

# 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

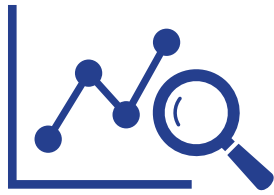
ご紹介者: 金融機関  
構造: 鉄筋コンクリート造 4階建  
工事戸数: 10室

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レインズ (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: 単身及び新婚

### 間取り FLOOR PLAN



### 外装 EXTERIOR

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。

入口



中庭

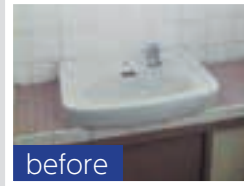


入居者のニーズにあわせて設備を一新し、  
デザイナーズスタイルへリノベーションしました。

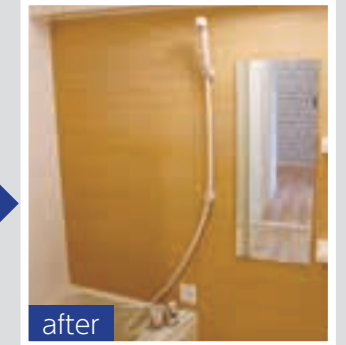
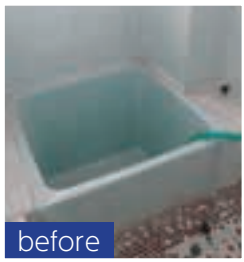
居室



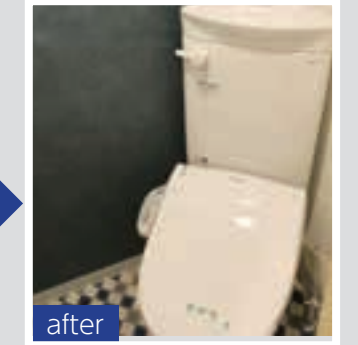
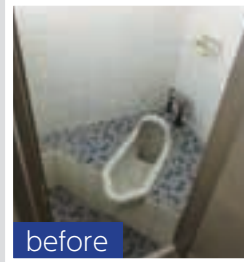
洗面台



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**

