

新たな間取りの創出へチャレンジ

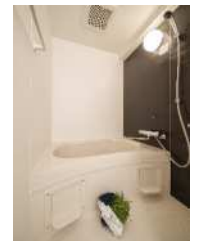
弊社は、年に1回は新たなニーズに対しての物件作りをする為、自社で物件を購入して間取り変更を行ない、チャレンジしています。今回は元々このような物件でした。

Before



室内は水回りを含めて全体的に激しく傷んでおります。また、リビングも小さく、洋室も狭い為、今のニーズには合っておりません。そこで、現在の間取りを解体し、新たに間取りを作成しました。それがこちらです。

After



狭く使い道が難しい洋室 3.6 帖を、玄関を広げて沢山の靴や自転車が置ける玄関土間とウォークスルークローゼットへ、使い勝手の良い家事動線などへと変更しました。

同マンションには、通常の全面リフォーム物件が売却に出ておりましたが、販売期間約4ヶ月でそれらの物件よりも高い金額で売却する事ができました。

賃貸でもコンセプト住宅が流行ってきております。万人受けする間取りだけでなくターゲットを絞ったニーズのある物件の成約も増えておりますので、リノベーションなどのご相談がございましたら、営業担当者へぜひご相談頂ければありがたいです。 (社長 岡本慎太郎)

リノベによる空室対策 (オーナーセミナー2024 開催)

11月2日(土)に『安心・安全 住環境の向上 オーナーセミナー2024』((公財)日本賃貸住宅管理協会・京都府支部主催)が、京都経済センターにて開催され、オーナー様など約150名の多数の方にご参加いただきました。オーナーセミナーは、国土交通省・京都府・市より後援をいただき、「良質で安心安全な賃貸住宅の供給の促進」、「賃貸住宅を取り巻く諸問題の解決」をオーナーの皆さまへの啓発として、全国都道府県において毎年開催しています。今年の内容としまして、『繁忙期に向けた空室対策&事業継承・代替わりで家族が幸せになる相続対策』の講演がありました。

弊社でも実施しております「空室対策」の、リノベーション(リフォーム)工事や間取り変更・設備交換の工事ですが、これらを実施する場合は、賃貸需要を見込めるエリアかどうかや投資回収期間を見極めたうえで、右図にもありますように、「利回り10%以上」を基準に考えると費用対効果が見込めます。

一度ご検討、ご相談ください。

(上級相続支援コンサルタント 松岡 英樹 常務)

リノベーションの投資判断

設備投資やリノベーションは、利回り10%以上を基準に考える

$$\text{投資利回り} = \frac{(\text{リニューアル後賃料} - \text{元の実力賃料}) \times 12\text{月}}{\text{リニューアル追加費用} - \text{原状回復工事費用}}$$

例：今のままなら8万円で賃せる。リノベすれば10万円で賃せる。(年取差2.4万円)
原状回復費用なら5.0万円で済む。リノベするなら25.0万円かかる。(費用差20.0万円) = 利回り12%

居住支援法人の支援について



弊社は2023年2月に京都府から居住支援法人の指定を受けておりますが、そもそも居住支援法人とは何かご存知でしょうか？

国土交通省の説明では、「住宅確保要配慮者居住支援法人とは、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するものです。」と記載あります。

これを簡単に言うと「賃貸物件を借りるのが困難な方に対し、入居支援をする法人。それが居住支援法人」だと思ってもらえればイメージしやすいかと思います。（現状府下で36社）

この居住支援法人になるためには都道府県知事に申請して、申請者が居住支援法人として適しているか認められれば、晴れて居住支援法人の指定を受けられることになります。

この居住支援法人の指定を受ける為の要件は4つあります。

- ①登録住宅の入居者への家賃債務保証、②物件の情報提供・相談、③見守りなどの生活支援、④これらに附帯する業務と定められています。

ただ居住支援法人は必ずしもこれら上記の業務をすべて行わなければならないものではないとされています。法人の業種や特性によって得意・不得意があり、できる支援・できない支援があります。すべての支援はできなくても、同じ居住支援法人同士で連携すれば住宅の確保に役立つこともあります。

弊社では②・③・④の支援を行っており、①の家賃債務保証は家賃債務保証会社と連携をして支援を行っております。今後の展開にご注目下さい。（福祉不動産担当 新居功己）

地球温暖化防止にほんの少しのお役立ち

2027年迄に蛍光灯の製造及び輸出入が完全禁止になる事が決まりました。

これは、環境負荷が少ないLED照明への移行を促進する目的と、蛍光灯に含まれる水銀の環境汚染の縮小と国際的な条例に対応する為です。蛍光灯の代替品としてはLED照明になります。LED照明は蛍光灯に比べ長寿命で交換時の手間も省けるだけではなく、消費電力も少ないので電気代の節約にもなり、発熱が少ないので周囲の温度上昇を抑えて空調の効率化にもつながります。又、水銀も含まずCO₂の排出も少ないので環境的にもとても優れています。

現行の使用品や在庫品については今まで通り使用出来ますが、今後はLED照明へ交換することになります。弊社は管理物件に蛍光灯が使用されている場合、皆様にお知らせの上、逐次LED灯への交換をお勧めしています。一部は部品又は器具の交換が必要な場合もありますが、LED灯は多くのメリットがあるため、ご理解をお願い申し上げます。（巡回担当 加藤義憲）

不動産は興味深いです

2024年7月より入社しました、久保と申します。

不動産業界も事務として働くことも初めてで、最初は戸惑うこともありましたが、少しずつですが慣れてきたところです。まだまだ皆様にご迷惑をおかけしていますが、少しでもお役に立てるように頑張っていきます。（営業事務 久保友里恵）



社休日

- 11月27日（第4水曜）
- 12月7日（土）
- 12月18日（第3水曜）

休日時間外TEL

0800-919-6501