



賃貸管理専門会社のアスパだからこそお伝え出来る、賃貸経営の考え方や空室対策など、賃貸情報を発信しています。



動画配信中

アスパの賃貸経営改善塾

検索

賃貸経営・賃貸管理の知識

この不動産投資って成功してる？
不動産投資の基礎から様々な投資効率や
リフォーム・空室対策・物件情報など配信！



LINE 公式アカウント 気軽にカンタンらくらく相談

まずはお気軽に「友達追加」をお願いします！

LINE友だち限定
無料プレゼント

満室経営への道
40の空室対策の極意
無料プレゼント中！

ID検索: @512filgbまたは

右のQRコードを
読み込んでください！



空室が増えてきた…

プロにおまかせ
無料相談はコチラ

WEBで
無料相談
実施中!!

今の管理会社に
不満がある

アスパ 無料相談

検索 CLICK!

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。

賃貸経営コンサルティングを得意としております。

現場主義をモットーに毎日物件の定期巡回を行っており、
不具合の連絡があればすぐ現場に駆けつけれる体制です。

また弊社代表は、プロパティマネジメントの最高峰資格

「CPM・CCIM」や相続支援コンサルタントの資格を保有しております。

不動産投資・賃貸経営・賃貸管理など、お気軽にお問い合わせください！

☎ 06-6263-7500

✉ info@asset-value.jp



2階が事務所です

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
9月号

賃貸経営改善塾



子育て世帯向けリフォームで最大75万円の補助

数年前から大阪市が行っている「子育て世帯向け民間賃貸住宅改修促進事業」をご存知でしょうか？条件を満たすことができれば、大阪市から補助金が支払われる制度です。令和3年度は、補助金申請に対して下記の要件が定められています。

対象となる住戸

大阪市内にある昭和56年6月1日以降に着工した建築物、床面積が40㎡以上

住戸の設備

キッチン、水洗トイレ、収納設備、洗面設備及び浴室を有するもの(改修工事後に要件を満たす場合もOK)

補助金の交付歴

過去に補助金の交付を受けた住戸でないこと。
他の国等から補助を受けていないこと。

建築基準法等

対象となる住戸がある住宅等は建築基準法等に適合する建築物であること。

大阪市内の賃貸住宅等*オーナーのみならずへ
*賃貸マンションの住戸建ての改修や修繕の促進を目的とし、要件に適合する賃貸住宅とする場合も対象となります。

子育てに配慮した改修に対する
リフォーム費用を
補助します

最大
75万円/戸



本事業は、民間賃貸住宅における子育てに配慮した改修に対する大阪市の制度です。

改修工事の要件にはどんなことがある？

① 改修工事について

A～Dに掲げる工事のいずれか1つ以上の工事を含む改修工事であること。

- A 居間を含む間取りの変更に係る工事
- B 居間又は寝室における窓の断熱改修工事
- C 外壁、屋根又は居間若しくは寝室の天井若しくは床の断熱改修工事
- D 一定の要件を満たすユニットバスの新設又は改良工事

② 子どもの安全対策措置について

子どもの安全対策として、E～Gに掲げるすべての措置を実施すること。

- E 居間及び玄関のドアにおける指はさみを防止するための措置
- F 居間のコンセント部における感電を防止するための措置
- G 居間及び台所の吊戸棚等における地震対策のための措置

裏面へ

③工事の実施について

補助事業者が建設工事請負契約を締結して実施する改修工事であり、本事業における交付決定通知日以降に着手する工事であること。



要件工事E



要件工事F



要件工事G

補助対象となる工事の一覧

今年度から、下記以外に「**テレワークスペースを設置する工事**」を対象に追加しました！

補助対象工事	
① バリアフリー改修工事 (共用部分を含みます。)	手すりの設置 段差解消 エレベーターの設置
② 省エネルギー改修工事	居室の窓の断熱改修 外壁、屋根又は居室の天井若しくは床の断熱改修 節水型トイレへの取替え
③ 間取りの変更に係る工事	複数の居室を一体の居室として改修する工事 和室の洋間化等に係る工事
④ 設備の新設・改良工事	台所設備の新設・改良 洗面設備の新設・改良 ユニットバスの新設・改良 収納設備の新設 水洗便所の新設
⑤ 子どもの安全対策措置	ドアにおける指はさみを防止するための措置 コンセント部における感電を防止するための措置 吊戸棚等における地震対策のための措置
⑥ 防音性の向上等に係る工事	床の振動対策工事 壁の防音工事 窓の防音工事
⑦ 防犯性の向上に係る工事 (共用部分に限ります。)	オートロックシステムを備えた玄関扉の設置に係る工事

補助の金額 ⇒ 補助対象工事費の1/3(限度額1戸当たり75万円)

○受付期限は令和4年2月10日(木)

○完了実績報告書の期限は令和4年3月15日(火)

昨年度は、約3千万円の補助金が38戸に支給されたようです。
申請代行、工事、入居者募集まで行うことができます。
ご興味ご関心がございましたら是非お問い合わせください。

「3点ユニット」を「バス・トイレ別」検討ポイントは？

ネットで部屋探しをする際、大半の人が検索条件に「バス・トイレ別」にチェックをされています。厳しい戦いを強いられている「3点ユニットバス」ですが、バス・トイレの分離工事を検討されているオーナー様も多いのではないのでしょうか。

◆バス・トイレのセパ工事にかかる費用は？

本格的なセパ工事をする場合は、新設するバスやトイレの為に収納や居住スペースの一部を潰すこともあります。そうすると配管を伴う間取り変更になり、大掛かりな工事となり100万円以上もありえるので、家賃をいくら上げれるかが実施の是非を決める鍵となります。

一方、現状の3点ユニットバスを解体した場所にバス・トイレ別のユニットを入れ替える工事が可能なら、60～80万円程度で実施できます。また最近では浴槽がない、シャワースペースとトイレのセパ工事も安価でできますので、需要が増えてきております。狭くはなりますが、「トイレ別」のステータスを手に入れることができます。



◆コストパフォーマンスと物件の差別化で判断

工事をして家賃が5,000円アップするならば比較的高額な工事も検討できるでしょう。**部屋探しの検索結果に表示される＝空室期間短縮の効果も見込める**となれば、検討のハードルはさらに下がります。

しかし、バス・トイレ別にすることで必ず家賃が上がるわけではありませんし、空室が埋まるとも限りません。工事資金の回収年度を見て投資効率も考えなくてはなりません。

3点ユニットバスでもスムーズに決まる部屋もあります。大切なのはその部屋に「住みたい！」と思わせる魅力の付与の方法や競合物件とどう差別化するかです。

◆3点ユニットバスの空室対策

3点ユニットでも下記のポイントを施工することで見栄えが全然違ってきます。

- ①ワイドミラー ②便座交換 ③ペーパーホルダー交換
- ④タオルかけ設置 ⑤1面をアクセント ⑥水栓交換(シングル水栓など)

3点ユニットだからと家賃を下げるのは最終手段です。

物件の特徴を見つめ直した上で、価値のある空室対策を選択しましょう。



**入居者が亡くなった部屋がゴミ屋敷化している！
原状回復費用は全額請求できる？**

原則として相続人に対して原状回復費用の請求が出来ます。

ただし相続放棄をすると大変厄介です。まずは、相続人(親族)に合意解約の書面をもらいましょう。合意解約というのは相続が前提なので、その後で相続放棄をしてもその効力を争えません。原状回復費用については、あまり大きな金額を請求すると相続放棄される可能性もあります。反応をみながら請求という感じで、まずは合意解約と所有権放棄だけでもしてもらえないと入居募集もできません。無理せず、賃貸人の負担は少なくなるように進めて行くことが大切です。