

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
大阪市中央区博労町1丁目4番6号2階

2021年
3月号

賃貸経営改善塾



今月の賃貸経営改善

人気設備導入で空室対策
☆宅配BOXが小スペースにも設置☆

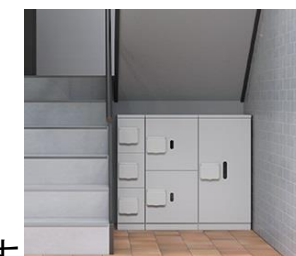
空室対策のひとつとして人気設備
ランキング上位の宅配ボックスの
設置を検討されている方も
多いのではないのでしょうか。
宅配ボックスには「機械式」と

＜単身者向け物件＞ この設備があれば周辺相場より 家賃が高くても決まる			＜ファミリー向け物件＞ この設備があれば周辺相場より 家賃が高くても決まる		
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

「電気式」の2種類があります。それぞれの特徴を見ていきましょう。

「機械式」・・・電気を使用しないで、ダイヤルやテンキーで操作をするタイプの
宅配ボックスです。配達員が暗証番号をセットし、その暗証番号を書いた不在
票を入居者の郵便受けに投函する、という仕組みです。

電気を使わないのでローコストで導入ができ、
小さいエントランススペースや階段下のデッドスペース
などにも設置できるのが特徴です。



「電気式」・・・液晶画面や音声案内に従って操作をします。

入居者は部屋ごとに割り振られている暗証番号を使って荷物を取り出します。
常に施錠状態なので防犯性が高く、コンピューターで管理されているので、取り
忘れにも気づくことができます。

リース契約などで初期費用を抑えて設置できるタイプもあります。

宅配ボックスを導入するときには、費用・防犯性・管理方法のどれを重視するか
によって選択肢が変わってきます。いかに物件の価値を効果的に高められるか、
満室経営の第一歩です！無料で物件調査しますので、お気軽にご相談ください。

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日のリーシングシステム導入

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。



Q&A 大規模修繕の時期と費用！

いつ頃、どんな修繕を行えばいいですか？
また、どの程度の費用がかかるのでしょうか？

築何年目かにより、修繕内容や費用が変わってきます。
将来を見据えて計画的に資金を積み立てていくことが大切です。

RC造20戸(1LDK～2DK)の修繕時期・費用のイメージ

新築

5～10
年目



戸あたり

約9万円

(棟あたり 約170万円)

11～15
年目



戸あたり

約55万円

(棟あたり 約1,090万円)

16～20
年目

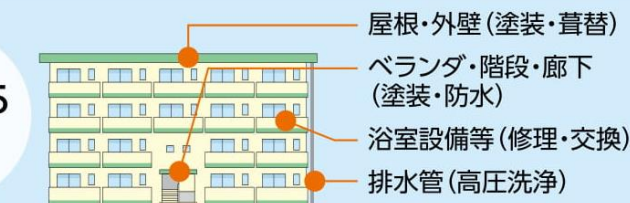


戸あたり

約23万円

(棟あたり 約460万円)

21～25
年目



戸あたり

約116万円

(棟あたり 約2,320万円)

26～30
年目



戸あたり

約23万円

(棟あたり 約460万円)

合計

戸あたり 約225万円 (棟あたり 約4,490万円)

30年目以降も修繕は必要になります。

※税制上の耐用年数は、RC造の場合、47年とされています。

※長期修繕計画及び上記のイメージは、(公財)日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅版長期修繕計画案作成マニュアル(改訂版)」等を参考に作成したものです。個別の物件によって、具体的な時期や金額は異なります。

出典：民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック(国土交通省)

日頃から点検をしよう

修繕を効果的に実施するタイミングを判断するには、こまめな点検が大切です。日常の清掃時などと合わせて行う点検や、年1回定期点検により、不具合の箇所が発見できます。**早期発見すれば、部分的な修繕による対応が可能なので、将来的なコストを抑える効果も期待できますよ。**

また、台風や地震などの後には、破損箇所等がないかを確認して早期発見するようにしましょう。

修繕に欠かせない資金確保

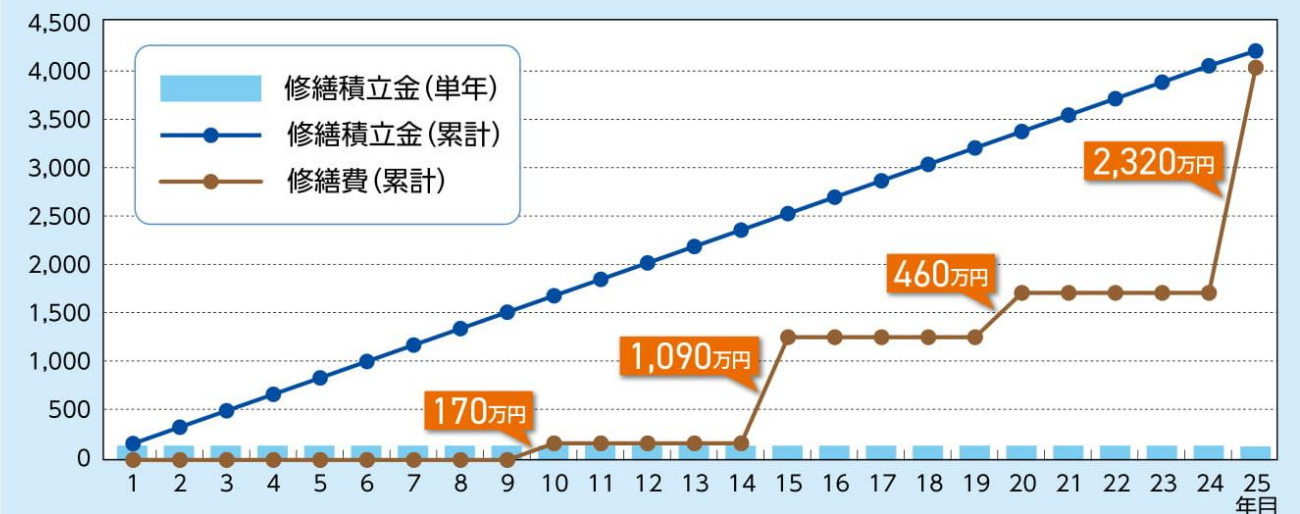
適切なメンテナンスのために、日頃から行っておくべき大切なことは、建物の点検等だけではなく、

長期修繕計画によって、特に高額な修繕費が必要な時期も分かりますから、将来に備えて、**計画的に資金を積み立てることも重要です。**

また、定期的な点検等によって、具体的な修繕のタイミングや費用が見込めたら、積立額を調整していくとよいでしょう。

修繕費と積立金の累計イメージ

(単位:万円)

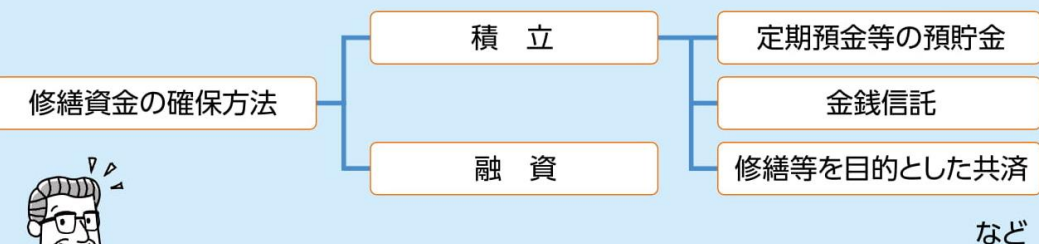


※修繕費については、前掲のRC造20戸(1LDK～2DK)のイメージによります。

また、積立金については、25年目までに必要な修繕費用をまかなえるように、毎月1戸あたり約7,000円と仮定したものです。

もし、積立額が不足しそうであれば、金融機関等からの融資が可能かどうか、早めにご相談しましょう。

修繕資金の確保方法



出典：民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック(国土交通省)