

家主様サポートし隊

HIKARI HOME SERVICES CAN SUPPORT YOUR BUSINESS

たい

2023
夏号
Vol.11

賃貸経営の スーパーサポーター

スーパーマーケットができる前の買い物がどんな風だったか、覚えていらっしゃいますか。

お魚屋さんに八百屋さん、酒屋さんに荒物屋さん、それぞれのお店をまわって品物を選び、支払いをしていました。

それがスーパーマーケットができると、1つの店内で済ませられるようになりました。

私たちは、賃貸経営のスーパーマーケット、いやスーパーサポーターになりたい。

賃貸管理も、小修理も、原状回復も、新築工事も、なんでもご相談いただける、**賃貸経営のスーパーサポーター**を目指しております。

CONTENTS

当社施工の最新実例をご紹介します！

物件施工REPORT

知ってなるほど Howto賃貸経営
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] 兵庫県西宮市瓦林町1-22 TEL:0798-69-3005 FAX:0798-69-3006



建築業許可(特-4)第217377号
宅地建物取引業(4)203885号
一級建築士事務所:第01A05387号

当社施工の最新実例 物件施工 REPORT

Vol.11

内装
INTERIOR

物件
再生例

所在地:西宮市里中町
構造:鉄筋コンクリート造 5階建
築年:1969年/面積:約46㎡/間取り:2LDK

工事後 即入居申し込みあり!

家賃

20%超UP!

本物件はほぼ間取りを変えず、次の工事を行いました。

- ・水回り設備の取り換え
- ・室内ドアの取り換え
- ・内装材の総貼替
- ・クローゼットの新設

間取りを変えない工事なら、どの工務店も同じ...ではありません!

光ホームサービスが選ばれる理由

- 1) 打ち合わせから、お見積もり、工事のスケジュールを順次明確にお伝えします。
- 2) 工事仕上がりイメージを3Dパースでご説明します。
- 3) インテリアコーディネーター資格者などが、経験とセンスを生かした内装コーディネートします。
- 4) お部屋の使い勝手を良くする、**プラスαのご提案をします。**

本物件では、ベランダからの光をLDKにも届くように、室内窓を取り付けました。

このような理由から、

工事までの流れがわかる。

工事の仕上がりがわかる。

だから安心して任せられる!

と家主様からリピートしてご発注を頂いております。

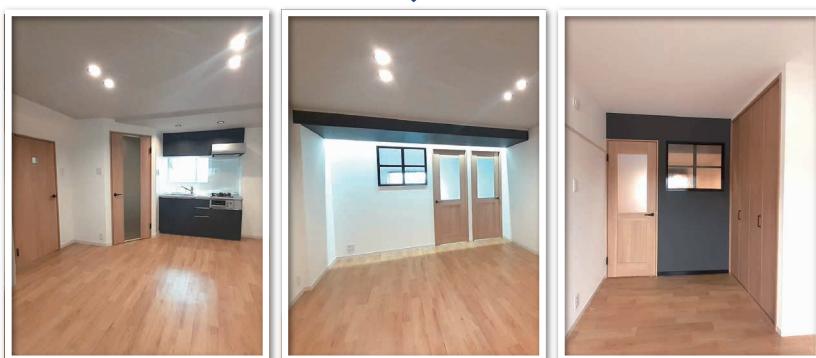
実際のご提供資料



改装前



改装後



修理
REPAIR

入居中のお部屋の設備修理、退去後のクロス貼替・水まわりのパッキン交換など、単発の工事もお任せください。

賃貸専門だからこそその**すばやい対応と良心的な価格設定**で家主様の賃貸経営をサポートします。

もちろん、修理工事もお任せください!
修理・内装工事は
月間120件の実績があります。



屋上全面防水工事実施

屋上防水をはじめ、外壁、共用部の修繕工事をさせていただきました。
これまで、部分補修を重ねていらしゃった屋上シート防水ですが、今回は全面改修
をご依頼頂きました。**既設シートの上から施工できるシールド工法**を採用しました。
古いシートと新しいシートの間に緩衝マットを敷き込むので、下地の影響がでません。
外壁も既設シールは取り外し、新たにシール打設して、**雨水が浸入する可能性がある経路を断ちました。**



屋上工事前



①シールドマット敷込み



外壁シール打ち替え



②シート敷込み



③シールジョイント溶着



屋上工事後

新築

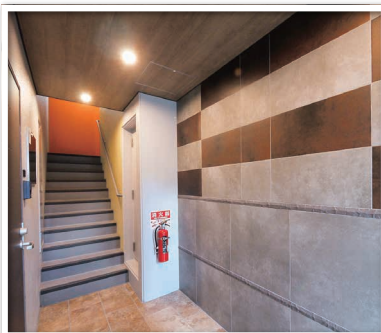
NEW CONSTRUCTION

ご提供するの**は選択肢**とじっくりご検討できる**時間**です

物件
DATE

所在地:西宮市下大市西町
構 造:鉄筋コンクリート造3階建
事務所付き共同住宅(賃貸7戸)

土地の取得から、事業計画作成についてもお手伝いた収益物件の
新築案件です。建築工事をご発注頂き、自社の1級施工管理技士の
計画、管理のもと竣工いたしました。



私どもの強みは、

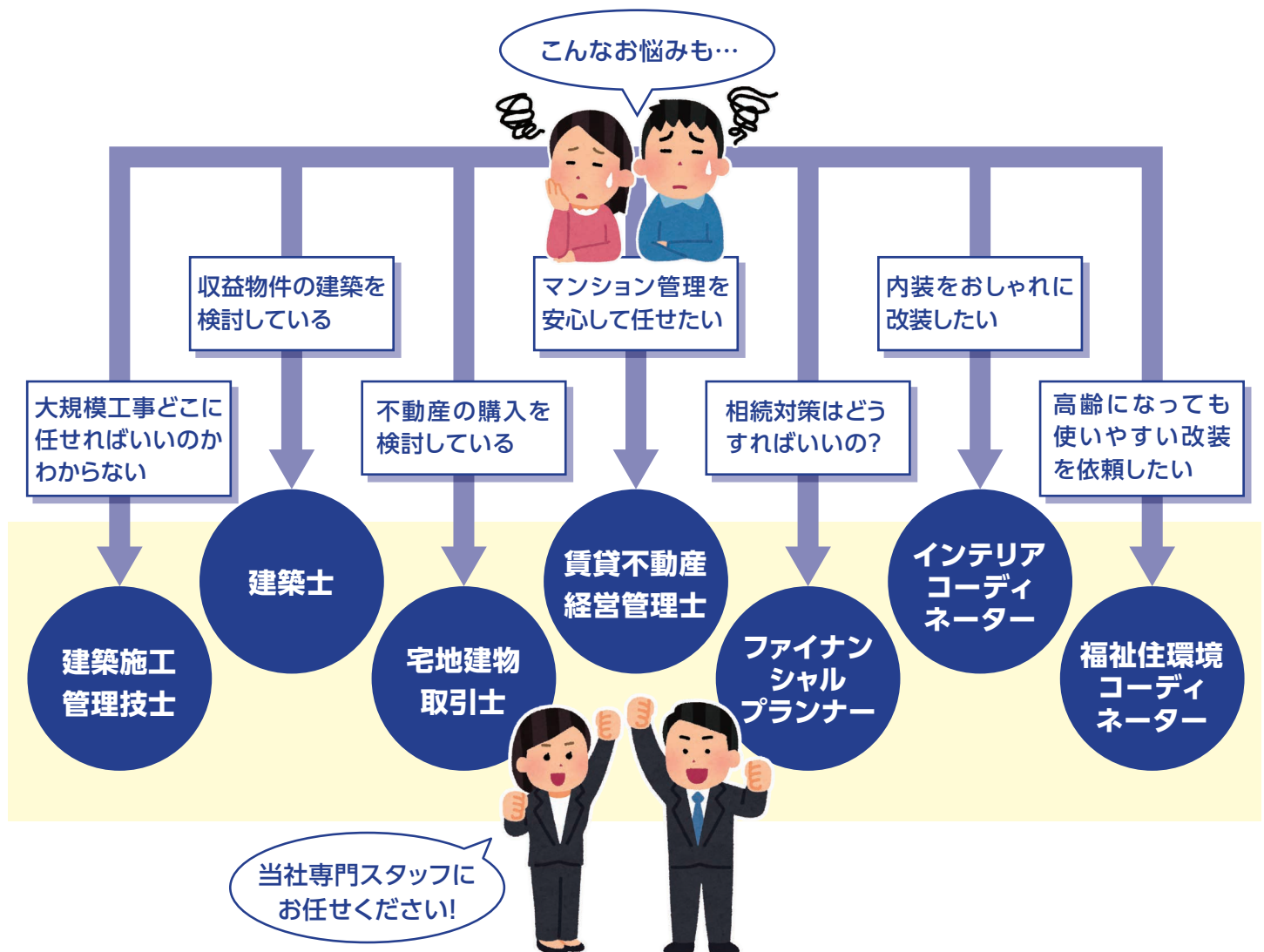
- 1) **土地活用**の**選択肢**をいくつかご用意できることと、
- 2) **計画**を**家主様のペース**で進めて頂ける**こと**です。

1)は私どもが建設業と不動産業の両方の知識・経験をもっているからできることです。例えば、土地をお持ちであれば、それを貸すのか、収益物件を建てるのか、売却するのか。**いくつものシミュレーションをご提示できます。**

2)は、私どもが賃貸専門の建築業者だからできることです。**収益物件を建てるかどうかは、家主様のペース**じっくりご検討ください。私どもの事業は建築工事そのものというより、家主様の賃貸経営のサポートを主軸としております。

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！

休日☀・夜間🌙も安心対応

仲介業者向け「空室問い合わせ専用ダイヤル」を開設しました

月曜～日曜まで、祝日も含めてご対応できます。(受付時間9:00～18:00)

受付
内容

- 空室の有無
- 内覧する場合の鍵の所在
- 募集条件

「夜間・休日緊急連絡センター」開設しました

受付
内容

- 該当建物設備に関する緊急トラブル(水漏れ、断水等)
- 当社社員に対する伝言等

当社に賃貸管理をお任せいただきましたら、24時間365日安心です。

※誠に恐縮ながら、当サービスは当社管理契約物件に限らせて頂きます。



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。

○ご要望に細やかに対応することが出来る。

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。



改装工事費は安いほどいい？

退去後の空室で改装工事をする際、工事費予算は何を基準に設定されますか。家賃が変わらないなら、工事費は安いほどいい。では、**家賃が上がる工事ならどうでしょう。**たとえば、右の表は浴槽・洗面・トイレの3点ユニット(1K)を改装した場合のシミュレーションです。バストイレ別の間取りに改装すれば、工事費は多くかかります。その分、家賃が1万円/月が上がるとすれば、**1年間で家賃収入に12万円の差額が出ます。**

工事費差額を回収するまで10年かかると考えるか、手元の120万円を10%の金利で運用すると考えるかは、賃貸経営の状況によります。

私どもには賃貸の家賃相場を調査する力があるので、改装後の家賃想定をご説明することもできます。**工事の費用とその効果のバランス**について、ぜひ一緒に考えさせてください。

Howto賃貸経営

	工事費	家賃収入	年間家賃収入
3点ユニット 原状回復	60万円	5万円/月	60万円/年
3点ユニットを バストイレ別に改装	180万円	6万円/月	72万円/年
上記の差額	120万円	1万円/月	12万円/年

※工事費用はあくまでも参考例ですので、現場状況及びプランによって増減します



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



専務取締役兼統括部長
馬場 俊介
1級建築士



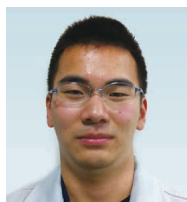
建築事業部 部長
木谷 哲夫



建築事業部 部長
白玉 和祥
1級建築施工管理技士



建築事業部 マネージャー
岡本 恵
2級建築士



建築事業部
阪上 信幸



建築事業部
日高 由伊
インテリアコーディネーター



建築事業部
鈴木 感
1級建築施工管理技士



賃貸管理部
小原 克則
宅地建物取引士



設計・企画部
謝花 かおり
賃貸不動産経営管理士

会社概要

…他 建築事業部、設計企画部、賃貸管理部、総務兼経理部 6名

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15名
代表者	玄番 和尊				
本社所在地	〒663-8107 兵庫県西宮市瓦林町1-22 光Haus+ 1階 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-4)第217377号、宅地建物取引業:兵庫県知事許可(4)第203885号、一級建築士事務所:第01A05387号、賃貸住宅管理業:全国賃貸不動産管理業協会登録 会員番号8850				
資格保有者	1級建築士 1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) 4名		
	2級建築士 3名	賃貸不動産経営管理士 3名	3級ファイナンシャル・プランニング技能士(FP) 1名		
	1級建築施工管理技士 3名	インテリアコーディネーター 3名	…保有資格 全9種類		
	2級建築施工管理技士 1名	福祉住環境コーディネーター2級 3名			

お問い合わせは
こちらから

無料相談
窓口



0120-77-5431

LINEでご相談
受付中!
スマホで簡単登録!
@234ldkip



営業時間:平日9:00~18:00