

しあわせだより

1月号NO.29

幸せの青い鳥

新年のごあいさつ



建設大臣認定
不動産コンサルティク技能登録(2)オ10232号
久藤総業 吉田弘志

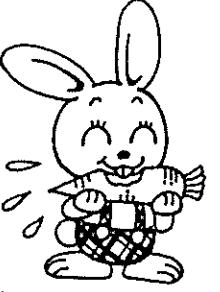
新年あけましておめでとうございます。
日本人がマサギ屋に住む仕事中毒者と言われて早や20年になります。
その間の住生活に関する意識もだんだん変化してきているように感じます。
高度経済成長の景気の波に乗って地価は急騰し分譲住宅等も庶民にはなかなか手の届かない時代もありました。その後バブルがはじけ、
地価の安定した現在置くやすくなったりといえ今後は将来に対する不安感もともない。なかなか持家の夢が実現しそうもないのが現状です。今後の賃貸市場の動向を予測した場合若者の人口の自然増は見込みがいいものの、さらに核家族化が進み、持家比率は思うように伸びない変わりに賃貸需要は、今後も横這い。もしもそれ以上の需要も期待できるかも知れません。又近年不動産を子供に残す老後の子供の世話をしたりと考える方もだんだんと少なくなってきた点もそろそろに拘車をかけていくと思われます。尚、大学への進学率も今後特に私大を中心に増加すると考えられ、結婚時期も晩婚型がおり、夕くてヨリシングル族がますます増える身も予想されます。次に賃貸物件の供給面で考えるとここ数ヶ月の間は供給過剰などの金融機関の貸し渋り等によって新築物件は低迷する事が予想されます。以上の状況により現在の最悪の空室率についても徐々に需給バランスが改善されていくのではないかと思われます。今年はうやうやしくなんとうさぎとびでより一層ジャンボ(躍躍)したいと願っています。

今年も良い年になりますようお祈り申します。

新年



謹
賀



からだ常識

業務案内
◎土地建物売買・仲介・
分譲
◎アパート・賃家・賃ビ
ルの仲介・管理
◎不動産コンサルタント

全国500店舗



住通チェーン加盟店

(株)いわき土地建物

〒970 福島県いわき市平字倉前112-13
TEL(0246)25-3719(代)・FAX 25-3718

「ママお肌のために、サラダや果物
が欠かせない?」

毎朝鏡の前に座りますことはお肌のエイサーではありませんか?

「最近ちょっと張りがなくなってきたわ」

「昔は素顔の方がキレイだよ、なんと言っていたのに」

「最近メイクだと、なにかまわりの視線が冷たいわ」

女性にとって、肌の状態は大問題。いくら髪型や洋服でカバーしても肌の衰えだけは隠せません。25歳はお肌の曲がり角、30歳で急降下、40歳で奈落の底……これは冗談ですけどね。

少しでも若い頃のソースを取り戻そうと、世の女性は四苦八苦しています。野菜サラダを欠かさない、果物をたくさん食べろ……。

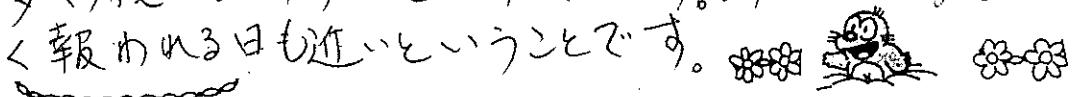
これで本当に効果があるのでしょうか? もっとも重要な肌の構成物は、なんと言っても蛋白質です。ママお肌に深くからむコラーゲンとエラスチン。この二物質の作用が狂うと、あの忌ましいシワの誕生となるのです。そして、コラーゲンもエラスチンも、蛋白質です。たしかにビタミンCは美肌にとって必要物です。でも、すべすべではない。蛋白質を忘れた、栄養の片寄り食では、こちらからシワに招待状を送っているようなものです。

夢占い

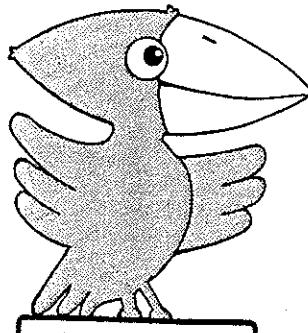
・星空



星が空いはいに散りばめられて輝く夢は大吉夢。長年の夢や願いが叶うことを告げています。今までの努力がようやく報われる日も近いということです。



平成11年、新春



しあわせだより

HII.2月NO30

幸せの青い鳥

心を打つ実際にお話を

吉田弘志

去る1月13日東京にて住通チェーン新春経営者トニーフセミナーに参加して参りました。その時に心に残る話しがありましたので披露したいと思います。

そのお話しいうのはある仲良いい老夫婦がたびたびホテルオーラフを利用していくうちにパンタリ来なくなりました。それを1人のウェイターが気になっていたところのできごとです。

ある日、しばらくぶりに老夫婦の内、男性の方だけが突然現れて、いつも2人で座るテーブルにつき、おもむろに大切そうに1枚の写真を取り出して醤油立てへ立てました。

その時、その1人のウェイターは奥様がお元気にならないためにしばらく姿を見せなかった事を初めて知った訳です。

よくからウェイターは、その老男性がいとおしそうにいつまでも醤油立ての写真をながめているのを見て汚れた醤油立ての上に大切な奥様の写真を置くのはあまりにもかわいそうに思つたのでしようか、その後、しばらくして2度目にその老男性が現われた時のことです。前回同様、音をなつてしまふかのようにおもむろに写真を大切そうに取り出した時の事です。その時、そのウェイターはすかさず、いつ現れるのかと心待ちにして置きておいた写真立てを差し出し「もしよろしかったらどうぞ、お使い下さい」と渡



業務案内

- ◎土地建物売買・仲介・分譲
- ◎アパート・貸家・貸ビルの仲介・管理
- ◎不動産コンサルタント

全国500店舗

住通チェーン加盟店

(株)いわき土地建物

〒970 福島県いわき市平字倉前112-13

TEL(0246)25-3719(代)・FAX 25-3718

しました。その老男性は感激してホテルオーラフへ札状を書いており、その善行が明るみに出た訳です。

さて、今社員へ名乗り出るように通達しましたが、どうこう本人は名乗り出なかったとの事です。

以上の話を聞いて清らみな心の持主というものは、どこまでも心が澄んでいるのだと思いました。

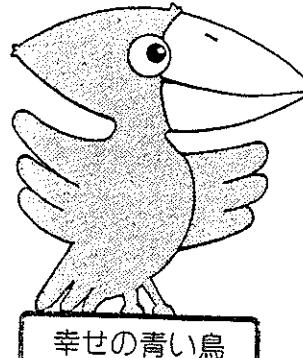
それと同時に超一流のホテルオーラフに発展した理由は、このへにあったのだと思いました。

現在の我々の陶酔の原点を新ためて見つけられた1日でした。

からだの常識

・ねむきが子の方法 あなたはどうしています?
濃いブラックコーヒーを飲む、大声を出す、腕立て伏せをする、ラジオ体操をする、冷たい水で顔を洗う等々……。
でもこれがシャワーとなるとどうでしょう?

冷たいシャワーで3:3:3と頭を冷やすか、それともおついシャワーで一気に目さめると……。季節によってどちらも一理ありそうな感じですが医学的に言うと冷たいシャワーは丁めなものです。目さめにには、自律神経の中の、緊張作用のある交感神経の働きが必要です。問題は朝の交感神経の刺激法です。朝の目さめには、やはり熱いシャワーが最適。冷たいシャワーは刺激が強すぎて興奮オーバーの状態になり体が(まてて)まい交感神経は過敏)。顔だけならば水も有効です。



しあわせだより

HII.3月.ND3

幸せの青い鳥

健康コーナー

◎野菜ジュースにニンジンを入れてはいけない?

ニンジンは、ほうれん草と並んで緑黄色野菜の代表格。含まれる栄養分は、そこの淡色野菜の比じゃないくらいに、ヨリだと言います。何しろ、みの鮮やかなオレンジ色がいかにも体にいい!!って感じがします。野菜ジュースといえば、トマトの次にニンジンが思い浮かんでくるほどポピュラーなものだと思っていましたが、それがいけないとなると自家製ジュースの信者は困ります。本当に入れてはいけないのでしょうか? 大丈夫です。ニンジンは、ビタミンCを破壊する「ビタミンC酸化酵素」をもっています。しかし酸化の行程に時間がかかります。ジュースだったら作ってすぐ飲んでください。スピタミンC酸化酵素は80度で活性を失いますから、煮る炒めなどしたら、80度以上にすればよいのです。ビタミンCの破壊は料理の仕方次第。安心して、ニンジンを堪能してください。

夢判断

③桜の夢を見た時...

ひらめき通りに行動すると、思いかけない幸福をつかえうです。桜の花が満開ならば宿命的な出会いが待ち受けていることを暗示しています。

Good night.
Sleep well.



業務案内

- ◎土地建物売買・仲介・分譲
- ◎アパート・賃家・賃ビルの仲介・管理
- ◎不動産コンサルタント

全国500店舗

住通チェーン加盟店



(株)いわき土地建物

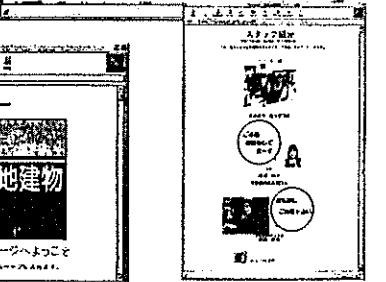
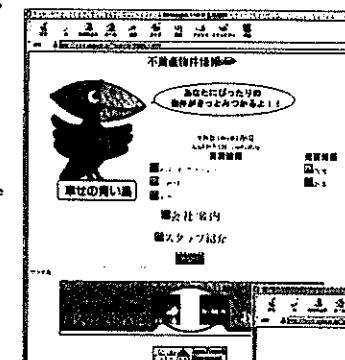
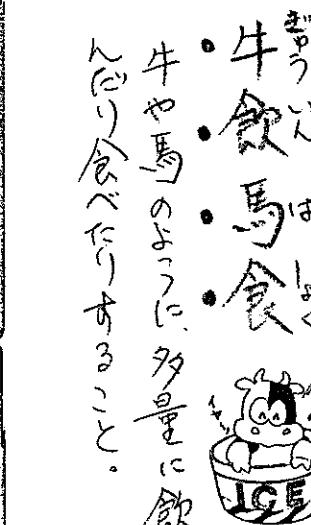
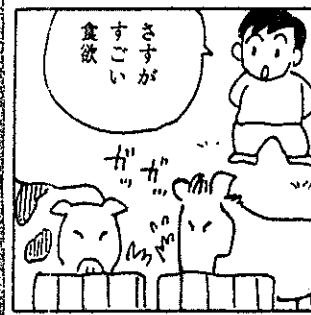
〒970 福島県いわき市平字倉前112-13
TEL(0246)25-3719(代)・FAX 25-3718

・全国賃貸管理業協会のBNNEWSへ
当社のホームページが紹介されましたので下記の通りご紹介申上いたします。インターネットをおやりになられる方は是非一度ご覧になつてみて下さい。

INTERNET 会員ホームページ紹介



株式会社 いわき土地建物
<http://www.aska.ne.jp/iwaki-it/WELCOME.HTML>



く記載している。

この会社の業務内容は、土地建物売買・仲介・分譲、賃貸仲介・管理、不動産コンサルタントと幅広く扱っているが、このホームページ上で各項目を別記するにとどめている。

◆スタッフ紹介

社員が男性2名、女性のみというこの会社の、和やかな雰囲気をスタッフの写真で演出している。

◆お問い合わせ

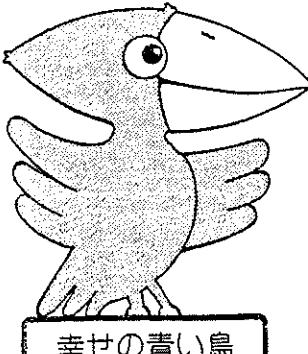
郵便ボストンの枠をクリックすると、問い合わせ入力のページが表示される。簡単な入力で送信できるようになっている。

◆LINK

住通チェーンと日本賃貸管理業協会へのリンクを紹介。

物件情報の最終更新日を掲載すると、検索する際に取り扱い物件数が増すだろう。

社長の人物紹介も加えてあり、面倒ながらも基本をしっかりとされた構成となっている。



しあわせだより

HILL4月号NO32

賃貸市場の現況について

今年も超繁忙期の又、3月も終り、やっと、連日遅くまでの残業から開放されようとしています。全国的に賃貸市場の低迷により、(ほとんどが、前年より落ち込んだ)いる業界の中で、ほぼ来店客数及び成約数とも前年並の実績を上げる事ができました。これもひとえに家主様の皆々様のふみやと心より感謝しております。しかしながら一方では、長期空室の家主様の切実なる悩みを聞かされました。我が家事のように心が痛みます。中には6世帯の内5戸が空室で、しかも1年以上の空室もあって夜も眠れない時がある等、相談は深刻です。当社としては、完全に供給過剰の現況を説明の上対策として、いろいろアドバイスはさせていただいているのですが、家主様の方でも、諸事情があり、なかなかアドバイス通りにはならないのが現状です。特に今年は、学生向けのアパートの空室が目立ちました。又、社会人向けアパートも右記平成11年3月30日付朝日新聞オピ面の切り抜き記事の影響もあり、最悪の状態といえます。対策としては、いかに集客力を高め、さらに成約率を上げもと他社との差別化を計る為、さらなる営業努力が求められます。しかしながらそれにも限界があります。今後とも成約の為、家主様のご協力とご支援をお願いする場合もタダある所存じ



業務案内

- 土地建物売買・仲介・分譲
- アパート・賃家・賃ビルの仲介・管理
- 不動産コンサルタント

全国500店舗

住通チェーン加盟店

(株)いわき土地建物
〒970 福島県いわき市平字倉前112-13
TEL(0246)25-3719(代)・FAX 25-3718

ますが、諸事情ご理解の上、この節はよろしくお原稿へ申し上げます。

季節の食物・ねぎ・玉ねぎ

中国西部が原産地で10世紀頃日本に入ってきた。

ねぎの白い部分には発汗剤や利尿剤として用い、園芸や浮腫によく。

近年成人病の予防に玉ねぎが注目されるようになった。特に肉食の多い

人には欠かせない。玉ねぎを夕食すると腸の中が予防できる。又、血

液凝固抑制作用(ほかに、体内に

にある血圧上昇物質に対抗したり)

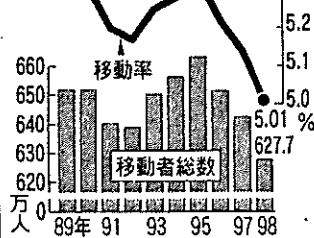
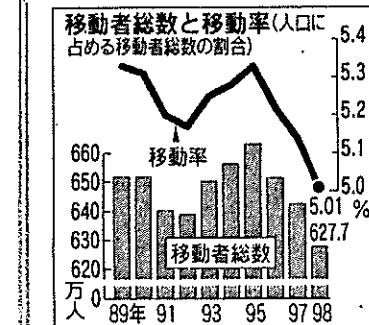
善玉コレステロールを増やしたり、賢

臓からのナトリウムの排泄を促進し

て血圧を下げる作用がある。

ネギ類にはかんや防効果もある。

ネギにはセレンが多く含まれるが、この元素は老化物質:



98年、総務省まとめ

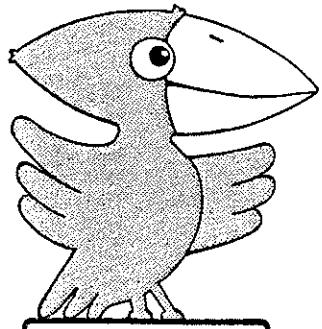
全国の人口移動率は最低迷などを反映して二年連続で最も低い。総務省が二十九日まとめた住民基本台帳に基づいた人口移動状況(九八年未満)によると、九八年に転居などで市町村間を移動した総数は前年比一・三%減の六百二十七万七千五百十二人。

景気低迷など反映

移動率は高度経済成長期に急激に増加し七〇年に五・〇%で調査を始めた五四年以来、九年間に統計を更新した。

合移動率は五・〇%で、七年に統計を更新したことなどを挙げている。

八四年以降は五・〇%前半で推移している。過去最低になつた理由について同局は不況による経済活動の低迷で転勤や雇用に伴う移動が鈍っていることなどを挙げている。



しあわせだより

幸せの青い鳥

H11.5月号 NO33

オーナー向け相談室



JPM
Japan Property Management Association

日本賃貸住宅管理業協会

本日は当社で加盟している日本賃貸住宅管理業協会のオーナー向け相談室をご紹介させていただきます。ホットラインは、全国のオーナーを対象に下記の通り常時受け付けています。回答は、相談内容によっても異なりますが、7~10日以内に全ての相談に回答するようなシステムができています。例えば原状回復のトラブルで想いがけない出費をよぎなくされたがどうにも納得できない等、賃貸トラブル他何でもお気軽にご相談下さい。相談料は無料です。

記

「賃貸住宅なんでもホットライン」の相談窓口

- ① FAX (03) 3360-6421
- ② インターネットホームページ

URL <http://www.jpm.gr.jp/>
EMAIL jpm@typhoon.co.jp

参考までに日本賃貸住宅管理業協会のご紹介
〒160-0023 東京都新宿区西新宿7-8-12 富士西新宿ビル4階

TEL (03) 3360-6423(代)

現在の全国の会員統計は616社になります。



業務案内

- ◎土地建物売買・仲介・分譲
- ◎アパート・賃家・賃ビルの仲介・管理
- ◎不動産コンサルタント

全国500店舗

住通チェーン加盟店

(株)いわき土地建物

〒970 福島県いわき市平字倉前112-13

ニッコリミナイト

TEL(0246)25-3719(代)・FAX 25-3718

綱領

1. 協会は、公益団体との誇りと責任を以て、一切の営利活動を排し、社会公共への奉仕に徹する。
2. 協会は、賃貸住宅の居住者および所有者の生活と財産を守り、住環境の向上を図ることを通じて社会に貢献する。
3. 協会は、賃貸住宅管理業のレベルの確立と従業者の充実強化に取り組み、賃貸住宅管理業界の整備、発展を図ることにより、その社会的地位の向上を目指す。
4. このようす協会の公私的な立場と重要な責務に鑑み、協会員は、一致団結して協会の運営に当たる。

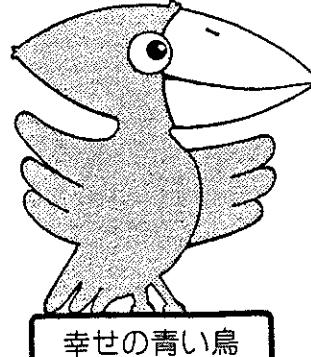
法律雑学 ★ フレジットは買う人の味方か?

これまでの買物は、売さんが直接品物を渡し現金を受取り、欠陥等のトラブルは、買つた人が売った店に直接交渉することで解決していく。しかし最近では、代金の支払いは信販会社にする方法が増え、新たにトラブルが多くなった。特に多いのは商品に欠陥がある場合、修理や交換に応じなく、信販会社からは割賦金の支払いを強制されるというもの。そのため買う側の利益保護のため、割賦販売法の一部を改正し、買つた商品に欠陥があり、修理や交換を請求したにもかかわらず、店側がそれに応じないとときは、信販会社に対して割賦金の支払いを拒めることになった。ただし銀行系のマスターカード方式の場合には適用なし。

夢占い



たいへん縁起の良い夢で、幸運の訪れを約束しています。仕事をしている人は能力が認められて重要なポストにつくでしょう。



しあわせだより

H11.6月号 NO34

借家

家主より借家人に明渡し請求するには「正当事由」が問題となる。

※ 正当事由は家主と借家人の諸事情を比較衡量して判断される。

・立退き請求ができる場合

①契約違反、②期間の満了(正当事由が必要)、③解約申入れ(期間の定めがない場合正当事由が必要)など

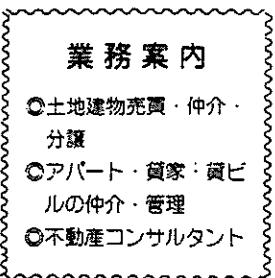
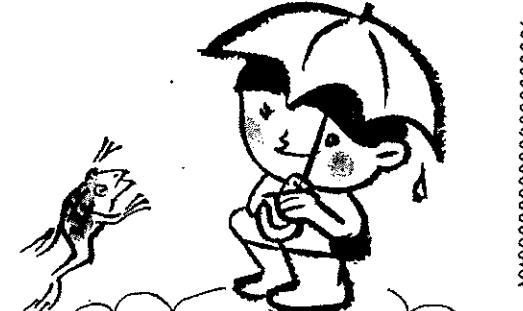
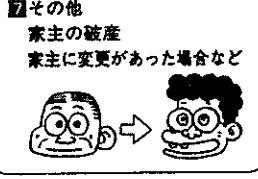
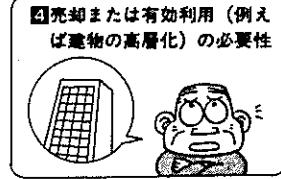
・立退料

契約違反の場合立退料は不要ですが、更新拒絶、解約申入れによる立退きでは、立退料の提示が一般的です。

・造作買取請求権

借家人が自分で造作を付けている場合には賃貸借が終ったときに、これを家主に買取らることができます(借家法5条、借地借家法33条)。ただし、家主に同意してもらってつけ加え、造作または家主から買い受けた造作だけが買取請求の対象になります。

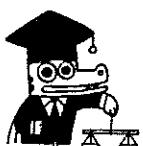
正当事由の判断で何が問題になるか



今月は右記の通り、日本賃貸管理業協会で始めた「家賃等完納証明書」制度のご案内を申し上げます。この制度の活用により少しでも滞納者の減少につながればと期待しています。



借家人側の事情



正当事由は、家主側の事情と借家人側の事情とを比較衡量して総合的に判断されます



全国500店舗



住連チェーン加盟店

(株)いわき土地建物

〒970 福島県いわき市平字倉前112-13

ニトリミナック

TEL(0246)25-3719(代)・FAX 25-3718

家賃を期日にお支払い頂いたお客様には
信用がupする証明書を発行します

「家賃等完納証明書」制度のご案内

日本賃貸住宅管理業協会(日管協)会員である当社は、入居者サービスの一環として「家賃等完納証明書」を発行しています。同証明書は貴方の信用を高めるものですので、ご活用下さい。

●次の入居先をお探しになる前に、「家賃等完納証明書」上部の「発行依頼書」欄に必要事項を記載の上、当社へご持参もしくは郵送してください。

●当社は、貴方の家賃等が完納されていることを確認の後、同証明書を発行いたします。

★賃貸住宅をお探しのときは、家賃等完納証明書を当協会の会員会社にご提示ください。貴方の信用が高まります。

※持ち家を購入する際も、住宅金融公庫の創設融資「はじめてマイホーム加算」申請書類としてご利用いただけます。



左のマークが日管協会員会社の目印です。

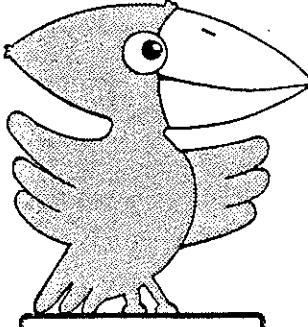
日本賃貸住宅管理業協会は、賃貸住宅の社会的重要性を認識し、その健全な運営・保全を担う賃貸住宅管理業務の高度化を推進することにより、住環境の向上や地域社会の発展に貢献することを目的としています。

<1999年4月末現在> 正会員538社 助理会員76社 総管理戸数 約120万戸
14支部を有する業界団体です。

夢占い

☆☆☆☆

⑤飛ぶ。気分よく飛ぶ夢はすべて吉夢です。
健康とこれから可能性が広がることを約束しています。



しあわせだよ!

川17月号NO35

社内旅行記

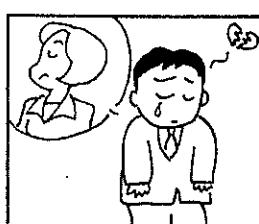
台湾

今年も恒例の社員旅行を5月13日から4日間台湾の台北に行ってきた。高層ビル、マニションが立ち並ぶ一方、中国伝統の芸術、文化を受けついで生きる近代都市です。

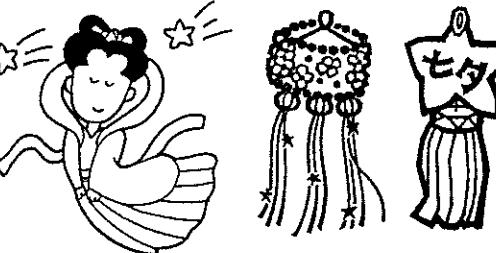
寺院や博物院、忠烈祠ではロウ人形の様に動かす衛兵を見ておどろいたり、テヘトに行ったり等々、食物も日本人の味覚に良くないとしてもおいしく腹いっぱい食べ、皆満足感満ちて帰りました。ちょうど梅雨の時期に当たり雨が降ったりやんだりで1枚目は傘いっ一時を過ごす事ができました。



いち よう らく
一陽來復



・陰がきりまって陽が見えてくること。
・冬が去り春がめぐりくること。
・寒いところばかりあつたのが、ようやくよい方に向かうこと。



業務案内

- 土地建物売買・仲介・分譲
- アパート・賃貸・賃ビルの仲介・管理
- 不動産コンサルタント

全国500店舗

住通チェーン加盟店

(株)いわき土地建物

〒970 福島県いわき市平字倉前112-13

TEL(0246)25-3719(代)・FAX 25-3718

住通チェーン全国大会開催

本年は福島アリーナホテルで6/22～6/24までの全国から800余名の参加者を集めて開催されました。まず東京ディズニーランドの講師である坂真一郎氏の講演を始め、売買、賃貸、建築、リノベーション等、各部門でのパレード討論、時間が足りない位の活発な意見交換でした。又分科会では優秀者の成功に導くテクニック等を開き、考え方を新たにさせられました。これらの活力源にいたいと実感した次第です。

不動産仲介実績

住通チェーンは全国2位に!!

不動産仲介

日経流通新聞

順位	社名	本社	97年度手数料収入 百万円)	比伸び率(%)	決算期	97年度 サービス業 総合調査
1	※三井不動産販売	東京G	30,135	+6.9	3月	
2	住通	東京F	26,220	+5.8	12月	
3	東急リバブル	東京	19,113	0.0	3月	
4	センチュリー21・ジャパン	東京G	17,778	+0.6	3月	
5	エイブル	東京	13,744	+10.0	3月	
6	大京住宅流通	東京	9,046	+10.2	3月	
7	野村不動産	東京	5,426	+12.8	3月	
8	住信住宅販売	東京	4,485	+8.4	3月	
9	ハウスポート西洋	東京	4,320	+18.0	3月	
10	有楽土地住宅販売	東京	4,068	+16.8	3月	
11	スターツ	東京	3,754	+27.8	3月	
12	三愛地所住宅販売	東京	3,543	+4.0	3月	
13	日住サービス	東京	2,953	+12.5	12月	
14	福屋工務店	東京	2,794	+17.0	3月	
15	関西積和不動産	大阪	2,745	+17.1	1月	
16	長谷工アーベスト	大阪	2,627	+20.9	1月	
17	生駒商事	大阪	2,598	+1.1	3月	
18	住友林業ホームサービス	大阪	2,545	+15.2	3月	
19	三信住宅販売	大阪	2,241	+21.6	3月	
20	東洋不動産	大阪	2,144	+27.0	3月	
21	リクルートコスモス	東京	1,847	+18.5	3月	
22	藤和不動産流通サービス	東京	1,811	+11.2	3月	
23	昭和地所	東京	1,491	+4.7	3月	
24	小田急不動産	東京	1,444	+26.3	3月	
25	西武不動産	東京	1,442	+5.3	3月	
26	種和不動産	東京	1,280	+7.8	1月	
27	東京建物不動産販売	東京	1,212	+18.1	1月	
28	東洋不動産販売関西	大阪	1,172	+8.8	3月	
29	根谷工ライブネット	大阪	1,141	+12.6	3月	
30	相鉄不動産	横浜	984	+14.7	3月	
31	伊藤忠ハウジング	奈良	956	+26.1	3月	
32	有楽土地	東京	924	+25.9	3月	
33	朝日リビング	東京	863	+10.4	3月	
34	中信住宅販売	東京	774	+23.4	3月	
35	三交不動産	東京	736	+17.7	3月	

朝日新聞より

空き家率上昇!!

1999年(平成11年)6月29日

人が住んでいない空き家が昨年初めて総住宅数の一割を超えた十八日、総務省がまとめた住宅地図調査でわかった。五年前の前回調査に比べ年々増えており、総務省はバル崩壊後のマンション契約率の低下などが影響している。

調査は一九四八年以来、五年前と比べても、昨年の全国の総住宅数は五千二十万戸近く増えており、総務省はバル崩壊後はマンション契約率の低下などが影響しているとみている。

5年前から3割増
総住宅の1割超す

二万戸で、前回調査より九・五%増え初めて五千万戸を突破した。一方、総世帯数は同七・七%増えて初めて五千万戸を突破した。六年八八年に総住宅数が総世帯数を上回って以来、その差が最も広がった。

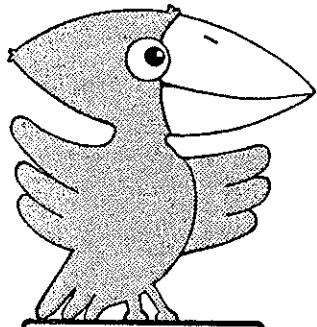
また、持ち家に住む世帯の割合を上回った。

総住宅数に占める空き家の割合は、五年前より百二十九万戸増えて一・五%となり、初めて一割を上回った。

まだ、持ち家に住む世帯の割合を上回った。

六〇・〇%で五年前より四点上昇した。

空き家56万戸



しあわせだより

H11.8月号 NO.36

幸せの青い鳥



お客様の生の声...大好評!!

この度土地建物を購入しない方の実際の生の声の一部を一覧表にしてみました。それを毎月3000部以上的情報誌「すまいるくん」及び定期的ナラシ「すまいる情報」に載せてみましたが、大変好評を得る事ができました。

つきましては、参考までに今回「お客様の生の声を同封させていた」と記載したので、お知り合の方等で土地・建物を売却したい方がいらっしゃいましたら、是非ご紹介の程お願い申上げます。

又、現在お持ちの不動産が利益を生まないで、年々固定資産税の1%7%に掛かっている地主様につきましては、この機会にこれらを外への上収益性の良い物件に置き換える事を提案致します。

現在利回りの良い収益物件も在庫しておりますので是非ご検討下さいませ。

夢占い

果物



新鮮な果物を食べる夢はすべて良い意味があり、恋愛が進展していることを表しています。片思ひが実ることも、才に満ちた果物の夢は人生の中でも最も級の幸福が近づくことを予告しています。



業務案内

- 土地建物売買・仲介・分譲
- アパート・賃貸・賃ビルの仲介・管理
- 不動産コンサルタント

全国500店舗



住通チェーン加盟店

(株)いわき土地建物

〒970 福島県いわき市平字倉前112-13
TEL(0246)25-3719(代)・FAX 25-3718

夜8時まで営業中

現在、我々通常PM6:00までの営業でしたが、7月よりテスト稼働PM8:00まで営業する事になりました。当社は、いわき市で初めて日曜、祝日も営業にてお客様より大変好評だった為、来年よりいつも年中無休にようとの事で金正月も休みず営業しております。

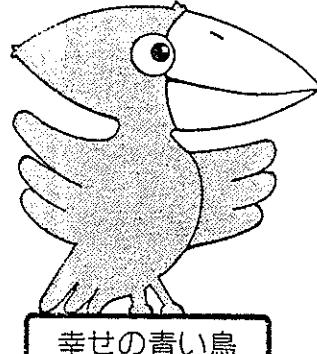
今回はその方々多く、月~土は夜8時まで(日・祝はPM5:00まで)の営業時間で7月から始まりましたが、TOKIながら好評なので、このまま継続予定でいます。

現在、これだけ過当競争のさなか他社への差別化を計り生き残りで行く為には、売りの都合を押しつけるのではなくて、大変でもあくまでお客様の都合に合わせていくべきだと考えております。管理家主様のクレーム処理も年中無休夜8時まで対応可能になりますので、こにお知らせ申上げます。

健康コナー どちらの汗が健康的?

- ①ぬれりタイプ ②えぐりタイプ

スポーツの後のさわやかな汗、ジリジリ照りつける真夏の太陽の下でかくじょとして汗、オジサンの脂汗、手持金が三千円なのにレジで三千二百円と告げられた時の冷や汗...汗にもいろいろありますね。日本人の汗腺の数は平均230万個と言われています。そして、真夏に外を歩くと、わずか1時間で500ccもの汗ができます。また、体重60キロの人から1000ccの汗が出て、体温が1.25度も下がります。神経の働きで分泌される神経性発汗もあります。やはり健康にはさわやかな汗がいいですね。



しあわせだより

H11.9月号 NO.37

家主会発足

一効強会開催マシート結果について

今回先日のご案内の通り効強会開催のマシートにお答えいたしました。誠にありがとうございました。さて今後の開催に向けての参考にしていただきます。又、アンケートの内容は多岐に渡り焦点が緩れな状態ですが、不動産の有効利用に関する希望も見受けられました。例えば、これらの課題に関する希望も見受けられました。例えば、これらの方的な業者側の都合を押しきり(と言うとすると)、通常の一方的な業者側の都合を押しきりするというのではなくて、あくまでオーナー各位の立場に立ちたて内容にしたいと思います。その時だけの業者の利益だけを追及し、オーナーを無視した事業の提案等は長続きする訳がありません。その意味でも不動産コンサルタントの役割は重要になります。例えば、現状を踏まえ、アパートの需給関係の動向を説明した上で、リスクの多い新築よりも次のような方法を選んだ方が堅明な件等もアドバイスすべきと考えます。

*古くなつたアパートの場合

- A. 大規模なリフォームをいた場合との比較
- B. 解体して駐車場、トランクルーム、リースバシフ方式の賃貸等にした場合との比較



業務案内
◎土地建物売買・仲介・
分譲
◎アパート・賃貸・貸ビ
ルの仲介・管理
◎不動産コンサルタント

全国500店舗

住通チェーン加盟店

(株)いわき土地建物
〒970 福島県いわき市平字倉前112-13
TEL(0246)25-3719(代)・FAX 25-3718

C. 处分して別な収益賃食物件に置き換えた場合との比較

D. 解体後、更地にて処分、不動産又は不動産以外の投資を検討する方法との比較

E. 解体後何もしないでしばらく様子を見る

F. その他

又、以上、現在更地を所有しているオーナー各位についても同じ事が言えます。

以上の通り、リスクの多い新築という方法以外にも、立地条件他個別要因により、税務対策も考慮に入れた上、最も適した方法を選択すべきだと思います。

尚、处分置換え及び当面何もしないでおくのも立派な不動産有効活用の手法の一つと言えます。今後、法律、税務、リスクマネジメント等皆様と一緒に効強くいけば幸い存じます。

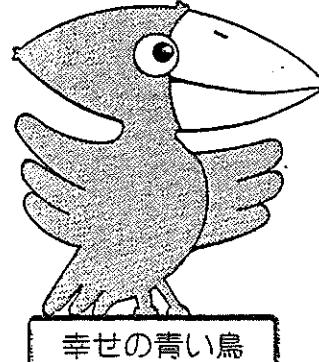
今回のマシートを参考に、お1回目の課題及び開催日時等を検討の上、追々ご連絡申し上げたい存じますので、よろしくお願ひ申上げます。

名湯宿泊券のプレゼントキャンペン開始!!



この度、同封の名湯宿泊券の通り有名温泉地の宿泊割引券をおもて話にはつて、家主さん及び来店客へプレゼントさせていただく事になりました。朝食、夕食等も割安にもかかわらず、通常と変わらずきっと満足できる事存じます。たまには、洋服の紅葉をながめながら、ゆっくり露天風呂にでもつかみみてはいかがでしょうか。又、券券はお知り合の方等へ差しめて下さい。





しあわせだより

H.I.I.10月号.ND38

日管協神奈川県・東北支部合同例会にて

来る、9月14日(火)横浜にて、上記例会が開催されました。例会の中で提携先のIREM(全米不動産管理業協会)のCPMセミナーも催されました。CPMとは、70人の不動産管理者との知識能力の向上、倫理規約の遵守を可能にするための資格で、業界のレベルアップにつながる大切な教育といえます。今回は以上の資格とは直接関係ありませんが、米国の場合、日本との違いを述べてみたいと思います。

- ① 一般的にオーナー = 投資家であり、数ある投資商品の中のひとつとして物件を建築・購入する。
- ② オーナーの目的は、より高い利回りを上げて、その物件を高く売却することにあるため、物件を所有している期間は、日本に比べ極めて短い。例えば、同一物件を10年間所有しつづけるようなケースは、まれである。中には、1年後に売却することを前提とした新築物件も存在する。
- ③ 入居者の平均居住期間は約8ヶ月
- ④ 入居者の期間限定のサブレント方式(転貸)が認められている。
- ⑤ 入居者募集の主な広告媒体は、物件情報誌だが、広告費は全額オーナーが負担する。インターネットも日本よりはるか先行している。



業務案内

- 土地建物売買・仲介・分譲
- アパート・賃貸・賃ビルの仲介・管理
- 不動産コンサルタント

全国500店舗



住通チェーン加盟店

(株)いわき土地建物

〒970 福島県いわき市平字倉前112-13
TEL(0246)25-3719(代)・FAX 25-3718

⑥ 入居審査については、公正居住法(連邦法)があつて審査結果に向課がないのに、貸主の主観的判断で契約を断ると、処分を受けることがある。

⑦ 滞納督促の訴訟は、起訴から保安官による強制執行まで実に2~3週間の超スピードで行われる。

以上、日本との主な違いを抽出してみましたが、米国でもスピードの速さ等、見習うべき点も多々を感じました。

健康法

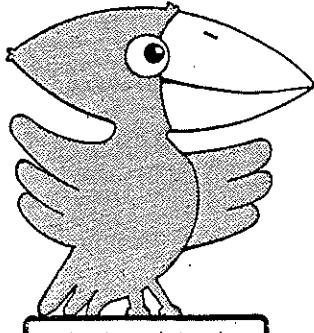
運動不足の解消法は?

世の中が何よりも便利に便利に、発達させてきて、今の日本人は、すっかり運動不足になってしまっています。至るところの世の中、運動をした気になれるのはフィットネスクラブこれが現状です。よし、「運動不足を解消するには、運動するしかない」と一言いえそうもないんです。運動せずに、運動不足を解消する----そんな都合のこと、本当にあらへようか? "運動の意味を考えおかしくましょう" 現代人は、体は少しも動かさない。午さえ伸びばせば、スイーツばかり全部が終了。だからこそ、運動が必要なのです。良いと。わかっていても、いざ動かすとなると拒絶反応を起します。では、どうしたらいいか。アットテンポの音楽をかけてみましょう。そして、深呼吸の2、3回。これでもOKです。運動の大目的は、行進とガス交換です。アットテンポの音楽で心もはります。心がはります、心臓が跳ね、脈も急速。ついでに深呼吸があれば、新鮮な酸素を吸入できる。筋肉こそ動きますが、かなりの効果が期待できます。



夢占い

③ 紅葉 色とりどりに美しく紅葉する夢は吉夢。
人間関係が豊かになることで、さまざまなチャンスをつかめラッキーサイ。

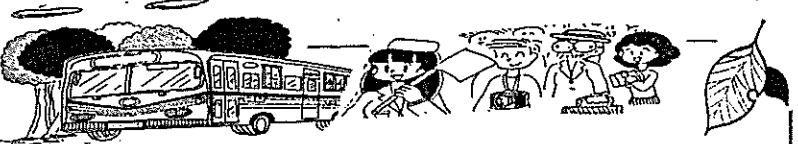


しあわせだより

幸せの青い鳥

社内旅行記

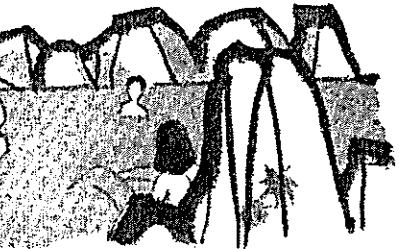
10月22日 総勢13名でわたらせ渓谷 富弘美術館他、
に行ってきました。今年は暖かさが長かったせいか紅葉は、
いまいちでした。しかし富弘美術館では、手足が動かなくな
る程、口に筆をくわえて書いた花々のすばらしさ、それに添え
られた詩に感動し目頭をハシカゲで押さえている方も見つけ
られました。昼食は手打ちうどん、そばの食べ放題。誰が
一番食べにかかる?仕事を忘れて一日でした。



法律雜学

へそくりはいったい
誰のものか?

夫の財産も、妻の財産も夫婦共有のものと
考えがちであるが、家庭内財産は原則として
夫の財産は夫の、妻の財産は妻の物なのである。
一般的の家庭では夫が仕事をし妻は家事をする
のが普通であり妻の財産を増やすことはむずかしい。
そこで妻の内助の功はどうなるのか。
最高裁の判決は「夫の名義でもらったものは夫のもの」
ということであった。その代わり離婚の財産分手、夫が死んだ場合には相続という形で内助の功に報いるのが法律の考え方である。
夫のもう一人給料は妻に渡り、此時から夫婦共有になる。
したがってへそくりは夫婦共有のものとなる。



業務案内

- 土地建物売買・仲介・分譲
- アパート・貸家・賃ビルの仲介・管理
- 不動産コンサルタント

全国500店舗



住通チェーン加盟店

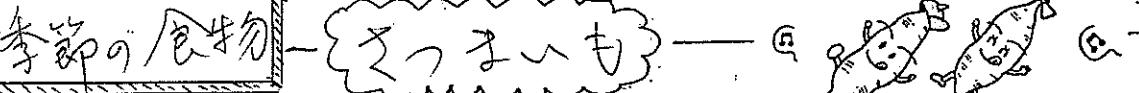


(株)いわき土地建物

〒970 福島県いわき市平字倉前112-13

TEL(0246)25-3719(代)・FAX 25-3718

季節の食物



原産地は中南米で栽培は古く紀元前3,000年前からと言われ
ている。わが国へはアメリカからフィリピン→中国→沖縄→鹿児島
と渡ってきた。ビタミンCが30mgと多く加熱しても70%以上残
る。一日の必要量は50mgなので容易にとれる事ができる。又ビタミ
ンCは皮の下に多いので皮ごと食べるといい。ビタミンCは過酸化
物質の產生を予防し老化、老衰の予防、美肌等効果大である。食
物繊維が多く便秘を予防する。又コレステロールや食塩の吸
収を妨害し、結果として動脈硬化、高血圧を予防する。ミネラルも
多く貧血、味覚異常、骨粗鬆症等に有効である。がんを抑制す
る効果があり生のじみり汁を乳がん細胞の培養液に加えると
94.4%抑制され更に加熱して煮汁を加えると98.7%抑え
ていう実験がある。食べすぎて胸やけをする人は皮のみ食べる
か牛乳を飲むと軽減される。

四字熟語

天 然 自 然



●人の手が加わらない自然のままの状態。

ありがとうERA住通チェーンの皆さま



ERAインドネシアから募金のお礼状が届きました。
今年の広島大会におきまして、日本の皆さまが、ERAインドネシア「コミュニティ・サービス・プログラム」募金にご協力いただきましたことに心より感謝いたします。

送金いただきました募金額1,374ドルは、8月25日に確かに受け取りましたので、早速、貧しく学校へ行けない子供たちの学費として使わせていただきます。

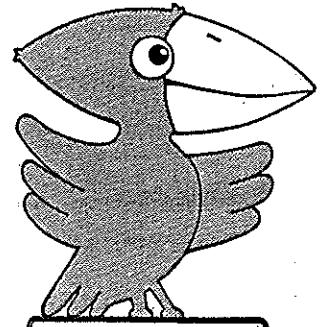
7月23日(インドネシアの子どもの日)に撮影しました写真を同封します。お送りいただきました募金額で、彼らを含め1,570人の子供が学校へ戻り、教育を受けられるようになります。

大変暖かい心配りをいただき、本当にありがとうございました。

ERA住通チェーンの益々の発展を心よりお祈り申し上げます。

ERAインドネシア
専務取締役 エディ・リドワン

成約御礼 先日のD.Mの4,600万の売アパートは即決となりました。… 謝誠にありがとうございました。



幸せの青い鳥

しあわせだより

H11.12月号NO.40

梅干し

二日酔いに効く梅干しは強力な殺菌・解毒作用をもつ。

- ① 果実部にクエン酸、リンゴ酸、シウ酸、コハク酸、フマル酸があり胃液の代役をはなす。したがって胃酸の少ない人には有効である。アルコールの飲みすぎで利尿が過剰により脱水脱塩状態になった二日酔いに梅干しの塩分は良い。又酸っぱさは過酸化脂肪という毒性生物質の生産を阻止する。人ワシ、サンマ、マグロを食べると梅干しを食べておくと良いのはこの為である。
- ② 梅干しの有機酸には殺菌作用があるため食物とともに入ってきた雑菌をほとんど殺してしまう。梅肉エキスには腸チフス菌、赤痢菌、ブドウ球菌、食中毒菌の発育を完全に阻止してしまう。たうきがある。
- ③ クエン酸はカルシウムや鉄の腸からの吸収を促進させる。
- ④ 梅干しに含まれるピクリン酸には肝機能を高める作用もあり、二日酔いの解消にも良い。
- ⑤ 梅干しは便秘により、その逆の下痢にもよい。この二面性を「梅干しの可逆性」という。又刺物類、よく目立つ解消になる。

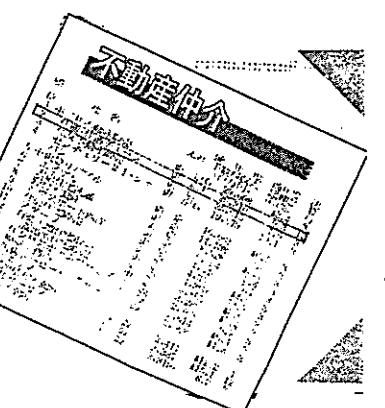
今年も業界ランクイン2位!!

(日経新聞調べ)

10月14日付日経流通新聞は、毎年恒例の「サービス業58業種別ランクイン」を発表した。住通チェーンの数字は、毎年、全国大会直前に皆さんに集計をお願いしている「現勢調査」の結果がこのランクインに反映されている。

尚、58業種は不動産仲介・リフォーム・引

越し等から、チケット取次ぎ・タクシー・保育サービス・旅行業など、サービス業を網羅している。最近の新しい業種として、在宅介護サービス・インターネットプロバイダー等が加わり、時代の変化を反映している。



業務案内

- 土地建物売買・仲介・分譲
- アパート・賃貸・販ビルの仲介・管理
- 不動産コンサルタント

全国500店舗

住通チェーン加盟店

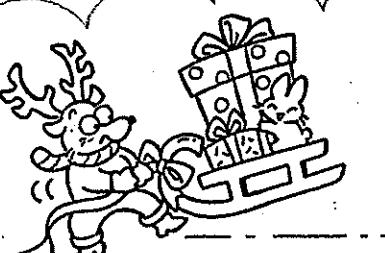
(株)いわき土地建物
〒970 福島県いわき市平字倉前112-13
ニコニコダイナミック
TEL(0246)25-3719(代)・FAX 25-3718

安全運転虎の巻配布

免許取り立ての若者の交通事故が増えてます。今回当社では、各高校生を対象に先輩ドライバーからのメッセージと一緒に《安全運転虎の巻》を専用車にて配布いたしました。自分の心構えひとつでほとんどの事故を回避することができます。これから社会に羽ばたく若い皆様に、少しでもお役に立てればと思います。



平成12年度分のゴミカレンダーと今年中に
管理させて頂いている3パートの入居者
全員に配布致します!!



1999年ももうすぐ終了となります。
1年内本当にありがとうございました。皆様に喜んで
いただける様、会社頑張りますので2000年もよしくお願い
致します。良いお年を迎えてれますよう心よりお祈
り申し上げます。

社員一同