



経営理念

経営方針（中期経営ビジョン）

- 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。

- 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提供のために、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。

美味しいインドカレー

こんにちは、建築施工部の大平です。みなさんも知っているお店だと思っておりますが、最近弊社でイオンいけき店の1階フードコートにあったインドカレー店【スパイスアイランド】の移店工事を施させていただきました。普段はカレー店に入ってまでカレーを食べたいと思う事は無いのですが、工事の打合せで行った時に注文して食べてみました。そうしたら、そのカレーが意外に美味しかったです。(^^) ナンもインド式の釜で焼き上げた物を出しているようです。このスパイスアイランドは、梅香町(平梅香町6-7)に引っ越ししました。今後はインドのちよとした商品も販売するようで、新メニューでハニーナン(はちみつナン)があるみたいですよ！オープンが3月頃ですので、私も行って食べてみようと思っています。インドの方達の雰囲気と本格インドカレーを味わってみてください！



大平 広幸 建築施工部門

いわきサンシャインマラソン



酒井浩康 平素より(株)いけき土地建物をご愛顧いただき、誠にありがとうございます。(株)いけき土地建物システム部門の酒井と申します。2月14日に開催された、第7回いわきサンシャインマラソンに夫婦で参加いたしました。私はマラソン初心者でこの大会にも初参加でしたが、マラソン経験の豊富な妻の助けもあって、なんとか10kmを走りきることができました。当日はとてつもない荒れた天候で、冷たい雨と強い風にスタート直前まで不安でした。ところが、いざスタートしてみると雨は止み、風は強いものの気温は暖かく、かつ雨雲がかかっていた為に日差しも穏やかで、初心者にありがたいコンディションとなりました。しかし、つい調子に乗って走ってしまい、残り2kmの終盤でペースを上げようとした途端、右膝が悲鳴を上げました。最後は膝の痛みで冷や汗をかきながらなんとか完走しました。初マラソンの感想ですが、他の走者や沿道の応援の方々との声を掛け合い、笑いながらも頑張る楽しさに、見事にハマってしまいました。次に県内で行われるマラソン大会にもエントリーしました！いつかはフルマラソンに挑戦できるように、日頃から練習を頑張りたいです。

ドラムタオご存知ですか？



佐藤亜樹子 こんにちは、売買取営業部の佐藤です。昨年になりましたが、いけきアリオスで【DRUMUTA0】のライブに行ってきました。皆さんは【DRUMUTA0】を知っていますか？今や国内にとどまらず、世界中で絶賛されている和太鼓のパフォーマンス集団です。形や大きさなど様々な和太鼓をメインに他の和楽器を合わせた演奏は、エンターテインメントとして確立されています。九州・阿蘇のふもとを本拠地とし、共同生活をしながら、演奏技術やパフォーマンスのトレーニングをしているそうです。男性もイケメン揃いですが、女性もまたスゴイ!! 巨大な和太鼓をたたく姿は圧巻です。私が知ったきっかけは、母からいけきで公演があるから一緒に行かない?と誘われたのがきっかけでした。いけき公演が実現したのは、とある町の小さな薬局さんがクローラ工業さんと協賛して、震災後沈んだ地元の方に少しでも元気になってもらいたい、いけき公演を実現させたのです。一度ライブを見るとこれがどハマリで、ここ数年県内は全て、東京にも日程など都合が合えば見に行っている状態です。是非機会があれば足を運んでみて下さい。YouTubeでも見れますよ!! (^^*)

不動産のミニ知識



PM 関場 淳業 介部

賃貸住宅の建築後15年に起こる現象 ~賃貸経営のデッドクロスとは~

お世話になっております。PM事業部課長の関場淳介です。賃貸住宅を所有することは、相続税対策のみならず所得税対策に有効であると言われております。これは減価償却できる資産を持ち、融資を受けていれば、金利分を経費として計上できるためです。ただし、築年数が経過するごとに経費は少なくなり、手残り収入が減ります。今回は、おおむね建築後15年に起こる「賃貸経営のデッドクロス」についてご説明致します。

賃貸住宅の主な経費~減価償却と借入金利について

●減価償却とは

建築費を法定耐用年数で分割し、毎年経費として計上する仕組みです。償却方法は建築費の7割が本体工事となり定額法で下記耐用年数で分割します。

- 鉄筋コンクリート造 47年
- 重量鉄骨造 34年
- 木造 22年

また、建築費の約3割は設備工事となり定額法もしくは定率法で15年で償却します。(※平成28年4月1日以降の取得は定額法のみとなる予定です)

●借入利息の経費について

一般的に賃貸住宅を建てる方は、毎月の返済額が変わらない元利均等返済方式を選んでおり、経費となる利息は経過年数に応じて減少していきます。



「デッドクロス」とは

建築後15年を経過すると、

- ① 経費となる減価償却が少なくなる
- ② 元利均等返済の場合返済額は変わらず、経費とならない元金の割合が増える

収入は変わらずに①と②の金額が逆転し、所得税が増え、手取り収入(キャッシュフロー)が減る現象を「デッドクロス」と呼びます。

デッドクロスを回避するには

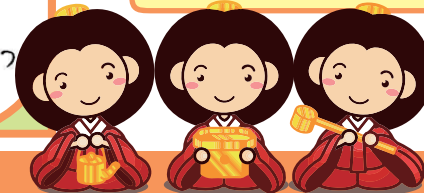
- ① 計画的な修繕工事の実施
- ② 繰り上げ返済を行う
- ③ 新たに物件を建築もしくは購入し償却資産を増やす
- ④ ローン借り換えで返済計画を伸ばす
- ⑤ 売却する

上記の中で最も一般的な方法は計画的な修繕工事の実施です。経費を増やすだけではなく、家賃の下落の予防につながります。

修繕工事をするうえでのポイント

- 1. 長期修繕計画を立てて実行 (建物、設備の寿命、経費を考慮)
- 2. 修繕費を積み立てておく (生命保険などを活用)
- 3. ローンやリースを活用し修繕工事を行う

平成28年1月の段階では、平成29年4月に消費税が10%になる予定です。前回の消費税の増税と同様、平成28年9月中に工事請負契約を結ぶか、平成29年3月末までに工事を終了しておくことで消費税が8%になります。これからの確定申告の内容を踏まえ、修繕計画を立て実行する事をおすすめ致します。

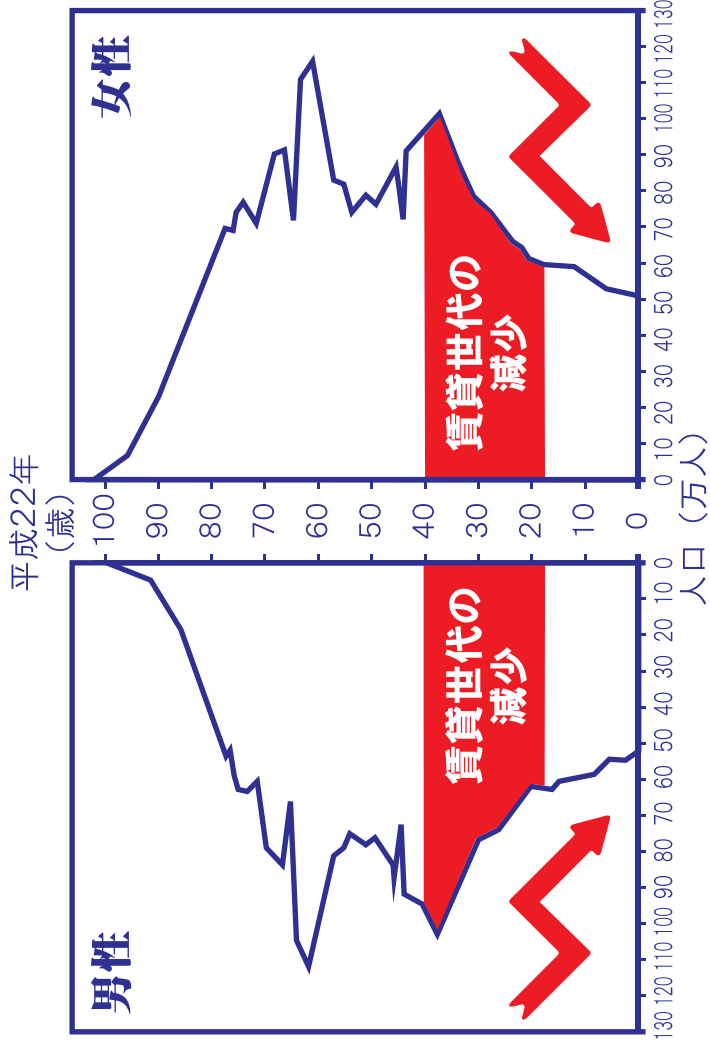


株式会社 いわき土地建物

賃貸住宅が供給過多の時代

かつてない厳しい時代に入ります

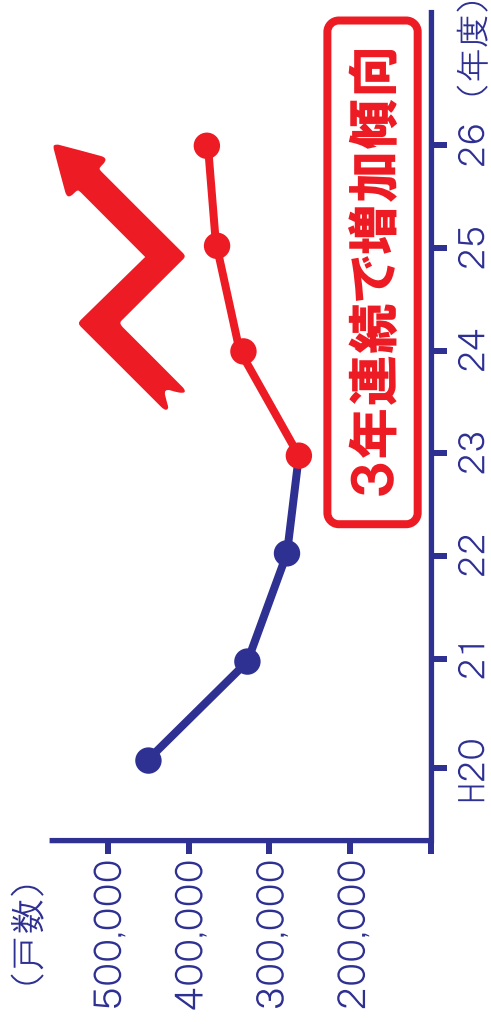
賃貸世代は減少



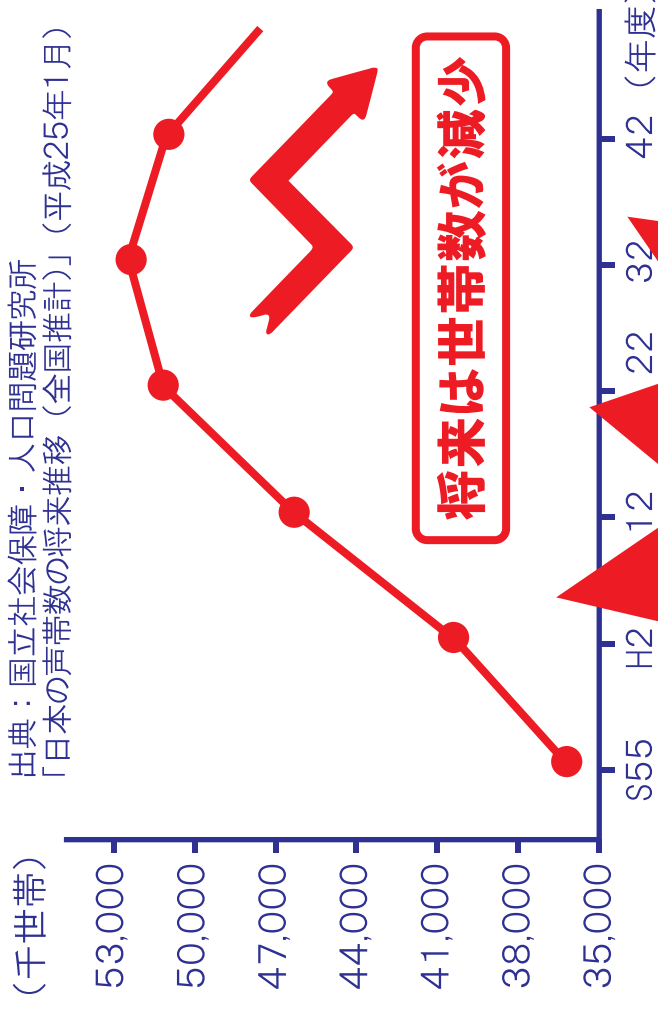
出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」
※賃貸世代：単身40歳未満は9割以上が借家住まい。出典：平成25年住宅・土地統計調査（総務省）

賃貸の新築着工数は3年連続で増加

出典：国土交通省「建築着工統計調査報告書」平成26年分（平成27年1月）

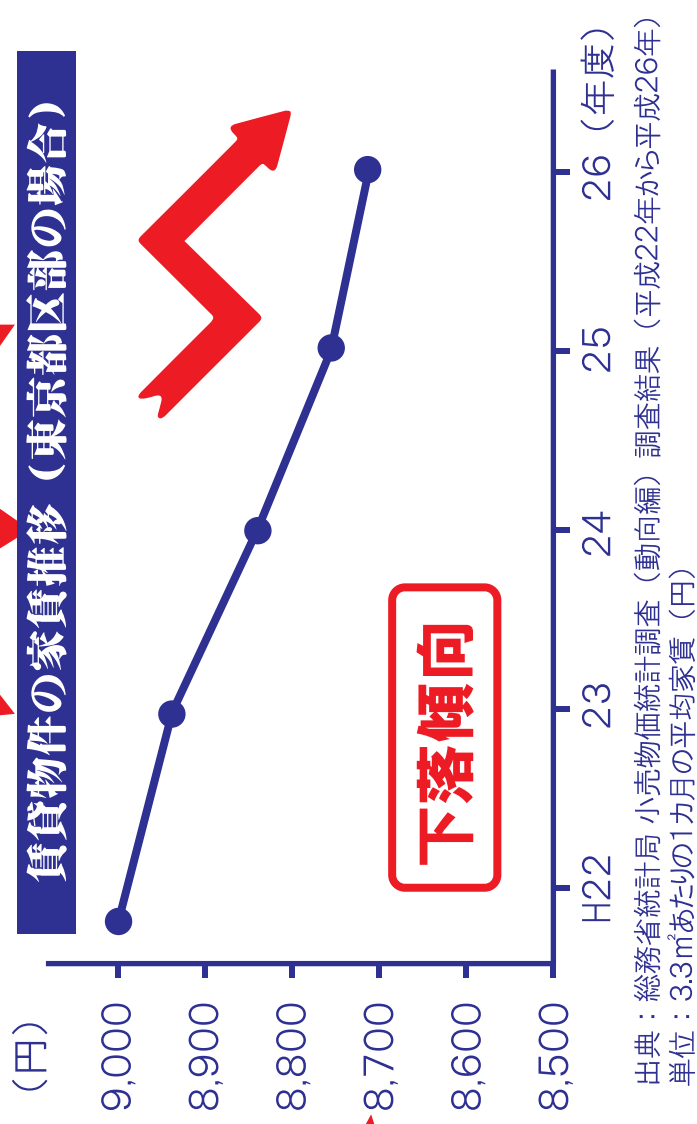


今後、世帯数は減少します



賃貸住宅供給過多

家賃下落



FLET'S光

厳しい時代を
生き抜くために

WiFiアクセスという選択

資料請求：0246-26-0303 酒井（サカイ）