

オーナー様へ多彩な情報を届けする

エイブル通信

フォト 2015.2.20 牛久市市街地 全景

編集 (株)サンヨーホーム オーナーズ俱楽部事務局 発行部数3,500部

2015 spring vol.82

コンテンツ

- ・賃貸経営セミナー
- ・リフォーム&現場見学会
- ・キャノン小杉合同説明会
- ・移転日のお知らせ
- ・我孫子に新店舗オープン

昨年ご好評をいただいた、「賃貸経営セミナー & リフォームの現場見学会」の第一弾をご紹介します。

去年1月25日、牛久市中央生涯学習センターにてコラボレーションセミナー「賃貸経営セミナー & リフォーム現場見学会」を開催いたしました。

まず、セミナー開始前、当社専務取締役大澤健司による挨拶で、「少子高齢化が進む現在、賃貸経営だけが厳しいのではなく、全国の業界が苦しみ喘いでいる中でも、様々な工夫や努力により自分の商品に付加価値を加える取組みを行う企業が、消費者の支持を得ている。新しいアパートが次々と建ち供給が増えている賃貸業界でどの様に勝ち残るか。そのため弊社は、オーナーにあらゆる情報を提供し、取組みを提案し続けることが務めであると考えている。

挨拶の後、第一部は、大澤健司が引き続き「古いアパートの相続対策 生前贈与の上手な活用法」というテーマでお話ししていました。冒頭では、今年1月1日に施行された相続税の改正においてオーナーの最大の関心事である「どの部分が変更され、どのように相続税が上がったのか」を表やイラストを用い、事例やシミュレーションを交え、できる限り分かりやすい説明をいたしました。今回の相続税改正では、相続税は増税となり、逆に贈与税は減税となりました。こ



賃貸経営セミナー & リフォーム現場見学会

の軽減された贈与税を利用して、より有効な相続対策として「生前贈与」の活用を提案しました。また、非課税額が拡大された「住宅資金贈与」や好評により期間延長されました。『教育資金一括贈与』さらに、新たに『結婚・子育て資金贈与』という制度も施行されました。また、アパートを利用して成功した事例を紹介しました。

筑23年、12室中5室しか入居していない古アパートを何とか娘夫婦に継いでもらいたい、という相談があり、まず、取組んだことは、娘さんが継いでもいいと思えるアパートにすること。具体的には、収益の改善と物件の魅力化でした。相続対策のためのアパートローンのはずが現金収支を圧迫していたため、自己資金で完済し現金収支を改善し、さらに3DKを広いリビングの2LDKの間取りに変更、外壁塗装で外観イメージを一新することで12室中11室が居し、劇的な改善となりました。外観と収入を改善し、娘さんはアパート経営を受けていたため、自己資金で現金収支を改善し、娘さんはアパートの建物を改修して、改善した家賃収入が娘さんに贈与しました。お父さんの手元資金を利用して大規模リフォームを行い、アパートの価値を上げ、改善した家賃収入が娘さんに贈与しました。お父さんの資産の増加を抑えることができました。また何より、お父さんが元気なうちに賃貸経営を見習いながら受け継ぐこともでき、お父さんも娘さんも安心された様子で、最高の成功事例と言えるでしょう。最後に、これから賃貸経営は、古くなつたアパートをどのように維持し次の世代に継承していくかを考えなくてはならない、と締め括りました。

第二部では、当社賃貸事業部建物管理課係長佐藤隆宣より「修繕だけでは終わらせない外観リフォーム」の講演に入りました。まず現在の賃貸市場についてグラフを用いて、住宅総数と空家数による空家率の動向と新築物件の乱立が読み取れる事を説明しました。その背景には、少子高齢化問題や格安分譲マンション等の供給も増え、賃貸需要が減少し、アパート賃料を下げる傾向

売却物件大募集!!

一戸建住宅

土地

マンション

アパート



物件売却のご相談

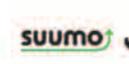
当社は、物件において豊富な経験とノウハウがございます。全国レベルでの売却対応や、売却戦略立案サポートなど、お客様の不動産売却を実現する当社サービスをご活用ください。

アットホーム、スモー、オウチー、HOME'S、健美家、楽待などネット広告サイトへ幅広く掲載します!アパートなどの収益物件は、約1,000人を超える会員投資家様へ情報を随時発信致します!

フォト 2015.2.19 土浦市市街地 全景



→ at home



健美家らくまち

楽待らくまち

価格無料査定

スピード回答

秘密厳守

ご所有の不動産を市場価格を基に適正な査定を致します!

買取実施中!
お売りください!
買取強化中!



まずはお気軽に
ご連絡下さいませ

お問合せ先

〒305-0033

お電話の方

メールの方

茨城県つくば市東新井17-3

TEL.029-886-5122

info-tsukuba@1-able.com

株式会社 サンヨーホーム 販売部まで

エイブルネットワーク

Sanyo home 株式会社 サンヨーホーム

〒300-1234 茨城県牛久市中央5-18-1
(株)サンヨーホーム 管理センター2F
オーナーズ俱楽部事務局

■エイブルネットワーク牛久店
TEL.029-874-8337

■エイブルネットワーク取手店
TEL.029-71-4035

■エイブルネットワーク守谷店
TEL.0297-47-8778

■エイブルネットワーク阿見荒川沖店
TEL.029-846-6801

■エイブルネットワークつくば学園店
TEL.029-861-1156

■エイブルネットワークつくば中央店
TEL.029-860-5607

■エイブルネットワーク土浦店
TEL.029-835-1128

■エイブルネットワークつくば研究学園店
TEL.029-875-5708

■エイブルネットワーク我孫子店
TEL.04-7186-1020

■サンヨーホーム 法人課
TEL.029-875-7355

■販売部(牛久)
TEL.029-874-0178

■販売部(つくば)
TEL.029-886-5122

■管理センター
TEL.029-878-2125

得ない状況である事を説明致しました。

年数が経過するにつれ空室が目立ち、空室になると賃料を下げる。家賃収入が下がる事によってリフォームに費用をかけられなくなり、建物が劣化、陳腐化し、さらに入居率が下がり、賃貸経営が悪化する。では、

このような悪循環になった場合の対策として、①『売却』②『建て替え』③『解体』④『現状維持』⑤『再投資』の五つの案が考えられます。

今回はその中でも⑤『再投資』の場合を掘り下げました。では、どの程度の再投資をすればよいか、が最も気になるところで、今までの成功事例を基に導き出した条件として、今後10年間、賃貸経営を継続する為の必要修繕。

1、今後10年間、賃貸経営を継続する為の必要修繕。



いただけた様子でした。
参加された方々のアンケートでも、
・アパートの生前贈与を初めて知りました。
・現状をどう改善すべきか、10年後を見す
えて今何をすべきか、具体的な説明が参
考になった。
・リフォームは「自己満足」ではなく「客観
的に！」かつ限られた予算でいかに投資
効果を上げるか、がよくわかった。
実際に見て、外観リフォームの必要性
がよく理解できた。
と、皆様から高い評価をいただきました。
今回のセミナーにつきましてのお問合せは、
当社不動産コンサルティング室または
賃貸事業部建物管理課迄ご連絡下さい。
TEL 029-828-5237

キヤノン小杉合同説明会

去る1月23日（金）と30日（土）神奈川県川崎市のキヤノン株式会社小杉事業部の本館1F大会議室にて、茨城方面のキヤノンに転勤する社員約80名の物件相談会が開催され当社も出店致しました。

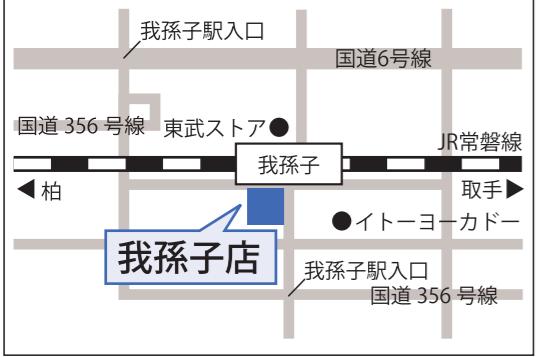
当日は当社の他に不動産会社が19社集まり、区画された各社ブースに単身赴任者向けと、ファミリー向け賃貸物件資料を用意し、常磐線沿線の賃貸物件を紹介致しました。初日は、出店した不動産会社19社のブルーで当社が最も一番集客ができ、「エイブル」の知名度でも一番インパクトがありアピールする事が出来ました。

今回のキヤノン小杉事業所の相談会は2日間合わせて、60名の来場者という反響の結果でした。

当社取手店、守谷店、牛久店、法人チームの協力体制で出店した今回の物件相談会でしたがが1名でも多くのお客様に成約いただけるよう、今まで以上にこれからも頑張ります。

当社取手店、守谷店、牛久店、法人チームの協力体制で出店した今回の物件相談会でしたがが1名でも多くのお客様に成約いただけるよう、今まで以上にこれからも頑張ります。

ついに千葉県に進出! エイブルネットワーク我孫子店



サンヨーホーム賃貸事業部にて、準備を進めておりました『エイブルネットワーク我孫子店』(千葉県我孫子市)が4月1日にオープンいたしました。
当社エイブルネットワークとしては初の千葉県進出となりました。我孫子店及びスタッフの紹介は次号のエイブル通信にて紹介させて頂きます。
お近くにお越しの際はぜひお立ち寄り下さい。

【住所】
〒270-1151
千葉県我孫子市本町2の4の5坂巻ビル1F
TEL/04-7186-1020
FAX/04-7186-1021

掲示板

サンヨーホーム・オナーズ俱楽部は、これからより一層充実した内容でオナーズ俱楽部にて、準備を進めています。また、ご意見、ご要望等ございましたら下記の住所迄、よろしくお願い致します。皆様のご参加お待ちしております。
宛先 〒300-1234 茨城県牛久市中央5-18-1
先 株式会社サンヨーホーム内2F
オナーズ俱楽部事務局 担当/二本松

前号エイブル通信81号にて「エイブルネットワークつくば中央店」と「販売部つくば」移転日を1月予定と記載致しましたが、繁忙期後の混乱を避けるため4月24日（金）オープンに変更となりました。心よりお詫び申し上げます。
尚、新住所は前号の記載に変更はございません。

まずは略儀ながら書中をもつて日頃の御礼かたがたご連絡申し上げます。

前号エイブル通信81号にて「エイブルネットワークつくば中央店」と「販売部つくば」移転日を1月予定と記載致しましたが、繁忙期後の混乱を避けるため4月24日（金）オープンに変更となりました。心よりお詫び申し上げます。
尚、新住所は前