



しあわせだより

H23.7月号 No.179

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為人の為に誠実に行動する

福島県借上げ住宅に関しまして

平素よりお世話になっております。(株)いわき土地建物 課長の鈴木慎一です。
2011年3月11日に発生した東日本大震災から4ヶ月を経過しました。
オーナーの皆様のご理解とご協力のおかげをもちまして、我々不動産業者は、被災者様の為、今も一時提供住宅の業務に励んでおります。
さて、去る6月24日に、「福島県借上げ住宅通常型の入居者が決定しない物件の取り扱いについて」という通知が、福島県災害対策本部より発布されました。
「通常型借上げ」、「特例申請」、そして今回の新たな取り組みと、慢性的な住宅不足という事態にあって、県借上げ住宅の取扱いは、次第に複雑になってきております。
この辺りで、家主様が情報を整理する際に役立てばと思ひまして、震災直後から現在までの福島県借上げの推移をご説明したいと思ひます。図は県借上げの形式と推移を、おおまかに表したものです。

図：福島県借上げ推移
～いわき市の場合～



まず、3月下旬、いわき市内における被災者向け住宅の提供を致すべく、各不動産団体に福島県借上げ住宅通常型の募集が開始されます。同時に、市は被災者の中で入居を希望する方達の募集を開始します。この通常型の県借上げ契約を、弊社では便宜上「1次県借上」と呼んでいます。
「1次県借上」の住宅に市内の被災者が入居していく中、4月下旬には、制度開始前に被災後個人の意思で実費で賃貸借契約を結んでいた方、そして自分で物件を探してこれから入居される被災者の方に対して、「福島県借上げ住宅 特例申請」という制度が始まります。
これは、いわき市内の被災者に限定して入居者を決めていた「1次県借上」と異なり、いわき市を除く、福島県内全ての被災者(主に相双地区)の方たちが、いわき市の賃貸物件に福島県の借上げ契約で居住する場合の方法として効果を発揮し、後の6月4日には、いわき市も、市内の被災者に対して特例申請の受付を開始します。
この特例申請での県借上げ契約を、弊社では便宜上「2次県借上」と呼称しております。
さて、次に始まった取組というのが、先述の「通常型の入居者が決定しない(以下略)」です。
本来、「1次県借上」は、借上物件に対し、「いわき市」が入居者を選定(マッチング)するものでした。しかし、市のマッチング業務は、被災後の混乱の中で十分に進まず、県内の住宅流通を妨げる危険を避ける為、マッチング業務を1次県借上げ契約を仲介した不動産業者に委託します。
これにより、県借上契約は継続したまま、被災者を中心として一般の入居者も入居可能となりました。もちろん、一般で入居する場合には、県借上げ契約は解約となります。
市が「1次県借上」でマッチングできなかった物件に対し「被災者」が入居する。
これを弊社では便宜上、「3次県借上」と呼称しております。
弊社からオーナー様にご連絡の際、こういった言葉が出てくると思ひます。
誠に恐縮ではございますが、覚えておいて頂けると幸いです。
また、今後しばらくの間、この「2次借上」と「3次借上」並みに「一般の賃貸借」この3つの形でお客様をご紹介する事になると思ひますので、さらなるご理解とご協力を、心よりお願い申し上げます。

管理
部
課
長
鈴木
慎
一



この度の東日本大震災による影響で、不動産に関するご相談のお問合せを沢山いただいております。とりわけ、家を失った方達の住宅を求めるとご相談に対して、供給量が圧倒的に不足しており、被災された方々にとって、非常に厳しい状態が続いております。自宅売却を考えている方、空家をお持ちの方、そういった方々の情報をお持ちのオーナー様、是非、ご提供いただけます様、お願い申し上げます。

求む!!

賃貸住宅
売家
売地



(株)いわき土地建物まで情報をお寄せください!!

賃貸物件に関するご連絡先

0246-26-0303

売買物件に関するご連絡先

0246-27-0331



家主業でのインターネット活用術

AR(Augmented Reality:拡張現実)技術とは?



聞き慣れない3D文字タイトルを使用してしまいました。
AR技術(拡張現実)というのは、「位置」「画像」「方角」それぞれを認識する機能を使用して、現実世界で目に映る情報を増強・拡張する技術の事を言います。
某携帯端末の有名なアプリケーションソフト「セカイカメラ」もこのAR技術が使用されています。



左の写真の様に、携帯端末を通して今いる場所を見ると、モニター上にはその位置座標にある店舗の補足情報や、交通情報等がポップします。
このソフトの面白いところは、自分自身もその場、その時の情報を書き込んで他の人たちに発信できる所です。AR技術にソーシャルネットワークという付加価値を付けていますね。

次にソニーが開発した「SmartAR」。右の写真は、カメラ越しに仮想のキャラクターが、歩いていく様子を表しています。



「物体認識技術」と「3D空間認識技術」を組み合わせたことで、空間情報を感知する為のマーカが無くても、カメラ単体で3D空間でのAR表現を可能としているところがとても凄いと感ずきます。

まさに、現実と仮想の空間融合といった感じですね。

今は、スマートフォンの様な処理能力の高い携帯端末でAR表現をしていますが、将来的に普通のメガネの様な物を通してこの様なAR情報が視界に入ってくる様になったら理想です。

例えば、リフォームしたお部屋にお客様をご案内した時、室内にあったメガネ越しに、あえてリフォーム前の空間を再現する事で、お部屋の印象付けを行ったり、建設予定の更地に設計図面通りの家やパーツの完成予想空間が再現出来たり、そんな時代の到来も間近?なのかもしれません。



株式会社 **いわき土地建物**

