

空室のリスク負担を解消！安定した収入を確保しませんか？

オーナー様

無料相談会

コロナ対策も実施

オンライン相談

(ZOOM等)も対応！

ご自宅からでも

お気軽にご相談いただけます。

よくあるご相談事例

- 空室が決まらない、賃料下落が止まらない
- 思うような賃料収入が得られず不安がある
- 入居者のマナーや滞納に不安がある
- 外装改修工事のタイミングがわからない

You Tube

動画配信中！

不動産投資・賃貸経営・賃貸管理
最新情報などをお届けしています！



チャンネル登録
よろしくお願いします！

視聴はコチラ↓↓



アスパってどんなところ？



株式会社アスパの岡田です。

弊社は、賃貸管理専門の会社です。

賃貸経営や不動産コンサルティングを得意としております。また共用部、お部屋などのマンションの不具合やトラブル等の連絡があれば、すぐに現場に駆け付けれる様、物件の定期巡回を行っており、迅速に対応ができる体制にしております。空室が埋まらない、今の管理会社に不満があるなど、些細なことでもお困り事がございましたら、なんでもお気軽にご相談ください。

お気軽に
お問合せください

☎ 06-6263-7500

✉ s.okada@asset-value.jp



2階が事務所です



ホームページはこちら

発行元



株式会社アスパ

Asset value creation partners

大阪府知事(1)第60952号
賃貸住宅管理業 国土交通大臣(01)第0005450号
大阪府中央区博労町1丁目4番6号2階

2021年
2月号

賃貸経営改善塾



今月の賃貸経営改善

☆オートロックを安い費用で後付け設置☆
人気設備導入で空室対策

全国賃貸新聞が発表した2020年の人気設備ランキングで、単身者・ファミリーともにオートロックがTOP3以内に入りました。セキュリティ強化のニーズが求められています。しかし導入しようにもインターホンで開錠できるオートロックは、マンションの規模にも

《単身者向け物件》 この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる			《ファミリー向け物件》 この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	→	インターネット無料	1	→	インターネット無料
2	→	エントランスのオートロック	2	↑(前位6位)	宅配ボックス
3	→	宅配ボックス	3	→	エントランスのオートロック

よりですが、100万円以上の費用が掛かり中々導入するのは踏み出せないことが多いと思います。そんなオーナー様には、様々なタイプのオートロックが増えてきており、エントランスにオートロック電子錠を後付け設置し暗証番号で開錠するタイプはいかがでしょうか。

費用も数万円～で設置できる場合もあり、セキュリティ性も高まり、空室対策にもなります。今は、事前にネットで気になる物件をピックアップし内見するお客様が主流となっています。

物件検索サイトで、オートロックを条件項目にチェックを入れて検索されるため、オートロックがないマンションは表示されず、検討すらしてもらえません。

2月は入居シーズン真っ只中です。工事も1～2日で完了しますので、ぜひこの機会に導入を考えてみてはいかがでしょうか。弊社にご相談いただければ、迅速にご相談ご対応させていただきます。



アスパのおすすめ管理メニュー

詳細はお気軽に
お聞きください

- ①管理委託費・修繕費等をクレジット決済可能！
- ②火災保険を活用した原状回復費・修繕費の削減
- ③ 24時間365日のリーリングシステム導入

オーナー様の「収益最大化」を実現させます！

※注：① 別途決済手数料のご負担が必要になります。
② 火災保険を活用する際は、申請出来ない場合もあります。

オーナー様に必要な火災保険とは？特約内容も確認してみよう

2021年1月に火災保険・地震保険料が値上がりになりました。

ここで改めてオーナー様に必要な火災保険を確認していただければと思います。

金融機関や不動産会社に薦められた保険にそのまま入っただけで、どんな内容がよく分からないという方もいらっしゃるかと思います。特約事項が未加入だったり、時価補償しかされずに古い建物が再建できなかったケースもありますので、以下を参考にしてみてください。

【火災保険】

「建物」を対象にしているものと、「家財」を対象にしているものがあります。賃貸住宅の場合、「建物」の補償をベースにした保険を選択することが多いです。「家財」は入居者が加入している火災保険を利用できます。居住のみを目的としている建物で加入できる火災保険は、ベーシックな「住宅火災保険」と補償範囲が広い「住宅総合保険」の2種類があり、火災保険といいますが、契約内容次第で、地震以外の幅広い災害や人的被害(破壊・事故・盗難など)のカバーすることができます。

【地震保険】

火災保険では補償されない、地震や噴火などが原因の火災・倒壊・損壊・埋没・津波被害などをカバーしてくれる地震専用の保険です。単独では加入できず、火災保険とセットで加入しなければなりません。

【施設賠償責任保険(建物管理賠償責任補償)】

建物や設備の欠陥や不備が原因で、人にケガを負わせたり、漏水などにより損害賠償を担保する保険です。安価な保険料で加入できますし、かなりの安心を得られますから、オーナー様はぜひ加入をおススメします。

【家賃補償保険】

火災や水災などの自然災害、設備事故の水濡れ等で、予期せぬ事故によって部屋を貸せなくなってしまうと、家賃を損失します。そのようなときに、家賃を補償するのが、家賃補償保険です。経営に与えるダメージを最小限に抑えてくれる保険内容です。

火災保険は、保険請求をしても、自動車保険のように保険料が上がることはありません。オーナー様に過失のない被害で補償を受ける火災保険は、被害に遭うたびに何度でも請求することが可能です。ただし、経年劣化なのに、こじつけて請求したりすると否認されることは当然あります。弊社でも今まで支払った修繕費用など、原因などを追究すれば保険で補償されたケースも多数ありました。今一度、火災保険の内容をご確認いただきたいと思います。ご不明な場合は、弊社のスタッフや専門協力業者が、ご相談させていただきます。お気軽にお問合せください。

「コロナ禍だからこそ、節税対策から上手に物件価値向上」



オーナー様にとって、2021年もまだまだ先の読みにくい賃貸情勢になりそうです。出来るだけ長く住んでいただける様にますます物件の維持管理や価値向上が大事になってきています。また家賃収入が多いオーナー様は節税対策を考えながらご自身の物件向上を考えてみてください。

物件の劣化ポイントをチェックしましょう

一般的にアパートの外壁など、共用部の見直し・チェックは10年から20年目の間で実施した方が良いと言われてます。これは単に耐用年数の問題もありますが、自然災害や施工状況等による劣化が出てくる可能性が高い時期になるからです。これらの問題に事前に気づき、早めに修繕が出来れば特に問題になることはありませんが、発見が遅れたり、放置してしまうと建物内部の腐食など、大きな被害につながることもあります。下記に大規模修繕に関わるチェックポイントをまとめました。皆様の物件はいかがでしょう？

☑チョーキング現象



☑シーリング硬化現象



☑ひび割れ現象



☑爆裂現象



☑屋上防水劣化



☑防水層劣化



もし上記のようなポイントが見つければ、早期に対策をうち、入居者募集や入居者の満足度の向上、入居期間の安定化につながる様にしましょう。費用が気になるオーナー様の場合は、火災保険を適用して補修できる可能性もあります。また借入を活用し、手持ち資金を減らさない対策ができる場合もあります。今後安定した賃貸経営を続けたいオーナー様には、早めのご対応をおススメします。少しでも気になる箇所があれば、弊社にご相談いただければ、診断やお見積りをさせていただきます。