



しあわせだより

H25.7月号 No.203

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

国民的長寿番組にハマる



飯塚 路雄
リーシング

こんにちは、小島店リーシング部門の飯塚です。
 これこれ5~6年前から毎週欠かさず続けているマイブーム的な事を紹介します。
 それはなんと、国民的長寿番組の“笑点”を観ることです。ご存知の方は多いと思いますが、正直、若い頃（今も若いですが…^^）にはあまり興味も無く、ほとんど観たことは無かったのですが、ある日ウケをして入院することになってしまい、毎日暇で気分的にも↓の時に、隣のベッドのおじさんと“笑点”を観たのがきっかけです。
 それからあっさりハマってしまい毎週欠かさず観ています。
 仕事上、日曜夕方5時30分から観ることはほとんどありませんが、そんな時は予約録画をして夜な夜な観ることが楽しみになっています。最近では予約を忘れてと妻や子供達が気付いて録画してくれまふ（笑）これを観ない1週間が経たないというか始まらないような気がして完全に習慣になってます。皆さんも機会があれば御覧になってみて下さい。ハマりますよ〜。
 『一度でいいから見てみたい、女房がヘンクワかくすこと』（*^o^*）

バナナ世代？キウイ世代？

こんにちは！売買事業部の満山です！
 売買事業部には、現在30代・40代・50代の者が在籍しております。TVでもバナナ世代とかキウイ世代とかってやってますが、私達もしばしば、昔話に花を咲かせたりしてらんですよ。
 ちなみに、私はバナナ世代かな…
 例えば私達の高校時代は、学校帰りに喫茶店に寄るのが楽しくて、「喫茶店〇〇によく行きました」（もちろん、マッチ集めはやりましたよ）とか、「三町目の大黒屋の話」etc…（知ってる人は懐かしいでしょ）^^v こんな会話をしているのは年を取った証拠なのでしょうが、楽しいです。
 妻は昔の何を知らるか自慢話ですけどね。（やっぱり年寄だ〜）
 昔々の平駅（平家造りで、土の床？だった頃）を知ってる人って、少ないですよ？
 それを知ってる私は凄く！なあ〜んて、夜な優越感を感じたりもしてまふ。!!^^!!
 時代の変化どころか日々の変化が目まぐるしい現在、この便利な時代に生まれた人達を羨ましいと思う事もありますが、急激な変化を間近で見てこれたことは私の記憶の中にある宝物の一つであり、その時に生まれて良かったと思っております。



満山 ひろみ
小島北店

シーラカンスのミニチュア

建築施工部の坂本と申します。私は現場確認半分、デスクワーク半分の仕事の日課です。
 最近の趣味はこれといって何もありませんが、同僚にも勧められ、淡水魚を飼い始めてみました。小さな水槽からのスタートです。
 魚は1匹だけ、黒いボディの赤いラインが入っている魚ですが、名前も忘れてしま…（汗）。シーラカンスのミニチュアみたいな魚です。
 今は5cm位ですが、店員さんから「1m位まで育ちますので気を付けて下さいね（笑）」と言われました。ちょっとゾッ（汗）としましたが、今はとても可愛いペットなので大切にこれから育てていきたいと思っております。



坂本 豊彦
建築施工部

消費税UPが賃貸住宅経営に与える影響



PM事業部
阿部 麻里

お世話になっております。いわき土地建物PM事業部の阿部麻里です。
 早いもので、今年も半年が経過してしまいました。
 突然気温が上がったり、逆に長雨で冷え込んだりと、気温の寒暖の差による体調不良には、くれぐれもお気を付け下さい。
 今月は私より、消費税UPが経営に与える影響について記事にしてみます。
 2012年8月に可決された『社会保障と税の一体改革関連法案』によって、2014年4月から消費税は現行の5%から8%、2015年10月にはさらに10%にまで引き上げられます。
 皆様の賃貸住宅経営について関係するポイントをまとめてみました。



各種工事の工期目安（規模、構造、周辺環境などにより大きく異なります）

- ・新築工事（例：木造アパート）… 4~5ヶ月
- ・中古物件の長期営繕工事… 4~5ヶ月

実際は着工するまでに事前調査、見積り、施工会社の選定、工事内容の確認、施工準備、役所への申請関係が必要となります。

長期営繕工事の例

	工事内容	工期	工事・交換時期の目安
大規模 改修 工事	外壁塗装工事	1.5~2ヶ月	10~15年
	外壁タイル貼換	3~4ヶ月	10~15年
	屋上防水工事	1~2ヶ月	10~15年
設備 工事	エアコン設置工事	即時	7~10年
	給湯器交換工事	即時	7~11年

大規模な営繕工事が必要な時期が近づいております。

アベノミクスによる物価の高騰（2%のインフレ目標）、そして消費税増税という2つの要素が賃貸住宅経営を圧迫します。
 建物の維持管理のために『やらなくてはならない工事』についてお早めに事業計画をご検討されてはいかがでしょうか？

すぐに使える！

新基準
賃貸

光
プロトタイプ
入居者負担を
当然条件に