われたこと、お客様の関心も高まってきていることでしょうか。この件における家主様一番の関心は、「自分の物件は現状地デジが映るか」とだと思います。アンテナやブースターを交換する必要があるのか? 現在、地デジが映っていても、実際全てのチャンネルが映らない場合が多い様で、後々、入居者様からのクレームに発展する可能性があります。様々な情報が錯綜する中、現状を確実に把握するには、専門家に実際に現地へ赴いてもらい、徹底的に調査してもらうのが一番確実です。弊社では、1棟あたり8,500円~で、専門業者の調査を受け付けております。業者対応も、来年度より本格的な混雑が予想されます。お早めにご連絡下さい。

