



しあわせだより

H13.01月号 No53

幸せの青い鳥

新年明けましておめでとうございます。

おかげさまで、当社も創業16年目を迎える事ができました。今思えば当時県内でもトップクラスの不動産業であった東北土地開発㈱に約7年間勤務した後、一人で独立しました。

アパート一戸の仲介から始まって、これまでのご支援をいただく事ができましたのも一人一人の家主様のお力添いと新ためて感謝申し上げます。

さて、今年は21世紀という新しい時代を迎えた訳ですが、不動産賃貸管理業に於いても大きな変革期にさしかかったといえます。

今話題のIT革命について言えば、一時的な過渡期があるにせよ、大きな流れは変わらないと思います。ビックバンを始めIT革命はまだ始まったばかりです。世界規模の人々がより豊な生活が送れるようになる為には旧態依然とした今までの体制システムは崩れ、傷みをともなうことは当然の成り行きといえます。我々の業界も常に勉強する事を怠れば、自然淘汰されるのは目に見えています。これから消費者が主役の時代になってくるのではないかと思われます。例えば大企業の傲慢な態度に対し、一人の消費者がインターネットメールを駆使して団体となって攻めた事によって株価が急落し経営の危機に陥ったという事も現に起こっています。

我々の業界にあてはめてみると、今まで消費者（お客様）にわざわざ来ていただきました。県外のお客様ともなると何回も出てくるには、時間も費用も大変な負担になってきます。

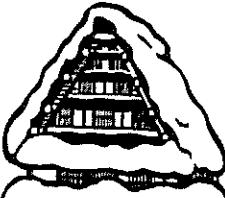
これからは県外の方でもお茶の間で家族そろってアパートの写真や間取り図及び案内略図等が見る事ができ、来店時には絞り込んだ物件のご案内だけで希望物件にありつくことができます。しかし残念な事に県内はもとより、市内のホームページ開設数は数える程しかありません。当社は平成9年にホームページを立ち上げ昨年暮れに大幅にリニューアル致しました。現在一気に写真・間取り図・案内図を整備中です。

今回思い切って全国の同業者でも大手しかやっていない毎日更新を取り入れた為アクセス数はおかげさまで上昇の一途を辿っています。又、当社加盟の全国フランチャイズチェーン「アパマンショップネットワーク」及び社団法人日本賃貸住宅管理業協会とも、お互いリンクを貼ってさらに全国規模の集客に努めています。尚、来る2月3日（土）には前記「アパマンショップネットワーク」代表取締役大村社長をお迎えし第4回賃貸住宅新春特別セミナーを開催させていただく事になっていますので、是非ご出席される事をお勧め致します。

それでは今年も健康にはご留意の上、ますますのご発展を祈念致します。



代表取締役 吉田 弘志



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

apaman shop net work

福島県知事免許(3)第1601号

(株)いわき土地建物

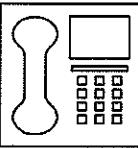
〒970-8026 福島県いわき市平字倉前112-13
TEL (0246)25-3719(代)・FAX 25-3718

21世紀の始まりです。今年も家主様ならびにお客様に喜んでいただけるような仕事を目指して、スタッフ一同頑張ります！！ また、記念すべき2001年が家主様におかれまして「飛躍の年」となるよう、ご健康とご多幸をお祈り申し上げます。どうぞ、この一年もよろしくお願ひいたします。

☆ ゴミのカレンダー<平成13年度版>を全世帯に配布完了☆☆☆

☆ 電話回線が増えました！！☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

今まで電話回線がアナログ5回線で、話し中でつながらない等ご不便をおかけ致しましたが、このたび一気にデジタル（ISDN）8回線にしました。電話機も15台にてこれからも繁忙期に備え、準備万全の体制を取りましたので、これからはお待たせする事も少なくなると思いますので、よろしくお願ひします。



スタッフ紹介 第3回伊藤 正子

オーナー様には、いつもお世話を立てております。私は、主に退去の立合い・リフォーム工事等の仕事をしています。少し年数が経っているアパートでもリフォームする事によって、お客様に喜んでご入居していただいている物件もございます。リフォームの見積り・ご相談等ございましたら、ご連絡お願い致します。お客様ヒオーナー様に喜んでいただけるよう、「頑張ります」ので、宜しくお願い申し上げます。

伊藤 正子



今の私はどうち?



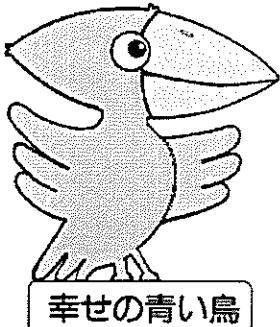
賃貸/売買物件情報満載～最新情報を発信中！！

新インターネットホームページアドレス

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

(毎日更新中)





H 13. 02月号 No54

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

apaman shop net work

福島県知事免許(3)第1601号

株いわき土地建物

〒970-8026 福島県いわき市平字倉前112-13
TEL (0246)25-3719(代)・FAX 25-3718

朝、布団から出るときやコタツから立ち上がるとき、「春はまだ遠い」と感じてしまうのは私だけでしょうか？ 今年の節分は『寒がり鬼』退治。スタッフ一同春に向かって元気に頑張ります！！

☆☆☆☆☆☆☆ 第4回賃貸住宅セミナー開催レポート ☆☆☆☆☆☆☆

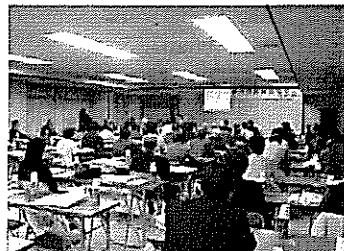
去る2月3日(土)、市民会館1F大会議室において(社)全国賃貸住宅経営協会主催による「第4回賃貸住宅セミナー」を開催いたしました。今回は“新春特別講演”と致しまして川マンショップネットワーク代表取締役 大村浩次氏を講師としてお迎えし、「変革期を迎えたこれからの不動産賃貸業」と題しまして、不動産賃貸業の現状、そして将来の展望等を熱く語っていただきました。

まず、インターネットの普及にともなう情報処理の変化について、着目すべき点の分かりやすい説明から始まりました。近い将来、賃貸住宅の情報誌をインターネットが抜くであろうとの見解には、実際のアクセスの件数や現場の反響などの実例を聞き、あらためて「今」を学んだ思いです。インターネットは限りなく可能性があり、日本全国から誰でも簡単にお部屋探しができる時代になってきたのですね。

川マンショップのホームページは最も有力なお部屋探しのサポートとして、皆様に広くご利用をいただいているので、当社でお預かりしている家主さまの物件情報が、いち早くお客様のもとへ届くということになります。川マンショップネットワークが全国に広がっているわけも、この「今」を学び、そして「将来」を見据えた企業体制を見たとき、納得をいただけると思います。

資金の有効利用については、老朽化したアパート(マンション)の利用について、実際の建物をスライドで見ながら、幅広い活用法を紹介がありました。外国では安易に建物を壊すことなく、骨組みだけを残したリフォームが主流などのことで、産業廃棄物に関する考え方や経済面での考えにかなりの開きを感じました。中でも特に興味深かったのは(個人的には)『ペットマンション』についてです。

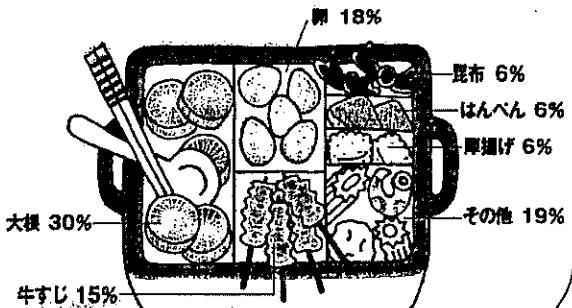
ご来店のお客さま、またお問合せの中でも「ペットがいる」という方が多数いらっしゃいますが、実際は「ペット可」の物件数はわずかです。半年も空き室だった物件が「ペット応談！敷金2ヶ月(もしくは3ヶ月)」にしたら、満室になったという事実もあります。需要と供給という点でははるかにバランスの取れない『ペットマンション』はこれから要チェックではないでしょうか。



おでん大賞

寒くなるとやっぱりコレ！！なんと言ってもアツアツのおでんで決まりですね。我が家流のおでんが一番だと思ってもやっぱり気になる隣のおでん…月刊雑誌のアンケートによる人気度チェックです。

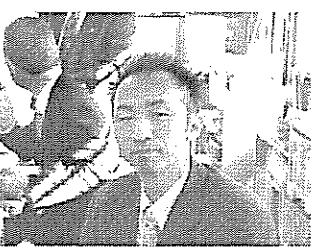
- 第1位は、「大根」鍋底大根を探し当てて、得したような満足感は誰でも経験があるのでは？煮汁がしみて、たまらなく美味しいですよね。
- 第2位は、「卵」食べるのが通と1個はそのまま、2個目は半分に割って、汁に溶かしてか？
- 第3位は、「牛すじ」でした

スタッフ紹介 第3回目
佐藤 浩次の巻

平成13年1月1日付けて、課長に昇格いたしました

この度、課長という役職を頂き、責任の重さと同時にやりがいを感じています。不動産業界も今変動期を迎え、これから資産運用についてもさまざまな問題点を抱えている現状のなか、研修及び実践を通して多くを学び、家主様のよきパートナーとなれる様、努力してまいります。「今、そしてこれから」について、家主様と共に真剣かつ親身に考え、ひとつひとつの物件を大事に、丁寧な仕事を目指して頑張りたいと思います。

また、今回4回目を迎えた賃貸住宅セミナー(家主様勉強会)の内容充実を図り、意欲的に実施することによって、少しでもお役に立てるようなオーナー会にして行けたらと。ますます厳しくなる時代…家主様・お客様・株いわき土地建物が、一体となったトライアングルが描けるようよろしくお願ひいたします。

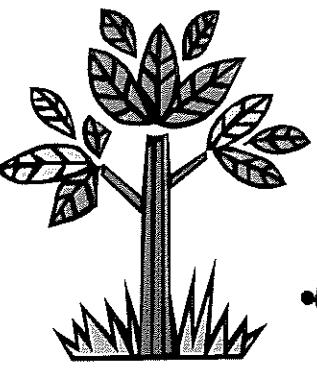


佐藤 浩次



しあわせだより

H13. 03月号 No. 55



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

apaman shop net work

福島県知事免許(3)第1601号

(株)いわき土地建物

〒970-8026 福島県いわき市平字倉前112-13
TEL (0246) 25-3719(代)・FAX 25-3718

春の訪れとともに卒業シーズンがやって来ます。この春、お子さんやお孫さん・甥っ子さんや姪っ子さん。学校だけにとどまらず、いろいろな卒業があることだと思いますが、家主さまの近くにも、ひとつの節目を迎える方も多いのではないでしょうか。泣いたり笑ったり怒ったり一緒に悩んだり、たくさん思い出が何よりも宝物のような気がします。

日管協が財団法人の認可取得！！

当社の加盟しています(社)日本賃貸住宅管理業協会(略称—日管協)は平成3年に設立以来、公益団体の社団法人として、一貫した社会公共への奉仕に従事してきました。

しかしながら、全国700社以上のマンモス団体にふくれ上がってきた現在、社団法人という単なる任意団体では活動にも限界が生じて参りました。

そこで、公益法人という事では同じですが、さらに公共性を増す為にも財団法人への設立認可が急務となっていましたところ、やっとこの4月に国土交通省より財団法人の認可が下るまでに至りました。

日管協の目的としては「賃貸住宅居住者及び賃貸住宅の所有者、すなわち入居者と家主さんという事ですが、それの方の生活と財産を守り、住環境の向上を通じて社会に貢献する」という事です。

その一環として、年4回の賃貸住宅セミナー(当社協賛)を開催させていただいております。

次回の5月19日(土)のセミナーも近くなりましたら、またご案内を申し上げたいと思います。

どうぞご期待ください！！

ますます
好評

☆☆☆賃貸・売買物件情報満載～最新情報を発信中！！☆☆☆

インターネットホームページアドレス

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

毎日更新中・リアルタイムの情報を届けします

また、やっかいな花粉症の時期です

花粉症とは、植物の花粉が原因で起こるアレルギー性鼻炎やアレルギー性結膜炎をいいます。アレルギーの原因になる植物はさまざまですが、特に日本では、スギ花粉がアレルゲン(抗原)となる「スギ花粉症」が有名です。

症状は、アレルゲンが花の粘膜に付くと、くしゃみや鼻水が止まらなくなったり、鼻づまりを起こし、また目の表面に付くと、ひどい目のかゆみや充血が起こります。ただし、これらの症状は花粉の飛び散る時期を過ぎるとおさまるのが特徴です。予防対策として、花粉の飛び始める少し前から、抗アレルギー剤を用いて、シーズン中、外出時にはメガネ・マスク・帽子などで花粉が皮膚に付かないようにします。干した布団や洗濯物を取り込む時は、掃除機で花粉を吸い取るなどの注意をするといいと思います。



日本語、知っていますか？この意味…

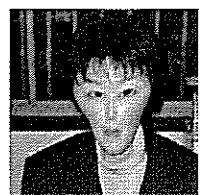
(あ行バージョン)

■あぶ蜂取らず→あれもこれもと欲張って、結局何も得られないこと。■案に相違して→予想していたこととは違つて。■異彩を放つ→多くの中で一際目立つている。優れた様子を示す場合に使われる

第4回スタッフ紹介



上の私がお手伝いさせていただきます。



この限りある 地球上の一角落
あなたは何を求め
何を種蒔きするのでしょうか…

一生という 限りある 時の刻みの中で
何を実現するのでしょうか…

お手伝いしますよ。
いわき土地建物が…
語り合いましょう
プランを練りましょう…

そう…あなたのが甲斐のために
新妻富美子



H13.04月号 No.56



桜のつぼみもほころびはじめ、本格的な春の到来です。今年はスギ花粉が例年の4倍とか。去年まで、「平気~」と言っていた人が、いきなり鼻がグシグシ、目がクチャクチャ。でも、だんだんいい薬が開発されているようなので、自分に合った治療法を選ぶとかなり楽になるそうですね！

祝!合格!!

難関のファイナンシャル・プランナー(FP)へこの度、当社社長と奥さんの2名が同時に合格しました。今後は家主さまに対し、資産設計のスペシャリストとして不動産アナリストの資格に加え、更なる高度なアドバイザーとしてご期待ください。

「ファイナンシャル・プランナーってなあに?」という方のためにご紹介をさせていただきます。

- ① 近年、我が国における金融資産の増加、資産価値の増大、金融商品の多様化はめざましいものがあります。また、国民生活においては、生活様式の変化、物心両面における豊かさの追求、急速な高齢化社会の進展など個人をめぐる環境も、激変しつつあります。とりわけ、これから的人生80年時代において精神的にも経済的にも安定した豊かな未来を実現するためには、個人の生涯設計に対応した総合的な資産設計=ファイナンシャル・プランニングについて独自の専門知識、ノウハウが求められています。
- ② 米国ではすでに、1970年代の金融革命のなかで確立され、定着しています。
- ③ こうした状況を踏まえ、我が国においても豊かさの時代にふさわしいファイナンシャル・プランニングを確立し、その担い手であるファイナンシャル・プランナーの要請が重要な課題になってきましたといえます。ここで期待されるファイナンシャル・プランナーの基本的使命は、主に個人のライフプランに基づく最適な金融資産の形成と管理、効率的な運用プランをアドバイスすることにあります。そのためファイナンシャル・プランナーとして求められる資質は資産設計に関する広範囲な専門知識と同時に、個人のプライバシーに深くかかわることから高い倫理観も当然要求されるものです。
- ④ そこで、1987年11月をもって協会を設立し、資産設計のアドバイスを専門に担うプロフェッショナルなファイナンシャル・プランナーの養成と組織化を進め、健全で適切なファイナンシャル・プランニング・サービスを提供することにより、我が国経済並びに、国民生活の向上に寄与していくものです。

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

apaman shop net work

福島県知事免許(3)第1601号

(株)いわき土地建物

〒970-8026 福島県いわき市平字倉前112-13
TEL (0246)25-3719(代)・FAX 25-3718

受けで夕いお客様の声～IDKの場合～

大学生のアパート探しもひと段落。そこで学生さんはもちろん単身者の方も含めたIDKの人気度をまとめてみました。

- ① 1階より2階…男女問わず2階に住みたい方は本当に多いです。1階でもバルコニー付は有利です!!
- ② バストイレ別…ワンルームユニットは高遠される傾向にあります。やっぱり日本人好みですね。
- ③ 洋間、フローリング、シャワー、エアコンBSなどの設備



スタッフ紹介 第5回目 满山ひろみの巻

オーナーの皆様には、いつもお世話をありがとうございます。私は、主に売買の仕事をしておりますので、家主様たちとお話をできる機会も少しく、家主様の顔もつかつか覚えることができます。自分自身も現在賃貸アパートに住んでおり、会社での経験を基に賃貸側、賃貸側の両方の立場にして考えるようになりました。

快適な住まいをお客様へ提供できるとともに、家主様にも安心のできる入居者を紹介できるよう頑張ります。至れり尽くし、がたくさんあるかと思いますが、これからもよろしくお願い致します。

満山ひろみ

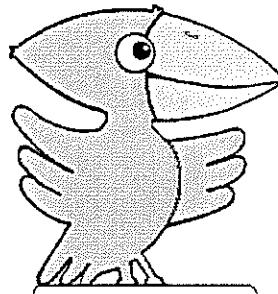


上はダイエット後！？？？なんて信じませんよね！！

賃貸／売買物件情報満載～最新情報を発信中！！

新インターネットホームページアドレス <http://www.iwaki-tt.co.jp>

毎日更新中



しあわせだより

幸せの青い鳥

H13. 05月号 No.57

前線も数日のボカボカ陽気であつて、という間に通り過ぎてしまつた感じがします。そして今は、あちこちで見られる“こいのぼり”。そして蛙の合唱（田舎に住む私にしか聞こえないかしら……？）春のピークも一段落ですが、スタッフ一同これからも頑張ります！

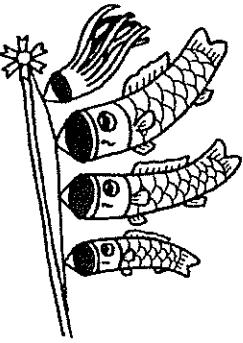
平成13年度税制改正のポイントの一例

現行年間60万円の贈与税基礎控除額が、平成13年1月1日以降、年間110万円に改正される事になりました。これらの特典を利用しない手はありません。一例として、収益不動産を早目に子供に贈与して、ガンガン運用する事等も考えられます。その場合、利益が上がってキャッシュフローのともなうものにする事も大切です。特に古い建物は評価が安くて収益が上がる事で効果大です。又、貸家建付地は約18～21%の評価減になる事も見逃せません。但し、ここで注意しなければならない事は、上記収益不動産を子供に贈与後、入居者が入れ替わると、土地については貸家建付地として見られなくなってしまう事です。対策としては贈与前の親の段階で、管理会社へサブリース（一括借上げ）しておく事をお勧めします。当社に於いても最近サブリースの案件が多くなってきており、借上賃料の査定は無料で行っておりますので、お気軽にご相談下さい。

又、バブル時賃貸事業を始めて地主、家主さんは今回かなりの損出しをしてる方も多いと思われますが、損出し譲渡は、一見、後ろ向きの対策と見られがちですが、れっきとした前向きの対策と言えます。不良資産で簿価の高い不動産を処分して、納税資金を現金で用意していく事も大切でしょう。尚、所得税の損益通算に於いても有効だという事は見逃せない1件と言えます。

以上、ほんの一例ですが、来る5月19日（土）の第5回賃貸セミナーでは、財務プランの専門講師をお呼びしておりますので、余す所なく本音での税務対策等の話しを聞ける事と存じます。どうぞご期待下さい。

ファイナンシャルプランナー 吉田弘志



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

apaman shop net work

福島県知事免許(3)第1601号

(株)いわき土地建物

Tel 0246-25-3719 (代) FAX 25-3718

社内旅行記

<パケット編>

今年の恒例の社員海外旅行は、4/4～4/6、4/6～4/9との2班に分かれて14名でタイのパケットへ行きました。

現地は夏真最中ともあって日差しがものすごく暑く、じとしているだけでも汗がにじむほどでした。初日は移動で終わってしまいましたが、2日目はアーケット観光。プロムテープ岬、シャロン寺院などを見学し、パケット島の大自然と伝統を感じてきました。3日目の自由行動はピーピー島へ船で移動。移動中は自然の熱帯魚を見る事ができるほど海がとてもキレイでした。島ではツバメの巣の洞窟の見学もでき、貴重な場面に遭遇し、とても得した気分！最後の夕食は添乗員のお勧めのファンタジーショーへ。とにかく何をとも感激するばかりで、4日間の旅行はあ、という間でした。ちなみにタイ語のあいさつは男性と女性とで文の終わりが変わるので、マメ知識として頭に入れておくのもいいかと思います。

賃貸係 土崎亚矢子

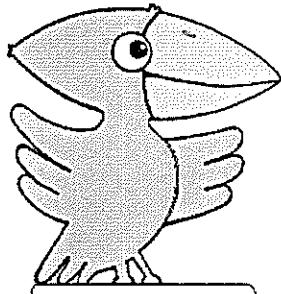


スタッフ紹介 第6回目 馬目亮子の巻

入社以来データ入力、情報誌「すまいくん」作成にたずさわり、現在は滞納の仕事を中心に勤務しております。この仕事を家主様のご存知の方、ついでになるとおもいますか、大変気骨の折れな仕事です。色々な方がいらっしゃいます。色々な事情があり、色々な主義主張もあります。とても勉強になります。只、どのような事情であっても賃料の支払いが滞れるることは契約違反になります。そ、基本は曲げられません。これを原点に微力ながら日々頑張っておりますから、ご意見等ございましたらどうぞご連絡下さい。



20年後の
私ってこんな顔して
るのかなあ！



しあわせだより

幸せの青い鳥

H13.06月号 No.58

植田店 近日オープン予定！！

当社もおかげさまで創業16周年を迎え、これもひとえに家主の皆様方のご支援のおかげとあらためて感謝申し上げます。

今年度の1月～4月の繁忙期は、対前年比大幅に売上を伸ばす事ができました。しかしながら、思い切った宣伝広告費及び入件費の支出増により、利益の方は横ばいに終ってしまいました。又、集客力を高めた結果、お客様がカウンターに座らず待ちくたびれて帰ってしまうというありさまでした。以上の反省により、この度多店舗展開を計る事にしました。第1弾として、植田店を6月下旬にオープンを予定しています。植田店が落ち着いてから小名浜店のオープンを予定しています。

以上により当社としましてもしばらくの間、苦しい状況が続く事が予想されますが、家主の皆様へもより一層のご支援ご鞭撻の程、よろしくお願ひ申しあげます。

梅雨の季節(とは言、でも今年は雨降るのかな…?!と言えばカビ、そして食中毒！)

“調理の前には手を洗い、食べ物は完全に加熱して、残り物は冷蔵庫に”

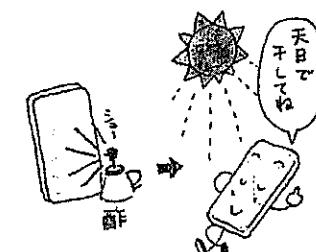
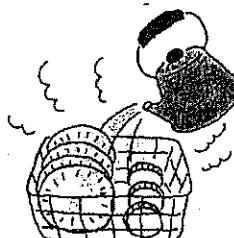
この事を頭に入れて、食中毒を起こさないよう気をつけたいものです。又、食中毒対策として次のような事も日常生活に取り入れてみてはいかがでしょうか？

(1)防腐効果の高い食材を利用する

わさび、しょうが、にんにく、梅干し、お酢等。
これらは味覚や嗅覚も同時に刺激するので、食欲増進にもつながります。

(2)調理器具の衛生管理には熱湯とお酢。

消毒効果も高く、薬品を使わないで経済的で安心！



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

apaman shop net work

福島県知事免許(3)第1601号

(株)いわき土地建物

〒970-8026 福島県いわき市平字倉前112-13
TEL (0246) 25-3719(代)・FAX 25-3718

歯を丈夫にする食べ物



牛乳

チーズ

豆腐



ほうれん草

たまご

にんじん

みかん

レモン

キャベツ

など

～むし歯予防デー～

6月4日はむし歯予防デーです。
食事をおいしくいただくにも健康な歯が一番！自己管理をきちんとして、一生のおつき合いにしたいですね！

～第5回賃貸住宅セミナー開催レポート～

去る5月19日(土)、労働福祉会館3F会議室において(社)全国賃貸住宅経営協会主催による「第5回賃貸住宅セミナー」を開催いたしました。今回は、(株)財務プランニング代表取締役佐藤昇氏を講師としてお迎えし、「平成13年度税制改正のポイント、相続税、贈与税、資産家の為の効果的な税務対策、不動産の有効活用」と題しまして、不動産の資金運用の活用法や将来の展望等を熱く語っていました。講演後の質疑応答では参加された家主さんから実際に抱えている問題点などの質問がありました。



セミナー後のアンケートにご回答を頂いたほぼ全員の方が、「内容については理解できた」「ある程度理解できた」とのことです。次回参加についてもほとんどの方が「また受講したい」と嬉しいアンケート結果となりました。

なお、第6回目は、立退き専門の本などを執筆なさっている先生を招き、「あなたにもできる立退き交渉術」と題しまして、セミナーを8月25日(土)に予定しております。

営業 長谷川 新

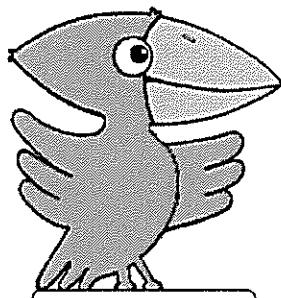
スタッフ紹介 第7回目 栗本紀子の巻

梅雨の季節、オーナーの皆様、お元気のことと、ご推薦申上げます。

私としては主に賃貸物件の接客の方を担当しておりますが、「ジンブライ」の如く、結婚される方がタタタ、来店されます。人生の3、4に少しでもお役に立てればと日々奮闘しております。早くも一年の後半にさしかかり、新たに気持ちを元気張りますので応援して頂ければ幸いです。賃貸係 栗本紀子



笑い過ぎ
かしら？



しあわせだより

幸せの青い鳥

H13.07月号 No.59



業務案内

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

apaman shop net work

福島県知事免許(3)第1601号

(株)いわき土地建物

T 970-8026 福島県いわき市平字倉前112-13
T E L (0246)25-3719(代)・F A X 25-3718

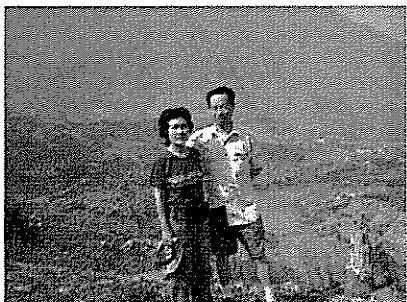
今月の知って得することわざ

案するより産むが易し

ことわざの意味

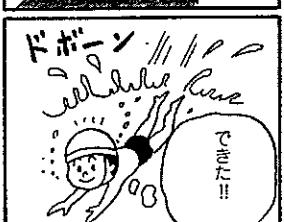
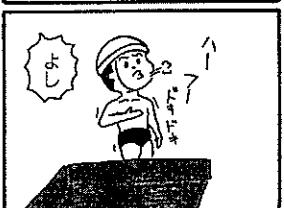
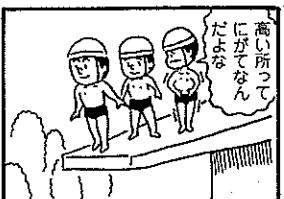


何事も実際にやって見ると、案外簡単にすむということ。
ぐくぐく心配しているよりは、思いきってやってみるとできてしまうものだから。
事前にそんなに心配するなど、まだめる時にも使います。もともとは、出産を
ひかえた妊婦さんを安心させるために言った諺葉との事です。



去る6月11日(日)より8日間、妻と二人でパキスタン北部を旅してきました。7,000m~8,000m級のヒマラヤ山脈を始め、3つの山脈に囲まれたインダス川沿いのハイウェーは、切り立つ断崖絶壁のガードレールのない狭いカーブの多い道路で冷や汗ものでした。特に印象に残ったのは、氷河近くまでわずかな水があれば、段々畑にして泥と石の住居を構え、たくましく自給自足している姿でした。ホロを着た子供達の墨脱のない笑顔を見ていると、果たして物質的に豊かになれた日本人は本質的に幸せなのかどうか、疑問を感じました。

吉田 弘志



植田店オープン!!! しました。

この度、おかげさまで植田店オープンの運びとなりました。
現在、オープンにあたって売地・売家・賃家・アパート等の
物件を探しております。
空室物件他ございまし
たら是非ご連絡下さい。

スタッフ一同、お待ち
しております。

幸せを呼ぶ青い鳥に
赤ちゃんが産まれました。
私もよろしくね!!



スタッフ紹介 第8回目 国井康代の巻

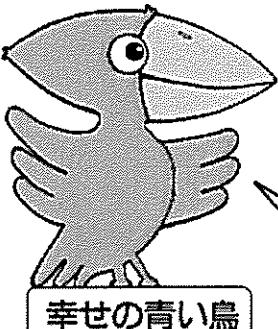
各オーナーの皆様にはいつもお世話をありがとうございます。
私くしくは主に賃貸物件の接客し、お客様の声の入力を
しておりますが、仲介業の難しさを痛感させられていく
今日この頃です。これからも借り手側、貸す側の立場に
なって考え、快適な住まいをお客様へお勧めできること
共に、オーナ様にも安心できる入居者をご紹介できるよう
頑張っていきたいと思います。

国井康代



昔は、
細かった
なあ。





しあわせだより

13. 08月号 No. 60



成約御礼

このたび、金持ち父さんがお2人誕生しました。

去る5月の賃貸住宅セミナーの案内状に同封致しました賃貸収益物件が下記の通り成約になりました。この場をお借りしまして新たため御礼申し上げます。又、残りの物件も現在検討中の方が何人かいらっしゃいます。今回成約になった物件は、ほとんどが土地代で建物はオマケという割には年利回り14.2%～15.12%の高利回り物件です。新築の場合のハイリスクに比べるとほとんどローリスクでハイリターンを得る事が可能な訳です。

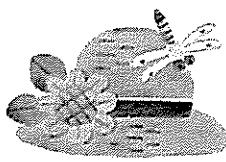
又、単純計算で約6.5年～7年で元をとる事ができ、その後は年金にも劣らない収入が継続的に入ってくる事になります。今回の物件に致しては15年後の試算では土地、建物の財産が残った他に運用益として実に①で1,480万円、②で実に6,500万円を手にした事になります。正に現在話題の書籍「金持ち父さん、貧乏父さん」の著者、ロバート・キヨサキを地で行った感がします。借金をして立派な邸宅や新車という負の資産を手にするのに比べ、金に金を稼がせるこの賛美なお二人の場合、将来の資産形成に於て、早くもバラ色の夢をつかんだと言えるでしょう。ちなみに当社にて入居管理をさせていただき、現在満室稼動中で空室待ちの方もいらっしゃる位の優良物件でした。しかし、まだまだ高利回りの物件もございますのでお気軽にお問い合わせ下さい。

不動産コンサルティング技能登録(2)第10232号
ファイナンシャルプランナー 吉田弘志

記

<成約物件一覧>

所在地	地 積	建物面積	築年数	売却金額(円)	月額賃料(円)	年間賃料(円)	利回り
①常磐西郷町	201.00 m ² (60.80坪)	172.00 m ² (52.03坪)	H. 6.8	14,000,000	176,500	2,118,000	15.12%
②内郷綴町	916.30 m ² (277.18坪)	488.79 m ² (147.85坪)	H. 1.12	48,000,000	568,000	6,816,000	14.20%



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

マンスリー(月貸し)マンショ

(一例) 1DK タイプ家賃4.0万円の物件を家具付月貸しで5万円等。但し希望家具の内容によっては賃料も違ってきます。

(家具) テレビ、冷蔵庫、洗濯機、エアコン、ベット、布団、炊飯ジャー、電子レンジ他小物類も希望によつて相談に応じます。

※ マンスリー(月貸し)可能の家主様は、当社で家電・家具類を用意致しますのでご連絡下さい。

スタッフ紹介 第9回目 手島まり子の巻

。。暑い日が続いております。。

賃貸受付～クレーム処理、物件調査(写真)と、家主様にはお電話をさせて頂いたり、またお伺いした際に条件交渉をお願いしたりと色々な面で、いつもお世話になっております。

これからも、家主様とお客様の橋渡しとして、物件紹介から入居後のクレームに至るまで“まごころ”第一に接していくことを思っております。

手島まり子
(マリコ)



夏バテ
です。



(株)いわき土地建物

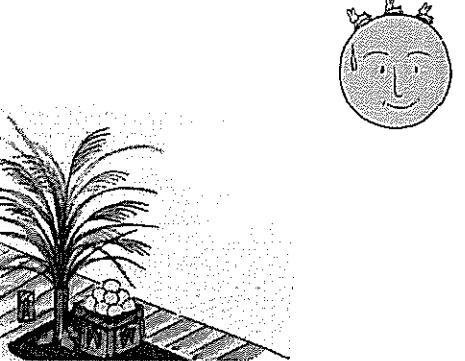
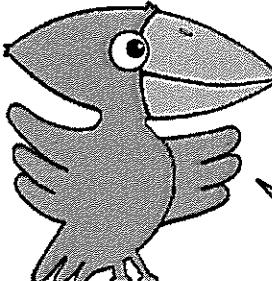
いわき中央店 〒970-8026 福島県いわき市平字倉前112-13

TEL (0246) 25-3719(代)・FAX 25-3718

植田店 〒974-8212 福島県いわき市東田町2丁目18-5

丸忠ビル1F(アンゼン隣り)

TEL (0246) 62-3000(代)・FAX 62-9999



幸せの青い鳥

13.09月号 No.61



不動産投資顧問業開設のご案内

この度、かねてより申請中であります頭書の登録の許認可が国土交通大臣よりやっと下りて参りました。新たに責任の重さに身の引き締まる思いがします。概要については、下記の通りです。

① 不動産投資顧問業とは

- 一般と総合とがあり、総合は全国で大手業者の数社と聞いています。一般はその下のランクで不動産投資についての助言業務のみを行なう事ができ、一社業務は行なう事ができません。

② 登録制度の意義

- 不動産投資に関し、一定水準以上の業務遂行能力を有する業者を登録(担保)し、情報開示。
- 登録業者に対し、投資家保護のための一定のルール遵守を義務づけ、指導。

⇒ 投資家が安心して登録業者と取引できる仕組の確立

⇒ 新たな不動産業としての投資顧問業の健全な育成

③ 登録制度の概要(一般不動産投資顧問業者の登録要件)

- 助言業務を公正かつ的確に遂行できる知識及び経験を有している事。具体的には不動産コンサルティング技能登録者及び不動産鑑定士の有資格者、さらには弁護士又は公認会計士等で、これらの業務に携わった経験のある者等です。

④ 情報開示

- 登録簿には、会社概要、役員、投資判断責任者、業務の方法等を登録し、公衆閲覧

- 事業年度ごとの営業報告書、財務諸表等の提出を義務づけ、公衆閲覧

- 標識の掲示

上記の他、行為規制、行政指導が厳しく定められています。

以上により、不動産投資に関するご相談は安心して当社へおまかせいただければと存じます。

建設大臣認定不動産コンサルティング技能登録(2)第10232号

ファイナンシャルプランナー 吉田 弘志



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

由来：旧暦八月十五日は十五夜・夕月・お月見などと呼ばれています。中国では中秋節・八月節といい、古く唐代から月に供え物をしました。この風習が日本にも伝えられ、貴族社会からしたいに庶民社会にも普及したものです。この日はススキを飾り、月見たんこやくぐものを供えます。さて、今年は中秋の名月、見られるのかなあ…？！

一第6回賃貸セミナー開催レポート

来る8月25日(土)常磐福社会館3F会議室において、(社)全国賃貸住宅経営協会主催による「第6回賃貸住宅セミナー」を開催いたしました。今回は、立派な実績2000件以上の実績を持つ(株)ニーズ代表取締役 大山利公氏を講師としてお迎えし、あなたにわかる立派な交渉術と題しまして、地主・家主の立場としての借地人・借家人の権利関係や対応の仕方などを熱く語っていました。

講演後の質疑応答では、参加された家主様から実際に抱えている問題点などの熱心な質問が相次ぎました。なお、第7回は11月17日(土)にバスをチャーターしまして、郡山のほうで今、流行のマンスリーマンション他 の見学会後、紅葉狩り及び露天風呂シアターを予定しております。是非御参加ください。



営業 長谷川 新

さらに、金持ち父さんがお1人誕生しました。

去る8月の賃貸住宅セミナーの会員状に同封致しました下記の賃貸収益物件が、またまた成約になりました。新たに御礼申し上げます。

所在地	地積	建物面積	築年数	売却金額	月額金額	年間賃料	年間利回り
江名字走出	640.75 m ²	297.66 m ²	S.48.2	13,000,000	170,000	2,040,000	15.69%

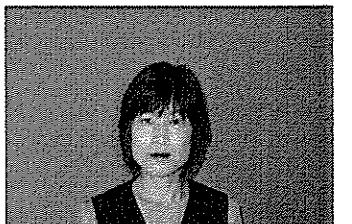
スタッフ紹介 第10回目 作田律子の巻

各オーナーの皆様にはいつもお世話をありがとうございます。

私は主に売買の仕事をしておりますので、正直のところ、アパート名もまだ把握できていないのが現状です。しかしながら個人的にはいわきを離れ、アパート一人暮らしからスタートし、賃貸一戸建に住み、又アパートに引越しし、その後住宅購入、売却、そして住宅新築と“貸す”という経験はないものの、土地・建物を売りたい、買いたい、借りたいの3つを経験し、実現しております。

ですからこの経験を生かし、お客様へ適切なアドバイスをし、お客様へ、そして家主様方へ満足していただけるよう、これからも頑張りますので、今後共宣しくお願い申し上げます。

作田律子



減量
大成功！



福島県知事免許(3)第1601号

(株)いわき土地建物

いわき中央 〒970-8026 福島県いわき市平字倉前112-13

TEL (0246) 25-3719(代)・FAX 25-3718

植田店 〒974-8212 福島県いわき市東田町2丁目18-5

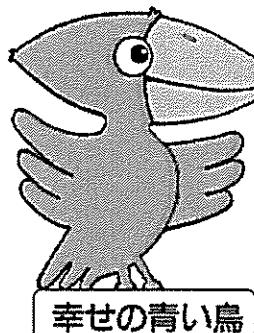
丸忠ビル1F(アンゼン隣り)

TEL (0246) 62-3000(代)・FAX 62-9999

業務案内

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

10/10 目の愛護デー



13. 10月号 No. 62

Jリート波乱の船出!!

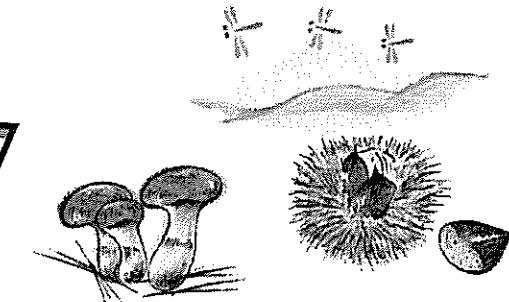
日本で初の上場不動産投資信託(日本版REIT)が9月10日上場しました。初値は発行価格とほぼ同額で寄り付き、無難なスタートを切ったかに見えましたが、翌日の米国テロ事件により、一時8%ものストップ安まで下落するという厳しい船出となってしまいました。小泉政権の掲げる構造改革の柱となる不良債権処理も法事をくじかれた格好で景気回復もさらに遠のいた感じがします。公団等の民営化も強い反対勢力の元では思うように事も運ばず苦慮されるところです。

ところで、何故これまでに日本経済が落ち込んだかを冷静に考えてみると、政治家が悪いといつより、自己の利益(自利)を最優先の元に選んだ我々国民1人1人に責任があるような気がしてなりません。国民全員の利益(他利)を重んじ、本当に国民の命の本当の政治家を選んでいたら、ここまで悪くはならなかったのではないかでしょうか。現在でも他利には目もくれず自利だけを追い求める政治団体も多いですが、当社の考えとしましては他利(お客様の利益)が最優先であり、その結果として自利が自然ともたらされると信じてやみません。

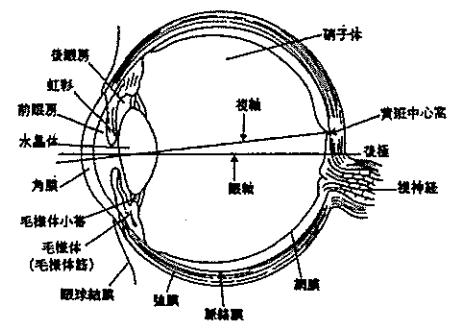
去る8月20日より2日間名古屋市のアパマンショップ加盟店との合同研修に参加してきましたが、大手フランチャイズ同志の家主様及び入居者への激烈なる争奪合戦には唖然とするばかりでした。それでこそ競争原理が働き、一生懸命さらにサービスの向上に努め努力する会社が発展していくのが資本主義社会の原点でないかと新ためて思い知らされました。振りに当社が努力もせずに業界の業者同志のもたれ合いにより、当社の家主様へはチヨカイを出さないというような事があれば、本末転倒も甚だしいと言わざるを得ません。今後賃貸業界は大手フランチャイズ同志の熾烈な戦いになっていくものと思われます。その後、当社では全国で400店舗以上加盟の最大級のフランチャイズチェーンアパマンショップネットワークへ早くも加入し常に勉強会等努力を重ねております。

前記のJリートビジネスにも進出し、いわき市内でも数億円単位の利回り物件も取得可能になりました。今後不良債権処理の面でも少しでも景気回復の導にお役に立てればと思っています。

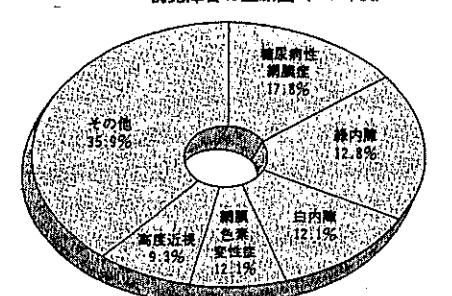
建設大臣認定 不動産コンサルティング技能登録(2)第10232号
ファイナンシャルプランナー 吉田 弘志



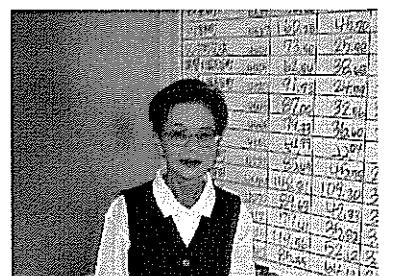
眼の構造



視覚障害の主原因 (1988年度)



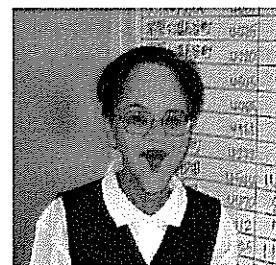
スタッフ紹介 第11回目 池田イツの巻



ここ数日間の世界の動き……アメリカの同時多発テロ事件に因る世界の情勢等々、刻一刻と変わらる目まぐろしい情報の中で、お達不動産業界の 借り入・貸す人・売ふ人・買ふ人と多種多様の中での双方のニーズに合った物件を少しづつ提供していく。それが私の仕事です。

すみる(ん)の情報紙の通りで良い物件をより多く、今望んでいる人に届けたいとガンバッテいます。過去1ヶ月前後に比べ将棋と大きな違いがあります。更に毎月複数の増刷を行っていますので日々且が回りそうな毎日となりそうです。

池田イツ



最近、
髪が…。



福島県知事免許(3)第1601号

(株)いわき土地建物

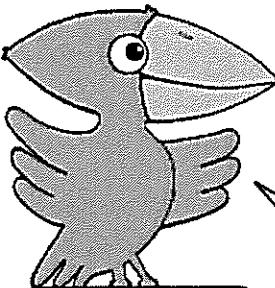
いわき中央店 〒970-8026 福島県いわき市平字倉前112-13

TEL (0246) 25-3719(代)・FAX 25-3718

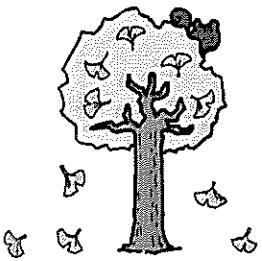
植田店 〒974-8212 福島県いわき市東田町2丁目18-5

丸忠ビル1F(アンゼン隣り)

TEL (0246) 62-3000(代)・FAX 62-9999



しあわせだよ!



幸せの青い鳥

13. 11月号 No. 63

アパマンショップ・オーナーズクラブのご案内

昨今の借り手市場へのシフトは勢いを増し、オーナ様もひとたびらぬ努力を続けておられると思います。しかしながら不動産の有効活用を考える場合、様々な知識、ノウハウ、経験などが必要となります。

当アパマンショップネットワークでは弊社で培った賃貸経営及び包括的な有効活用系アセットマネジメントの「情報」「ノウハウ」を一人でも多くの皆様にお届けし、かつ共有できればとの思いでアパマンショップ・オーナーズクラブを発足しました。当会はオーナ様同志、当会主宰のアパマンショップネットワークグループ(2001年7月現在日本最大級-全国各地のアパマンショップ412店舗)で様々な情報を、ノウハウを共有し、ともに高まり打ちあつたためのクラブです。ぜひ当会をご利用いただきまして「身近な情報」「ノウハウ」を得ながら体験を共有していただきたいと思いご案内致しました。ぜひホームページをご覧下さいますようご案内申し上げます。

(ホームページアドレス) <http://www.as-c.ne.jp/>

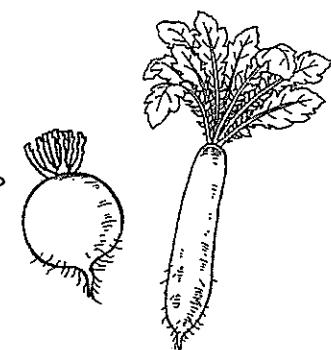
建設大臣認定 不動産コンサルティング技能登録(2)第10232号
ファイナンシャルプランナー 吉田 弘志



秋も深まるとなっ白な大根が
まばゆいばかりの白さとみずみ
ずしさをもってあらわれます。
煮ものによし、おでん、じるの実、

だいこんおろし、つけものなどと用途も広く
一年中で一番おいしい季節です。葉もビタミンA・Cなどが
豊富ですから油でいためたり、つけものに利用したらいかがでいい?

大根が一番!

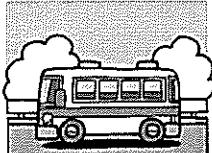


業務案内

- ◎ 土地建物売買・仲介・分譲
- ◎ アパート・貸家・貸ビルの仲介・管理
- ◎ 国土交通大臣認定
不動産投資顧問業登録
一般 第000313号

毎年恒例の秋の社内旅行で…

ディズニーシー



貸切バスにて行きました。

この日は晴天に恵まれ、平日にややかねらず2時間待ちも
ありませうと盛況ぶりでした。その中でモノインデー

ショーやアドベンチャーストームライダーなど楽しい乗り物

に乗れてとてもハッピーでした。今回は夜のショーを見れず残念でしたが、
今度は家族で行きたいと思います。来春の毎年恒例の海外旅行も今から
待ち遠しいなあ…

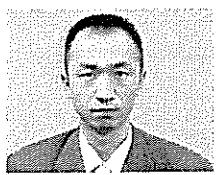
植田店 店長 石井勝美



祝!! 合格!! FP 3人目誕生!

この度、営業・佐藤課長が社長、奥さんに続きまして、難関であるファイナンシャルプランナー(FP)に合格しました。資産設計に関する広範囲な専門知識とともに個人のプライバシーに深くかかわることから高い倫理観も要求されるファイナンシャルプランナー。今後はみなさまへ資産設計のスペシャリストとして、更なる高度なアドバイザーとなるものと思いますのでご期待下さい。

これからも皆様のお役に立てるよう
ファイナンシャルプランナーとして責任ある活動
をしていく覚悟でおります。今後共宜しく
お願ひ申し上げます



宅地建物取引主任者
課長 佐藤浩次



いわき中央店 〒970-8026 福島県いわき市平字倉前112-13

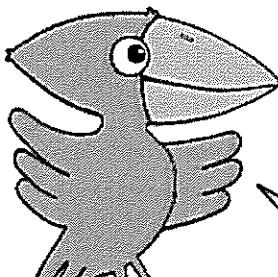
TEL (0246) 25-3719(代)・FAX 25-3718

植田店 〒974-8212 福島県いわき市東田町2丁目18-5

丸忠ビル1F(アンゼン隣り)
TEL (0246) 62-3000(代)・FAX 62-9999

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
- ◎国土交通大臣認定 不動産投資顧問業登録一般 第000313号



13. 12月号 No. 64

<原状回復…どちらが負担?!>

汚れや傷がついた部屋を次の入居者のために元の状態に近づけることを原状回復といいます。残念ながら、「国民生活センター」に寄せられる原状回復のトラブルは増加しているとのこと。また30万円以下の訴訟を扱う少額訴訟事件においても「敷金返還」が高い割合を占めているそうです。ある時、物件の資料を見ていらしたお客様が「置替え家主負担」という記載欄に目を向けおしゃいました。「自然に损耗する置や壁の汚れを回復するのは、家主負担があたり前!」と。しかし実際は「退去時の量・複の交換は賃借人の負担とする」という内容を明記した契約を交わすことにより、賃借人の負担になりますが多いうです。しかしそのような契約書は法的に認められないケースが多い事ご存知ですか?建設省住宅局の提唱により平成10年3月にまとめられた「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」は法的な効力を有るものではありませんが、判例等と十分に反映して作成されたもの。それには、「原状回復は入居者が借りた当時の状態に戻すことではない」という内容が明確に記されています。すなわち通常の使用による损耗は建物の償却であり、家賃に含まれているとされうわけです。言い換えるれば、入居者が原状回復にかかる費用を負担するのは「一般では考えられない使い方」で部屋を傷つけた場合になります。ちなみに入居者負担が生じる場合についてもさんが必ずしも全額負担を意味するわけではありません。すなわち請求できるのは、経年による自然损耗分を差し引いた残存価値に基づいた金額に限られます。ちなみに床、置床、カーペット、フックショングロア、壁クロスは6年、設備機器は8年で残存価値は10%にまで減ると考えられています。従って新築物件に入居し、6年後に退去する借主の不注意により壁クロスを張り替える場合、10%が請求の目安となり、残りの修繕費用はオーナー様の負担になります。下記にガイドライン「破損・毀損の事例区分」より「原状回復のめやす」を記載しましたのでご参考にしていただきたいと思います。

自然损耗の例 (オーナー様の負担となります。)	入居者負担の例 (必ずしも全額入居者負担となるわけではありません。)
■家具の設置による床・カーペットへのこみ(家具の保有・設置は必然的なもの。そのためのこみは通常の使用範囲による损耗) ■畳の色落ち・フローリングの色落ち	■引っ越し作業による引っかきキズ ■雨の吹き込みなどによるフローリングの色落ち ■キャスター付イス等によるフローリングのキズ・へこみ
■タバコのヤニ(喫煙による汚れはやむを得ないものとみなされます) ■テレビ、冷蔵庫等の後部壁面と黒ずみ(テレビ、冷蔵庫等は生活の必需品であり、そのため使用による汚れは通常の使用範囲による损耗) ■壁に貼ったポスターや絵画の跡 ■エアコン設置による壁のビス穴、跡	■釘アナ、ネジアナ (重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの交換が必要なもの) ■クーラー(入居者所有)から水漏れし、(放置したため壁が腐食) ■天井につけた照明器具の跡
■鍵の取り替え・損傷・紛失のない場合。 ■設備機器の故障・使用不能 通常の使用によるもの。	■ペットによる柱等のキズ(共同住宅でのペット飼育は一般的とはいえない) ■設備機器の故障・使用不能(不適切な手入れ、用法違反による故障等)

冬 至

12月22日は“冬至”，1年のうちで一番日照時間が短くなる日です。この日を境にして日照時間が長くなっていくので、世界的に陽気回復の日、太陽の誕生日と

お考えがみられます。ただし、実際の気候はむしろ寒さが厳しくなっていくので、日本では健康に過ごせるようにと柚湯に入るならわしがあります。柚湯は体を芯から温め、風邪を防ぐといわれており、柚の香りも素晴らしいので、まだ未経験という方はたましてみてはいかがですか？また、かゆやかぼちゃ、こんにゃくなどを食べろのも良いと言われています。

小立(1月5日) 雪(1月10日) 冬(1月15日) 露(1月20日) 霜(1月25日) 大立(1月28日)	寒立(1月5日) 冬(1月10日) 露(1月15日) 霜(1月20日) 大冬(1月25日) 小霜(1月28日)	芒立(1月5日) 春(1月10日) 露(1月15日) 霜(1月20日) 处(1月25日) 大夏(1月28日)	立春(1月5日) 雨水(1月10日) 春(1月15日) 露(1月20日) 夏(1月25日) 小暑(1月28日)	清(1月5日) 明(1月10日) 種(1月15日) 夏(1月20日) 穀(1月25日) 大暑(1月28日)	啓(1月5日) 蟄(1月10日) 春(1月15日) 雨水(1月20日) 穀(1月25日) 立(1月28日)
古く中国から伝わった暦で、1年を24等分し、季節を表す名称としたものです。					二十四節氣

手軽なストレス解消法

自身の疲労は、積み重なると「過労」となり、さまざまな不調の原因になります。特に心の疲労は心だけに止まらず、胃・十二指腸潰瘍や高血圧、狭心症、頭痛、不眠など、体の病気とも引き起す要因となります。疲労は「過労」になる前に、解消することが大切です。

★ すこりしない事があたら、まず深呼吸を！

鼻から大きく息を吸ってお腹に溜め、吸うのにかかるたびにかけてゆくり吐く。これをしばらく繰り返すだけで心に余裕が生まれてきます。

★ 一か所に集中するストレスにはリラックス体操！

目や手、腰など一部に力が集中する疲れには、仕事の合間にストレッチ。ゆくりと首や肩、腰を伸ばして緊張をときましょう。