

家主様サポートし隊

HIKARI HOME SERVICES CAN SUPPORT YOUR BUSINESS

たい

2024
夏号
Vol.12



光ホームサービス



Yamakan Str.1-22
Hikari Haus+ 1F
663-8107 Hyogo

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**

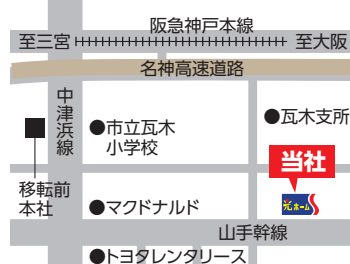
0120-77-5431

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23m²/間取り:1K

募集開始
 1週間で

入居申し込みあり! 家賃 **10%UP!**

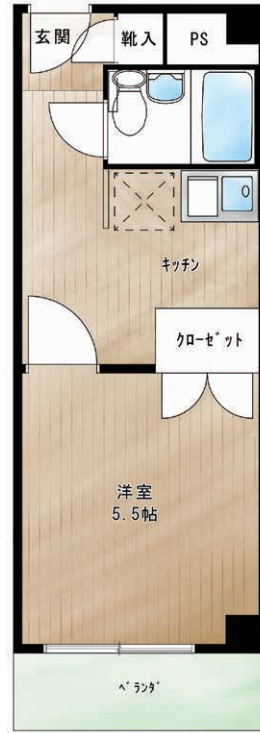
**デザイナーズ仕様が
 若者のハートをわしづかみ!**

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。

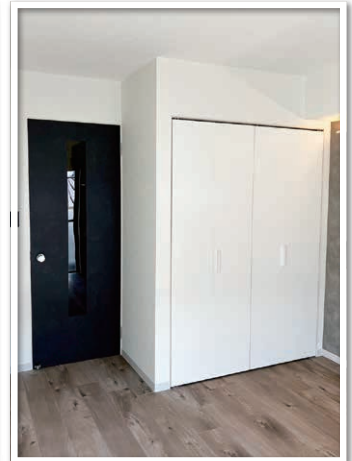
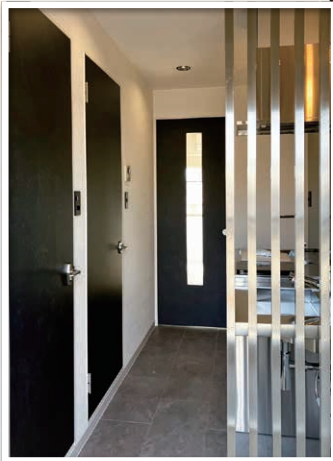


改装工事前



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、**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
EXTERIOR

物件
再生例

所在地:尼崎市
構造:鉄骨造 3階建

改装工事前

改装工事後

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

分譲ク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。

