

# 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。



坂本 信六  
賃貸管理部

**7月7日生まれの子ちゃん**

こんにちは、管理部の坂本と申します。主にPR看板(大型)の営業設置の業務にあたっております。今まで市内全域で数百枚の看板を設置しました。その中には当社のマスコットキャラクター「幸せの青い鳥」の、子供たちへの交通安全の願いが込められています。私は犬が大好きで、マルチーズとチワワの掛け合わせの愛犬がおります。7月7日生まれなので「ナナ」と言うメス犬です。6歳になります。

性格は私に似て、礼儀正しく、オス犬にも近寄りず、昼は姉と一緒にいます。私が仕事を終えて帰ると、玄関で待っています。(^^) その姿を見ると仕事の疲れも忘れます。夜は私と一緒に寝ています。姉は何で私と寝てくれないのと怒ります。朝は私か作業着を着て家を出ると、見送りをしてくれます。普段着の時は玄関に来て、一緒に行きたいと後を追ってきます。私ももうすぐ70歳。ナナが元気なうちに精一杯可愛がってやりたいと思います。(^^\*)



こんにちは、中央店リーシング部門 岡です。今年の夏は、「暑い!」「暑い!!」「暑いー!!!」(××) 合言葉かのように日に何度、口にし、耳にしたでしょう。そんな夏を楽しみ、乗り切るには! 甲子園で心を熱くし、夏野菜にフルーツ、カキ氷で体を冷やします。そんな私の、この夏一番のおススメ"カキ氷"をご紹介します。下さい。...それは、カンラクやの【カキ氷】です。

## 夏を乗り切るカキ氷



ミルク氷? チーズ入り氷? 不思議なサラサラの触感と、ツェアしないと食べきれないBigサイズ! 2人で食べ終わる頃にはすっかり体は冷えまわってしまいましたが、めちゃくちゃ美味しかったです!(^^) もちろん、チーズケーキもおススメです! 是非、是非、是非! 機会があればお試し下さいませ~♪♪♪



中央店リーシング  
岡やエ子



**我が家の暑さ対策**

初めまして、マーケティング専門部の佐河です。毎日暑い日が続いた今年の夏、個人的には電気代がとても気になるころですが、この暑さでは「しょうがないかな?」とも思います。(^^) インターネットで、涼しく過ごせる方法としてインテリアを変える事が紹介されてました。そこで我が家では、涼しげな青や水色の寒色を使った遮熱性のあるカーテンをリビングに付け替えてみました。気持ち、涼しさが増したように思えます。(^^) また食べ物で暑さを乗り切る方法といえど、「うなぎ」でしょうか。値段が高騰しているのが我が家ではそんなに食べられません。土用の丑の日は暑さに打ち勝つようにと頂きました。江戸時代から伝わる風習が平成の最後の夏にも続いているなんて、昔の人は凄いですね。私は暑さが苦手なので、残暑の季節も体調を崩さないように頑張りたいと思います。(^^\*)

## 不動産のミニ知識

# 高齢化社会における賃貸経営



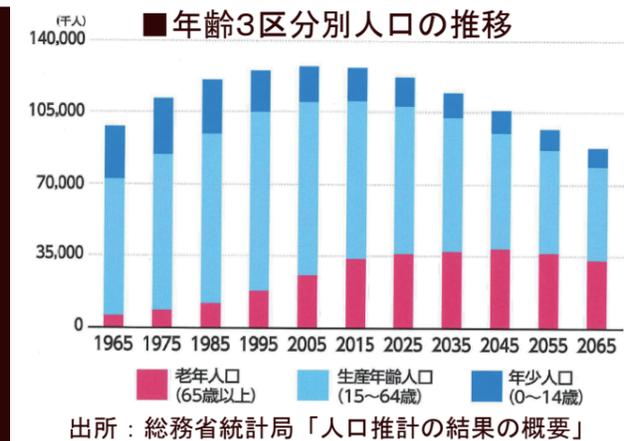
吉田 純  
PM事業部

お世話になっております。(株)いわき土地建物PM事業部の吉田です。賃貸経営において「入居者の確保」は、安定した経営の為に必須条件です。「人口減少」・「少子高齢化」が進む中、改めて「高齢者を入居させること」に関するリスク、そして具体的な改善策について紹介します。

## ～ 高齢社会に向けての空室対策 ～

国立社会保障・人口問題研究所が2017年4月に発表した「日本の将来推計人口」によると、2015年の国勢調査結果に基づく日本の総人口は1億2,709万人。以後、長期の人口減少過程に入るとされています。一方、老年人口(65歳以上)は2015年現在の3,387万人から5年後の2020年には3,619万人に増加。その後、団塊の世代全員が後期高齢者の75歳以上に達するとされる2025年(いわゆる「2025年問題」)をわが国は迎えることとなります。75歳以上の人口が、総人口の4分の1に達するという予測もあり、『超高齢社会』が目前に近づいています。

## 入居者の高齢化が進み その対策と備えが必要!



## 高齢者が入居する際のオーナー様のメリット

- ① 長期入居になりやすい
- ② 資産保有客が多い

## 高齢者が入居する際のオーナー様のデメリット

- ① 室内の孤独死(発見が遅れ再募集・修繕に莫大な費用がかかる)
- ② 健康面で何が起こるかかわらず不安

## 最近では、このような商品も開発・販売されています

- ◆ 見守りサービス... 定期的な電話連絡、リモコン等のセンサー探知
- ◆ 孤独死保険... 原状回復費や空室・賃料低下に対する保険



詳しくは弊社担当までお問合せください。

リスクを100%回避する方法はありませんが、空室対策として高齢者という「入居者の間口」を広げることは賃貸マーケットにおいて無視できない状況と言えます。



# 株式会社 いわき土地建物

# 県内売上高3年連続 No.1

交通安全

を記念して特別キャンペーンを実施中です!



# ハッピーマンション 2018 建築キャンペーン 9/1(土) ▶ 12/31(月)

不動産総合企業いわき土地建物なら資産の有効活用「アパート経営」をしっかりサポート。キャンペーン期間中のご成約で経営を助けるすてきな特典をご用意しました! このチャンスに是非ご検討ください!

- 特典 1 全世帯 エアコンサービス** ※1世帯につきエアコン1台までのサービスとなります。
- 特典 2 小冊子「不動産投資の知らない落とし穴」進呈!**

**安心の JIO 検査 長期保証**  
当社独自の空室補償システムも



**福島県内売上高3年連続 No.1**  
**(株)いわき土地建物**

小島店 いわき市小島町2-9-12 (小島バイパス側) ☎ 0246-26-0303  
 小島北店 いわき市小島町2-7-5 (小島北側) ☎ 0246-27-0331  
 中央店 いわき市平字倉前112-13 (三倉橋たもと) ☎ 0246-25-3719  
 植田店 いわき市植田町本町2-5-3 (植田土地建物ビル1F) ☎ 0246-62-3000  
 双葉店 双葉郡富岡町中央2-117-2 (双葉駅前) ☎ 0240-23-7525

**小島店 PM事業部**  
ミドリカワ  
不動産投資に関するご相談は 担当の **緑川** まで  
●営業時間 / 9:00~19:00 (日・祝18:00まで)  
ふらっと お部屋探し お家探し  
**0246-26-0303**  
※ご入居に関するお問合せも承っております。

# 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ほとんど核家族化して、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に似ています。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、平成27年5月に空家対策特別措置法が完全施行されました。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が営業員より「一括借上賃料は30年間で下がる。」と言われ、さらに「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。契約時の言葉とは裏腹に10年目に大幅な値下げを余儀なくされ、家賃収入では借入金返済をまかないきれずついに破綻してしまう訳です。この悲劇は、まだ始まったばかりです。平成30年7月26日の朝日新聞の3日連続の特集記事(※詳細は当社ホームページ参照)の通り、現在、全国的に社会問題化しています。上記の一部上場会社と違って、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持ち続け、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3年連続福島県内売上高No.1になるまでにご案内させていただきました。現在、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、地元で特に客付に優れ、入居・管理をいかに信頼できるかで業者を選び、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できるかどうか成功の鍵と信じています。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ない様、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。最後に当社が、何故このような高品質の商品を安く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及び売買仲介がメインです。あくまで本業へのプラス効果を目的としているので、建設業からの利益追求は特にこだわっておりません。建設業からの利益が見込めなくても、無借金経営で県内売上高3年連続No.1の充分な経営基盤を築いてこれたからこそ、これらの高品質低価格賃貸マンションの供給が可能になったと言っても過言ではないかと存じます。まずは、他社で建築予定の場合は、必ず当社への相見積をお勧めします。

絶対に他社には負けぬ自信と、競合他社によっては**利益ゼロ**でも、必ずやその金額以下で提供させていただきます。  
 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 **0246-26-0303** 担当 コンサルティング 緑川 事業部 係長  
 平成30年8月吉日 代表取締役会長 吉田 弘志

**担当者紹介**  
 宅地建物取引士  
 賃貸不動産経営管理士  
 2級ファイナンシャル・プランニング技能士  
 空室家管理士  
**コンサルティング事業部 係長 緑川(みどりかわ)**  
 趣味はスポーツジム通いと図書館での読書。金融、不動産売買・賃貸の仲介、資産管理など豊富な業務経験を活かして、オーナー様の賃貸経営を支えます。  
 現在、不動産業界はサブプライム問題が新聞・テレビ等に取り上げられ、不安に感じている家主様もいらっしゃると思います。そこでお勧めなのが弊社の「ハッピーマンション」です。地方の実情に合わせたローコスト仕様であり、県内売上高3年連続No.1を誇る客付力と空室補償制度で空室対策にも対応。他社に真似の出来ない高利回りを実現致します。お客様の立場に立った経営で地域と共に34年目を迎え、より一層地域の発展とお客様の資産の最大化を図る所存でございます。

**安心保証**  
**地盤保証** 万一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・ジオ** 詳細については [www.jio-kensa.co.jp](http://www.jio-kensa.co.jp) をご覧ください。  
**安心の住まい JIOシステム** 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み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**  
 (株)LIXILグループ、損害保険ジャパン日本興亜(株)、東京海上日動火災保険(株)、三井住友海上火災保険(株)などの企業が出資しています。

JIOシステムは、厳重なる設計図の審査を始めとして、基礎配筋の本数他、完成までの度重なる検査により、絶対に手抜き工事が出来ないシステムとなっています。第三者機関(JIO)抜きで建築するなど、当社としてはとても考えられません。当社はあくまで品質の良い商品を、より低価格でさらに将来の安心を添えてお届けします。

**当社独自の空室補償システム**  
 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。

おかげさまで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!!

## 続々登場ハッピーマンションシリーズ

No.	物件住所	完成	世帯数	No.	物件住所	完成	世帯数	No.	物件住所	完成	世帯数	No.	物件住所	完成	世帯数
第1弾	いわき市平北白土	2005年3月	6	第11弾	いわき市平字作町	2007年11月	12	第21弾	いわき市内郷高坂町	2012年9月	6	第31弾	いわき市四倉町東3丁目	2015年10月	8
第2弾	いわき市常磐藤原町	2005年9月	8	第12弾	いわき市平字胡原沢	2008年6月	10	第22弾	いわき市平字川瀬1丁目	2013年3月	22	第32弾	いわき市中園町3丁目	2015年12月	4
第3弾	いわき市内郷織町	2005年11月	4	第13弾	いわき市四倉町6丁目	2008年10月	6	第23弾	いわき市小名浜	2013年6月	6	第33弾	いわき市小名浜	2016年8月	8
第4弾	いわき市東田町金子平	2005年12月	8	第14弾	いわき市平下荒川	2009年2月	5	第24弾	いわき市平大町目	2013年8月	8	第34弾	いわき市四倉町東3丁目	2016年10月	8
第5弾	いわき市小名浜下神白	2006年4月	6	第15弾	いわき市中央高台	2009年12月	12	第25弾	いわき市錦町第1	2013年10月	4	第35弾	いわき市小名浜字元分	2016年12月	14
第6弾	いわき市平下荒川	2006年3月	6	第16弾	いわき市常磐開港町	2009年11月	12	第26弾	いわき市好間町下好間	2014年7月	10	第36弾	いわき市小名浜字芳浜	2016年12月	6
第7弾	いわき市鹿島町久保	2006年4月	4	第17弾	いわき市平字川瀬1丁目	2010年2月	10	第27弾	いわき市平中神谷	2014年9月	27	第37弾	いわき市四倉町東1丁目	2017年3月	6
第8弾	いわき市小名浜相子島	2006年12月	4	第18弾	いわき市中園町3丁目	2011年3月	14	第28弾	いわき市内郷御前町	2015年4月	8	第38弾	いわき市小島町3丁目	2017年9月	12
第9弾	いわき市平下平塚	2007年3月	16	第19弾	いわき市郷ヶ丘3丁目	2012年4月	8	第29弾	いわき市錦町中里	2015年6月	8	第39弾	いわき市小島町3丁目	2018年1月	8
第10弾	茨城県牛久市上柏田	2007年5月	6	第20弾	いわき市平字植根小路	2012年7月	8	第30弾	いわき市小名浜大原	2015年7月	8	第40弾	いわき市内郷御前町	2018年4月	8

【基本仕様】外装:ガルバリウム鋼板/カラーTVDアフォン/デジタルドアロック/洗濯シャワー-洗面台/エアコン/TVアンテナ(BS受信可)/クイックシステムキッチン(吊戸棚付)/照明器具/クロゼット収納/3点給湯(追焚保温機能付)/下駄箱/洗濯パン/温水洗浄便座/電気設備/浴槽設備/LPG/ニットバス/給排水設備/浴室暖房乾燥機/換気扇及びフード/カーテン/バルコニー/室内物干しユニット/入居者無料の光インターネット

**求人情報** ノルマ無し!未経験者も大歓迎! (報酬率の低い) 明るい職場で働き続けたい! 年間休日126日(県平均110日)、有給取得率約58.3%(県平均51.4%)、月間平均稼働時間8.66時間(県平均11.04時間)しっかり働いてしっかり休もう!

1	賃貸営業	23万円	年2回	1,971円	20名	【資格】	職種①②③④ ▶ 専任営業、未経験者歓迎、 ⑤⑦ ▶ パソコン入力程度で可。
2	賃貸営業	18万円	年2回	1,759円	20名	【待遇】	職種①②③④⑤ ▶ 社会保険完備、賞与年2回、産前産後休暇、 社員旅行(海外含む年2回)。
3	賃貸営業	23万円	年2回	1,759円	2名	【待遇】	職種①②③④⑤⑥ ▶ 専任営業、専任研修、 ⑦ ▶ 交通費支給。
4	アルバイト	23万円	年2回	843円	5名	【時間】	職種①②③④⑤⑥ ▶ 勤務日数及び勤務時間、要相談
5	アルバイト	1,000円	年2回	857円	2名	【時間】	職種①②③④⑤ ▶ 9:00~18:00(休日) 週休2日 職種⑥⑦ ▶ 勤務日数及び勤務時間、要相談
6	アルバイト	1,000円	年2回	857円	20名	【待遇】	職種①②③④⑤ ▶ 専任営業、未経験者歓迎、 ⑥⑦ ▶ パソコン入力程度で可。
7	学生アルバイト	1,000円	年2回	857円	5名	【待遇】	職種①②③④⑤ ▶ 専任営業、未経験者歓迎、 ⑥⑦ ▶ パソコン入力程度で可。
8	アルバイト	2,000円	年2回	251円	10名	【待遇】	職種①②③④⑤ ▶ 専任営業、未経験者歓迎、 ⑥⑦ ▶ パソコン入力程度で可。
9	アルバイト	6万円	年2回	857円	30名	【待遇】	職種①②③④⑤ ▶ 専任営業、未経験者歓迎、 ⑥⑦ ▶ パソコン入力程度で可。

面接時に交通費 5,000円支給  
奨学金制度あり

◇第75回賃貸住宅セミナーのご案内◇ 主催:いわき賃貸住宅経営者協会  
**10/18 木** 入居者が望むリフォーム需要とは  
 ◆日時:平成30年10月18日(木)14:00~16:30  
 ◆会場:いわき市平字田町120番地 LATOV6階 会議室1 ◆定員:80名  
 ◆費用:会員/無料 ◆予約:0246-26-0303 担当:関場洋介