

お世話だよ

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。

SAMURAI BLUE



こんにちは。売買営業部の中村と申します。平素は大変お世話になっております。いよいよ今年も4年に1度、世界中が熱狂するサッカーのW杯が開催されます。日本代表は6大会連続6度目の出場になりますが、その一方でW杯4回優勝のイタリア、準優勝3回のオランダが予選敗退となり、ロシア行きのキップを逃してしまいました。青の軍団、オレンジの軍団が本選で見れないのはこの上ない寂しさです。日本代表は過去5大会出場していますが、ベスト16(2大会)が最高で3大会は予選

リーグ敗退ともう少しという思いが強いですが、全力で応援したいと思います。(日本代表はグループH組 ポーランド、セネガル、コロンビア) さて出場は決まりましたが、代表メンバー 23人はこれから選出になります。サプライズ選出・落選はあるのか？大会直前まで予断を許さない状況です。過去にはフランス大会で三浦知良選手、日韓大会では中村俊輔選手、南アフリカ大会の香川真司選手などが落選しています。西野監督の胸中しだいでは、本田選手、岡崎選手、香川選手がまさか...しかし誰が選ばれてもチーム一丸で戦って欲しいと思います。がんばれ日本!(●^o^●)

人生の転機

こんにちは。賃貸管理部の武田です。人生の転機というものとはどんな方でも、生きているうちに何度か経験するものと思います。就職・結婚・出産・離婚・出会い・別れ等いろいろな転機があるはずですが。特に波もなく平々凡々な人生を送っている私にも最近そんな人生の転機が訪れました。現在住んでいる築50年近く、増改築を重ね、住みづらさに磨きをかけてきた家を取り壊し、新築で家を建てることになったのです。これも立派な転機、もう二度とない一世一代の買い物です。



思えば今の家に住み始めて2年間、ゴキブリ・カメムシ・ムカデ等、様々な害虫との闘い、水はけの悪さが原因の湿気によるカビとの闘い等々、かなり経験値を積み上げてもらったと思います。大嫌いだっただ家ですが、取り壊すことになって初めてこの家にも愛着が湧いていたのだなと最近はしみじみ感じます。今は、50年もの長い間、大震災にも負けず、どんと腰を据え続けたこの家に感謝と称賛を送りたいです。

3色の桜の花



こんにちは。ガス事業部の鴻巣と申します。今年桜の開花が早くあっという間に過ぎてしまいましたが、桜のお話しも。買い物途中の車窓から何気なく満開の桜の花びらが目に入ったので、目を凝らしつつ良く見たところ1本の木に3色の花が咲いていました。濃いピンク、ピンク、薄いピンクの3色。これは珍しい桜なのか、普段見る桜とは別な品種なのかはわからずに近付いてよく見てみると、1本の木からと言うよりも1本の

枝から3色の花が咲いていることに気づき、気になりつつも調べてみました。結論からざっくり言うと【突然変異】人為的に枝つぎをし、複数の色を咲かせているのかなとも思ったのですが、枝変わりの突然変異によるものだったみたいです。ふとしたきっかけで桜の生命力や自然界の不思議を知りました。この世の中は、まだまだ知らないことばかり。来年の桜シーズンは3色の花を探してみたいと思います。

不動産のミニ知識



PM事業部 関場 淳介

平成30年の地価が公示されました

お世話になっております。PM事業部の関場淳介です。先日の賃貸住宅セミナーでは、沢山のご来場誠にありがとうございました。平成30年3月27日に地価(1月1日時点)が公示されました。全国平均では住宅地の地価は10年ぶりに上昇に転じ、商業地及び全用途平均では地価の変動率は3年連続の上昇となりました。

■ 地価動向

- 全国平均: 住宅地の平均変動率が10年ぶりに上昇。商業地及び全用途平均は、3年連続で上昇。
- 三大都市: 住宅地・商業地ともに各圏域で上昇。大阪圏は、商業地の上昇率が3圏でもっとも高い。
- 地方圏: 住宅地は下落幅縮小継続。商業地は26年ぶりに上昇。全用途平均でも下落を脱した。

(単位:%)	住宅地					商業地					全用途				
	20公示	25公示	28公示	29公示	30公示	20公示	25公示	28公示	29公示	30公示	20公示	25公示	28公示	29公示	30公示
全国	1.3	▲1.6	▲0.2	0.0	0.3	3.8	▲2.1	0.9	1.4	1.9	1.7	▲1.8	0.1	0.4	0.7
三大都市圏	4.3	▲0.6	0.5	0.5	0.7	10.4	▲0.5	2.9	3.3	3.9	5.3	▲0.6	1.1	1.1	1.5
東京圏	5.5	▲0.7	0.6	0.7	1.0	12.2	▲0.5	2.7	3.1	3.7	6.7	▲0.6	1.1	1.3	1.7
大阪圏	2.7	▲0.9	0.1	0.0	0.1	7.2	▲0.5	3.3	4.1	4.7	3.4	▲0.9	0.8	0.9	1.1
名古屋圏	2.8	0.0	0.8	0.6	0.8	8.4	▲0.3	2.7	2.5	3.3	3.8	▲0.1	1.3	1.1	1.4
地方圏	▲1.8	▲2.5	▲0.7	▲0.4	▲0.1	▲1.4	▲3.3	▲0.5	▲0.1	0.5	▲1.8	▲2.8	▲0.7	▲0.3	0.0
※地方四市	1.2	▲0.2	2.3	2.8	3.3	10.7	▲0.3	5.7	6.9	7.9	3.4	▲0.3	3.2	3.9	4.6
その他	▲2.2	▲2.8	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲2.8	▲3.6	▲1.3	▲0.9	▲0.4	▲2.3	▲3.0	▲1.1	▲0.8	▲0.5

■ 背景

- 住宅地/雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続による需要の下支え効果もあって、利便性の高い地域を中心に地価の回復が進展。
- 商業地/外国人観光客による店舗・ホテル需要の高まりや、主要都市でのオフィス空室率低下などにより、良好な資金調達環境の下、不動産需要は旺盛で総じて堅調に推移。

■ 地価上昇のメリット・デメリット

- 地価公示は上昇したから良い、下落したから悪いという単純なものではありません。
- 【メリット】不動産価値が上昇することです。特にすでに不動産所有されていて、売却を考えている方にはメリットと言った方が良いでしょう。
- 【デメリット】①不動産を購入するのにより多くの資金が必要になること。②税金負担が増えることです。地価が上昇すると、固定資産税などといった税金の額も上がります。

平成30年度(2018年度)は3年に一度の固定資産税(土地・家屋)の評価替えの基準年度になります。保有資産の運用について見直しを行う機会にしてみたいは如何でしょうか。ご相談はお気軽に当社まで。



株式会社 いわき土地建物

2018年度オーナー様アンケート



アンケートにお答えください

オーナー様には、日ごろより格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。この度、弊社が提供中のサービスをより向上させるため、オーナー様のご意見とご指導を賜りたく下記のアンケート調査を実施致しますのでご協力お願い申し上げます。

【アンケート項目】 【該当箇所を○で囲ってください。】

1. 弊社の電話対応についてお伺い致します。

①電話に出るまでの時間は如何でしたか。	満足	やや満足	普通	やや不満	不満
②担当者への取次ぎは如何でしたか。	満足	やや満足	普通	やや不満	不満
③電話に出た時の挨拶は如何でしたか。	満足	やや満足	普通	やや不満	不満
④対応は丁寧でしたか。	満足	やや満足	普通	やや不満	不満
⑤担当者不在の対応は如何でしたか。	満足	やや満足	普通	やや不満	不満
2. 弊社の担当者についてお伺い致します。

①弊社の管理部の担当者名を知っていますか。	知っている	漠然と知っている	知らない		
②管理部担当者の対応・マナーは如何ですか。	満足	やや満足	普通	やや不満	不満
③空室募集の報告内容に満足していますか。	満足	やや満足	普通	やや不満	不満
④修繕提案及び報告・連絡・相談は理解しやすく満足いただけますか。	満足	やや満足	普通	やや不満	不満
3. 弊社についてお伺い致します。

①現在の入居率に満足されていますか。	満足	やや満足	普通	やや不満	不満
②現在の管理体制に満足されていますか。	満足	やや満足	普通	やや不満	不満
4. オーナー様への報告・連絡で不十分な点をお答え下さい。(複数回答可)

空室募集状況 ・ 契約申込時 ・ キャンセル時 ・ 契約完了時 ・ 更新(再契約)時 ・ 退去受付時
退去立会 ・ リフォーム完了時 ・ 空室解消提案 ・ 建物状況 ・ その他()
5. 弊社の空室募集活動に満足されていますか？

満足	やや満足	普通	やや不満	不満
----	------	----	------	----
6. 空室を埋める対策として、お考えの空室提案項目をお教え下さい。(複数回答可)

初期費用(フリーレントや賃料半額など) ・ 長期修繕(建物外観リニューアル・リノベーション)
賃料調整 ・ 間取変更 ・ 室内設備交換 ・ 室内リフォーム ・ ペット飼育 ・ インターネット設備導入
管理状況改善 ・ その他()
7. 不動産有効活用・不動産売買についてご相談いただけるとしたらどのような内容でしょうか。(複数回答可)

所有土地の売却 ・ 自宅用地購入 ・ 御自宅建替え ・ 借地の整理 ・ 収益不動産の売買 ・ 相続関係
不動産鑑定 ・ コンテナ事業 ・ 月極駐車場 ・ 長期修繕計画 ・ 事業継承 ・ アパート建築及び建替え
その他()
8. ①弊社に任せていただいている以外に賃貸物件を所有されていますか。 ある ない
②<ある>とお答えの方にご質問させていただきます。
所有地は() ・ 現在の管理委託会社は()
現在の募集依頼会社は()
9. 今後弊社を知人・友人・親戚等に紹介したいと思いますか。 是非したい・したい・どちらとも言えない
あまり思わない・思わない
回答理由()
10. 弊社に対してご要望が御座いましたらご記入ください。

ご多忙のなか、アンケートにご協力誠にありがとうございました。弊社への貴重なご意見・お言葉に真摯に受け止め、事業改善に役立てて参る所存でございます。今後とも何卒宜しくお願い申し上げます。尚、今回のアンケートでご記入いただいた内容につきましては、個人情報保護法の規定に伴い社内にて厳重に管理させていただきます。

管理物件名	オーナー様氏名
-------	---------

ご協力ありがとうございました。 **FAX.0246-26-0300** (株)いわき土地建物 PM 事業部 TEL:0246-26-0303

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.

所在地: 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

コンビニまで約550m
小学区まで約950m

専属 物件番号 9286
セブンイレブン
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.

所在地: 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

コンビニまで約500m
マートまで約850m
イオンまで約1.2Km

専属 物件番号 9491
白土公園

対象物件

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
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

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

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

所在地: 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: 鉄骨造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

投資物件 鹿島町久保
価格 2億3,000万円

鹿島アネックスビル

満室時 利回り 約 11.7%
満室時月額賃料収入 ¥2,244,887.
満室時年間賃料収入 ¥26,938,644.

所在地: いわき市鹿島町久保3丁目
土地 1,291.78㎡(約390.76坪)
建物 2,035.96㎡(約615.87坪)
店舗・事務所・住宅(区分所有)
賃貸中
築年: 平成3年3月完成
構造: 鉄骨造陸屋根6階建
エレベーター、給湯、シャワー、エアコン付

間取図 準備中

一般 物件番号 9177
至平
開成病院
かつば郵便
オートバックス
至小

対象物件