

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提供の為に、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。

高木 紀美江 賃貸管理部
 こんにちは、賃貸管理部の高木です。入社して10年の節目を迎えようとしています。勤続年数と歳だけがかさみ、さっぱり成長していないような気がしてなりません。弊社では、今年2月から毎日の朝礼時に1分間スピーチを行うようになりました。人前で話す事が苦手な私には大問題です！初めてのスピーチで、私はひなまつりの話をしました。孫の為にと祖父母から贈って頂いた雛人形ですが、いつの間にか飾ることなく押入れの奥に…
 親の願いと子供の成長を考えたら、なんてお粗末な扱いをしまっているのだろうと反省するばかりです。スピーチの内容を考える事により、様々な生活態度を見直すきっかけになったような気がします。他の社員のスピーチでも、両親への思い・子供の成長・生活する上でのアイデア・仕事に対する思いなどいろいろな話が伺えます。他の方々の話を聞いて考えさせられる事が沢山あり、今では朝礼の1分間スピーチで他の方々の話を聞く事が出来るのが楽しみです。(*^_^*)

朝礼の1分間スピーチ

息子よ ありがたみを知れ

こんにちは！ガス事業部の若松です。高1の息子がバンドを組んでいて、日々スタジオでの練習、ライブでの演奏に頑張っています。その姿を見てみると、20数年前ベースを弾いていた自分を思い出、久しぶりに一人で弾いてみました。そしてふとしたきっかけで、スマホでアンプ代わりに使えるアプリを知り、試してみても衝撃を受けました。かなりのスグレモノです。＼(◎_◎)／！
 当時、自宅で練習する為には…楽器本体、アンプ、ケーブル、エフェクター、チューナー、ヘッドホンなどが必須。…で、今はアプリを使えば、楽器、ケーブル、スマホ、ヘッドホンのみ。アンプもチューナーもエフェクターも無し。レコーディングだって、スマホひとつでイケます。色々な人達に聴いてもらいたかったら、YouTubeにアップなんて最高ですよ！
 いぬきアリオスでスタジオを1時間400円で借りられるし、なんと恵まれていることか。息子は定期的に、ライブハウス「ソニックいぬき」でライブ活動に青春しています。ありがたみを知れと言いたいところですが、今度その姿をのぞいてみようと思います。(●^。^●)

若松 敏 ガス事業部

オープニングにドキドキ

こんにちは。PM事業部の高橋です。趣味は月並みですが「読書と映画鑑賞」です。「違うところへ連れて行ってくれる」というところが、共通していると思います。最近では映画館で映画を見る機会は年に1、2回ですが、オープニング・映画会社のロゴが出るところが好きです。さらに本編が始まり、曲が流れるとアドレナリンがあふれ出ます。(*^_^*)
 1月には「スター・ウォーズⅧ」を見に行きました。もちろんあのテーマ曲が流れたときはドキドキ。タランティーノ監督の映画もオープニングがものすごくカッコよく、選曲がツボにはまります。また、「ミレニアム」という世界的ベストセラーのスウェーデン発ミステリー本がありますが、4部作で第一部「ドラゴン・タトゥーの女」がハリウッドで映画化されました。本も一気読みでしたが、映画も期待を裏切らない作品です。この映画もオープニングがいいんです。レッド・ツェッペリンの曲で金属的な映像も印象に残ります。ドキドキする忘れられないオープニングの映画にこれからも出会いたいなあ、と思っています。(^-^)

高橋 由美 PM事業部

不動産のミニ知識
修繕・リフォーム工事の経費計上について
 お世話になっております。PM事業部の緑川広義です。確定申告が終わり、1年間の収入・支出を見直す時期です。建物の維持管理、入居の促進という視点から、修繕やリフォームは必要ですが、税務上の経費計上方法によって、キャッシュフローに差が出る場合があります。今回は、工事の効果的な経費計上について、お話をさせていただきます。

緑川 広義 PM事業部

リフォーム工事の税務上の区分

修繕費	維持・管理、原状回復を目的とするもの ⇒ 支出年度に一括して経費計上する
資本的支出	価値や性能、耐久性向上を目的とするもの ⇒ 耐用年数での減価償却となる

できるだけ「**修繕費**」として経費計上することがポイント

外壁塗装の例

修繕費として認められるケース

- 雨水の侵入を防ぐために、外壁のひび割れや剥がれなどを補修することを目的としたもの
- 建物の美観を保つために、色褪せ部分や傷が付いた部分を補修することを目的としたもの
- 災害により生じた外壁のひび割れや剥がれなどを補修することが目的のもの

資本的支出としてみなされるケース

- より美しい色や魅力的な色に塗り替えることを目的としたもの
- より耐久性の良い塗料に塗り替えることを目的としたもの
- より豪華で魅力的な外観にすることを目的としたもの

この機会に「**長期的な修繕計画の立案**」を行い、効果的な経費計上を検討しましょう。

当社のおすすめ収益物件 ※図面と現況に相違がある場合は、現況優先とします。

投資物件 平中山字宮下 **価格 2,700万円**

クリーンアピア

満室時利回り 約10.49%

満室時月額賃料収入 ¥236,000
満室時年間賃料収入 ¥2,832,000

いわき市平中山字宮下
土地 332.17㎡(約100.48坪)
建物 182.52㎡(約55.21坪)
2DK×6世帯
賃貸中

築年:昭和59年10月完成
構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
※洋式トイレ、給湯、シャワー、エアコン付

専属 物件番号 9286

コンビニまで約550m
小学区まで約950m

根内商店
花池

対象物件

投資物件 平字愛谷町 **価格 3,900万円**

メゾンコスモス

満室時利回り 約7.69%

満室時月額賃料収入 ¥250,000
満室時年間賃料収入 ¥3,000,000

いわき市平字愛谷町3丁目
土地 471.02㎡(約142.48坪)
建物 158.98㎡(約48.09坪)
2DK×4世帯
賃貸中

築年:平成1年3月完成
構造:木造スレート葺2階建

専属 物件番号 9491

コンビニまで約500m
マルトまで約850m
イオンまで約1.2Km

白土公園

対象物件

投資物件 横浜市旭区 **価格 7,000万円**

ハウス4×4

満室時利回り 約8.09%

満室時月額賃料収入 ¥482,000
満室時年間賃料収入 ¥5,784,000

横浜市旭区二俣川2丁目
土地 232.08㎡(約70.20坪)
建物 201.26㎡(約60.88坪)
1K×10世帯
賃貸中

築年:昭和62年5月完成
構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
※洋式トイレ、給湯、シャワー、エアコン付

★利便性良!

専属 物件番号 9275

至国道16号
二俣川駅
西友
横浜あんじ市保育園
長田耳鼻咽喉科
ドラッグ
大田小児科

対象物件

二俣川駅まで約650m
コンビニまで約150m
西友まで約300m

2棟一括 投資物件 群馬県館林市 **価格 9,300万円**

ライオンズプラザ
ウエストプラザ

満室時利回り 約18.31%

満室時月額賃料収入 ¥1,419,000
満室時年間賃料収入 ¥17,028,000

群馬県館林市美園町
土地 1,030.32㎡(約311.67坪)
ライオンズプラザ(現況)
建物 1,292.05㎡(約390.84坪)
ウエストプラザ(現況)
建物 651.28㎡(約197.01坪)
賃貸中

ライオンズプラザ
1R×25室、3DK×1室
店舗×1室、事務所×1室

ウエストプラザ
1R×27室、1LDK×1室
店舗×1室、事務所×1室

売主 物件番号 8366

満室時建物だけの利回り約27.55%
単純計算で約5年半で元が取れる計算

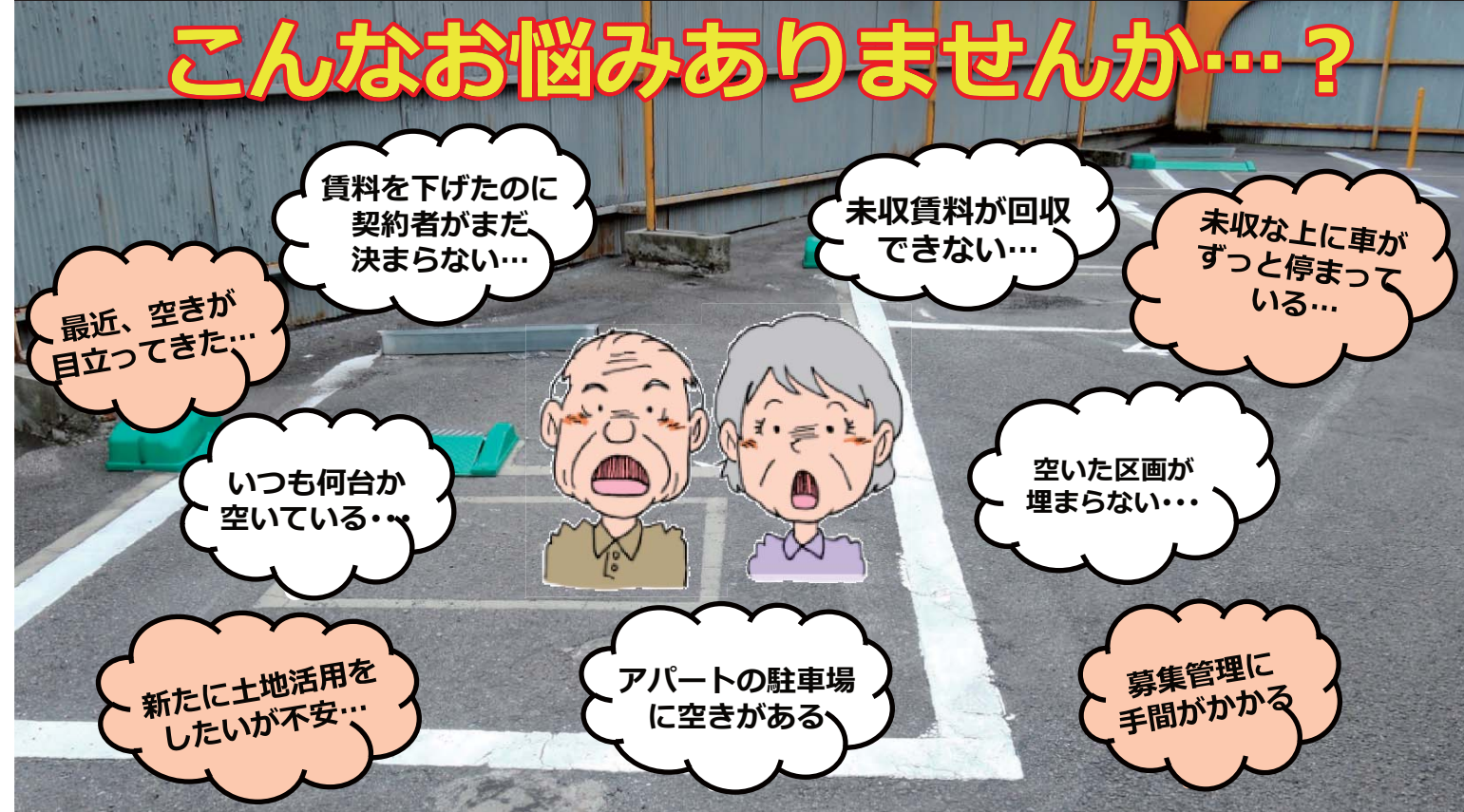
群馬県館林市美園町

対象物件

ライオンズプラザ
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付4階建

ウエストプラザ
鉄骨造陸屋根・瓦葺4階建

駐車場経営をもっとよくしたいオーナー様 駐車場管理は(株)いわき土地建物に お任せください!



アルファスの駐車場管理! エリア5店舗の実績!

- 募集強化** 募集の窓口が広がるため、成約する可能性が高まります。
- 収益最大化** 賃料を下げずにオーナー様の空き駐車場を成約へと導きます。
- 有効活用** 月極駐車場以外にも時間貸し駐車場・コンテナ等の有効活用も提案可能です。
- 税金・相続** 税金・相続面の観点から駐車場経営をアドバイスさせていただきます。

お気軽に
お問合せ下さい。 ☎ **0246-26-0303**

全国チェーンアパマンショップ加盟店 (公財)日本賃貸住宅管理協会加盟店

■福島県知事(1)第3080号 ■建設業許可/福島県知事(般-29)第26825号



おことわり●本誌作成中に物件が成約・条件変更になった場合は、ご容赦下さい。