



サポート通信



発行元 ㈱アーバン企画開発 賃貸事業部
電話：044-951-2381 FAX：044-951-2386

11月に入り日も短くなり、気が付くと年末を思わせる雰囲気があちらこちらで漂う今日この頃ですが、オーナーの皆様、お元気でお過ごしですか。10月からは賃貸物件の動きも活発になり、賃貸全体の入居率もUPし秋の移動シーズンを感じさせる時期に入ってきました。管理物件に関しては、当社の賃貸店舗だけでなく、協力業者との連携も密に取り、協力体制も整えておりますので、ご安心いただければと存じます。空室対策に向けてのご提案も年内入居に向けて、強化しておりますので、何卒、ご理解、ご協力の程、宜しくお願いいたします。



「第7回セミナー」多数のご来場、ありがとうございました！

去る10月24日(木)に開催された、第7回賃貸セミナーに多数のご参加を賜り、誠にありがとうございました。今回の賃貸セミナーのテーマは以下の内容にて行いました。



第一部：「地主・アパート所有者が知っておくべきダメされないための税務知識(相続税・消費税編)」

講師：ランドマーク税理士法人 代表税理士 清田 幸弘氏

第二部：「空室対策！選ばれるセキュリティ賃貸住宅！！」

講師：株式会社ドットウェル ビー・イー・エス 杉山 和貴氏

どちらも業界では注目のテーマであり、消費税増税を目前に、知っておくと得する事や、すぐに実践できる相続対策等の話で、とても参考になった！という、お言葉を多数いただきました。又、第二部では、安全は当然、の時代から、自ら選ぶ時代になった！と思わせるデータと事例を分かりやすく紹介、オーナー様だけでなく我々管理会社にとっても大変参考になるお話でした。

次回も、オーナー様に喜んでいただけるセミナーを開催致しますので、皆様のご参加をお待ちしております。



↑オーナーの皆さん、真剣に聞き入っていました！



清田先生の講演は
今回も大好評でした。



代表 三戸部から
オーナー様へ感謝の挨拶

リニューアル事業部よりお知らせ

オーナー様の物件は、誰がターゲットですか？

☎044-951-2381まで
お気軽にご相談下さい♪



ここ近年で、入居したお客様はどのような人ですか？
家族ですか？新婚さんですか？学生さんですか？新社会人ですか？
その入居されている方が、その建物の現在の借主のニーズです！

無料見積・見学

実施中です！

このご時世だから、多少は空室があっても仕方ないと、諦めていませんか？

空室の原因は何か検討がついておりますか？

- 同じ価格帯の類似物件より劣っている(設備・初期費用など)
- 建築当時と借主のニーズが変わっている(同じ客層でも2DKより1LDKを選ぶ、建物によって理由は様々ですが、適切な改善策を実施すれば入居に繋がります！原因が分からずに、賃料減額、一部をリフォームをしても改善策とは言えません。→まずは原因調査をし「原因」と「改善策」をご提案させて下さい！



「住宅セーフティーネット整備推進事業」をご存知ですか？

最大100万円まで工事費用が補助されます(工事費用の3/1が該当)



● **住宅確保要配慮者** (①高齢者②障がい者③子育て④所得が21万4千円以下の者
⑤災害等の特別な事情がある世帯) の入居を条件に空室改修工事の**費用の一部を国が補助**します。

■ **お部屋の条件** ①空室期間が3ヶ月以上ある ②改修後は賃貸住宅として管理する
③床面積が25㎡以上ある ④キッチン・トイレ・収納・洗面・浴室を有する

■ **改修工事の要件** ●耐震・バリアフリー・省エネルギー改修工事のいずれかの工事を実施する

■ **補助の対象費用・額について**

■ **対象費用** ①空家の部分において実施する工事。(バリアフリー・省エネルギー改修工事のみ)
②共用部分において実施する工事に要する費用。

■ **補助額** 改修工事費用の1/3(空き戸数×100万円が限度)

更に詳しくは、お問合せ下さい
電話：044-951-2381

■ **改修工事後の管理要件**

①改修後の最初の入居者が『住宅確保要配慮者』である。②その入居を拒まないこと。

※3ヶ月を超しても上記入居者を確保できない際は、その他の者でも可能！

③地方公共団体・居住支援協議会より要請を受けた場合、優先的に入居させる様努める事。

④改修工事後の家賃について、都道府県ごとに定められる上限額を超えない事。

※例 神奈川県：102,000円 東京都：111,000円



未公開物件！



*現況は駐車場です

売地情報

・閑静な住宅地
・整形地

東急東横線「綱島」徒歩5分 ◆**土地** 敷地面積(公簿) 265.09㎡(約80坪)
所在：横浜市港北区綱島西1丁目 (実測) 265.09㎡
地目(宅地)、地積(平坦)
接面方位(南方)
道路幅員(公道 約5m)
価格 **1億2,000万円**
担当：コンサルティング事業部 浦田 ◆**制限** 建蔽率 60% 容積率 100%
電話：045-948-4570 用途地域 第一種低層住居専用地域
携帯：090-2996-7264 防火地域 準防火 (専任媒介)

(株)アーバン企画開発 一級建築士・不動産鑑定士のご紹介！

■ **三戸部 正治(一級建築士)**
元ゼネコン現場監督の経験を活かして、新築や企画提案のコンサルティングを行っています！

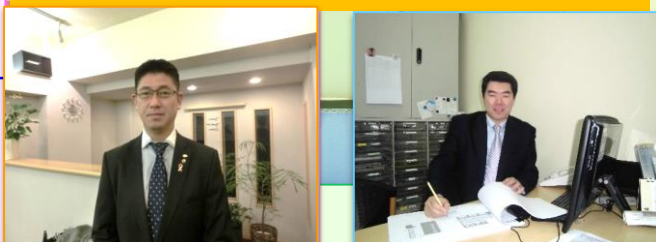
■ **沼田和枝(一級建築士)**
設計事務所に勤務経験があり、図面を見ながら、分かりやすく説明ができるので、何でもご相談下さい。

■ **田中伸佳(不動産鑑定士)**
現在、相模原市の路線価評価員・地価公示評価員・地価調査評価員・相続税納税用の評価を行っています！ご相談があればお気軽にどうぞ。



■ **樋口和也(一級建築士)**
オーナー様の事業提案で少しでもお役に立てる様に頑張ります！現在、新築マンションの外観イメージを考慮中！

不動産の事なら私達にお任せ下さい！



■ **今井勝(不動産鑑定士)**
投資用不動産の仲介をしております。一棟ものアパート・マンションを売りたい方のご相談お待ちしております。