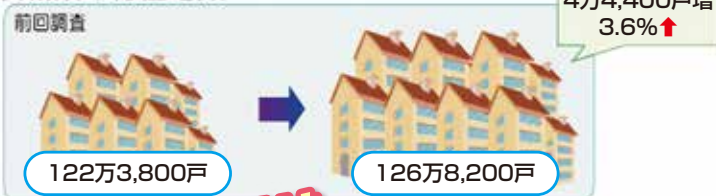
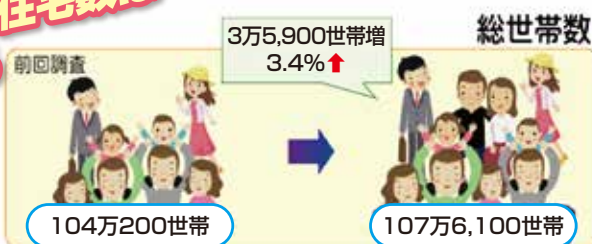


茨城県の総住宅数



世帯数より住宅数は増えている



総世帯数

平成26年調べ

茨城県の住宅数は世帯数より多い!?
ご存知でしょうか。茨城県の世帯数は約107万世帯で、それに対して住宅数は約127万戸あります。世帯数以上に住宅数が増えているというのは、どういうことかと言いますと、その差の約19万戸は『空き家』になっているということです。過去の統計を見ると、昭和38年には空き家数は6770戸、空き家率はわずか1.6%でした。それが、平成25年の統計によると、建築中

サブリースを活用して、安定した収入を

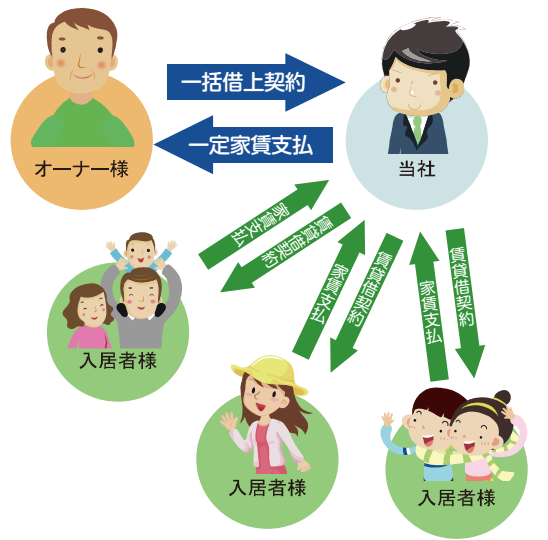
の住宅など居住世帯のない住宅は19万戸（全戸数の15%）になり、年々増加の一途を辿っています。そして、居住世帯なし住宅のうち、18万戸（96%）が空き家です。その多くが「賃貸売却用住宅」（11万戸）で、空き家全体の約59%を占めます。賃貸住宅なのに入居者がいない住宅、つまり入居率の低いアパート・賃貸マンション等が年々増えているのが現状です。賃貸経営の一番の心配が「空室」です。そこで、サブリースという方法をご紹介します。



11万戸の賃貸住宅が空き家に!!



退居のたびに心配したくない、収入を安定させたい。このような賃貸経営のお悩みに、当社のサブリースをご提案できる空室対策にサブリース
サブリース（一括借上）とは、オーナー様からアパートやマンション等を当社が一括して借り上げ、一括して家賃を支払い、入居希望者に転貸するシステムです。
新築物件でないと、サブリースは出来ないのではないか?と思われるかもしれませんが、稼働している物件をサブリースとして借り上げることも出来ますので、ご相談ください。（※事前の審査があります）



売却物件大募集!!

一戸建住宅

土地

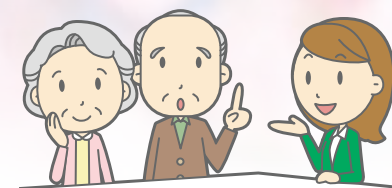
マンション

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。

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!



価格無料査定

スピード回答

秘密厳守

販売部 お問い合わせ先

株式会社
サンヨーホーム 販売部(つくば)
〒305-0033 茨城県つくば市東新井19-5

お電話の方 029-886-5122

メールの方 info-tsukuba@1-able.com

株式会社
サンヨーホーム 販売部(牛久)
〒300-1234 茨城県牛久市中央5丁目18-1

お電話の方 029-874-0178

メールの方 info-ushiku@1-able.com

まずはお気軽にご連絡下さいませ



買取実施中! お売りください! 買取強化中!

土地活用のご相談も承ります

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
株式会社サンヨーホーム 管理センター 2F

エイブル通信チーム 担当
土浦店 寺田
つくば中央店 島田

- 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 つくば中央店
TEL 029-860-5607
- 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 土浦 店
TEL 029-835-1128
- エイブルネットワーク 研究学園店
TEL 029-875-5708
- エイブルネットワーク 取手 店
TEL 0297-71-4035
- エイブルネットワーク 我孫子 店
TEL 04-7186-1020
- 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 天王台 店
TEL 04-7168-0177

- 5年契約なので、長期的展望で計画し見積もりをお出します。
- 入居者数に関係なく、一定額を保証いたします。(事前に査定があります)滞納者がでて、毎月の保証額は変わりません。
- 退居後のリフォームの表装部分の修繕費や消耗品の交換費、室

内清掃費はサンヨーホームが負担します。退居精算が長引くことがないため、部屋を汚くして退居していくような入居者が居ても安心できます。

※ただし、サブリースで初めて募集する部屋のリフォーム料金はオーナー様負担。その後の、エアコンなど設備の修繕もオーナー様負担となります。

お部屋の空気の有無に関わらず、毎月一定額の家賃をお支払いいたします。

家賃保証
空室保証で
安定収入!!

安定した収入により、中・長期的なメンテナンス計画が立てやすくなります。

メンテナンス計画
が立てやすい

管理会社との一括契約になるため、お部屋のごとの契約や書類の保管など、煩わしい作業が軽減されます。

煩わしいことは
管理会社に
全ておまかせ!!

失敗しない不動産投資

土地の販売価格(実勢価格)はどうやって決めるの？

自分の土地を手放したいと思った時に、「一番気になるのが「いくらで売れるか？」ではないでしょうか。近隣の土地の相場はいくらなのか、それに対して、自分の土地はどう評価されるのか、気になりますよね。

私たちが、土地の査定をする時に、一番見るのは成約事例です。

今は、インターネットで土地の成約事例を見ることも出来ます。例えば、「国土交通省 土地総合情報システム」や「レインズ」で、成約事例を見ることが出来ます。これらのホームページで、査定しようとしている物件に近い成約事例があればそれを参考にします。(レインズは一般の方は見られません。)

次は、売出し中物件の価格や販売活動期間などを見ます。販売活動期間が長い物件、つまりなかなか売れない物件は、その価格では高いと感じられているということになります。

あとは売りたい土地と、事例を比較して価格を微調整し、最終的な査定価格を出します。その時に、比較するのは、**接道状況・上下水設備状況・その他周辺環境**等です。

接道状況とは、その土地がどのように道路に接しているか?ということによって

す。接している道路の幅や接している方角によって査定価格が変わります。さらに、上下水設備が整っていないか? 場合は、買い主に費用が発生するので、土地の価格はさらに落ちることになります。成約事例や売出し中の物件がないような場合は、公示価格や固定資産税路線価などを見たりしますが、実勢価格と合っていない場合もあります。



参考 同じ土地でも目的によって4つの価格があります

- 実勢価格**…売買目的で使われている、実際の取引価格(相場)
- 公示価格**…国または都道府県が公表している土地の価格(地価)
- 相続税評価額**…相続税の算出用の価格で、地価ではない。
- 固定資産税評価額**…固定資産税の算出用の価格で、地価ではない。

●参考【国土交通省 土地総合情報システム】
<http://www.land.mlit.go.jp/webland/servlet/MainServlet>

① 自分の持つてる土地っていくらで売れるかな?
なるべく高く売りたいですね

② 土地の売り値ってどうやって決めるの?
オーナー様の土地から近いところの成約物件を参考にします

③ あとは、どのように道路に接しているかで同じ場所でも査定価値が変わってしまうことも

④ はい!! おまかせください

サブリースの内容

契約形態	一括借上(従来型)	
賃料収入	入居数に関わらず一定額。	
賃料保証	保証の有無	有
	保証の条件	賃料収入が設定した下限を下回る場合に保証
報酬の支払	毎月(管理料)	借上賃料の5%(税別)
	賃借人契約時	—
	賃借人更新時	—
賃料支払 免責	新規契約時	新築物件: 2ヶ月 既存物件: 3ヶ月
	入居者 入替え時	—
入居者入替え時のリフォーム 費用負担(表装面)	サンヨーホーム負担	

サブリースと通常募集の比較

空室や滞納の心配がなく、安定した収入が得られるサブリースですが、各部屋ごとに募集する場合と、どちらがいいのか悩まれると思います。

空室の心配はあるけれど、満室になれば最大限の収入が得られるのが通常募集です。

サブリースと通常募集のどちらが良いか、オーナー様の物件について総合的なシミュレーションをしてお見積りをいたします。収支の比較やお見積りなど詳細が知りたい場合は、スタッフまでお気軽にご連絡下さい。

サブリースと通常募集の収支シミュレーション例

