

家主様サポートし隊

HIKARI HOME SERVICES CAN SUPPORT YOUR BUSINESS

2020
春号
Vol.05

相談できるプロがいる

健康のことはお医者さんに、税金のことは
税理士さんに相談しますよね。

では、賃貸経営は誰に・・・？

私たちは家主様に頼って頂ける賃貸経営の
プロでありたい。

家主様のご相談に、幅広い知識・情報と
専門性をもってご対応いたします。

CONTENTS

当社施工の最新実例をご紹介します！

物件再生REPORT

Howto賃貸経営

共用部の照明をLED化で電気代を節約

季節のおすすめ情報

エントランスに一工夫でイメージアップ！

住宅設備ご紹介

トラブルや苦情が多い設備

賃貸管理業務を任せてみませんか？

無料相談窓口

まずはお気軽にご相談ください

0120-77-5431

営業時間：平日9:00～18:00

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(特-30)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.05

入居率・家賃収入大幅アップ! ↗

物件
DATA

所在地：西宮市高畑町

築年月：1977年3月

構造：鉄筋コンクリート造 5階建

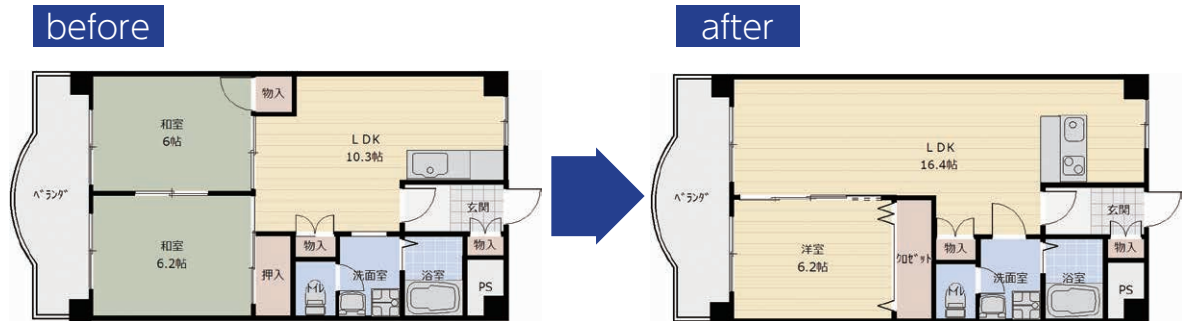
リノベーション工事戸数：10戸

成約
結果

募集開始**3週間以内**に
10室とも入居決定

家賃 **30%** アップ

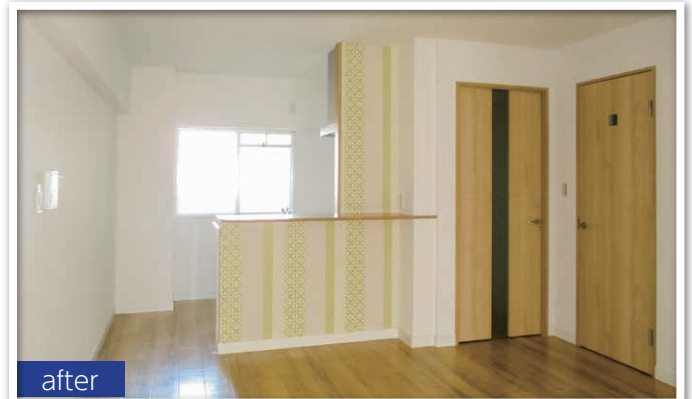
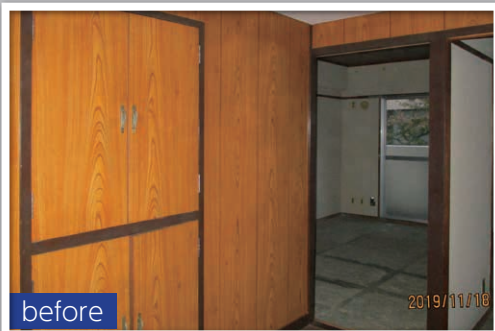
間取り FLOOR PLAN



内装 INTERIOR

【改装のコンセプト】

水廻り設備、建具、内装材等全てをやりかえたフルリノベーション物件です。
既存の間取りを活かしつつ、広いLDKや対面式キッチン、デザインクロスなどパッと目を引くポイントが集客に効果を発揮しました。



人気の対面式キッチンに変更



LDKと洋室間の3枚引戸を開ければ、一体の広々空間に



ピカピカのトイレとデザインクロスで明るい印象に

外装 EXTERIOR

物件 DATA

所在地：大阪市都島区
構造：鉄骨造 10階建

タイル貼の外壁を点検・補修の上、塗装しました。元のタイル貼分けデザインを活かしつつ、白と黒のコントラストがはっきりした、シャープな外観としました。

共用部も防水、壁・天井の塗装、床の長尺シート張りをしました。

もともと入居率の高い物件ですが、入居者の満足度をより高める工事となりました。

外装工事は、建築士や建築施工管理技士がいる当社にお任せ下さい。

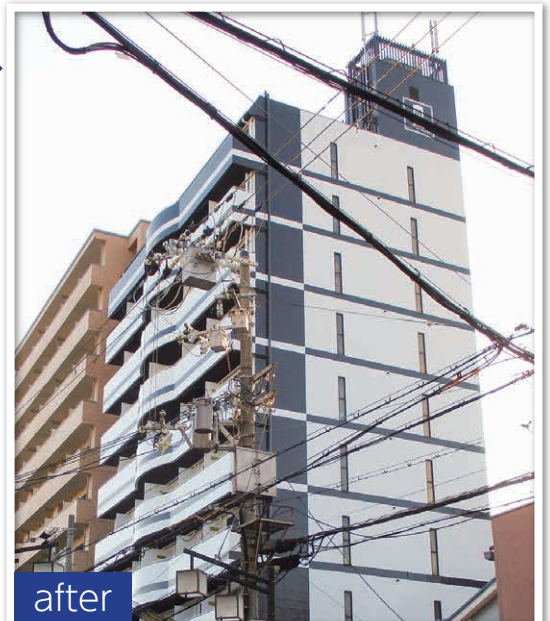
マンション新築工事も手掛けるプロ

の手で、点検・計画・施工します。

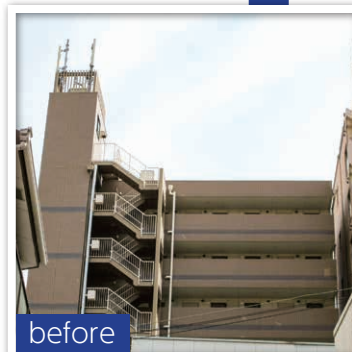
きたる台風シーズンに備えて、**大切な建物を漏水被害から守りましょう。**



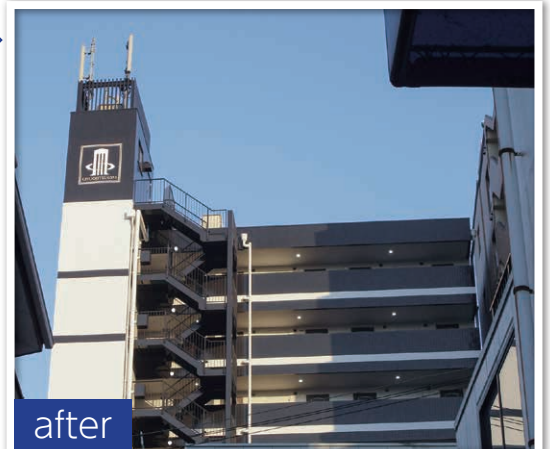
before



after



before



after

共用部の照明をLED化で 電気代を節約

省エネ・長寿命のうれしい効果

賃貸経営において、建物の維持管理費はなるべく低く抑えたいものです。

そこで、共用部の照明器具をLEDに取替えて、**月々の電気代が安くなった例**をご紹介します。蛍光灯より3倍以上長持ちするLEDなら電球交換の手間も省けます。**導入費用と電気代の試算もお気軽にご相談下さい。**

照明LED化事例

・総戸数 **39戸**

・導入費用(器具代、工事費込)

1,979,604円

2013年、2017年
2回にかけて実施
(ダウンライト、非常照明、
シーリングライト 他)

(東京都環境局発行 マンション共用部照明 LED 化ガイドブックより)

・年間削減電力量

改修前 20,142kWh

改修後 12,490kWh

約**38%**
省エネ

・年間削減電気料金

改修前 585,435円

改修後 377,716円

約**21万円**
年間電気料金
削減

・費用回収年数(推計)

※導入費用(器具代、工事費)と、年間削減電気料金及び
電球交換費用削減額(50,000円/年と仮定)から算出

約**7.7年**

Howto 賃貸経営

知ってるほど

賃貸管理業務を 任せてみませんか？

賃貸経営において、もっとも時間がかかるのが賃貸管理です。
管理業務を委託して、自由な時間を増やしませんか。
地元密着型の光ホームサービスなら、安心して管理をお任せ
頂けます。
なぜなら…

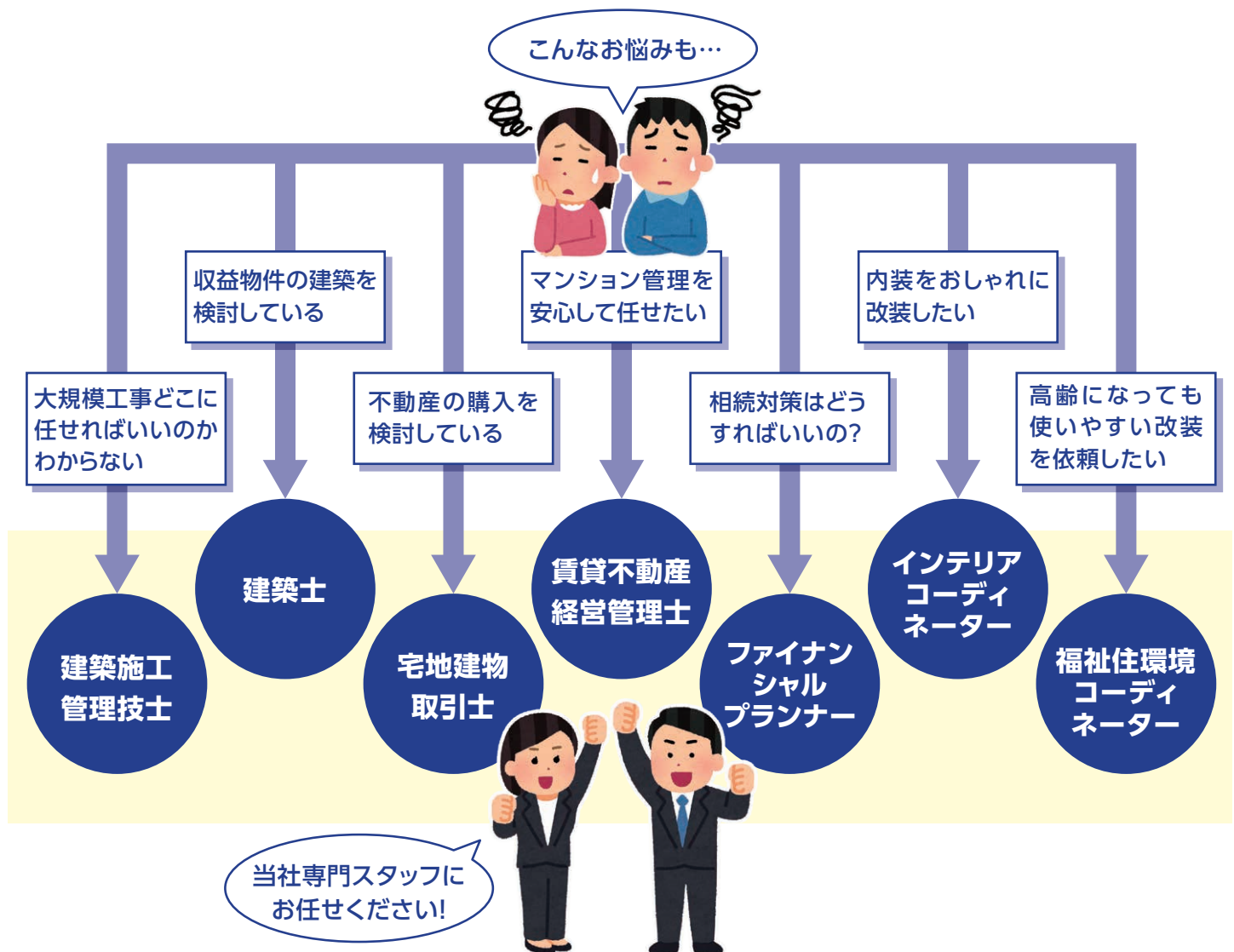
- ご近所なので、いつでもお会いできる。
- 気軽にご相談頂ける。
- ご要望に細やかにお応えすることが出来る。

家主様のお話をじっくり伺って、ご所有の賃貸物件に
合わせた管理をさせていただきます。



→ 通常管理業務は当たり前！さらに

当社に管理を任せて頂ければ…



建築・不動産に関する専門知識を持った有資格者がいる当社だからこそ出来ます！

例えば

- … 外壁塗装等の大規模な工事も当社が請け負い責任をもって工事を実施します。
- … 塗装は現状と同色のみではなく、よりおしゃれに見えるデザインもご提案します。
- … 当社ファイナンシャルプランナーが2次、3次相続まで見越した個別対策をご提案します。

ご存じですか!?

2020年4月より民法改正により連帯保証人の保護を強化され、極度額の定めのない保証契約は無効となります。

契約書の変更の準備は出来てますか?

極度額はいくらにされますか?

家賃の保証会社に加入していますか?

当社に賃貸管理お任せ頂けましたら、こういった法令改正にも迅速に対応させて頂きます。

民法改正

季節のおすすめ情報

エントランスに 一工夫でイメージアップ!

建物の第一印象を左右するのがエントランスです。

内覧者の心をガッチリつかみたい!という方におススメするのは、照明器具と宅配ボックスです。

おしゃれな照明器具はときめきを、宅配ボックスは不在時の荷物受取りができる利便性を感じてもらえます。

エントランス全体のデザインを含めご提案いたしますので、ご相談ください。



▲壁付け照明器具(例)



▲宅配ボックス(例)

【住宅設備ご紹介】

トラブルや苦情が多い設備

順位	設 備	内 容
1	宅配BOX	荷物が入っていないのに施錠されて使えない。入居者が占有する、荷物を置きっぱなしにする。
2	インターネット 無料	接続の仕方がわからない。通信速度が遅い。
3	ゴミBOX	粗大ゴミが放置されている。分別されていない。入居者以外の通行人がポイ捨てする。
4	電気給湯器	入居後すぐに使えない。お湯が出ない。
5	エントランスの オートロック	鍵を忘れて入れない。開いたままになっている。

せっかくの設備も、使い方がわからない、入居者のマナーが悪いなど苦情のもとになることがあります。管理会社は、入居者への丁寧な説明と共に、トラブルを未然に防ぐ対策が求められます。

私たちは、賃貸管理についても家主様のお手伝いをしております。

(参考元: 全国賃貸住宅新聞 2019年10月21日号)

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



建築事業部
馬場 俊介
2級建築士



建築事業部
木谷 哲夫



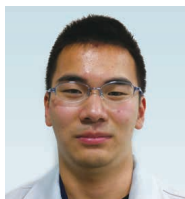
建築事業部
前田 剛志
2級建築施工管理技士



建築事業部
福田 新



建築事業部
白玉 和祥
1級建築施工管理技士



建築事業部
阪上 信幸



設計・企画部
謝花 かおり
賃貸不動産経営管理士



設計・企画部
日高 由伊
インテリアコーディネーター



賃貸管理部
小原 克則
宅地建物取引士

…他 賃貸管理部、総務兼経理部 3名

会 社 概 要

事業内容	不動産部門	不動産業全般・賃貸経営相談・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	2000万円	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(特-30)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.....1名 1級建築施工管理技士.....2名 2級建築施工管理技士.....2名	宅地建物取引士.....3名 賃貸不動産経営管理士.....3名 インテリアコーディネーター.....2名 福祉住環境コーディネーター2級.....2名			
		2級ファイナンシャル・プランニング技能士(FP).....3名 3級ファイナンシャル・プランニング技能士(FP).....1名 …保有資格 全9種類			

お問い合わせは
こちらから

無料相談
窓口



0120-77-5431

営業時間:平日9:00~18:00