

月刊

第30号 月1回発行
平成26年7月15日発行

大住協ニュース



お問合せ:(株)関西建設 大阪市中央区南久宝寺町1丁目6番5号

物件の価値ってどういう事??

私達はオーナー様によく『物件の価値を高めましょう!!』というお話をさせていただきます。しかし物件の価値ってなかなか

目に見えない部分なので分かりにくいと思われがちなのですが、簡単に言うと『もし物件を今売却するとした場合、ちょっとでも高く売れる様にしましょう!!』という意味合いの事です。大住協のオーナー様は物件を売るというお考えよりは、長期保有をお考えの方が多く『支払いを減らし、まずは現金収入を!!』というお考えが先行される傾向にあります。

もちろん、現金収入を第一に得るのもとても大切ですが、家賃が下がり競争が激しい昨今、しっかりと物件を手入れし、きちんと管理し育てていけば、家賃も下げ止まりますし、うまく管理すれば家賃を上げれることも夢ではありません。

因みに大阪市内ですと、一棟から得る月額の家賃の合計収入が10万円上がれば、売却額が2000万円上がる計算になります。部屋数が多くないと、10万円も上げるのは大変ですが、もし1万円でも上げる事ができ

家賃を下げて入居者を直ぐに決める事も大変重要な戦略ですが、しっかりと計数管理したうえで、時にはリフォームにもお金をかけて、家賃の下げ止まり、または家賃アップにつながるよう、物件の価値を高める手だても行い是非勝ち組オーナーになってもらいたいと思います。



全国の入居率は 23.22%

1位	沖縄	86.89%
2位	東京	83.10%
21位	大阪	75.01%
37位	和歌山	68.02%
最下位	福井県	53.54%

ターゲットを絞って特徴を出しましょう

- 单身男性:便利(ゴミ出しが楽、ネットが見たい)
- 单身女性:セキュリティ(モニタ付インターフォン、室内物干し)
- カップル:二人の時間(広いリビング、防音、夜景)
- ファミリー:子供との時間(防音、収納、風呂追い炊き)

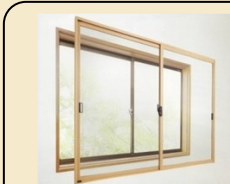
目指せ満室経営!!
将来にゆとりと安心を



賢く使おう、助成金!!

ご存知の方も多いと思いますが、今年も住宅セーフティネットの予算が付きました。一定の条件を満たし下記の助成金対象工事を行えば屋上防水工事 外壁塗装 LED照明の入替等、共有部の改修工事費の1/3が国から補助金が出ます。

下記の助成金対象工事を行えば



防音 防露 内マド設置



節水トイレ設置

『助成金対象住宅の条件』

- ①現在空室がある
- ②台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室がある
- ③床面積が約25㎡ぐらいある
- ④昭和56年6月1日以降に着工した建築物である
- ⑤リフォーム後 家賃が106,000円以上でないこと

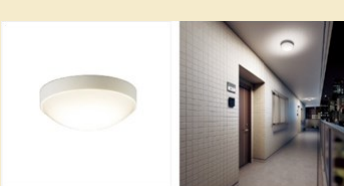
下記の工事費の1/3が 国から補助金がでます



屋上防水工事



外壁塗装工事



LEDライト交換工事

(例) 150万円→100万円

(例) 320万円→213万円

詳しいお問い合わせは

株式会社 関西建設
経営企画室 山本
TEL 06-6266-6060
もしくは



国土交通省 民間住宅活用型住宅
セーフティネット整備推進事業実施支援室
TEL 03-6214-5690