

いなほ



コンセプト

～「いなほ」を通じて、お客さまに 『安心』と『喜び』のおすそ分け～

日ごろ、なかなかお会いすることができないお客さまにも、そうでないお客さまにも、私たちが普段どんなことを大切に、どんな活動をしているかを知って頂くことで、安心と喜びのおすそ分けに繋がればと思っております。

また「いなほ」のタイトルデザインも刷新しました。両端の稲はお客さま、そして私たちの益々の繁栄を祈念し、「い」の文字には私たちがいつまでも頭を垂れ謙虚さを忘れないよう、その想いをデザインに込めました。これからもお客さまのお役に立てる存在であり続けるために、努力精進いたします。

《今回の内容》

- ◆ 賃貸物件の計画修繕
- ◆ 委員会活動報告
 - ・ひだまり部だより
 - ・SDGs委員会報告
- ◆ ひとこと不動産業界
- ◆ グッときた本の紹介
- ◆ 感動体験
- ◆ 私のうふふっ
- ◆ 第2回
平尾台ハイキング開催!



平尾台ハイキング♪

日時: **10月26日(土)**

10時～13時半ごろ

(集合は9時20分加来不動産事務所)



- 参加費 : 大人2,000円、中学生以下の子供1,500円 (保険料・食事ふくむ)
- 特典 : **お友だちと参加の場合お一人1,500円 (500円おトク♪)**
- 集合 : 加来不動産事務所 (車のない人はお迎えに上がります)
- 定員 : **10名前後**
- 参加方法 : 別紙申込書にてご案内

**地域の
魅力発見!
健康増進♪**



スケジュール

雨天中止

- 9:20 加来不動産事務所集合 ⇒移動
- 9:50 ハイキングスタート地点到着
- 10:00 ハイキングスタート♪
(行程1時間ほど。内、休憩は2回とります)
- 11:00 ハイキング終了 ⇒移動
- 11:30 ソラランドでランチタイム🍷
- 13:00 事務所へ移動
- 13:30 加来不動産事務所到着、解散👋

- ※ スケジュールは多少前後する可能性がありますので、ご了承ください
- ※ 歩きやすい服装でご参加ください。また飲み物、レインウエア、防寒着は各自ご準備ください
- ※ 雨天中止の場合、こちらからご連絡差し上げます
- ※ 別紙お申込書より【お電話】【FAX】【QRコード】のいずれかでお申込ください



フェイスブック



インスタグラム



X(旧ツイッター)

ホームページはこちら↓↓

加来不動産

検索

賃貸物件の計画修繕

賃貸アパート・マンションの【大規模修繕】

みなさんのお宅や所有されている自宅マンションで外装板や屋根の塗装、窓周りの補修、屋上部分の防水工事などをおこなわれたことがありますでしょうか？

同様に賃貸アパートやマンションでも、数年～十数年に一度の大掛かりな修繕が必要です。賃貸アパート・マンションを所有される期間が長くなれば、定期的・継続的な工事は必須です。

こういった工事は建物の劣化を防止するための大掛かりな工事で【大規模修繕】と呼んでいます。

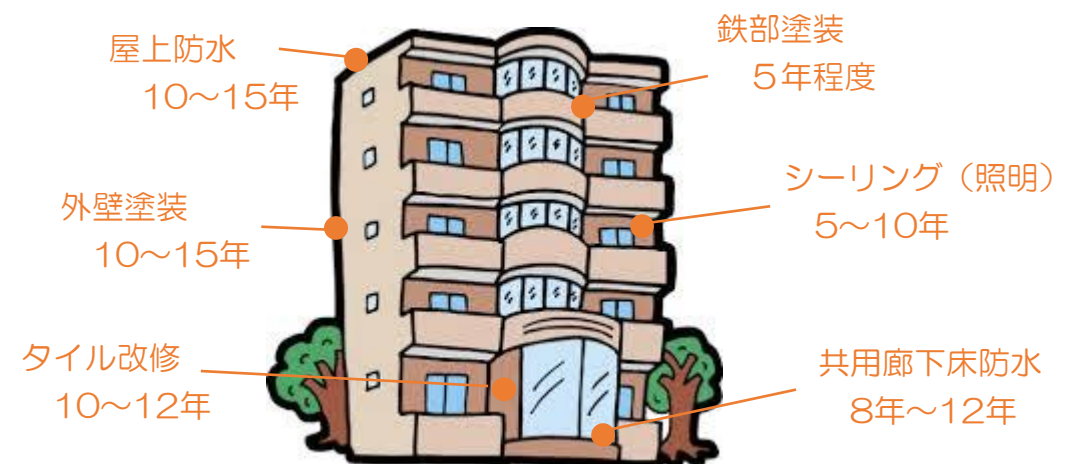


●主な大規模修繕工事●

- ・外壁塗装
- ・屋上の防水工事
- ・給排水設備の交換
- ・エレベーターや
貯水槽の交換

新築時10年後。
以降10～15年周期で実施。

次に物件の【大規模修繕】の修理箇所の詳細とその周期を見ていきます。
【大規模修繕】では、実際には「いつ」「どのような」工事が必要になるのでしょうか。



使用される資材によりそれぞれの工事期間は多少前後しますが、おおむね上記のタイミングで定期的・継続的に修繕をおこなうことで、建物の美観や耐久性は維持されます。



加来 ゆかりの感動体験

【好きなことが増えました♪】

夏空がまぶしく感じられる季節となりました。
みなさまお元氣にお過ごしでしょうか？

私は毎日慌ただしくも充実した日々を過ごしています♪
この春、娘が高校に入学しました。自転車通っているのが、少々日焼けも気になる年頃ではありますが、汗だくになりながらも元氣に通っています。

高校生になり、部活動に入りたいと話していました。が、具体的には決めておらず、運動部・文化部と気になるところを見学に行き、迷いながらも最終的に『家庭部』に入部しました。

『家庭部』とは、月に2回くらい家庭科室でお菓子を作るそうです。本を見たり、クックパッドで検索して2～3種類のお菓子を作っています。

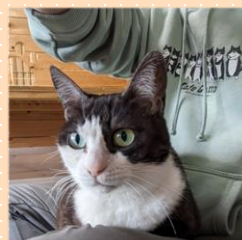
部員数も多く、先輩たちに教えてもらいながら、わいわいと楽しく作っているようです。
先日は、文化祭にあわせて毎日遅くまでのこって、クッキーやマドレーヌ、サブレなど数種類作って、袋詰めなどをして当日販売していました。毎年、家庭部のお菓子は人気のようで、早い時間から生徒やお客さんが買いに来てくれて準備していたお菓子は完売したそうです♪

娘の家庭部での活動も嬉しいことではありますが、私も最近、料理教室に通いはじめました☆



家族の勧めで始めたので、作った物を持ち帰って家族に食べてもらおうのが私の喜びとなりました。😊
いつも「こんなの作れると？どうやって作ったん？マジ美味しい」と褒めてもらえると、次はもっと美味しく作ろう!!とやる気が湧いてきます。
毎日料理をしていると飽きてきたり面倒なこともありますが、家族の笑顔の為にできる限り手作りを心がけていきたいと思っています♪

私のうふふは、古賀市にある【里親募集型保護猫 × 古民家カフェ Caffe Gatto（カフェガット）】です。
築100年以上の古民家を改装し、100匹以上の保護猫たちの里親さんを募集しながら猫カフェをされています。どの子もおだやか～な表情で癒されまくります 🐱 保護猫たちの支援につながるハンドメイドの猫雑貨もたくさん販売されています 🍷
猫好きのみなさん！ぜひ一度行かれてみてください
ニャー 🐱 【Caffe Gattoさんのホームページ→】



妻の推しにゃん・メグちゃん



井料の
私のうふふっ



【大規模修繕】の必要性

大規模修繕を怠ると、次のようなリスクが考えられます。

- ・外観が損なわれ入居率が下がる
- ・物件の資産価値（＝価格）が下がる
- ・漏水や崩落など、さらに物件の状況が悪化し修繕費がかさむ
- ・外壁落下などが発生し、損害賠償請求や刑事訴追を受ける

国交省による、賃貸物件オーナーへの意識調査では「計画的・定期的修繕を実施している」との回答はわずか2割となっています。修繕を実施しない理由は「資金的余裕がない」「必要性が理解できない」などです。

【大規模修繕】を定期的に行わないと“負のスパイラル”に陥ることが予想されます。

大規模修繕未実施による“負のスパイラル”



国交省 住宅整備課資料より

【大規模修繕】をおこなうメリット

【大規模修繕】をおこなう一番のメリットは「建物価値の維持」です。メンテナンスの行き届いた物件は、価値を落とすことなくお子さま・お孫さんの次世代にまで優良な資産として引き継がれます。

ほかにも、

- 1.入居率の向上
 - 2.家賃水準の維持/下落幅減少
 - 3.建物の耐久性維持
 - 4.入居者の安全確保
- などのメリットがあげられます。



階段の崩落など、最近では修繕未実施による

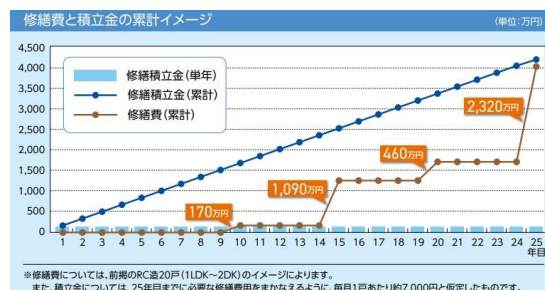
事故のニュースもあとを絶ちません

【大規模修繕】にかかせない

資金確保

ここまで【大規模修繕】の重要性をお伝えしてきましたが、大切なのは日々の点検だけではありません。実際の声として「資金的余裕がない」ことも課題です。

そのためには「長期修繕計画」をたてて修繕費用の必要な時期の把握と、将来に備えて計画的に資金を積み立てておくこと。物件の現在の経営状況を把握しておくことも必要です。積立額が不足しそうな場合、金融機関からの融資が可能かどうか早めのご相談をおすすめします。



※修繕費については、前期のRC造20戸（1LDK～2DK）のイメージによります。
また、積立金については、25年目までに必要な修繕費用をまかなえるように、毎月1戸あたり約7,000円と仮定したものです。

当社では、「現状把握」・「修繕計画の立案」・「資金調達サポート」もおこなっております。お気軽にご相談ください。

ひとこと
不動産業界

空き家900万戸 『使用目的なし』物件増加

住宅新報 記事 より

総務省の23年「住宅数概数集計」調査によると、全国の空き家総数は899万500戸（50万6000戸増）で、国内全体の13.8%を占め、過去最高を更新した。30年前の1993年では447万6000戸であり、約2倍強に増加した。特に、使用目的のない「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（目的のない空き家）」は385万3000戸で、前回調査比36万6000戸（10.5%）増加している。特に西日本で空き家率が高い傾向がみられる（鹿児島県・高知県・徳島県・愛媛県）。その一方で、総住宅数は6502万1000戸で、2018年調査から261万4000戸（4.2%）増加している。これは都心部における単身者の増加による世帯数の増加が大きな要因とされている。空き家について、まず見るべきは「目的なし空き家」の動向だろう。



西村 創
の

グッときた
本の紹介



『ラクして稼ぐ
不動産投資
33の法則』

ラクして稼ぐ
不動産投資
33の法則
成功大家さんへの道は
「管理会社」で決まる！

不動産経営コンサルタント
今井 基次

筑摩書房

著者：今井 基次
出版：筑摩書房

5月から毎月開催の業務のセミナーに参加させてもらっています。この本はそのセミナー講師の方の著書です。

現役の不動産コンサルタントであることに加え、ご自身が現役の大家さんでもあることから、それぞれの視点で不動産投資や賃貸経営について、基礎的なことから専門的な部分まで、ノウハウがふんだんに盛り込まれた内容です。とくに大家さんにおすすめの内容です。

タイトル通り「不動産投資の本」なのですが、**そのことに加え『ラクして稼ぐ』というタイトルについて考えさせられる一冊でした。**

わたしたちの業界は、いまだ勘や経験則が多く存在し、大家さんが他社から受けた提案内容に驚くこともあります。またそこに頼ってしまう、過去の経験や結果に必要以上にとらわれてしまうこともしばしばです…。

物件の経営をよくしていくにも、よい経営上パートナーを見つけるにも、まず自分で下調べや知識の習得が前提であることが初めの章に書かれています。

わたし自身これまでいろいろな業務を経験し、知識もついてきましたが、あらためて仕事に対する向き合い方を見直したいと感じました。



レッツ!SDGS委員会



- ④ 頼むぞ! ○○っち(仮の名称)
地域に愛される加来不動産マスコットキャラクターを作ります!
- ③ さあ!防災を学ぼう
近年、洪水や台風被害が年々増加しています。防災知識を高めていきたいと思います。

- ② こー!改善し隊
スタッフの働きやすさを実現するために、社内アンケートを集計しました。社内の問題を解決していきます!
- ① 変身!SDGS住宅
室内の壁を自然由来の材料等(環境にやさしい素材)を使用します。

『広げれ!SDGSの和』
こんにちは! SDGS委員会の今井です。
SDGS委員会では、毎期ごとにテーマを決めてそれに沿った活動をおこなっています。
3期のテーマは『広げれ!SDGSの和』です。

【今度こそ取り組みたい4つの活動】



会社紹介動画
作りました♪



【SDGS委員会 今井 佳子】



ひだまり部だより



『日々成長、でございます』

みなさまこんにちは!

今年もあつという間に7ヶ月経ちました。充実した時間をお過ごしでしたでしょうか?振り返ると思い出せないけど、その瞬間はめっちゃくちゃ楽しかったな、ってあるあるですよ。

たいようのはたけでは、今年は、『じゃがいも』

【にんじん】「ズッキーニ」を植えました。私はじゃがいもが大好きなのですが、今年はなんだか具合が悪そうです...

去年は青々としていたじゃがいもの葉っぱが今年は黄色い...愛情不足でしょうか?

一方で、愛情たっぷり注がれてすくすく成長している方々もおられます。去年に引き

続き、今年もツバメが来てくれました。

4月下旬から巣作りが始まり、5月中旬から

抱卵、5月下旬には5羽孵化し、母ちゃん

ツバメは朝から夕方まで一生懸命ご飯を

子ツバメに運んでいます。

幼稚園生サイズだったのが、2週間ほどで成人くらいのたくましい姿になりました。

気温が高くなるとともにみられる植物と

動物の成長に、反省と愛おしさを感じられました。

【ひだまり部 舩巴 晴美】



実家暮らしツバメ



幼稚園生子ツバメ



具合悪いかもジャガイモ



たいようのはたけ通信



- 毎週水曜日を「たいようのはたけデイ」として、朝の9時から9時30分まで、はたけへ行って出勤メンバーで作業をしています。
- 今年初めにスナップエンドウを植え、3月にニンジン植えた野菜たちもいよいよ収穫となりました。
- スナップエンドウは塩ゆでしてマヨネーズをつけて!
- ニンジンはスライスしてサラダに、葉の部分は炒め物・みそ汁にいれて食べました。
- 自分たちで育てた野菜は美味しさが違うのか、とても甘く香りも良く(^^♪しみじみと味わうことができました。



甘くてシャキシャキスナップエンドウ♪



ほっこりTime



月1回おこなう全社ミーティングのおやつの時間。その名も「ほっこりTime♪」今回は、地元・徳力にお店があります「cake Famille(ファミユ)」さん(小倉南区徳力3-8-18)のケーキをみんなでいただきました。

今回、ファミユさんにケーキの注文を行うため、開店時間より少し早めに行きましたが、すでに5組ほどの列がありました!とても人気があるお店です。注文する際は、InstagramのDMで予約もできます。味はもちろん見た目もとても美しいケーキにほっこりしました。

