

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。

除草の裏ワザ

こんにちは。売買営業部の田中です。今年の夏は例年以上に猛暑の日が続き、その影響もあってか雑草の成長が異常に速く、皆さんも除草にご苦労されたのではないのでしょうか？御多分に洩れず、我が家の庭の雑草も憎らしくなるくらいに成長が速く、市販の除草剤もあまり効果なし。撒けども撒けども、いたちごっこという有り様でした。実はこの除草、薬剤の代わりに塩水やお湯または野菜・麺などの茹で汁を撒いても効果があるとの事。そちらの方が安全でリーズナブルかもしれませんね。次は「これだ!!」と思う今日、この頃。皆さんも試されてみてはいかがでしょうか。

田中 勉 売買営業部


ゴーヤカーテン

こんにちは！入社13年目の総務部吉田です！今年の夏は雨が少なく猛暑が続きましたね。我が家は省エネ対策の為に南側前面に毎年ゴーヤを植えて日陰を作っています。ゴーヤは手間いらずで毎年たくさんのゴーヤが出来ます。1年目はゴーヤチャンプルーなどレシピが乏しく始末に困ってしまいましたが、ネットで調べてみるとゴーヤの佃煮が載っており、調理も簡単で保存がきき、そしてとてもおいしいです。材料は、ゴーヤ・醤油・砂糖・酢・ほんだし・鰹節・白ゴマのみ。また、ゴーヤの効能を調べてみるとビタミンCがレモンの約2~4倍で、野菜の中で唯一加熱に強く、食物繊維はセロリの約30倍、カルシウムは牛乳の14倍、鉄分はほうれんそうの2.3倍です！一石五鳥以上のゴーヤ、みなさんも来年はたくさん活用してみたいですね。

吉田 恵美子 総務部

【ゴーヤの佃煮】田舎風レシピ

- 1: ゴーヤをたて半分に切り、スプーンで種とワタを取り除き、薄切りにする。
- 2: 塩をまぶし30分ぐらい置いてから、軽く水洗いしザルにあげ水分を取る。
- 3: ゴーヤと砂糖・酢・しょうゆ・ほんだしを入れて煮詰める。
- 4: 水分がほとんどなくなったら、鰹節・白ゴマを入れて混ぜ、火を止める。（鰹節は多めのほうが美味しいです）



大人買い？

皆さんこんにちは、管理部の志賀トシ江です。この間、子供と一緒にTSUTAYA住吉店に行ったら、駐車場にたくさんのダンボールが並んでいました。「なんだらう？」と覗いてみたら、中古販売でした。『DVD・CD:100円、コミック:30円』の看板を発見!! これは安い～(◎◎)ノ!と、子供と売り場を一周♪♪♪なかなかこんな機会はないので、気に入った本があるなら買っていいよと軽い気持ちで言ったら、最終的に買い物カゴ2個がいっぱいになっていました。会計をみると、47冊で1,410円。数の多さにビックリ!! 金額の安さにビックリ!! こんなに買ってこの値段なんて、うれしい～。(´^`)ノ またこんな機会があったら覗いてみたいと思います。

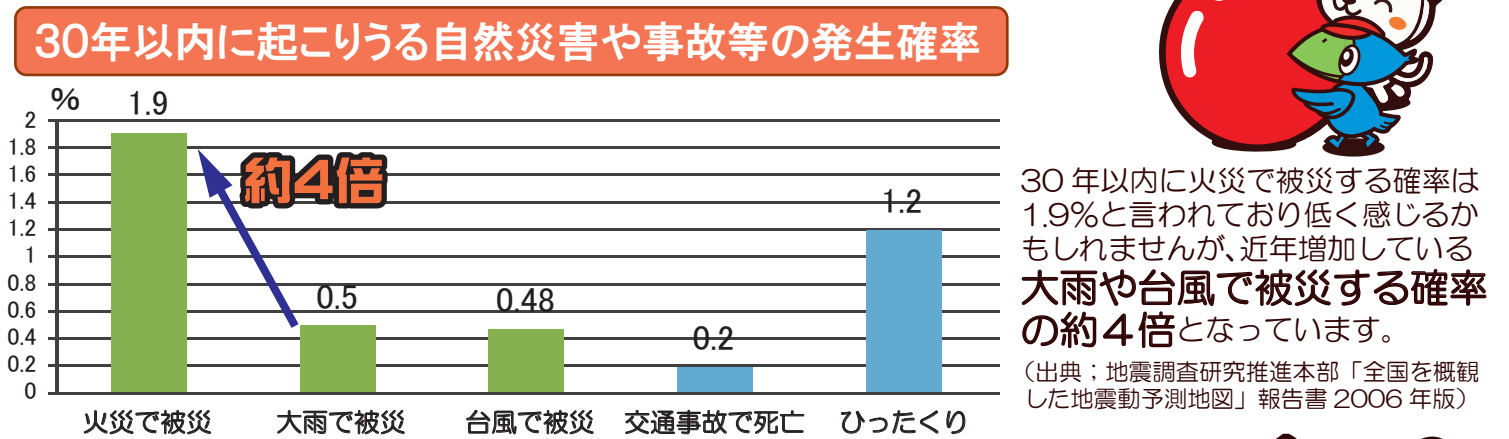
志賀 管理部 トシ江

不動産のミニ知識

火災から共同住宅と入居者の安心を守るために

こんにちは、PM事業部の蛭田紀子です。10月のイベントと言えば運動会、のほほでしたが、最近では春に開催する学校が増えつつあるようですね。熱中症などの事故を避ける理由もある様です。消防庁の統計によると、平成26年の建物火災は23,569件ありました。今回は、火災によるリスクの検証と対策についてご説明いたします。

蛭田 紀子 PM事業部



防火管理を怠ることによるリスク

事例：平成13年 新宿区歌舞伎町 雑居ビル火災

この事件では、適正な防火管理を怠ったとして、ビルオーナーとテナント関係者6名が逮捕・有罪となり、犠牲者の遺族へ損害賠償として総額10億円以上の和解金が支払われました。共同住宅においても、万が一火災が発生し入居者が被災したとき、消防法に基づいた点検・報告を怠っていた場合、所有者が責任を負う可能性があります。

- 所有物件の防火管理状況を確認（火災リスク簡易チェック表）**
- **放火、不審火対策** (火災が起こりにくい体制)
 - ゴミは回収日の決められた時間帯に出されていない
 - 集合ポストや空部屋のポストにチラシがたまっている
 - 自転車、バイクのカゴ等に燃えやすいものが置かれている
 - **消防設備** (初期消火がしやすい体制)
 - 住宅火災警報器が各居室に設置されていない
 - 消火器の使用期限が過ぎている
 - 資格保有者による年2回の消防点検を行っていない
 - **避難経路** (逃げ遅れがない体制)
 - 共用廊下、階段にモノが置かれている
 - 誘導灯などの照明が消えている

ご所有物件を点検していただき、上記内容に該当する項目がありましたら、今すぐ改善しましょう！

火災保険の設定が『新価』か『時価』か確認。火災保険の契約内容が『時価』になっている場合、建替えや補償に必要な資金すべてを補うことは出来ません。また、平成27年10月以降は10年超の長期契約は不可となり、更に保険料が値上げされる可能性が高くなると言われています。

消防法第17条により、消防設備の点検・報告を怠ると30万円以下の罰金、または拘留となります。また建物が築15年以上経過すると、自動火災警報器などの設備が劣化し、正常に起動しなくなる恐れがあるため、点検とリニューアル工事を必ず実施しましょう。入居者の目線で、安心・安全な住まいを提供することが入居率の向上にもつながると思われれます。

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

満室御礼

LUCE(ルーチェ)

※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

- ・本当の意味での土地活用、資産活用を当社は御提案致します。
・今回は資産活用をご相談され、土地から購入した案件です。
・早期元本回収も可能です!!
・不動産投資として将来の第2の年金作りに最適!!
・長期の高稼働率を実現し、オーナーのリスクを軽減する『最高3年間空室補償システム』もございます。

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。

- ★標準付帯設備★
カラーTVドアフォン/デジタルロック/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インターネット/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では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、その中で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。
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、税などを包含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。最後に、今後は相続税法の改正にとまらぬ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と、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。

☎0246-27-0331

担当 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 日下(クサカ)

平成27年10月吉日
代表取締役会長 吉田 弘志

Table with columns: シリーズ, 建築場所, 完成予定, タイプ, 世帯数. Lists various apartment series and their details.

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、当社の経営理念であります「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』(浦田健者)にも出ているように企画の段階で8~9割成否が決まってしまう。仮に建築原価50%の賃貸物件を、あたりまえに建築したと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一定なのでほとんど賃料には影響しません。従って家主さん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ので、適正利益が無いと絶対にやっていけません。今後、借入金利の上昇リスクを考えると早期元本回収に尽きると考えます。当商品は、単純計算で6.5年での元本回収も可能です。又、リスク軽減の一方法として35年空室補償もございますので、安心してお任せいただく事もできます。
尚、今回特に気をつかったのが、低価格ながら、いかに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才まで生きても(因みに現在68才です)まだまだ収益を上げ続け、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度重なる厳しい検査に合格する事が最善との判断に至りました。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、建設業からの利益追求は特にこだわっておりません。
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・フィナンシャルプランナー
・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
長期10年間
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 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・ジオ)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証を実施します。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。

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。

幸せの青い鳥
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) ☎0246-27-0331
小島店 小島町2-9-12 (小島バイパス側) ☎0246-26-0303
中央店 平字倉前112-13 (三倉橋もと) ☎0246-25-3719
植田店 植田町本町2-5-3 (いわき土地建物ビル1F) ☎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