

# 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。



中央店リーシング部  
柳原 宏美

**準備する事の重要性について**  
こんにちは、中央店リーシング部の柳原です。最近、災害が続いておりますが、我が家でも避難することになったら…と準備について考えてみました。現在我が家には、8ヶ月の甥っ子と猫2匹がいるものから、何が必要なかを挙げてみたのです。

・おむつ、液体ミルク、離乳食、おしりふき、消毒スプレー、薬、母子手帳、お薬手帳、おもちゃ類、抱っこ紐。

- ・猫の餌、おやつ、ケージ、リード、水、段ボール、トイレシート、洗濯ネット、ワクチン証明書。
- ・大人の食糧、水、カセットコンロ、ボンベ、懐中電灯、電池、携帯充電器、ブルーシート、液体歯磨き、汗ふきシート、現金、ガソリンはなるべく満タン…

と、ざっと挙げただけでも、結構大変な量です。これを準備して急いで避難ということになったら、すぐは無理です。東日本大震災の時から比べて家族が増えた今、避難の準備について改めて考えるいい機会になりました。皆様も一度、避難準備について、ご家族で話してみたいはいかがでしょうか。

## 「すまいる倶楽部」アプリ



マーケティング事業部  
三瓶 多美夫

こんにちは、マーケティング事業部の三瓶です。私は生命保険業界で約35年間、営業一筋の仕事をしてきました。縁あっていわき土地建物に入社して3年目、『すまいる倶楽部』の立ち上げと共に、いわき市内の住宅調査等を実施してまいりました。私の知る範囲では、福島県の不動産業界でマーケティングという部門があるのは当社だけだと思います。私たちは「いわき市を元気で笑顔で一杯にしたい」という思いから、福島県の不動産業界初となる『すまいる倶楽部』を立ち上げ、約1年半をかけていわき市内の皆様や、当社のお客様にアンケートなどを実施してきました。

そしてもっと、より良いサービスを提供しつつ、いわき市の復興と活性化に協力できないかと考え、『すまいる倶楽部』をバージョンアップして今年の6月にアプリ部門を立ち上げました。

一刻も早く、いわき市にお住いの皆様に『すまいる倶楽部』を知っていただき、活用していただき、加盟店様・会員様双方にご満足いただき、それがいわき市の復興と活性化に繋がれば幸いです。今後共『すまいる倶楽部』のご支援を宜しくお願いします。



## かわいい菊次郎

こんにちは、管理部の後田です。私は入社してからまだ半年ほどですが、職場の先輩方から優しくご指導いただき、充実した日々を過ごしています。そんな私は、ハムスターを一匹飼っています。名前は菊次郎(メス、1才)です。以前は三匹飼っていましたが、ハムスターの寿命は約2年と短く、現在は一匹だけになってしまいました。



賃貸管理部  
後田 駿里

毎日家に帰り、菊次郎がエサを口いっぱい詰めて食べている姿を観察するとき、とても癒される時間です。平日はかまってあげられませんが、休日は菊次郎をケージから出して家の中を散歩させてあげると、いつもとは違った可愛さが見えます。これからも菊次郎には長生きしてほしいです。(^^)

## 不動産のミニ知識



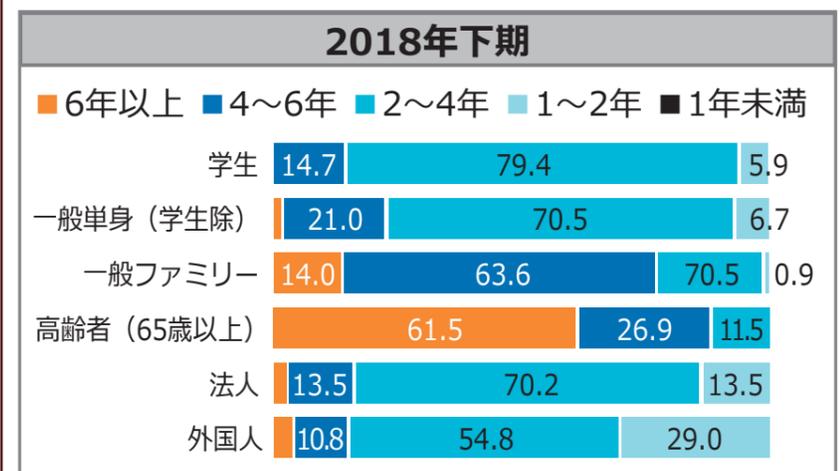
PM事業部  
榎田 希聖

# 安定した賃貸住宅経営とは…

こんにちは、PM事業部の榎田希望です。10月17日に賃貸住宅セミナーが開催されますので、皆様是非ご来場ください。オーナー様が賃貸住宅を建築する目的は、収入UPや税金対策等、様々な要素がありますが、全てのオーナー様の望みは「安定した賃貸住宅経営」です。今回のオーナーズニュースは”安定”させる2つのポイントについて説明します。

## 1. 長期入居者を集める

2018年10月～2019年3月の間で平均居住期間を調査致しました。**65歳以上の高齢者は6年以上の長期で住む傾向がありました。**  
高齢者の募集は、注意点はあるものの、長期入居促進につながります。



(出典：2019年6月 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会「日管協短観」)

## 高齢者の入居を検討する

とかく敬遠されがちな高齢者の入居についても以下のような工夫で、リスクを低減することができます。

1. 見守りサービス
  - ・家電系の安否確認センサー導入
  - ・ライフラインの見守りサービス
  - ・緊急時の通報用プザー
2. 保険
  - 入居者の孤独死や、原状回復費用を補償する保険
  - 各種少額短期保険の利用を検討



## 2. 退去者を減らす

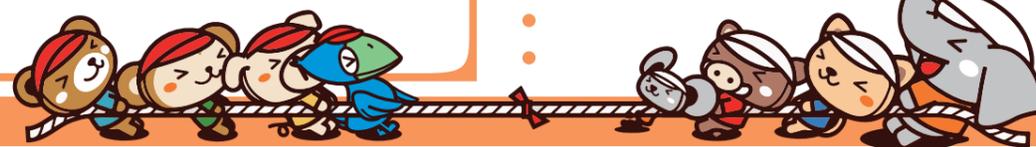
### 退去がもたらすオーナー様のデメリット

- ①未収入期間が発生する  
募集期間だけではなく、室内の修繕・クリーニング期間も必要のため、空室期間は最低でも1～2か月。
- ②賃料が下がりやすい  
前入居者が入居する時よりも物件は古くなっているため、賃料相場が下がっているケースが多い。
- ③修繕費用が発生する  
募集をする際には室内の修繕が必要となることがあります。

### 再契約時のサービスを考える

- 既存入居者に対して以下のような取り組みをしている物件もあります。
- ◆設備プレゼント… ガスコンロ交換・温水洗浄便座設置・室内物干し器の設置
  - ◆ルームクリーニングサービス… エアコン清掃・キッチンのクリーニング・バス・トイレのクリーニングなど
  - ◆不具合改善… 網戸の劣化・キッチンの水漏れ・換気扇の稼働不備

現在の空室に目が行きがちですが、既存入居者について今一度フォロー方法を見直しましょう。長期入居して頂くためには、①入居中のフォロー②再契約時の条件見直しが重要になります。また、敬遠しがちな高齢者も、注意すべき点はあるものの、安定した賃貸経営を行う上では、今後長期入居促進の一つとしてターゲットに加えることを検討してみましょう。



# 不動産 早期売却 究極の客付成功

## 実例紹介セミナー

過去の高値売却の多数の成功事例をご紹介します。いち早く売る為の究極のヒントを実例を交えて丁寧に説明します。

このセミナーで、こんなお悩みがきつと解消されます。

- 古くて住めない状態の一戸建て。
- 諸事情により売却を諦めている一戸建てや土地。
- 至急売却しなければならない一戸建て、マンション。
- 他の不動産会社に任せても売れない一戸建て。
- 周囲に秘密で売却したい一戸建てや土地・マンション。
- 自宅から遠く、管理できない雑草だらけの土地。
- 相続したが、使う予定が無く管理もできない一戸建て。
- 財産分与の為に売却を検討中の一戸建て、マンション。



- 内容** ①不動産早期売却の成功事例をご紹介します。  
②希望者へは個別相談会を行います。
- 日時** 2019年10月17日(木) 15:30~16:00  
(個別相談会16:00~16:30)
- 会場** いわき市平字田町120番地LATO V6階

### 3つのお申込み方法

申込期限：10月15日(火)

01 電話 連絡先：0246-27-0331

02 QRコードまたは当社ホームページ

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



03 FAX 返信先：0246-27-0771

お名前	ご連絡先
-----	------

お問い合わせ



株式会社 いわき土地建物 小島東店

フリーコールで No.1の不動産屋に みんな行く  
0800-123-3719

中古住宅 受託時ハウスクリーニング代金補助制度のご案内



販売価格 1,000 万円以上の中古住宅を当社で専属・専任にて受託させていただいた場合、ハウスクリーニングにかかる費用に対して

クリーンキャンペーンで  
お得にキレイ♪  
**5 万円**  
補助されます！

中古住宅 査定時クオカードプレゼントキャンペーンのご案内



- ①中古住宅の査定をご依頼いただいた方
- ②売却・購入希望の方をご紹介いただいた方

実績No.1の  
プロが対応  
**2 千 円分**  
クオカードプレゼント！

# 求人 県内 売上高 3年連続 No.1

無借金経営で創業35年になります。現在約100名の従業員が東北No.1の100年企業を目指し、業務拡大の為に新規募集します。

職種	給与	賞与	過去の年間支給実績	採用人数
① 売買営業	固定給 23 万円	年 2 回	年 1,971 万円 支給済み	10名
② 賃貸管理 アドバイザー	固定給 23 万円	年 2 回	年 843 万円 支給済み	5名
③ ルーム アドバイザー	固定給 16.3 万円	年 2 回	必要資格：宅地建物取引士 + 資格手当：月額 5,000 円 + 皆勤手当：月額 10,000 円	1名
④ 賃貸接客	時給 1,000 円	年 2 回	年 857 万円 支給済み	1名
⑤ チラシ配布 スタッフ	1枚目 6円 2枚目 2円 ※特定の地域は 5.5 円		例>1回2枚ずつ各1,000枚を月に2回働いた場合 1枚目6円+2枚目2円=8円×1,000枚 =8,000円×2回=16,000円	30名

- 【資格】** 職種①②④ ▶普通免許。未経験者歓迎。パソコン入力程度。  
職種③ ▶普通免許。宅地建物取引士必須。  
(資格手当：月額 5,000 円)
- 【待遇】** 職種①②③④ ▶社会保険完備。賞与年2回。  
社員旅行(海外含む年2回)。  
産前産後休暇。有給休暇。  
慶弔休暇。交通費支給。
- 【時間】** 職種①② ▶9:00~18:00【休日】週休2日制  
職種③④ ▶9:00~18:00(※1000~1900ソフトあり)【休日】週休2日制  
職種⑤ ▶勤務日数及び勤務時間他、委細応談

正社員採用時支度金 **10 万円支給** 面接時に交通費 **5,000 円支給**

応募【小島店】福島県いわき市小島町2-9-12 ☎0246-26-0303 (担当：吉田恵美子)

※国内最大手企業調査会社による平成29年11月17日に発行した平成26年から平成28年12月決算による県内の不動産代理・仲介会社の売上高実績より。