

ホームメイト広島安芸店 (株)中野土地建物の よもやま情報

4月号



発行日2017年4月

今月のトピックス

賃貸物件のリフォーム

工事費25万円でも入居が決まれば約7ヶ月で回収できます。

築年数が古くなってくると、キッチンやユニットバスなど、設備を新しくすることを検討する時期になります。

そのような時に、設備を新しくするべきか？そのままの設備を活用するべきか？と悩んでしまい、とりあえず安い方で済ませてしまいがちとなることは多いと思います。

ここで、大事なことは、目先の経費ではなく、投資としてお考えいただく事です。壊れたものを直すと言う事であれば、経費となります。しかし、中途半端にリフォームをしても、部屋が埋まらないのであれば、お金は全て無駄使いになってしまいます。

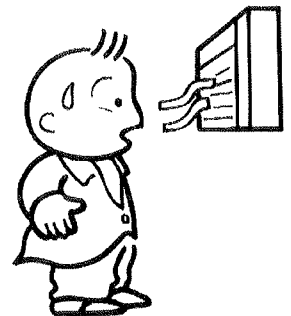
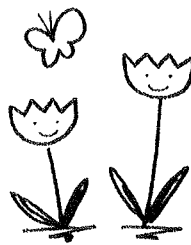
例えば、ユニットバスで塗装、修繕した場合、費用15万円で耐用年数は10年。そして、ユニットバスを新品交換した場合、費用は40万円で、耐用年数を20年と考えますと、25万円の差額を耐用年数の割合で割りますので、12万5,000円が投資額ということになります。

投資リフォームとは、①入居者が決まる事を第一と考える。②空室期間を短くする。

この2点を考えなければなりません。25万円多く投資したとしても、半年以上空いていたものが1ヶ月で決まれば、その投資は成功だったと言えるでしょう。

例えば、広島駅から車で40分。畑の真ん中で近くには商業施設もないアパートがあったとします。1Kで和室の物件で、2年以上の長期空室で困っていました。

そして、1室25万円をかけてリフォームを実施しました。フローリング工事、温水洗浄



便座、TVドアフォン、エアコン、照明などです。稼働率を上げるには、他の物件にはない設備をつけることはもちろん、他の物件には当たり前のようについている設備などはなおさら付ける必要があります。

最近、特に温水洗浄便座、エアコンは標準装備となりつつあります。お客様がどちらの物件にしようかと考えた時に、同じ家賃であれば、設備が充実している物件が先に決まるでしょう。

この部屋が38,000円の場合、年間45万6,000円の収入増になりますので、25万円の工事費は、約7ヶ月間で回収できます。

ポイントは、目先の費用に惑わされず、経費と投資の考えを明確にすることではないでしょうか。

※GW期間中は5月3日(水)～5月7日(日)をお休みさせていただきます。

肯定派 6 割も、導入予定企業は 2.2%

月末金曜は午後 3 時で早帰り～ちょっと豊かで特別な週末を——。2 月 24 日からスタートする「プレミアムフライデー」。どのような意見・印象を持っているのか、会社に勤務する 25～69 歳の男女 509 人に調査した。

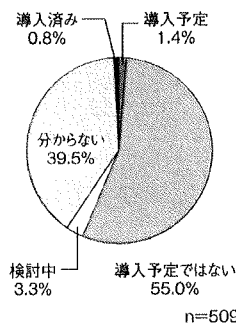
勤務会社の導入状況を聞くと、過半数の 55.0%が「導入予定はない」と回答し、「分からない」が 4 割で続く。「導入済み」「導入予定」は 2.2%にとどまった。プレミアムフライデーという言葉が街やメディアで見かけても自分事とは捉えられていない人も多い様子。

ただ、勤務先が導入するとどう思うかでは「とても嬉しい」「やや嬉しい」を合わせ 67%を占めた。肯定派からは「金曜夕方から旅行へ出発できる」「早い時間から飲める」など。否定派からは「業務量は変わらない」「自分だけ導入されても身動きできない」「派遣なのでその分給与が減る」などの意見が聞かれた。

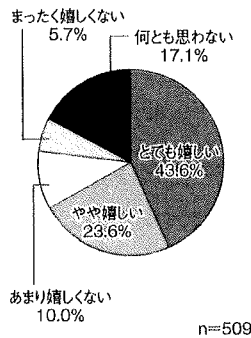
一方、導入されたらどう過ごすかでは 1 位が旅行で 71%、次いで、自宅でゆっくりが 46%、以下、買い物 36%、外食 34%となった。

プレミアムフライデーは、小売・外食・旅行など流通業界団体が提案。経産省や日本経団連が働きかけるもの。半日有給、就業の前倒し、フレックスなど柔軟な働き方を促す。

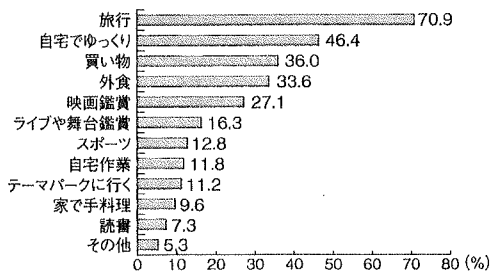
プレミアムフライデーを勤め先は導入予定ですか



プレミアムフライデーを勤め先が導入したらどう思いますか



プレミアムフライデーが導入されたら何をしておきたいですか



66%が「電気とガスを 1 社にまとめたい」

第 4 回目の生活者調査 (2016 年 11 月) では、昨年 4 月から始まった電力小売り自由化から 7 カ月を経た状況、今年 4 月にスタートするガス小売り自由化に伴う生活者の意識などを聞いた。

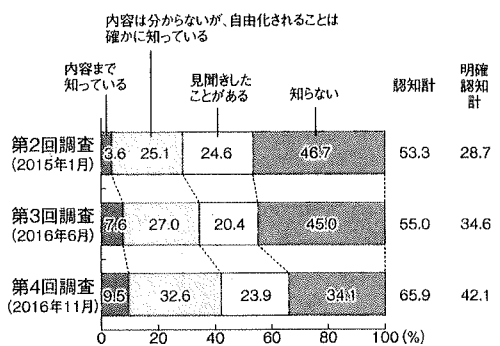
まず、電力自由化で購入先を変更した人は 7.5% (前回 6 月は 3.6%)、料金プラン変更は 6.6% (同 3.1%) となり、合計の変更者は 14.1%で前回の 2 倍程度となった。

全体の 8 割強が変更していないが、理由は「メリットがよく分からない」49%、「なんとなく不安」38%、「慣れてる会社がよい」34%など。また、依然 4 割が「会社を変えることに自分で判断できるほど理解できていない」と回答。理解不足から様子見の人が多そう。

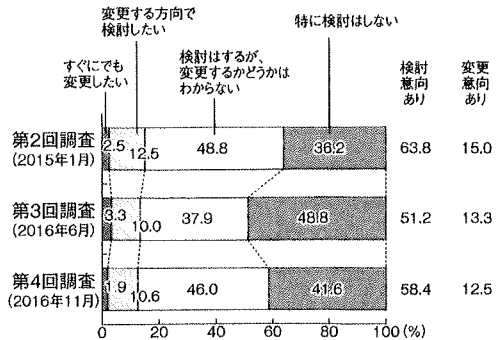
一方、家庭用ガス小売自由化の認知度は 65.9%で前回調査から 11 割増。「内容まで知っている」「自由化されることは確かに知っている」合計の明確認知度は 4 割に達した。

変更以降では「すぐに」「変更する方向」を合わせ 12.5%で前回の 13.3%とほぼ代わらないものの、電力の変更意向者の 10.2%を上回った。また、ガス自由化スタートに伴い「電気・ガス購入先を 1 社にまとめたい」人は 66.1%に達している。

「家庭用ガスの小売り自由化」についてご存知でしたか



今後ガスの購入先の変更を検討したいと思いますか



賃貸物件 売却物件



募集中!!

お気軽にお電話ください

マンション

一戸建

土地

あなたの大切な不動産を
本当に必要な人のために

新聞折込
スーモ
アットホーム
ホームメイト
不動産情報誌
に無料で掲載します。



【JR中野東駅前、地域密着15年以上】

お部屋探しの専門店



ホームメイト

TEL(082)892-3791

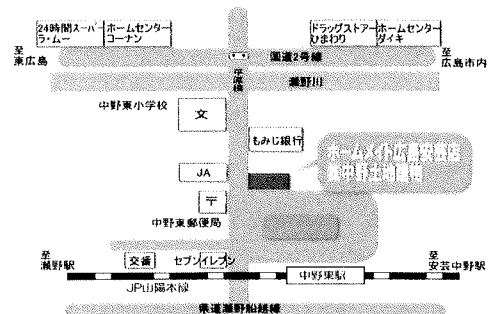
〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【営業時間】AM9:30~PM6:00 【定休日】毎週火曜水曜

株式会社中野土地建物

広島県知事(4)第8792号

ご来店お待ちしております



【広告有効期限】平成29年5月31日

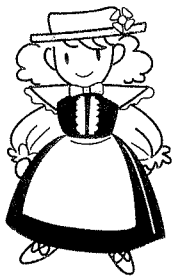
息子のスノーデビュー

少し前になりますが
息子が大学のイベントでスノーをしに
北海道に行く事になっておりました。
予定の日が近づいてきたので
必要な物のチェックは済んでいるのか
こちらの方が気になって・・
「北海道なら防寒具や靴は普通のじゃだめなんじゃない？」
とついつい大学生にもなる息子に口を出してしまい
その度・・「友達とちゃんと話してるよ！！みんな特に用意しないって！！」と
半切れ気味に返事をされ・・
まあ困るのは自分だし放っておきました。

そしていざ、出発の2日前です。
学校に持ち物を事前に置きに行く日です。
戻ってくるなり・・
「母さん・・俺、北海道じゃなく、大山に行くんだって～」と
あつけらかんと報告して来ます。
「北海道は別のクラスみたいでさあ・・今日の説明会で知ったんだ～
仲の良いみんなと同じでいいって思ってたから気にしてなかったんだよねえ」

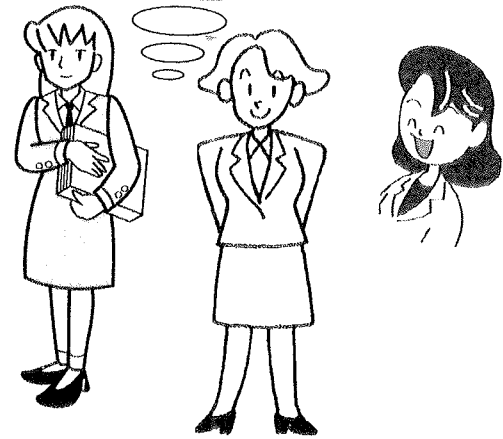
でしょうねえ！！
北海道にしては費用が安いなあ
学生で団体だからかなあって
思ってたんだよね！！

まあ行く場所は関係なかったようで
3泊4日をたっぷり楽しんできたようです。



ホームメイドブログ

S頭です



スタッフが綴る
日常の悲喜こもごも…



M江です



JICHI-KAI (CHOUNAI-KAI) 自治会とは・・・

先月、ご入居された外国人のカップルさんが来店されました。
教えてほしいと。

「ご近所さんはとてもいい人ばかりだけど、この間、お隣さんが来られ、
5000円払ってくれと言われたよ。Chounaikiって言って、これって何？」
日本固有の団体で、なかなか理解できないみたい。

地域住人が助け合ったり、快適に生活していくための地域団体で
広島市に繋がっているよ。

町内会に入らないと、ゴミ捨てられないよ。

町内会が広島市にお金をはらって取りに来てもらってるからね。

自分で業者見つけて、取りに来てもらうようになるよ。お金ももつとかかるよ。
てな感じで、納得してもらえました。

今度、英語バージョンの説明文を作ってお渡ししようと思頭に宿題にしました。

数日後、別の物件の家主さんから電話が。

近所に住む外国人家族が、町内会の事を分かってなく、町内会費をはらってくれん。
何か文章を作って。

どうも、南米系の方らしく、スペイン語の様で・・・、1人英語が分かる人がいるみたい。
で、スペイン語、英語で作成しました。

一度に、2件同じ仕事、それもレアな仕事です。

社内で、「いろんな仕事があるね、どこまでやればいいのかね」、なんて、みんなで笑うんで
「来たらやればいいのかね」と、答えました。

そうやって、何でも経験を積みれたらいいなと思います。

社長の独り言



3月〜4月の繁忙期！今年もたくさんの入退去がありました。入居前には、生活に不便がないかどうか、業者さんが一度チェックしてきますが、最終チェックということではほとんどの現場へ私が出向きます。突然起こる水漏れや、ちょっとした建具のずれ、ガラスヒビ割れ、電球切れ、電池切れ、照明を付けると「この引掛けシーリング割れなどなど、探せばきりがありません。古い一戸建てなどは、お客様にも、「現状入居であればお客様で」などと説明はしておりますが、いざ不備を見つけると、気になって仕方ありませんので、出来る限り直します。先日も、お客様より古いエアコンを外してほしいと依頼され、外したところ、エアコン設置面だけクロスが張られてなく、下地がむき出し状態となっていました。このお客様は遠方から来られる方で、お電話では状態を説明しておりましたが、やはり、遠方から来て、部屋に入ると一部下地むき出しの壁があるのはどうかと思ひ、M江さんに「できる範囲で直してどうか？」と聞くと、「どうしてもうったらお客様さんも喜んでよ」などと言うので、ホームセンターでクロスを買ひ、エアコンの剥れ部分にクロスを貼りました。少し時間がかかりましたが、あまり違和感ない程度にはなったと思います。その後、入居直前に物件を見に行ったM江さんに「きれいに貼れとったじゃろ？」と聞くと、「あー！…見てない…気づかなかった…」「…」「見てないのか、気づかなかったのか、そして、入居後ご来店されたお客様もエアコンの跡の話題は一切出さず、ただただ満足しています！と喜んでおられましたので、これで良かったんだと思っております！と喜んでいる仕事はあまり人には気づかれませんが…」

今月の一冊

お客さま、そのクレームにはお応えできません！



三浦展 / 著
出版社 光文社 価格 669円

不動産に関わりのある方なら必ずお付き合いのある不動産管理会社。その管理会社のスタッフが、日頃、どのような業務を行っているのか、本書でご理解いただくことも多々あると思います。目次には、動物、風俗嬢、ウサギ、滞納者、自殺、独居おじいちゃん、下着泥棒、幽霊、隠れ家・・・このようなソツとするような、そしてどこかニヤリとしてしまうような見出しが並びます。仕事の中身はほぼクレーマー対応。「部屋に幽霊が出る！」「トイレトペーパーのホルダーのネジがゆるんだ！」「隣人にセクハラされた！」「もういい加減にして」と叫びたくなるけど、仕事だからガマン、ガマン！「人生いろいろ」「入居者もいろいろ」といった感じです。

- ・会社名 ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
- ・提供できるもの 不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
- ・モットー 「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分できていただくこと」
- ・会社の場所 〒739-0321
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825
- E-mail homemate@nakano-ff.co.jp
- URL <http://www.nakano-ff.co.jp> LINE ymw6539u

中野土地建物のLINEができました♪
LINEでお問い合わせ可能です♪

LINE 友だち追加

読んで頂きありがとうございます。来月も一生懸命作りまします。お楽しみに！

