

いわきだより

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。

こんにちは。売買営業部の浅野と申します。

私は4人の子供があり、一番上の子に寝る前の読み聞かせを続けてから約10年。幼稚園から借りてきました、図書館に行ったり、気にいった本は購入したりと、何冊の絵本を今まで読んできたか数えられません。たくさんのお絵本と出会いました。ちなみに我が家の一歳下の子は5歳の双子です。

大好きな絵本の一つですが、双子のぐりとぐらの絵本をご存じですか？

先日、いわき市立美術館で開催されていた「ぐりとぐら展」にも行ってきました。身近にある絵本がどのように創り出されているのかを知り、感動してまいりました。絵本は子供が読むものと考えましたが、

皆様にも思い出の絵本などあるのではないかでしょうか？

私の幼少期の思い出の絵本は『わすれられないおくりもの』で、今好きな絵本は『おおきな木』です。親御様へおすすめしたい絵本は『地獄』で、恐れを知らない子供たちに、記憶に残しておきたい本だと思います。

絵本の魅力

浅野 徳子
売買営業部

テーブルのリメイク

佐藤 薫
賃貸管理部

こんにちは。管理部の佐藤薫です。

先日家中を少し変えたいと思い、ダイニングテーブルをリメイクしてみました。母から家の新築祝いにもらったテーブルがもう13年も経っていて、傷もかなり目立っていました。そこで、ちょっとタイルでも貼ってみましょうと軽い気持ちで取りかかったのですが、これがなかなか大変。



しかもタイルのサイズも間違えていて、なかなか思い通りにはいかない事を痛感しました。(--) 気を使うタイプの長女は「なかなかいい感じだよ。」と言ってくれ、末っ子の娘は「完成度がちょっと…」と言い、真ん中の息子は無反応…とそれぞれのリアクション。

私的には完成度は低いけど、ますます愛着が湧いて満足しています！(*^。^*)

山田 千鶴子
賃貸管理部

こんにちは。管理部の山田です。

今年後半は、シレバーウィーク、体育の日と連休が続きました。皆様はいかがお過ごしでしたか。私は健康の為、2~3時間のスローウォーキングを楽しみました。お弁当持参で愛犬『太陽君』と一緒に公園へ。

長～～～い吊り橋が有るの知っていますか？公園内アミューズメントゾーンと林間アドベンチャーゾーンを結ぶ吊り橋『森のゆくゆく橋』です。

橋長165.5メートル、幅員3メートル、「タケーブル併用PC吊床版橋」という珍しい形状の橋だそうです。

ウッドチップが敷かれ足元に優しく歩きやすいです。眺望が抜群で、天気が良くなれば秋晴れのもと、行き交う人々と一緒に歩くのが全コースを歩きたいと思いました。

訪れたことのない方、春は桜・秋は紅葉を楽しみ自然を感じ歩いてみてください(^。^)

(充分に楽しんだ後、私は自宅で夕方まで爆睡でした。(-_-)ハ~)

なが～い吊り橋のいわき公園

不動産
の
ミニ知識P
M
事
正業
樹部

リフォーム資金の調達方法



こんにちは、PM事業部の豊岡正樹です。

10月29日に開催した第63回賃貸住宅セミナーでは、ご来場誠にありがとうございました。お部屋探しのトップシーズンが近づいてきました。賃貸経営のポイントは「長期空室を避けること」です。トップシーズンで、空室を無くす為には必要最低限の設備交換、補修は必要不可欠です。今回はリフォーム工事における、資金調達とその違いをご説明致します。

自己資金（現金）を使わずリフォームする方法

ローン
リース

金融機関から借入し、設備投資を行う
リース会社が購入し、賃貸借契約にて
借り受ける

ローンとリースの比較

ローン

- ①リースより総支払額が少ない
- ②支払期間を調整することが出来る
- ③所有権はオーナーになる（永続的に利用可能）
- ④対象商品の規制が原則ない

メリット

- ①全額融資が難しい場合がある
- ②担保が必要な時がある
- ③事務処理が多い（資産計上、固定資産税の申告等…）
- ④保険加入が必要

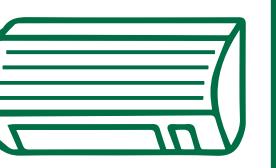
デメリット

リース

- ①自己資金0円でOK
- ②全額経費で落とせる
- ③事務処理が簡単（確定申告等）
- ④リース料が変動しない（景気に左右されない）
- ⑤リース期間満了時に取替契約をすれば最新
- ⑥機種を選ぶことが出来る（追加費用なし）

～リース可能な設備の一例～

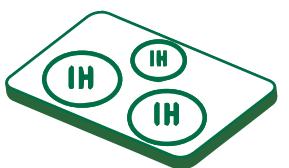
エアコン



シャワートイレ



IHコンロ



シャンプードレッサー



※リース会社によって契約条件は異なります

現金がなくてもローンやリースを活用し、リフォーム工事を行うことが出来る場合があります。トップシーズンの募集に間に合うようにローンとリースのメリット、デメリットを比較し、設備の交換、補修を行いましょう。

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



※写真は完成前のものです。

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

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!!

福島県いわき市四倉町字東3-97-1



※写真は完成前のものです。

標準附帯設備
カラーTVドアfon/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アンターネット/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、今後もますます増え続け、2013年に2,281万戸の総戸数が、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、その中に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か。

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年間下がらない。」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1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、自己責任の元に成り立つものです。すべて人まかせで儲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あつて初めて成り立ちます。一部上場企業よりも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、税などを含む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成功の鍵と信じています。最後に、今後は相続税法の改正にとも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、心より家主様の幸せを願っています。

追記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。

電話 0246-27-0331 担当 日下(クサカ)

平成27年10月吉日

代表取締役会長 吉田 弘志

シリーズ登録

建物構造	完成予定期	タイプ	世帯数
いわき市平北白土	完成	2DK	6世帯
2 いわき市常磐橋筋	完成	2DK	8世帯
3 いわき市内郷綱	完成	2DK	4世帯
4 いわき市東田字木子平	完成	2DK	8世帯
5 いわき市平下荒川	完成	2DK	6世帯
6 いわき市小名浜字神白	完成	2DK	4世帯
7 いわき市平下荒川字保	完成	2DK	4世帯
8 いわき市小名浜字鳥島	完成	2DK	4世帯
9 いわき市平下荒川字保	完成	2DK	16世帯
10 いわき市平下荒川字保	完成	1DK	1世帯
11 いわき市平字作町	完成	2DK	12世帯
12 いわき市平胡摩沢	完成	1DK	10世帯
13 いわき市西貢町字丁目	完成	1R	6世帯
14 いわき市平下荒川字中削	完成	2DK	5世帯
15 いわき市中央	完成	1K	12世帯
16 いわき市常磐橋筋	完成	1K	12世帯
17 いわき市平谷川通	完成	1K	10世帯
18 いわき市中削	完成	1K~2DK	14世帯
19 いわき市中削3丁目	完成	1K~2DK	6世帯
20 いわき市内郷島町	完成	1K~2DK	6世帯
21 いわき市平内郷島町	完成	1K~2DK	6世帯
22 いわき市平谷川通	完成	1K~2DK	22世帯
23 いわき市平六町	完成	1K	8世帯
24 いわき市錦町筋内	完成	2DK	4世帯
25 いわき市好間町字好間	完成	1K~2DK	10世帯
26 いわき市平中神字宿細	完成	1K~2DK	27世帯
27 いわき市内郷島町	完成	1K~2DK	8世帯
28 いわき市中削	完成	1K~2DK	8世帯
29 いわき市平谷川通3丁目	完成	1K~2DK	8世帯
30 いわき市平谷川通3丁目	完成	1K~2DK	8世帯

相続アドバイザー

賃貸不動産経営管理士

損害保険初級資格

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、当社の経営理念にあります「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。現在、アパート・マンション経営に於て話題になっている賃貸業界でのベストセラー『金持ち大家さんになるアパート・マンション経営塾』(浦田健著)にも出ているように企画の段階で8~9割成敗が決まっています。仮に建築原価50%の賃貸物件を、あたりまえに建築したしたらどうでしょうか? 例えば、建築費用を本企画商品(ハッピーマンション)の2倍をかけて完成したとしても家賃相場はほとんど同じ料金にはなりません。従って家主様の自己満足で終わってしまい事業としては成り立ちません。それどころか借金は莫大になり、35年間の長期返済で最初は手残りがあったとしても、将来が不安でたまらないと思います。しかしながら、大手建設業界では多くの優秀なセールスマン(人件費)を採用し、テレビCM等膨大な広告宣伝費をかけています。当商品は、単純計算で6.5年での元本回収も可能です。又、リスク減の一方として年間空室補償もございますので、安心してお任せください。また、今回特に気に付いたのが、価格ながら、いかにも高品質の商品にすることができるかという事です。当社ホームページの「私の想い」の通り会長の私が100才まで長生きしても、いつまでも感謝される商品を作るには、どうしたら良いかを考えました。そこで公正なる第三者機関である下記のJIOへ加入する事によって重なる厳しい検査に合格する事が最も重要な判断に至りました。最後に何故このような高品質の商品が安心提供できるのか疑問に思われる方もいらっしゃるかと思います。当社の本業はアパートの入居者募集と管理業がメインです。あくまで本業へのプラス効果を目的としているので、建設業者からの利益追求は特にございません。

平成27年10月吉日
代表取締役会長 吉田 弘志
・不動産アナリスト・不動産コンサルタント・宅地建物取引士・管理業務主任者・ファインシルバープランナー
・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

地盤保証

万の不同沈下等による建物損害について保証します。

長期10年間

建物引渡日より10年間の品質保証を行います。

日本住宅保証検査機構 安心保証システム JIO・ジョー 詳細については www.jio-kensa.co.jpをご覧下さい。

安心の住まい 第三者機関、日本住宅保証検査機構(JIO・ジョー)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。

JIOシステムでは検査の申請があった木造一戸建住宅に対して現場検査を実施します。検査は登録ビルダーの確かな施工及び自主的な品質検査を前提として、建築基準法、公的機関が定める設計施工基準をクリアしているかどうかを専門の検査員が検査するものです。

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。

検査
JIO

国土交通大臣
指定評価機関

日本住宅保証検査機構

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)



震災後もいわき市の住宅供給を支える不動産会社

(株)いわき土地建物

小島北店 小島町2-7-5 (小島北側)

小島店 小島町2-9-12 (小島バイパス面)

中央店 平字倉前112-13 (三倉橋たもと)

植田店 植田町本町2-5-3 (いわき土地建物ビル1F)

☎ 0246-27-0331

フリホ 0246-26-0303

0246-25-3719

0246-62-3000

小島北店

クサカ

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