

家主様サポートし隊

HIKARI HOME SERVICES CAN SUPPORT YOUR BUSINESS

2017
秋号
Vol.01

賃料を「上げる」 というより「戻す」

需要が増えているリノベーション※物件、その賃料は近隣の新築物件の8～9割ほどでも入居が決まっています。私たちは、お客様がお持ちの物件を活かして、適正な賃料に戻すお手伝いをしております。

CONTENTS

当社施工の最新実例をご紹介!

物件再生REPORT

Howto賃貸経営
設備投資で収入UP・節税にWで成功!!

季節のおすすめ情報
2005年以前の給湯器は取替えがおすすめ

住宅設備ご紹介
入居者に人気の設備ランキング

※リノベーション:設備や間取り・内外装を替えて、物件に付加価値を生み出すこと。

無料相談窓口

まずはお気軽にご相談ください

0120-77-5431

賃貸物件専門 総合建築プロデュース
光ホームサービス株式会社

[本社]兵庫県西宮市大屋町12-23 TEL:0798-69-3005 FAX:0798-69-3006



建築業許可(般29)第217377号
宅地建物取引業(3)203885号

当社施工の最新実例

物件再生 REPORT

Vol.01

人気のデザイナーズプランへの再生で 入居率・家賃収入が大幅アップ!

物件
DATA

物件名: KOHNANSOH
所在地: 西宮市甲子園浦風町
築年月: 1966年12月

ご紹介者: 金融機関
構造: 鉄筋コンクリート造 4階建
工事戸数: 10室

成約
結果

竣工後
2か月で満室

家賃
4.5万円

6万円
にアップ!



工事ご提案前の調査

調査項目: 近隣家賃相場、入居者層
調査媒体: ①レイズ (指定流通機構)
②沿線の学校・企業分布
③近隣仲介業者への聞き取り

調査をもとに

1.

賃料設定及び
工事予算枠 (償却可能額)
の算出



2.

間取り及び
デザインをご提案



想定入居者
年齢層: 30歳前後
家族構成: 单身及び新婚

間取り FLOOR PLAN



外装 EXTERIOR

入口



中庭

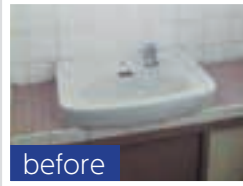


ご予算に応じて、古さの残る中庭と入口 (エントランス) 及び共用廊下を部分改装しました。
全体の雰囲気を活かしつつ、レトロ感のあるデザイナーズ仕様に仕上げております。

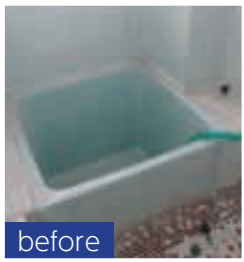
居室



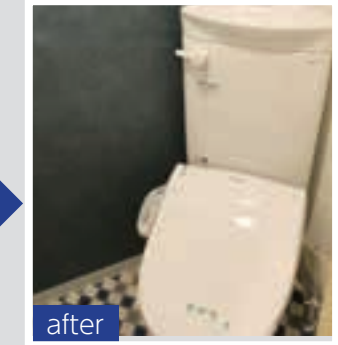
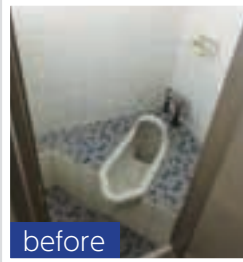
洗面台



浴室



トイレ



設備投資で収入UP・節税に Wで成功!!

当社所有の賃貸物件(鉄骨造、築35年)の減価償却が終わるにあたり、節税対策のため設備投資をして新たな償却資産の計上を計画し、実行しました。2部屋を室内リノベーションした結果、**収入UP・節税のWで成功しました!**効率的な賃貸経営については、ぜひ当社にご相談ください。

例

家賃収入1000万円/年



リノベーション前

家賃収入1012万円/年

※家賃5千円増×2戸×12か月=12万円/年

家賃収入増12万円/年※



リノベーション後

家賃増+節税で、手元に21万円の
キャッシュが残る。

※実際の税率・税額は、総収入額や必要経費、
各種控除等によって異なります。

**9万円/年の
節税効果※**

知ってるほど
**Howto
賃貸経営**



季節のおすすめ情報

“冬場に「お湯が出ない?!!」”

2005年以前の給湯器は取替えがおすすめ

これから気温の下がる季節には、給湯器が故障して「お湯が出ない」というトラブルが増えやすくなります。

給湯器の耐用年数は、一般的に10～15年と言われています。故障のトラブルを未然に防ぐためにも、2005年以前に製造された給湯器は取替えをおすすめします。



(例) 2001年1月製

【住宅設備ご紹介】

単身者向け物件の部 入居者に人気の 設備ランキング

(参考元:全国賃貸新聞)

1位 インターネット無料

2位 エントランスのオートロック

3位 浴室乾燥機

注目!!

注目は、2位の「エントランスのオートロック」。入居者(特に女性)に喜ばれるのはもちろん、**建物の防犯性向上**にも役立ちます。当社では、設備導入のご相談をお受けしております。

スタッフ紹介

私たちにお任せください。



代表取締役
玄番 和尊
宅地建物取引士



工事管理部
南 慎一郎
2級建築士



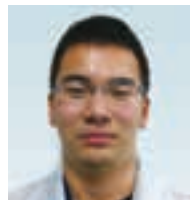
工事管理部
馬場 俊介
1級建築施工管理技士



工事管理部
木谷 哲夫



工事管理部
前田 剛志
2級建築施工管理技士



工事管理部
阪上 信幸



工事管理部
中村 栄治
福祉住環境
コーディネーター2級



工事管理部
日高 由伊
インテリア
コーディネーター



設計・企画部
謝花 かおり
インテリア
コーディネーター

…他
管理部3名

会社概要

事業内容	不動産部門	不動産業全般・家主経営相談・空室改善対策・収益物件企画計画・その他トラブル対応			
	建築部門	建築工事全般・内装工事・店舗改装・外装工事・緊急工事・その他小工事から対応			
設立	平成10年9月3日	資本金	1000万円	従業員数	社員12名
代表者	玄番 和尊				
本社所在地	〒663-8106 兵庫県西宮市大屋町12-23 TEL:0798-69-3005 FAX:0798-69-3006				
許可登録	建築工事業:兵庫県知事許可(般-29)第217377号、宅地建物取引業:兵庫県知事許可(3)第203885号				
資格保有者	2級建築士.....2名	宅地建物取引士.....3名	2級ファイナンシャル・プランニング技能士(FP).....3名		
	1級建築施工管理技士.....1名	インテリアコーディネーター.....2名	3級ファイナンシャル・プランニング技能士(FP).....3名		
	2級建築施工管理技士.....3名	福祉住環境コーディネーター2級.....3名	…保有資格 全8種類		

お問い合わせは
こちらから

無料相談
窓口



0120-77-5431