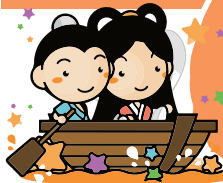


あおせだより



不動産の
ミニ知識

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。

空室対策 ～設備の総点検～



PM事業部
櫻井朱美

お引越しシーズン後の夏は、長期空室になりやすい季節です。そのため、退去時に早期入居となる動きが大切です。今回は、ご所有物件を各設備ごとに確認し、早期入居となるお部屋になっているか見直しましょう。



1.各設備 耐用年数目安

点検設備	耐用年数	点検設備	耐用年数
ガスレンジ	6年	シリンダー錠（鍵）	10年
カーペット		レンジフード・食洗器・シンク	
クッションフロア		ガスコンロ・IHクッキング	10年～15年
エアコン		照明器具	
壁紙		便器	15年
インターフォン	洗面台等の給排水設備		
電子錠	7年	バルコニー	建物についているものは、 建物の耐用年数同様
		ユニットバス・浴槽	
		下駄箱	

2.印象UPに効果的な設備

使用が可能な状態でも、耐用年数を考慮し、近い将来交換や修繕が必要と見込まれる場合は、早期入居促進や、入居中に故障してしまうリスクを減らすため、状況に合わせて交換を検討してみましょう。

エアコン

使用頻度が高い為、旧型の場合は燃費の悪さから印象DOWN。特に古いと判断されやすい。**黄ばみがある場合交換が効果的。**

壁紙

一面のみカラー変更する**アクセントクロス**で、室内の印象はUP。



水回り

混合水栓を**シングルレバー**、シャワーヘッドを**高性能タイプ**に変更は、部分的な変更ですが印象UPに効果的。

便器

温水洗浄便座が付帯していても、旧型の場合、便器自体が古く見られてしまう事もあるので注意。



インターフォン

モニター付きに変更は印象UPに効果的。



玄関網戸

換気機能に需要が増加。**玄関網戸**の設置は印象UP。

照明

熱を帯びるため、**焼けて黄ばみやすい**。室内の明るさ、部屋の印象に影響が出ていないか確認。



建物外

除草等の植栽管理・エントランス周辺、共用部分の鉄部塗装や塗り替えも、印象UPに効果的。



フラワーセンターのバラ



賃貸管理部
小林伊久美

こんにちは！管理部の小林です。私事ではありますが先日、いわき市フラワーセンターにバラを覗に行きました。艶やかな赤色でトゲがあるバラや、ハマナスと見間違えるような爽やかな雰囲気のあるバラなど、たくさんの種類があり見ごたえがありました。大量に写真を撮ってしまい、後で写真整理が大変面倒なことになってしまったほどです。同センターでは、温室の営業が6月1日より再開になったようです。これからの時期は温室のグリーンビリアや紫陽花も見ごろかと思えます。入場料は無料ですから、気軽に行ってみてはいかがでしょうか。

闘いの日々

こんにちは。賃貸管理部の佐川です。暑い日が続くようになってきました。私の場合は闘いの毎日です。夜も暑くて寝苦しい日が多くなりますが、ふと朝起きたら、顔の前に足が。「なんだ!？」と思ったら我が子の足でした。子供の寝相がスゴイ(°▽°)と思いつつも、顔を蹴られないように、寝ながら格闘の日々です。(°▽°)そして新型コロナウイルスの影響で、マスクをつけるのが当たり前になりました。夏場のマスクは熱中症のリスクを高めるという意見もあるので、今年は今までよりも熱中症・脱水症に気を付けようと思います。皆様もお気を付け下さい。(°▽°)



賃貸管理部
佐川由佳

大空に笑顔が(^o^)

こんにちは！システム部の渡辺です。今年は春を感じる間もなく梅雨の時期となりましたが、コロナウイルスの影響でいつもと違う日常を体験し、右往左往する中であったという間に時間が過ぎて行きます。そんな中、6月上旬のよく晴れた日、感動的なパフォーマンスを目撃しました!(°▽°)ご覧になった方も多いかと思いますが、エアレスパイロット室屋義孝さんが、大空に笑顔を描いてくれたのです!

「大空を見上げよう」をコンセプトに行われた「Fry for ALL」。小型プロペラ機で県内各地の青空に、白のスモークで直径1キロの笑顔のマークが描かれました。当社の社員も数人が外に出て、大空を見上げて手を振りました。上空に「スマイルマーク」が描かれる様子が、しっかりと見えましたよ!(°▽°)室屋さんは「たくさんの人に空を見上げてもらえありがたい。うまくいかないことも多々あり、うつむきがちなことが多いが、そうならないよう空を見上げてもらえれば」とツイッターで榮信したそうです。感動をありがとうございました。(°▽°)



退去時は、賃料・初期費用の見直しだけでなく、すでに設置されている設備も改めて魅力的な状態になっているのかを確認してみましょう。結果的に早期賃料収入を得られる可能性や、入居中の故障トラブルで出張費用等の臨時出費を未然に防げる事に繋がります。

株式会社 いわき土地建物

交通安全

県内売上高 3年連続

No.1

※1

中古アパート 戸建 即金買取

近年の即金買取実績 497件

※2

余計な仲介手数料が発生しない当社直接買取とスピード査定・決済で多くの方にお喜び頂いています。借金ゼロの当社ならではの、信頼に足る即金買取制度なので、安心です。所有または相続したアパート及び戸建て等の売却をお考えの方、早急な売却を希望の方、ぜひ一度当社にご相談下さい。

右面に当社の即金買取物件の一部が掲載されておりますので是非ご確認ください。

当社が買主様から選ばれる 圧倒的 3つのポイント

1 県内売上高3年連続No.1

福島県内において売上高3年連続No.1。創業35年目を迎え、高い実績と信頼を誇る当社から、安心して収益不動産を購入したいというお客様が圧倒的に多い。

2 地域No.1の客付力

2019年の当社不動産仲介件数は4,198件と、圧倒的な客付実績(客付力)を誇ります。さらに、自社買取によって当該不動産に対する確度の高い分析が可能となり、優れた空室対策のノウハウをもって高い入居率(稼働率)を実現します。

3 管理戸数 7,989戸

清掃、共用設備の点検、24時間365日の入居者対応、未収納金(滞納)改善、収益性維持を目的としたリフォーム等空室対策の検討など、個人では困難な管理業務も、経験豊富で地域でも圧倒的に管理体制の整った当社にお任せいただけます。

県内売上高 3年連続 No.1 売地 売家 土地・建物 資産活用

■宅建業免許/福島県知事(2)第3080号 ■建設業許可/福島県知事(般-30)第26825号

株式会社 いわき土地建物

小島東店：〒973-8411 福島県いわき市小島町2-9-13 ●営業時間/月~土 A.M.9:00~P.M.7:00 日・祝 A.M.9:00~P.M.6:00

フリーコールで No.1の不動産屋へ みんな行く

0800-123-3719

Free Call

ホームページ毎日更新中!!

いわき土地建物 検索 mail@iwaki-tt.co.jp

※1 国内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店・仲介業社の売上高実績より。 ※2 ㈱いわき土地建物企業体の一部親売での販売物件も含まれます。

近年の中古アパート・戸建等 即金買取実績 497件!

直近の即金買取の例

いわき市内アパート

買取価格 **1億3,600万円**

決済日：2018年9月10日 構造：鉄筋コンクリート造 土地面積：1841.00㎡ 築年数：約20年 戸数：20戸 建物面積：1104.64㎡

個人様所有の物件で、長年当社に管理をお任せいただきました。他の購入希望者との間で一度は契約まで至ったものの、融資の承認を得られずに契約は白紙へ。長くお世話になった所有者様であり、当該物件に関して10年以上の管理経験がございましたので、当社で即金買取させていただきました。




※イメージ

いわき市小名浜アパート

買取価格 **8,500万円**

決済日：2019年8月1日 構造：木造瓦葺2階建 土地面積：2132.22㎡ 築年数：約20年 戸数：20戸 建物面積：1030.13㎡

法人様所有の物件で、長年当社とはお付き合いがございました。この度、所有者様が新事業を始めるにあたり、その資金作りの為に当該物件の売却を当社にご相談いただきました。20年もの長いお付き合いのある所有者様でしたので、喜んで当社で即金買取をさせていただきました。



当社にて即金買取物件の一部

No.	所在地	建物種別	面積	築年	状態	その他
001	いわき市	アパート	1841.00㎡	約20年	良好	鉄筋コンクリート造
002	いわき市	戸建	2132.22㎡	約20年	良好	木造瓦葺
003	いわき市	アパート	1030.13㎡	約20年	良好	鉄筋コンクリート造
004	いわき市	戸建	1500.00㎡	約15年	良好	木造瓦葺
005	いわき市	アパート	1200.00㎡	約18年	良好	鉄筋コンクリート造
006	いわき市	戸建	1800.00㎡	約22年	良好	木造瓦葺
007	いわき市	アパート	900.00㎡	約12年	良好	鉄筋コンクリート造
008	いわき市	戸建	1600.00㎡	約10年	良好	木造瓦葺
009	いわき市	アパート	1100.00㎡	約25年	良好	鉄筋コンクリート造
010	いわき市	戸建	1700.00㎡	約18年	良好	木造瓦葺
011	いわき市	アパート	1300.00㎡	約15年	良好	鉄筋コンクリート造
012	いわき市	戸建	1400.00㎡	約12年	良好	木造瓦葺
013	いわき市	アパート	1000.00㎡	約20年	良好	鉄筋コンクリート造
014	いわき市	戸建	1900.00㎡	約18年	良好	木造瓦葺
015	いわき市	アパート	1100.00㎡	約15年	良好	鉄筋コンクリート造
016	いわき市	戸建	1600.00㎡	約12年	良好	木造瓦葺
017	いわき市	アパート	1200.00㎡	約22年	良好	鉄筋コンクリート造
018	いわき市	戸建	1700.00㎡	約18年	良好	木造瓦葺
019	いわき市	アパート	1000.00㎡	約15年	良好	鉄筋コンクリート造
020	いわき市	戸建	1800.00㎡	約12年	良好	木造瓦葺
021	いわき市	アパート	1100.00㎡	約20年	良好	鉄筋コンクリート造
022	いわき市	戸建	1600.00㎡	約15年	良好	木造瓦葺
023	いわき市	アパート	1200.00㎡	約18年	良好	鉄筋コンクリート造
024	いわき市	戸建	1700.00㎡	約12年	良好	木造瓦葺
025	いわき市	アパート	1000.00㎡	約25年	良好	鉄筋コンクリート造
026	いわき市	戸建	1900.00㎡	約18年	良好	木造瓦葺
027	いわき市	アパート	1100.00㎡	約15年	良好	鉄筋コンクリート造
028	いわき市	戸建	1600.00㎡	約12年	良好	木造瓦葺
029	いわき市	アパート	1200.00㎡	約22年	良好	鉄筋コンクリート造
030	いわき市	戸建	1700.00㎡	約18年	良好	木造瓦葺
031	いわき市	アパート	1000.00㎡	約15年	良好	鉄筋コンクリート造
032	いわき市	戸建	1800.00㎡	約12年	良好	木造瓦葺
033	いわき市	アパート	1100.00㎡	約20年	良好	鉄筋コンクリート造
034	いわき市	戸建	1600.00㎡	約15年	良好	木造瓦葺
035	いわき市	アパート	1200.00㎡	約18年	良好	鉄筋コンクリート造
036	いわき市	戸建	1700.00㎡	約12年	良好	木造瓦葺
037	いわき市	アパート	1000.00㎡	約25年	良好	鉄筋コンクリート造
038	いわき市	戸建	1900.00㎡	約18年	良好	木造瓦葺
039	いわき市	アパート	1100.00㎡	約15年	良好	鉄筋コンクリート造
040	いわき市	戸建	1600.00㎡	約12年	良好	木造瓦葺
041	いわき市	アパート	1200.00㎡	約22年	良好	鉄筋コンクリート造
042	いわき市	戸建	1700.00㎡	約18年	良好	木造瓦葺
043	いわき市	アパート	1000.00㎡	約15年	良好	鉄筋コンクリート造
044	いわき市	戸建	1800.00㎡	約12年	良好	木造瓦葺
045	いわき市	アパート	1100.00㎡	約20年	良好	鉄筋コンクリート造
046	いわき市	戸建	1600.00㎡	約15年	良好	木造瓦葺
047	いわき市	アパート	1200.00㎡	約18年	良好	鉄筋コンクリート造
048	いわき市	戸建	1700.00㎡	約12年	良好	木造瓦葺
049	いわき市	アパート	1000.00㎡	約25年	良好	鉄筋コンクリート造
050	いわき市	戸建	1900.00㎡	約18年	良好	木造瓦葺

※2020年6月12日現在の購入実績

毎週金曜日15時 早期売却相談会 実施中!

来店不要のオンライン相談・内覧も承っております!



「即金買取」を実現できる、オンライン相談のメリットを、ぜひお試ください。

まだまだ物件が不足しております。不動産のことなら私たちにお任せ下さい。



福島県内売上高3年連続 No.1

■宅建業免許/福島県知事(2)第3080号 ■建設業許可/福島県知事(般-30)第26825号

株式会社 いわき土地建物

小島東店 いわき市小島町 2-9-13

フリーコールで No.1の不動産屋に みんな行く

0800-123-3719

Free Call