



# 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。

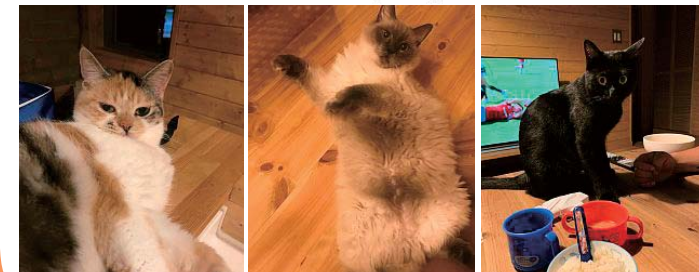
## 台風19号により被害にあわれた皆様へ

この度の台風19号の影響により被害にあわれた皆様に、心よりお見舞い申し上げます。

(株)いわき土地建物では一日も早い復興の為、住宅・設備の復旧や福島県借上げ住宅のご案内など、全力で対応に努めてまいります。

こんにちは、小島店賃貸管理部の武田です。我が家では現在、猫3匹・犬1匹を飼育しています。私は猫派ですが、主人が生粋の犬派ということで新たに犬を1匹迎え入れました。猫たちの反応が心配でしたが、軽い威嚇はあるものの、意外とすんなりと犬のいる生活を受け入れているようです。

### 犬と猫のいる生活



新しい家族として犬を迎えてみて、犬は愛情表現がストレートでどこに行くにもくつき虫でとても可愛いと思いました。ですが、猫の良い距離感を保ちつつ気が向いたときにベッタベタに甘えてくるツンデレな感じが、やっぱりたまらないと思う今日この頃です。(\*^^\*) 皆さんは犬派、猫派どちらですか？



こんにちは！売買取アシスタントの松崎と申します。先日、テレビを見ていたらパワースポットのある神社を参拝している番組がやっていて、それを見ていた小学校2年生の息子が「ママ神社に行こう」と言ってきました。「なんで？」と尋ねると「僕も神社でお願いしたい。頭がよくなるようになってお願いする！」と言うので、これから勉強も頑張ってもらうためにもと思い、ネットで(いわき市神社 パワースポット)と検索してみました。

### パワースポット

すると小名浜の「住吉神社」にはご神木があるとの情報が載っていましたので、近いし行ってみようかと家族で参拝しに行きました。お賽銭を入れお参りをし、おみくじを引いたら、突然激しい雨が降ってきました。しかし、すぐに雨はやみ晴れ渡ってきたので、すごくきれいな虹を見ることが出来ました。しかもWアーチの虹だったので、とても不思議な時間でしたがすごくパワーをもらった気持ちになりました。またパワースポットを探してみたいと思います。(●^o^●)



### 不動産のミニ知識



PM事業部  
櫻井 朱美

## 民法120年ぶりの大改正：オーナー様が知っておくべき項目



こんにちは、PM事業部の櫻井朱美です。この度の台風被害や25日の大雨によって被害にあわれた皆様に、心よりお見舞い申し上げます。復旧・復興・住宅支援に全力を尽くして頑張ります！今回は、台風の影響により開催中止となりました賃貸住宅セミナーで予定していたテーマ、「民法改正」について、特にオーナー様に重要と思われる項目についてご説明します。

### 1. 賃借人の修繕権

今後このような事例が想定されます。

Q. 新しい民法では、賃借人に『修繕権』（※1）があると聞きました。実務上気を付けるべき点は？

A. 任意規定なので、賃貸借契約でどんな場合に賃借人が修繕できるのかを決めておいた方がよいでしょう。

※1『修繕権』借主が自ら修繕を行う権利

#### ～ 改正内容 ～

#### ① どのようなトラブルが予想されるか

- ◆新しい民法では、①賃借人が必要な修繕をせず、②緊急の場合は賃借人が賃貸不動産を修繕できます。
- ◆ただ、『賃借人が修繕できる』ことになると、①そもそも修繕が必要なのか、②修繕の範囲や内容は妥当か等について貸主・借主の間で修繕代金の負担で争いになることが予想できます。

#### ② トラブルの防止のためには

- ◆賃貸借契約で以下のような点を予め定めておくべきでしょう。
  - ☐どんな場合に賃借人が修繕権を行使できるか（行使条件）
  - ☐修繕がどこまで認められるか修繕の範囲：例、小修繕に限定する、増改築禁止など
  - ☐「事前の見積を提示」、「事前の通知」、「事前の書面による承諾」などをどうするか

### 2. 一部滅失の場合の賃料減額

今後このような事例が想定されます。

Q. 「雨漏りで2Kの部屋の一室が使えないので、修理が済むまで賃料は半分しか支払わない」と言われました。

A. 新しい民法では、貸室の一部が使えなくなった場合、その分「当然に」賃料が減額されることになりました。ただし、「使えなくなったこと」が賃借人のせいではないことを、賃借人が証明する必要があります。

#### ～ 改正内容 ～

#### ① 賃料が当然に減額されてしまう。

- ◆これまでは、使用不能となった部屋があっても、借主は貸主へ賃料の減額を請求するだけでしたが、これからは当然に賃料が減額されることになりました。
- ◆当然減額となる条件は、①貸室が一部使えなくなった ②使えなくなったことが賃借人のせいではない場合です。この場合、使用不能になった部分に相当する賃料が当然減額されることになります。

#### ② これから気を付けるポイント

新しい民法の下では、不動産の管理をする会社としては、『修繕依頼が来たら、できるだけ早く修理をしたほうがよい』ということになります。ただしどんな故障でも賃料が減額されるわけではありません。貸室の一部が使えなくなったとしても、賃料の当然減額を主張する賃借人は、『その原因が賃借人のせいではないこと』を証明する必要があります。たとえば、「雨漏れが生じたのはサッシのシーリングが劣化したからで、賃借人の使用が原因ではないこと」などを証明することになります。

今回は、賃貸借契約に関するポイントをいくつかご紹介しました。賃貸住宅経営に非常に大きな影響を与える法改正になりますので、しっかりとポイントを把握し、準備を進めましょう。



株式会社 **いわき土地建物**

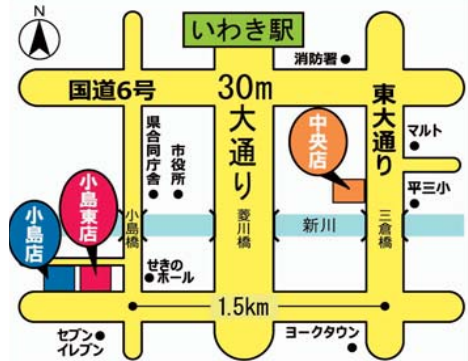
# 不動産 早期売却の為に 究極の客付成功

売却相談会 in 小島東店

過去の高値売却の多数の成功事例をご紹介します。いち早く売る為の究極のヒントを実例を交えて丁寧に説明します。

この相談会で、こんなお悩みがきっと解消されます。

- 古くて住めない状態の一戸建て。
- 諸事情により売却を諦めている一戸建てや土地。
- 至急売却しなければならない一戸建て、マンション。
- 他の不動産会社に任せても売れない一戸建て。
- 周囲に秘密で売却したい一戸建てや土地・マンション。
- 自宅から遠く、管理できない雑草だらけの土地。
- 相続したが、使う予定が無く管理もできない一戸建て。
- 財産分与の為に売却を検討中の一戸建て、マンション。



- 内容**
- ①不動産早期売却の成功事例をご紹介します。
  - ②希望者へは個別相談会を行います。

**日時** 毎週金曜日15:00~17:00

**会場** いわき市小島町2-9-13 (小島東店)

3つの予約方法 当日予約も可能

01 電話 連絡先：0246-27-0331

02 QRコードまたは当社ホームページ

<http://www.iwaki-tt.co.jp/sell/sell-form/sp/>



03 FAX 返信先：0246-27-0771

お名前	ご連絡先
<input type="text"/>	<input type="text"/>

お問い合わせ 株式会社 いわき土地建物 小島東店 0800-123-3719

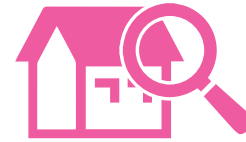
中古住宅 受託時ハウスクリーニング代金補助制度のご案内



販売価格 1,000 万円以上の中古住宅を当社で専属・専任にて受託させていただいた場合、ハウスクリーニングにかかる費用に対して

クリーンキャンペーンで  
お得にキレイ♪  
**5 万円**  
補助されます！

中古住宅 査定時クオカードプレゼントキャンペーンのご案内



- ①中古住宅の査定をご依頼いただいた方
- ②売却・購入希望の方をご紹介いただいた方

実績No.1の  
プロが対応  
**2 千 円分**  
クオカードプレゼント！

## 県内 3年連続 No.1 売上高

無借金経営で創業35年になります。現在約100名の従業員が東北No.1の100年企業を目指し、業務拡大の為に新規募集します。

職種	給与	賞与	過去の年間支給実績	採用人数
① 売買営業	固定給 23 万円	年 2 回	年 1,971 万円 支給済み	10名
② 賃貸管理 アドバイザー	固定給 23 万円	年 2 回	年 843 万円 支給済み	5名
③ ルーム アドバイザー	固定給 16.3 万円	年 2 回	必要資格：宅地建物取引士 + 資格手当：月額 5,000 円 + 皆勤手当：月額 10,000 円	1名
④ 賃貸接客	時給 1,000 円	年 2 回	年 857 万円 支給済み	1名
⑤ チラシ配布 スタッフ	1枚目 6円 2枚目 2円		例>1回2枚ずつ各1,000枚を月に2回働いた場合 1枚目6円+2枚目2円=8円×1,000枚 =8,000円×2回=16,000円	30名

- 【資格】** 職種①②④ ▶普通免許。未経験者歓迎。パソコン入力程度。  
職種③ ▶普通免許。宅地建物取引士必須。  
(資格手当：月額 5,000 円)
- 【待遇】** 職種①②③④ ▶社会保険完備。賞与年2回。  
社員旅行(海外含む年2回)。  
産前産後休暇。有給休暇。  
慶弔休暇。交通費支給。
- 【時間】** 職種①② ▶9:00~18:00【休日】週休2日制  
職種③④ ▶9:00~18:00(※10:00~19:00シフトあり)【休日】週休2日制  
職種⑤ ▶勤務日数及び勤務時間他、委細応談

正社員採用時支度金 **10 万円支給** 面接時に交通費 **5,000 円支給**

応募【小島店】福島県いわき市小島町2-9-12 ☎0246-26-0303 (担当：吉田恵美子)

※国内最大手企業調査会社による平成29年11月17日に発行した平成26年から平成28年12月決算による県内の不動産代理・仲介会社の売上高実績より。