



しあわせだより

H23.9月号 No.181

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為人の為に誠実に行動する

住宅支援に関する各種制度

お世話になっております。いわき土地建物の酒井です。オーナーの皆様におかれましては、県借上げ住宅を中心とする各住宅支援制度に、ご理解とご協力を賜りまして、誠にありがとうございます。住宅支援に関わる制度、環境が次々と変化しています。7月には付帯設備の設置費用への受付、さらに8月12日より家賃等返還(遡及措置)受付が始まりましたが、新制度や変更が告知される媒体が新聞やホームページを中心としている為、十分に情報が伝わらず、被災者様、オーナー様からのお問合せが増えております。そこで、この辺りで各住宅支援制度の概要をまとめてみます。



システム主任
酒井 浩康

1. 応急仮設住宅整備

住宅を失った方等を対象に仮設住宅を応急的に建設します。現在県内に16,000戸の建設を予定。いわき市内では約2,600戸の建設が進められており、さらに建築予定戸数は増加する見込みです。完成予定日から、9月中旬～11月にかけてが入居のピークになると予想しております。

2. 借上げ住宅の供給

応急仮設住宅の代わりとして、民間賃貸住宅を借上げる、借上げ住宅を18,000戸供給予定です。8月30日現在までに、一次(通常)、二次(特例)あわせ、県内約21,000戸の賃貸住宅が供給されています。

NEW!! 福島県内の応急仮設住宅としての民間賃貸住宅に係る家賃等返還(遡及措置)

平成23年3月11日以降、県内の応急仮設住宅等に入居するまでの間に、被災者が既に支払った家賃等をさかのぼって県が負担する制度。申請に際しては、被災者自身が申請に要する書類の全てを用意・提出。貸主、仲介会社の承諾印が必要となる為、要望があった際にはご協力願います。

NEW!! 応急仮設住宅としての民間賃貸住宅に係る付帯設備の設置費用

県が借り上げた応急仮設住宅としての民間賃貸住宅に、当該住宅の貸主が入居者(被災者)の生活環境の改善のために新たに付帯設備を設置した場合、当該費用について県が支払います。対象となる付帯設備は、エアコン、ガスコンロ、照明器具、給湯器、カーテン等。既存設備を買い換えた場合は対象となりません。※本制度の受付期間は9月30日までだったのが、11月30日までに延長となりました。

3. 空き公営住宅の活用

公営住宅の空き家を提供します。公営住宅は県内で約1,000戸の供給を目標に調整中。

4. 被災者生活再建支援制度

地震や津波など災害により、住宅が全壊又は大規模半壊した世帯に対して、再建支援金を支給する制度。支給額は、被害の程度に対する支援金と、再建方法に対する支援金との合計額となります。

5. 災害復興住宅融資

被災した住宅を復旧(建替え・購入、補修)するための資金のお借り入れ受付。

①「り災証明」が交付されている。②自身が居住する為に建設、購入、補修する方限定。③総返済負担率が30～35%(年収によって変動)以下。④日本国籍、または永住許可のある外国人。以上4項目全ての条件に合致していなければ本制度を利用できません。

各制度が県と各市町村、いずれの管轄において実施されているかを把握するのが大変です。

また、市町村ごとに制度に関して独自の申請ルールを作成したりするので、現場は混乱が絶えません。今後数年、もしかすると数十年、震災と向き合っていかなければならない我々としては、これらの制度を十二分に理解して活用する、「癖」をつけた方が良く感じます。

投資物件:平字杉平アパート成約のご報告

※満室時利回り約14.22%
 空室時月賃総収入 4166,667円
 空室時総供給収入 31,502,000円

売アパート	
物件名	いわき市平字杉平アパート
所在地	福島県いわき市平字杉平
築年数	25年
構造	木造4世帯
面積	14,000.00㎡
価格	14,000,000円
利回り	約14.22%
状態	満室稼働中
年間賃料収入	204万円
年間管理費	約10万円
年間修繕費	約5万円
年間税金	約10万円
年間雑費	約5万円
年間総収入	約174万円
年間総支出	約60万円
年間純収入	約114万円
投資額	14,000,000円
利回り	約8.14%

平素よりお世話になっております。売買部門主任の大石一美です。今回、泉崎の投資物件を成約頂きましたので、ご報告いたします。今回の物件は、築25年、木造4世帯で、価格は1,400万円。満室で稼働中で、年間賃料収入は204万円。利回りは約14.57%。この度のオーナー様は、以前に湯本町の投資物件をご購入された方で、今回が2棟目となります。供給過多の一昔前から一転して、需要過多の状況にある現在、震災特需に沸くいわき市の収益物件は市内外、特に関東圏の投資家の皆様から多くのお問合せをいただいております。今後益々投資熱が上がっていきと予想されます。東日本大震災により、膨大な民間賃貸需要が発生した宮城県仙台市はその最たる例ではないでしょうか。



小島北店
売買部門
大石 一美

家主業でのインターネット活用術 タブレット型PC考察：ipad2購入します。



先日、iPadについて記事を掲載いたしました。実は個人的に購入した1台の他に、統括部長の佐藤浩次用に、会社で1台購入しております。使い始めてもう1年になるでしょうか、出張・外出の多い佐藤の業務に於いて、移動時間を有効活用できるタブレット型PCは大変有用であると評価しています。

もちろん、ただiPadを買えばOKという訳ではありません。リアルタイムな情報共有、伝達、確認を可能とするグループウェア(弊社のネットワーク連携を可能とするSNS(ソーシャル・ネットワーキング・サービス)等を有効活用する事によって、はじめて効果的に利用できます。要は、使い手と使用するアプリケーション、社内ネットワーク構築が大前提という事ですね。当社での有用性が証明されたことにより、この度新たに1台購入が決定し、課長の鈴木慎一にも支給されることになりました。(本人はととても喜んでおります)最近リリースされたiPad2は、多くの面で先代を上回っておりますが、デメリットとして物理的な衝撃に対して脆くなっていたり、静止画が低画質だったりするようです。まあ、壊したその時には、ご自身の財布から弁償してもらいますから、心配はしていません。またタブレット型PCは非常にコンパクトで場所をとらないので、将来的に店頭での物件検索用端末としても利用を考えています。営業全員にも携帯させたいですが、その前に仕組みづくりですね。何時でも何処でも仕事ができるタブレット型PCやスマートフォンは、業務効率化に欠かせません。



システム部主任
酒井 浩康