

水害時の様子



リフォーム後



水害被害でもリフォームで満室に!

| |
|-----------|
| 水害被害1階全9室 |
| 退去 3室 |
| 戻り 3室 |
| 新規入居 6室 |



リフォームのポイント

単なる水害復旧のリフォームではなく、1階の方全員が退去されても、直ぐに新契約が取れるくらいのリフォームを目指しました。

8月号は常総市の水害被害にあった部屋をリノベーションした事例をご案内します。一刻も早い復旧と暮らしの安定に少しでもお役に立てればと思いい作業を進めました。

水害からの復旧！魅力あるリフォームで

担当者より

オーナー様も今後の不安がある中、企画の意図・施工についてのご理解を頂き、誠にありがとうございます。大変感謝しております。

大規模な被害だった為、同時期に工事が集中してしまい、大幅に工期の遅れが出てしまいました。

また、解体しないと状況が見えないことが多く、当初想定していた予算に収まるような施工をするのが大変でした。

未経験の水害に対してどのような復旧方法が適切なのか、情報収集・協力業者との打ち合わせが苦労しました。

また、解体しないと状況が見えないことが多く、当初想定していた予算に収まるような施工をするのが大変でした。

27年9月の水害被害を受けたアパートは、通常のリフォームではないため、未経験の水害に対してどのような復旧方法が適切なのか、情報収集・協力業者との打ち合わせが苦労しました。

また、解体しないと状況が見えないことが多く、当初想定していた予算に収まるような施工をするのが大変でした。

苦労した点

- 所在地／常総市
- 完成年月／平成3年5月
- 間取り／1K ロフト付き

物件概要

水害被害でもリフォームで満室に!

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
阿見荒川沖店 荒井
研究学園店 寺田

- 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 阿見荒川沖店
TEL **029-846-6801**
- 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 取手 店
TEL **0297-71-4035**
- 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 つくば中央店
TEL **029-860-5607**
- 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 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**
- エイブルネットワーク 天王台 店
TEL **04-7168-0177**

幸せを受け継ぐ相続 賢く損せず賃貸経営

大家さんもサービス業!?

賃貸経営で、収益をあげる一番の方法は、やはり「入居者へのおもてなし」です。皆さん、入居者が決まるまでは、家賃やリフォームをどうするかなど、いろいろと心配をしますが、入居が決まったらもう安心と考えてしまいがちです。また、新規に入った人は気にするけれども、もう10年も住んでいる人は気にならなくなっている。(5万円の家賃で10年住めば、600万円のお客様ということですよ)アパートを借りる人が減ってきている今、退居してもすぐ次が入るといのは難しくなってきました。「このアパートに住んで良かった」と感じてもらう、どうしたら長く住んでもらえるか考えることが賃貸経営を安定させる「一番の得策」です。

■退居時のデメリット

- 家賃を下げないと入らない
 - 空室の期間がかかる
 - リフォーム費用がかかる
- 今はインターネットから情報が入ってくるので、家賃が高い、設備が古いなどが簡単に比較されてしまいます。新しい入居者を見つけるためには、今以上に良い条件にしないと、入居者が

入らないということも。それならば、今の家賃で住んでいる入居者にずっと住んでもらう、空室を作らないようにするのが安定経営のポイント。そのためには、どんなサービスをすればいいのか考えたほうが得策なのです。

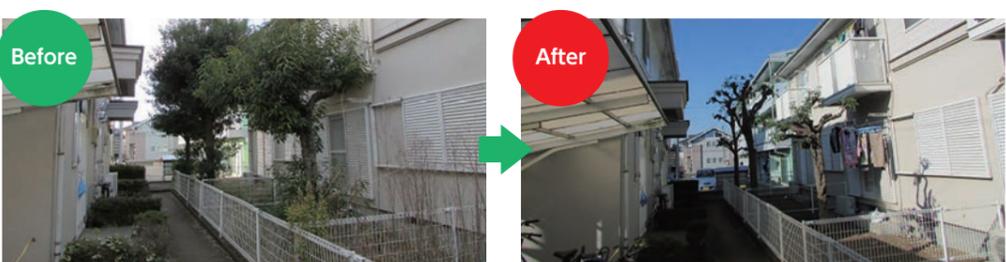
■どうやって満足度をあげるか?

- お中元、お歳暮など季節のプレゼント
 - 野菜や食品などを配る
 - 古くなった設備を交換する
 - 定期的なお掃除のサービス
- このような取り組みをされ、入居率を上げていくオーナー様もいらっしゃいます。家賃を下げることを考える前に、どう付加価値を上げていくかを考えましょう。そして、入居者さんとの距離を縮めて、心のおつきあいが出来るといいですね! なかなか、入居者さんと直接会う機会はないかもしれません。これからは、大家さんの顔が見える賃貸経営で、入居者さんと長い付き合いをしましょう。
- 詳しくは、賃貸経営セミナーでもお話ししておりますのでぜひ足を運んでください。



幸せを呼ぶ不動産マイスター
大澤 健司
公認不動産コンサルティングマスター
定期的にオーナー様向けのセミナーを開催しています。お気軽にお問い合わせください。

これからの季節 草刈も お任せください



失敗しない不動産投資

古い建物は取り壊して 売ったほうがいい?

土地付き一戸建てを売却しようとした場合、立地条件が良く建物が新しければ高値で売れる可能性は高くなります。けれど、建物が古ければ古いほど、どんどん価値が下がります。築20年程度であればリフォームという選択肢もあります。あまりにも古い建物に関しては解体して建て替えたいという方が多くなります。では、土地を売却する場合、建物を解体し更地にしてからのほうが良いのでしょうか?

■解体のメリット・デメリット

解体するには費用や時間もかかるので、買手には更地の方が好まれます。早く売りたいという方は、建物を解体して更地にしてから売り出した方が、買手がつきやすいでしょう。ただし、古い建物を解体し更地にしてしまうと、住宅用地の特例が受けられなくなり、固定資産税が非常に高くなります。すぐに買手がつきそうなら更地にすることを勧めますが、そうでなければ古い建物は解体せずにそのまま売り出してみると良いでしょう。その際は、土地だけを探している人にも

目のつきやすいように、土地の情報欄にも掲載することをお勧めします。

■空き家等対策特別措置法を ご存じですか?

2015年5月26日に施行された「空き家等対策特別措置法」では、倒壊の危険や保安上危険があると判断された空き家は「特定空き家」に認定され、固定資産税の減税が受けられなくなることもあります。くれぐれも古い建物をどうするかのご判断はお早めに。



マイナンバーの取扱い についてのお願い

■法人契約の入居者さんのいる
オーナー様へ
マイナンバーの問い合わせにご協力
ください。

これから、社宅代行業者がマイナンバーの対応に本格的に乗り出す予定です。そのため、マイナンバーの問い合わせが、オーナー様のところへ届くことが予想されます。マイナンバーの取得は法的な義務となっておりますので、ご協力ください。

■マイナンバーの問い合わせが 来る前に

オーナー様は、どの部屋にどの法人が契約しているか、また、社宅代行が入っているかを把握しておくことをお勧めします。

「物件名」「号室」「法人名」を確認しておいてください。

■エイブルではマイナンバーを お伝えできません

マイナンバーの取得代行ができる業種は、マイナンバー収集業者や、社宅代行業者となっております。エイブルではマイナンバーをお伝えできませんので、問い合わせの際はご協力よろしくお願います。