

# 家主様サポートし隊

HIKARI HOME SERVICES CAN SUPPORT YOUR BUSINESS

2024  
夏号  
Vol.12

決断にはエネルギーが必要です。  
アップルのスティーブジョブズはいつも同じ服を着ることで、マリナーズ時代のイチローは朝ごはんを定番メニューにすることで、決断のためのエネルギーを温存し、ここぞという場面で高いパフォーマンスを出しました。

スマートフォンで何でも調べられる昨今だからこそ、何が正しいのか、最善なのか迷うことが多くないでしょうか。

家主様が賃貸経営で決断に迷った際に、その決断をサポートできる体制が当社にはあります。温存できたエネルギーは、ご自身・ご家族のために!

## 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

賃貸管理業務でお困りではないですか

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-5)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.12

内装  
INTERIOR

物件  
再生例

所在地:西宮市今津水波町  
構造:鉄骨造 4階建  
築年:1983年/面積:約23㎡/間取り:1K

募集開始  
1週間で

**入居申し込みあり!** 家賃 **10%UP!**

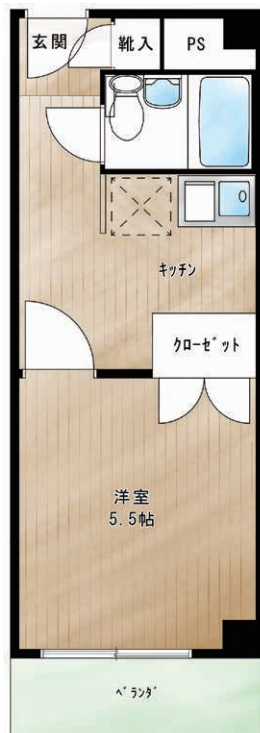
**デザイナーズ仕様が  
若者のハートをわしづかみ!**

入居者のご家族も大賛成のユニーク物件。

**改装工事コンセプト**

ペット飼育可をいかした「ネコと暮らす賃貸」

- ・キッチン・洗面・浴室・トイレと洋室を分けお留守番も安心です。
- ・洋室に換気扇を設け臭いがこもらないようにしました。
- ・洋室の棚板を追加可能catwalkと飾り棚として利用可能。
- ・デザイン性のある照明/洋室の間接照明・キッチン洗面の電球型照明を採用しました。
- ・ドアの素材をキズに強いメラミンで造作しました。
- ・アルミ素材を利用しデザイン性もありながら、耐久性にも配慮しました。

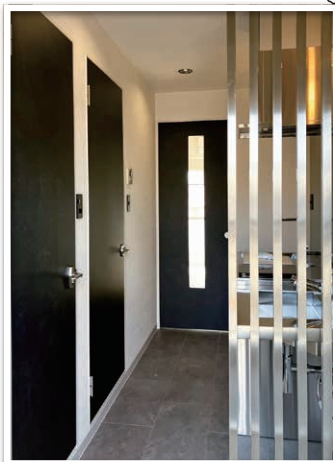


改装工事前



改装工事後

工事後写真



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。



## 築浅物件と肩を並べる、品質とデザイン。 入居決めまでトータルサポート。

内装デザインのご提案から、工事の見積もり・手配、現場管理、入居募集まで一気通貫してお引き受けした物件です。

自社のインテリアコーディネーター、施工管理技士、協力関係のある賃貸仲介会社の総力をもってして、**魅力的な部屋作りと、入居付けまでサポートできる**のが、わたくしどもの強みです。

賃貸のどんなことでも、まずはご相談ください。



工事前写真



工事後写真





## 外装工事も まるごとおまかせください

店舗兼用住宅を、住宅専用に改装する工事をご発注いただきました。

外から見て大きく変えた箇所は、

- 1) 1階を駐車スペースに改装、
- 2) 2階に洗濯物を干せるインナーバルコニーを設ける、
- 3) 道路面の外壁をサイディング貼りにしてお化粧直し、
- 4) 開口部のドア、窓サッシの取り換えです。

いずれも**建物の構造を理解している**からこそ、計画・施工ができる工事です。外壁補修から防水、断熱、樋、庇工事もお引き受けします。自社の建築士と建築施工管理技士が、力をあわせて物件再生に取り組みます。



## 新築

NEW CONSTRUCTION

## 分譲フオリティの賃貸新築マンション 高級感あるエントランスが入居率向上に効果あり!?

物件  
DATE

所在地:西宮市屋敷町  
構 造:鉄筋コンクリート造3階建  
間取り:店舗付き共同住宅(賃貸10戸)

賃貸用マンションの新築工事をご発注いただきました。公園のそばにある角地で、駅にも近い立地。エリア的に高所得層の入居が見込めることから、各戸広めの面積を取りました。

外観、内装ともに分譲マンションに引けを取らない品質、デザインを意識しました。

内覧開始前に入居者が半分が決まっており、内覧を開始した週末にはほぼ満室となりました。実物を見たら「この部屋に決めた!」と言わせてしまう魅力があります。



# 賃貸管理業務で お困りではないですか

当社管理物件では、入居者の募集や入退去管理はもちろん、家主様のかわりにこういった困りごとに対応いたします。

いまは自主管理で間に合っているという家主様も、一度、管理業務委託契約をご検討ください。

ご負担の軽減にお役に立てるかもしれません。

## 騒音の苦情

### 入居者から、夜中に上階から音楽が聞こえるとの苦情

#### 原因となる部屋がわかる場合の対応:

入居者へ電話して心当たりがあるか確認。  
音量や窓の開放に気を付けてもらう。

#### 原因の部屋がわからない場合の対応:

全戸に「お願い」の文書を投函。  
騒音の発生に気を付けてもらう。

## ゴミ出しルール違反

### カラスがゴミを荒らして散乱させる

#### 当日の対応:

散乱がわかりしだい、現場へ行きかたづける。

#### 後日の対応:

ゴミ出しの時刻や曜日、カラス除けネットのかけ方について、全戸に案内文書を投函する。

#### それでも改善しない場合:

ゴミ置き場のブロック新設や、ゴミ出し用BOXの導入検討、家主様へご提案する。

## 鍵の紛失

### 鍵をなくして、部屋に入れない という入居者からの連絡

#### 通常の対応:

入居者に弊社事務所まで来てもらい、お預かりしている鍵を貸し出す。

**緊急時の対応:** スタッフが現地まで鍵を持参。

#### 休日・夜間の対応:

下記緊急連絡センターへ連絡してもらい、入居者が費用を負担しての駆けつけ対応。

## 家賃の滞納

### 家賃の滞納が判明

#### 判明後の対応:

まず滞納者に、次に連帯保証人に電話と手紙で催促の連絡をする。

#### 緊急対応:

入居者と連絡が取れず部屋への出入りが数日間確認できない場合、安否を確認する必要あり。  
連帯保証人が警察立会いのもと、玄関鍵をあけて部屋内を確認。

## 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。





# 改修する?建て替える? 一緒に検討してみましょう



|          | 建て替え    | 改 修     |
|----------|---------|---------|
| ① 築 年    | 昭和56年以前 | 昭和57年以降 |
| ② 空室率    | 家賃収入≤経費 | 家賃収入>経費 |
| ③ 相続予定   | あり      | なし      |
| ④ 老朽化箇所  | 多い      | 少ない     |
| ⑤ 賃料UP計画 | 必要      | 不要      |
| ⑥ 節税対策   | 必要性高い   | 必要性低い   |
| 合 計      | ( )個    | ( )個    |

改修と建て替えのどちらにするかを判断するには、主に6つの項目について検討したいところです。それぞれいくつ当てはまるでしょうか。

各項目について、「どちらともいえない」となる方もいらっしゃるでしょう。たとえば、老朽化箇所が多いのかどうか、賃料UP計画は費用対効果がどれくらいあるのか。

これらの項目の内容を掘り下げてサポート、アドバイスできるのが当社です。身近な地元企業であり建築・不動産・財務的に総合判断で提案いたします。

改修するも、建て替えるも、大きな決断です。家主様の最善の決断にたどりつくまで、一緒に検討つくしましょう。

## 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



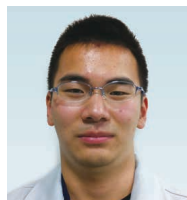
営業工事業部 部長  
木谷 哲夫



建築事業部 部長  
白玉 和祥  
1級建築施工管理技士



営業工事業部 部長  
岡本 恵  
2級建築士



営業工事業部 主任  
阪上 信幸



建築事業部 主任  
鈴木 感  
1級建築施工管理技士



賃貸管理部 主任  
小原 克則  
宅地建物取引士



営業工事業部  
川見 凌平



営業工事業部  
重田 真吾



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、営業工事業部、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・外装工事・新築工事・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16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-5)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 1級土木施工管理技士 ..... 1名 福祉住環境コーディネーター2級 ..... 3名                                               |                                                       |        |         |       |
|           | 2級建築士 ..... 3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                                         |                                                       |        |         |       |
|           |                                                                                                           | 1級建築施工管理技士 ..... 3名 賃貸不動産経営管理士 ..... 3名 ...保有資格 全10種類 |        |         |       |
|           |                                                                                                           | 2級建築施工管理技士 ..... 2名 インテリアコーディネーター ..... 2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