

あせだよ

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。

大沢 江里子 売買取引部

売買取引部の大沢です。厳しい暑さが続いているようですが、そんな暑さを癒してくれる「アートアクアリウム2015」に行ってきました。江戸・金魚の涼〜& ナイトアクアリウムと題して行われるこの催しは、アクアリスト木村英智氏がプロデュースする、幻想的な水中アート作品展です。2011年に初めて開催されて以来、日本橋の夏の風物詩として楽しんでいます。各テーマに沿った水槽でおよそ5,000匹の金魚が泳ぐ水中アートは、ひと時ではありますが夏の暑さを忘れさせてくれます。私が訪れた日は週末でしたので、DJパフォーマンスが会場を盛り立て、ドリンクを飲みながらゆったりと作品を鑑賞することが出来ました。この作品展で、幻想的で美しい金魚の魅力にすっかりはまってしまいました。今回は、深堀隆介さんの【金魚アート】作品展を鑑賞したいと思います。（^^）

アートアクアリウム 2015 <http://artaquarium.jp/> **金魚で涼を**

こんにちわ。経理の石山です。最近のマイブームはプランターでの野菜づくりです。以前からプチトマトは作っていたのですが、昨年サンチュを作り結構上手に出来ました。今年の春は、二十日大根を。・・・本当に20日くらいで食べられる大きさに成長するのでおね。毎日大きくなるのが楽しみで、話しかけたりして…。現在タケノコレタスも栽培中です。サンチュのように生で食べたいのですが、ちょっと硬くてあまりおいしくないの、野菜炒めにしたり、味噌汁の具にしたり、何とかおいしく食べています。次は何をつくりましょうか。（*^_^*）

石山 博子 経理部門

プランター菜園

こんにちわ。管理部の小笠原です。先日、社員旅行で北海道へ行ってきました。私は、旅行するのが趣味で、いままでたくさん場所へ行きましたが、北海道は初めてで、行く前からワクワクしていました。札幌では、クラーク博士の銅像、北海道神宮や時計台など数々の名所があるので、事前にリサーチして、自由時間に無駄のないように行動することができました。北海道は食べ物がおいしくて、特にお寿司やカニなどの海鮮系は新鮮で、二条市場で食べたウニ丼(4,200円)は絶品でした！〜(^^)〜

小笠原 秀幸 質管理部門

海鮮に限らず、札幌ラーメンやバイキングで食べたジンギスカンなどもとてもおいしかったです。また、普段話さない他店の方や違う部署との交流を持って、充実した時間を過ごすことができました。今後も社内のコミュニケーションを大切に、仕事も頑張っていきたいと思っております。（^^）



不動産の三知識

相続税がかかる境界線

阿部 麻里 事業部

酷暑を乗り越え、待ちに待った実りの秋がやって参りました。サンマに松茸、秋茄子、梨、ぶどう、さつまいもに新米と、美味しい楽しみが盛り沢山です！お世話になっております。（株）いわき土地建物PM事業部の阿部麻里です。国税庁は、相続税や贈与税の算定根拠となる平成27年度の路線価を、平成27年7月1日に発表しました。今回は、①新路線価のトピックス ②相続税の基礎控除額の縮小がオーナー様に与える影響についてご説明します。

平成27年度 路線価トピックス

- ◆**下落幅の縮小**
全国平均で前年比0.4%の下落。下げ幅は5年連続で縮小。⇒ 下げ止まり感強まる
- ◆**大都市圏と地方圏との二極化**
大都市圏 ⇒ 横ばい、上昇傾向（円安、投資家の不動産購入意欲の上昇、外国人観光客の増加など）
地方圏 ⇒ 下落傾向（人口減少、企業の撤退など）

相続税の基礎控除額の縮小により、非課税対象⇒課税対象となる可能性が…

法定相続人数 **妻・子・子 3人の場合**

▶相続税の発生ラインは？

2014年まで	2015年以降
基礎控除となる金額は 8,000万円 5,000万円+1,000万円×3（相続人の数）	基礎控除となる金額は 4,800万円 3,000万円+600万円×3（相続人の数）
法定相続人3人の場合、相続財産の評価額が8,000万円超から相続税の支払い必要	法定相続人3人の場合、相続財産の評価額が4,800万円超から相続税の支払い必要

基礎控除額が**6割に減額**

▶このケースの場合は…

課税評価額 **8,000万円**

自宅 2,000万円 アパート 4,000万円 預貯金 2,000万円

2014年まで	2015年以降
相続税を払う必要なし	相続税を払う可能性あり

※具体的な相続税の計算は税理士にご相談ください

税制改正により、相続税納税者が約50%増加し、都市部では2人に1人が課税対象になると言われています。『うちは相続税がかからない』と思っている方は、いま一度、相続税対策の見直しを行う必要があります。

株式会社 いわき土地建物

0246-26-0303 <http://www.iwaki-tt.co.jp>

早期元本回収も可能

安心の空室補償システム

第2の年金作りに最適

JIOによる安心10年保証

満室御礼

グランTWO

※写真は完成イメージになります。

高品質低価格で安心経営
第2の年金づくりに
リスクが低く最適な
不動産投資を!

オーナー様
募集!

高品質低価格で安心経営を実現! ~ 幸せはこぶ賃貸マンション ~

Happy Mansion
ハッピーマンション

- 本当の意味での土地活用、資産活用を当社は御提案致します。
• 今回は資産活用をご相談され、土地から購入した案件です。
• 早期元本回収も可能です!!
• 不動産投資として将来の第2の年金作りに最適!!
• 長期の高稼働率を実現し、オーナーのリスクを軽減する『最高35年間空室補償システム』もございます。

震災前も震災後も完成前からの満室御礼が続いております!! 空室補償付での高品質低価格を実現しました!!



- ★カラーTVドアフォン/デジタルドアロック/洗髪シャワー洗面台/エアコン/TVアンテナ
(BS受信可)/クリナップシステムキッチン(吊戸棚付)/照明器具/クローゼット収納
洗濯パン/3点給湯(追焚保温機能付)/温水洗浄便座/電気設備/電話ジャック
LPG/ユニットバス/給排水設備/換気扇及びフード/カーテンレール/ベランダ
入居者無料の光ファイバーインターネット/室内物干しユニット

当社独自の35年間空室補償システム

オーナー様の賃貸物件の「収益の最大化」をはかり、長期的に高稼働率を維持するための空室保障システムです。当社がオーナー様に直接補償をします。管理契約とは別に空室補償の契約をすることで、最低稼働賃料を確保します。

御提案書作成や御相談も全て無料にて行います。
お気軽にご連絡下さい。 ☎0246-27-0331 担当:日下(クサカ)

特集 破綻家主増加中!!
NHKの「クローズアップ現代」放映で衝撃の大反響!!(H27.5.11放映)
アパート建築が止まらない ~人口減少社会でなぜ~

まず番組では、現在全国的にアパート建築が増加していて、今後ますます増え続け、2013年に2,281万戸の総貸家数が、20年後の2033年には何と2,857万戸と、約600万戸弱も増えるとの予測値をグラフで放映していました。
確かに昔のように3世代同居という家族体系から現在はどんどん核家族化して、親との同居はますます少なくなり、その分住居の数は増え続けています。つまり、全体の人口は減っているのに世帯数は増え続けている訳です。特に多くの老人が住んでいる過疎地では今後ますます空家が増え続け、社会問題になっています。その為、昨年度空家対策特別措置法が可決成立いたしました。その反面若い人は仕事を求めて都会に移り住む為、アパートがどんどん建築されている訳です。しかし、その中であって破綻する家主様が増加してきているのは何故なのでしょう。
紙面では番組の内容をすべてお伝えできませんが、一部ご紹介させていただくとすれば、1億円で契約した家主様は営業員より「一括借上賃料は30年間下がる。」と言われ、さらには「一部上場会社なので、その辺の不動産屋と一緒にしないで下さい。」と言われ、信用して契約したとの事。
当社は、「その辺の不動産屋」の一社かも知れませんが、少なくとも当社は経営理念の通り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。」方針で地域No.1(福島県内No.3※)になるまでに成長させていただきました。おかげさまで当社のハッピーマンションは来春までの受注をかえ、2棟目を検討中の家主様にお待ちいただいている状態です。ハッピーマンションのすべてが100%の入居率に近い高入居率となっています。理由は、当社が賃貸仲介実績地域No.1であることはもちろん、空室が出たら連絡を欲しいと言われる程、ハッピーマンションが入居希望のお客様に支持されているからに他なりません。
アパート経営は1つの立派な事業であり、自己責任の元で成り立つものです。すべて人まかせで諸かる商売等この世に存在しません。アパート経営は入居者様が初めて成り立ちます。一部上場企業より何よりも重要な事は、入居・管理をいかに信頼できる業者を選び、建築や相続、税などを含み総合的なコンサルティングをまかせることが出来るかどうかが決める鍵となります。最後に、今後には相続税法の改正にとまなうアパート建築もますます増加していくことが予想されます。間違っても破綻する事の無い様、前記のクローズアップ現代のすべての内容を理解し、心に刻んでいただければと、心より家主様の幸せを願っています。

番組の詳細については、下記までお気軽にお問い合わせください。
0246-27-0331 担当: 相続アドバイザー 日下(クサカ)
代表取締役会長 吉田 弘志

Table with 4 columns: シリーズ, 建設場所, 築年数, カイブ, 世帯数. Lists various apartment series and their specifications.

ご挨拶
当社もおかげさまで、創業31年目になります。そこで、当社の経営理念であります「家主様の収益の最大化を計る」ために、下記の通り本企画を実行するに至りました。
不動産アナリスト・不動産コンサルタント・宅建物取引士・管理業務主任者・ファイナンシャルプランナー
・マンション管理士・2級建築施工管理技士・2級土木施工管理技士・賃貸不動産経営管理士・定借プランナー
・木造住宅耐震診断士・増改築相談員登録・損害保険普通資格・NPO法人相続アドバイザー協議会主催の
8日間の相続アドバイザー養成講座20講座受講済・CPM◎(不動産経営管理士)

続々登場! 満室御礼!! ハッピーマンションシリーズ

安心保証
日本住宅保証検査機構 安心保証システム JIO・ジオ 詳細については www.jio-kensa.co.jp をご覧ください。
安心の住まい 第三者機関、日本住宅保証検査機構(JIO・ジオ)が検査評価を通して住まい
JIOシステムづくりを保証します。
公正・中立な立場で安心をお届けするJIOシステム
日本電気(NEC)、川鉄商事、日立製作所、富士通、三井住友銀行、他7社の企業が出資しています。

当社独自の35年間空室補償システム
オーナー様の賃貸物件の「収益の最大化」をはかり、長期的に高稼働率を維持するための空室補償システムです。当社がオーナー様に直接補償をします。管理契約とは別に空室補償の契約をすることで、最低稼働賃料を確保します。

小島北店
不動産投資に関するご相談は担当の日下まで
●営業時間/9:00~18:00
0246-27-0331
※ご入居に関するお問い合わせは0246-26-0303まで