

お陰様で創業35年！



## 選ばれる、不動産業者になるために！



皆さん、こんにちは。お陰様で当社は10月末に**創業35年**を終え、今月から**36年目**を迎えることができました。参考までに日本の不動産業の歴史のお話をしますと、最も古い歴史を持つ不動産業者は**東京建物**（川崎 DICE のオーナー）になります。東京建物は1896年（明治29年）に、安田財閥の創始者、安田善次郎が設立し、不動産のみならず金融業も兼営し、日本で最初の住宅ローンも始めた会社でもあります。

それから129年、現在、不動産業者は全国に約**13万**存在します。そのうち現在、**川崎駅**（川崎区・幸区の一部）を地盤にして「**不動産業の免許登録**」をしている業者はどのくらいあるかご存じですか？

**なんと、約300社！とても多いと思いませんか？** 

しかし、そのうち不動産を本業にしている業者は、100社もないとおもわれます。以前にも、この情報誌でお話しましたが、

**不動産業は大きく分けて4つの部門があります。** 

「賃貸仲介」・「賃貸管理」・「売買仲介」・「コンサルタント業務」です。

しかし、当社のように、この、すべての業務に精通している業者は、おそらく**3社～4社程度**ではないでしょうか。

**このように非常に少ないのは、理由があります。** 

**コンサルタント業務**に対応できる業者が非常に少ないからです。理由は、コンサルタント業務は、相続や税務、建築など不動産の総合的な知識を要求されるためです。

**川崎中央プランナーから、お客様へ……** 

数ある不動産業者から、当社を選び取引して頂いているオーナー様には、本当に感謝しております。今後も地域一番の**総合不動産会社**を目指して業務のスキルアップに努めます。今後とも宜しく願い申し上げます。

**不動産・相続に関するご相談は……川崎中央プランナーへ……**





## 《今月のトピックス!!》



### ① 家族で守る不動産～川崎区の A さんの場合～ vol.3

**建物の維持管理、大切なのはこまめな修繕** (タウンニュース 9月19日掲載より)



「築 25 年のアパート、もう建て替えた方がいいのかしら？」A さんは、お父さんから受け継いだ木造アパートの管理に悩んでいます。しかし、適切な修繕で建物は長持ちし、入居者にも喜ばれる物件に生まれ変わることができます。



#### ～構造別の特徴を知りましょう～

- ① 木造: 耐用年数 22 年と言われますが、これは税務計算のためのもの。実際は適切な管理で 50 年以上使えます。最近では中古住宅市場も活発で、管理の良い建物が評価される時代になってきました。
- ② 鉄骨造: 骨組みは丈夫ですが、外壁や屋根の定期的なメンテナンスが重要です。
- ③ 鉄筋コンクリート造: 構造は長持ちしますが、防水工事が建物寿命の鍵となります。



#### ～お金をかけすぎない修繕の知恵～

屋根・外壁は 15 年程度の周期で点検。小さなひび割れも早期発見で大きな出費を防げます。怪しい訪問営業に気を付けましょう。キッチン・浴室・トイレは入居者が最も重視する箇所。清掃とコーキング補修だけでも印象が大きく変わります。壁紙は全部を変えなくても、たとえば 1 部屋の中で面によって色が違うものを使って費用を抑えることもできます。建物は「生き物」です。体調管理と同じで、小さな不調を早めに直すことで、大きな病気を防げます。これは賃貸アパートでも、ご自宅でも同じです。古い建物ほど価値が高い欧米に比べ日本は新築志向が高いですが、物価高で情勢が変化しています。賃貸アパートもご自宅も、**修繕**で資産価値を高めましょう。

次回は「第4回 賃貸アパート経営、入居者様とのコミュニケーション」です。

### ② 当社で買い取った不動産

7月、8月で、当社で買い取った不動産の売却が2件あり、11月にも1件売却の予定があります。お客様からご相談いただいた売却案件は、なるべく高く売るために情報を公開する方針ですが、権利関係などで**当社が購入**させていただくのが良いケースがあります。上記の事例は個人情報もあり詳細はお伝え出来ませんが、**事故物件、金銭的な問題を抱えた物件、私道や賃借人などの隣接地を巻き込んだ整理が必要な物件**でした。今後も積極的に買う物件を探していくというよりは、ご相談者様の1つの**選択肢**としていきたいと考えております。何か問題を抱えた不動産については、ひとまずご相談ください。

