

賃貸オーナー サポートブック

Owner Support Book



【挨拶内容】

～資産管理のコンシェルジュを目指して～

東大阪市、大東市での賃貸管理なら当社にお任せ下さい。

賃貸管理業務はあくまでオーナー様の資産管理のプロフェッショナルでなければならないと考えます。家賃管理はもちろん、入居斡旋から入居審査、滞納管理や入居者のクレーム処理という様々な業務を始め、退去時の原状回復からリノベーションなどのご提案などのオーナー様の「お困り事」に対してきめ細かなご提案をいたします。

特にリフォームに関しては「低コスト」&「デザイン性」を重視しており、地域の家主様、オーナー様にはかなりのご高評を頂いております。

リフォーム（大規模・リノベーション・小規模含む）実績832件、管理物件の入居率94.6%、賃貸管理実績10年の地元密着企業です。（令和2年5月現在）

オーナー様の資産を第一優先に考えます。

空室解消対策、滞納督促、入居者対応などだけをやっているだけでは賃貸経営が成り立つわけではありません。賃貸経営にも様々な変化があります。そうした変化に適切に対応することが健全な経営には不可欠です。

特にキャッシュフロー（現金の流れ）については税金、減価償却、金利、支払金額等の様々な要因で変化します。今までは税金をあまり払わなかったのに急に税金の額が上がり、手元資金が不足がちになったりと賃貸経営には「知識」と「準備」が必要です。

そうした変化を踏まえ、当社では賃貸経営を強力にサポートするメニューを多数ラインナップしています。

この機会に是非ご相談下さい。



代表取締役
湯浅 博康

地域に密着した企業経営を

企業理念

Corporate Mission

—組織の基本方針・目標—

事業を通じて地域社会に貢献する事。

事業を通じて企業・個人が社会的な責任を自覚する事。

英知と情熱を注ぎ豊かな地域社会の発展に尽力する事。

—行動指針—

事業を通じて明るく個性を発揮できる規律ある人を創造する企業であること。

よりよくなるための積極的・創造的な変化を自ら求めることが出来る人になること。

—社是—

感謝

家族、社員、協力業者、顧客とそれに関わる全ての人、ものに感謝

信頼

家族、社員、協力業者、顧客を信頼し、信頼を得るように心がける事

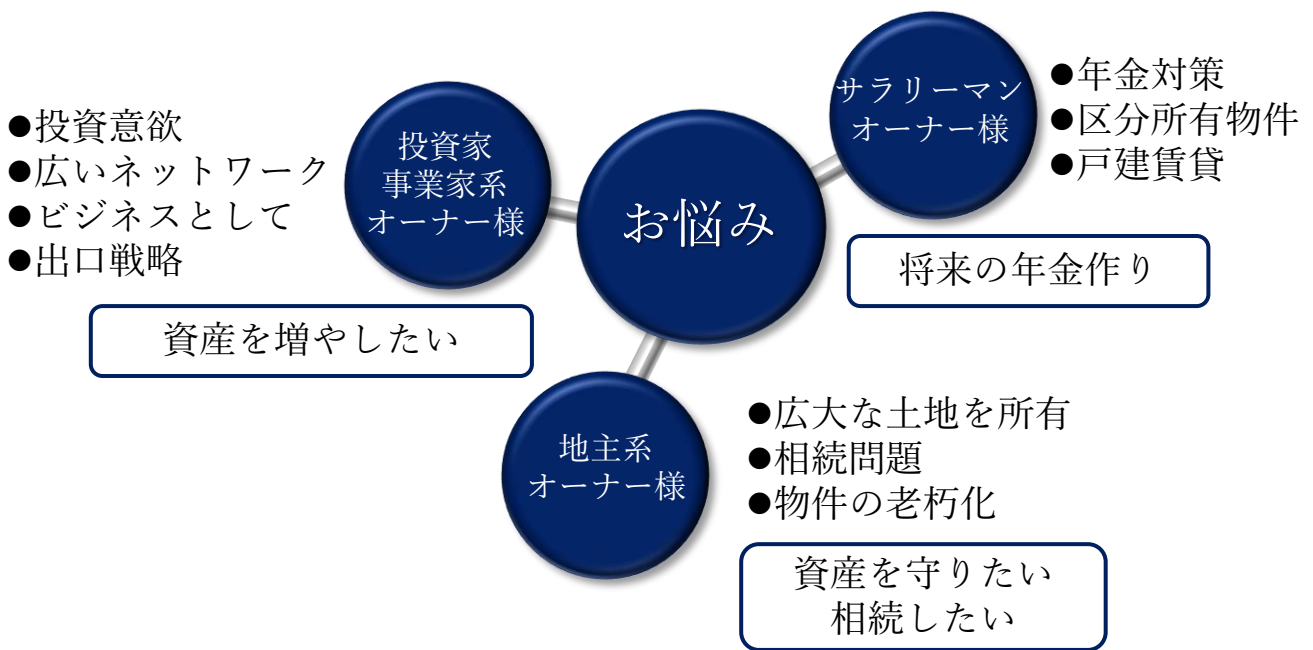
挑戦

常に前を向き何事にも自ら積極的に挑戦する事

時代に合わせた

賃貸経営を取り巻く環境は
そのため賃貸経営は、社会の時流に合った

01 オーナー様のお悩み・要望の多様化



お悩み①

物件が老朽化しているが、
修繕・建替・事業停止の
判断が難しい

お悩み②

入居率・家賃UPのため
のサービスの改善方法
がわからない

お悩み③

税金や金融等の専門的な
知識を習得・更新するの
が難しい

賃貸経営を

刻々と変化しています。
最適な方法で行うことが大切です。

02 市場の変化

物件の老朽化

鴻池・住道の物件は年々老朽化しており、借家の50%以上が築20年以上の時代です。家賃は築年数と共に年々1%ペースで下落していきます。

空き家については、平成27年2月に空家対策特別措置法も定められ、老朽化に対しては、予断を許さない状況です。5年後、10年後を見据えて対処していく“準備”が必要です。

空室問題

アパートやマンションのような集合型賃貸は、供給過多、飽和状態で空室の急増、家賃の下落が全国的に広がり、東大阪市の賃貸経営も非常に厳しい時代に突入しております。その中で賃貸経営を成功させる為に市場動向をしっかり把握し、戦略的な賃貸経営を行わなければなりません。

なぜ空室なのか？必ず理由があります。放っておいても改善することはありません。“何か”を探して解決しなければいけない時期にきています。

当社の強み

Advantage

大切なオーナー様のために、私たちができること

当社の 11の強み



①

24時間サポート



②

安心の家賃保証



⑥

客付け



⑦

地域密着



⑧

相続対策



③

10日間ルール

1 UP↑

④

プラスα営業



⑤

リフォーム



⑨

キャッシュロー
診断



⑩

資産力向上計画



⑪

オーナー通信

24時間入居者が安心して暮らせるようにコールセンター

オーナー様への電話ゼロ

全ての電話を自社でお受けします。また、24時間の電話対応をいたしますので、オーナー様へお電話がいく心配もございません。

クレーム対応

弊社では入居者からのクレーム対応を致します。万が一、夜中の騒音トラブル等があった場合も、弊社の提携コールセンターで全て対応させていただきます。また、後日フォローも行います。

緊急対応

弊社では入居者様からの水漏れなどの緊急的なトラブルにも24時間で緊急出動致します。オーナー様だけでなく、入居者様も安心して暮らすことができるような体制を整えております。

安心の家賃保証

保証会社だけでは心配なオーナーのための 弊社と保証会社のダブル体制

保証会社

弊社では入居者に対して、入居者様の保証会社の加入も必須にしております。賃貸契約に必要な「連帯保証人」を提携保証会社に委任し、入居者様の家賃支払いを保証いたします。

未納が起きた際にも家賃の支払いを保証会社を通して立替えいたします。

家賃管理

弊社では、責任をもって家賃管理をさせていただいております。保証会社の場合、免責期間は30～40日です。そのため、オーナー様が家賃の入金管理を忘れていた場合などは保証の対象外となります。

プラスαサポート

弊社管理の場合、保証会社だけではできない対応をさせていただいております。保証会社の家賃保証は、あくまでも期限付きの保証で、期限（6～10か月）を超えた場合の保証を受けることはできません。弊社では、「徹底した督促」と「法律の専門家サポート」により、オーナー様の安心をお守りしております。病気や事故などで家賃の支払いが滞ってしまった際には、入居さまのご相談にのり、問題解決までサポートいたします。

10日間ルール

発注から完工までを最短にし、
オーナー様の物件の空室損失を限りなく
ゼロに近づける努力をしています。

原状回復の完工までを最短にし、

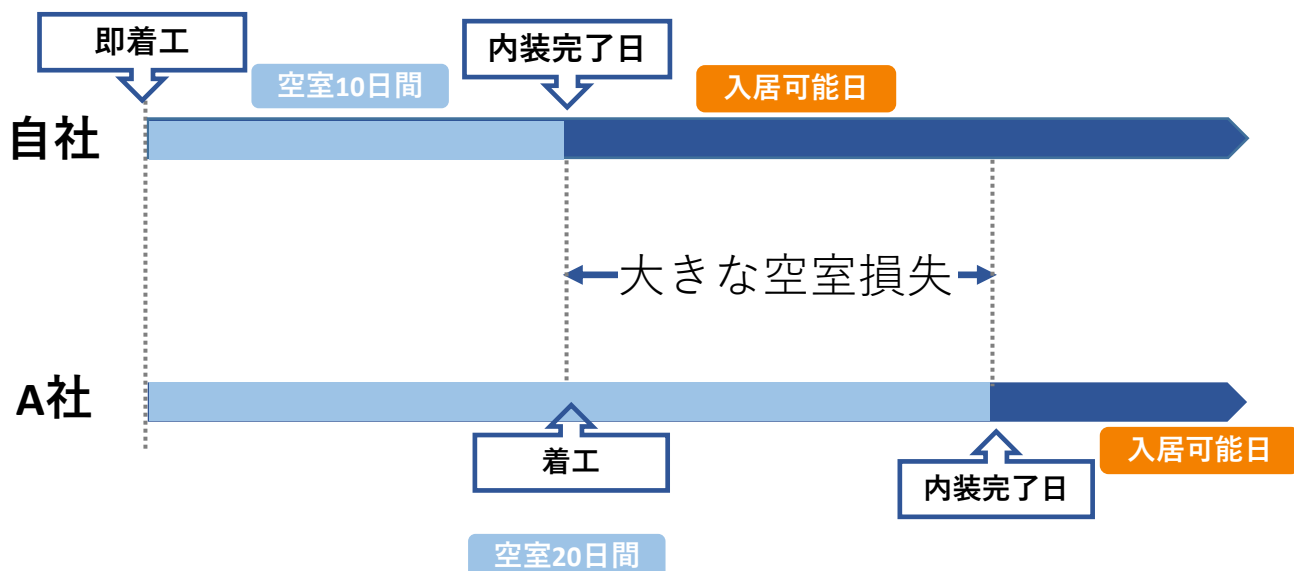
オーナー様の物件の空室損失を限りなくゼロに近づける努力をしています。

下記の図では、内装が完了するまでに10日間の差があります。

家賃50,000円の場合、10日間で約16,667円

つまり、入退去ごとにオーナー様は約16,667円の損をしているとも
捉えることができます。

弊社は、原則オーナー様より受注いただいてから10日間以内に内装（原状回
復）工事を完了します。



他社の業者に対する インセンティブ制度

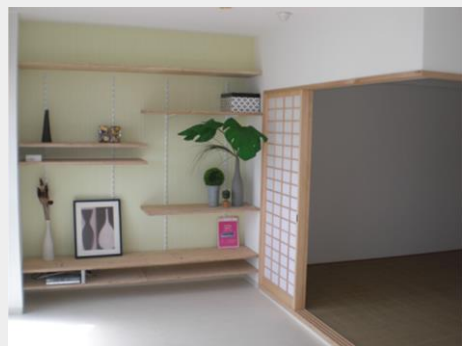
オーナー様の入居促進を支えるために、他社にも客付けを依頼しています。

当社の管理物件をつけてくれた他社の営業マンに直接商品券等を渡し、客付け促進に努めております。

モデルルーム化

お客様が入居してからのイメージを持てるかが入居において重要になります。そのために、弊社では家具やインテリアを置いて入居促進を図っております。

表紙もモデルルームの一例です。



ウェルカムプレゼント

入居者が引越しの日に、担当よりメッセージを添えてプレゼントをお渡ししております。引越し当日に入居者が必要になるものをご準備しております。



Advantage

05

リフォーム

空室を埋める リフォーム提案

1. 入居者が部屋を決める
ポイントを熟知
2. 家族類型別の
間取りニーズ
3. ターゲットに
合った人気の設備

リフォーム事例（Re-Lifeパンフレットへ）



他社には真似できない

客付けノウハウで入居率94%を実現

物件撮影

昨今のお客様は、ネットで物件を決めてから来店されます。そこで、大事になってくるのが写真です。いい写真が決まりやすいことは言うまでもありません。撮影には一眼レフカメラを使用しております。「光の入れ方」や「撮影範囲の広さ」全く違います。



間取り図の完成度

物件選びで、最重要事項の一つが間取りになってきます。弊社では、間取り図をどこよりも、分かりやすく、丁寧に書こうとおもっております。間取り図を描く際は、「間取りソフト」を活用しております。



豊富な集客媒体

管理物件に関しては、できるだけ決まるようにするためにさまざまな集客媒体に費用の多くをかけさせていただいております。「SUUMO」「HOME'S」「近畿圏不動産流通機構」「自社HP」に掲載しており、エリア内で探されているお客様には絶対に目につくようにしています。



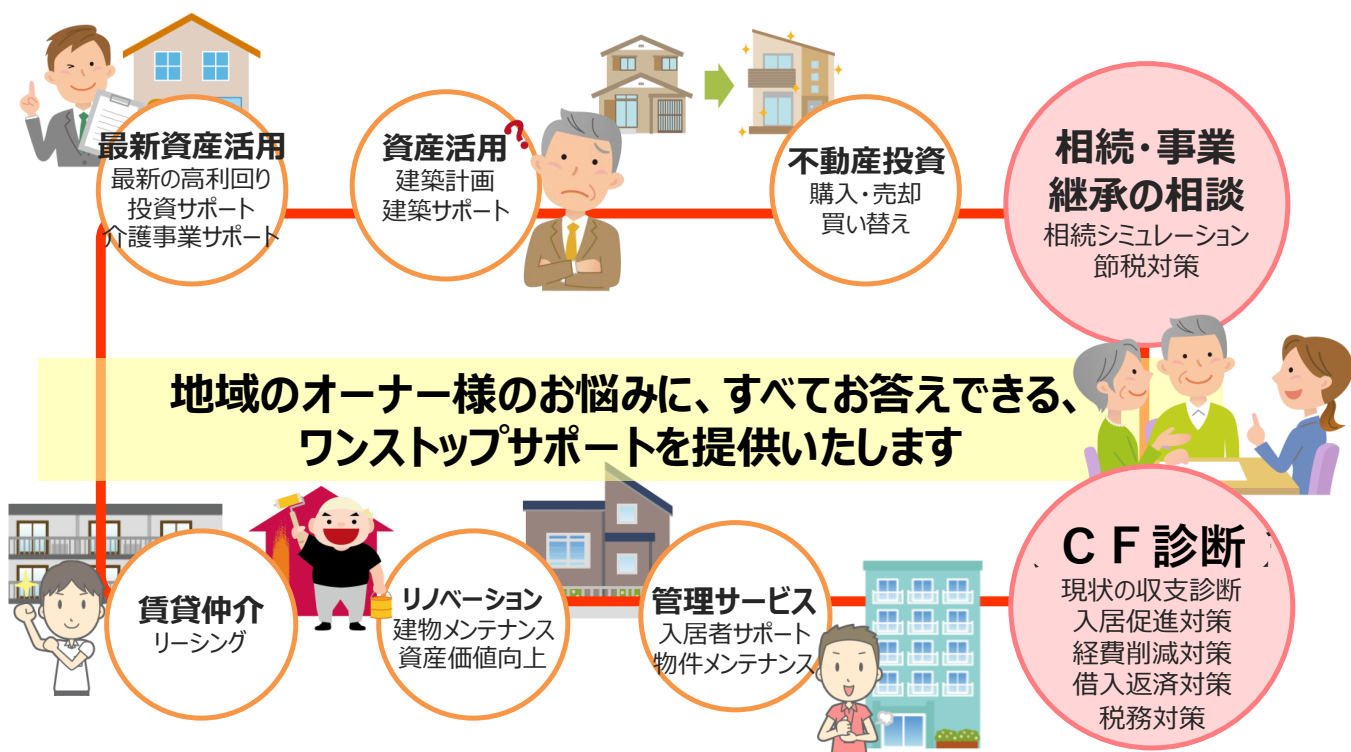
地域密着

東大阪市・大東市のオーナー様・入居者のお悩みに、いつでも対応

弊社は、管理物件のほぼ100%が
オフィスから車で15分以内に移動
可能です。（エリアを細かく絞って
います。）

1. オーナー様・入居者の
お悩みに迅速に対応
2. 地域の仲介会社との密な
コミュニケーション

東大阪市・大東市のオーナー様のお悩みを ワンストップで解決



“相続”を”争続”にさせないために

不動産の対策が相続問題解決の『鍵』

実は日本の相続発生時の財産の約半分が不動産です。

相続税の支払いが必要な場合、原則金銭による一括納付(例外もありますが、デメリットも多い)です。収益物件でなく自宅のみといった場合、納税資金をどう準備するか？という大きな問題が発生します。

また、不動産の共有は問題の先送りにすぎず、争続の原因になってしまうこともあり、相続対策＝不動産対策とも言われています。

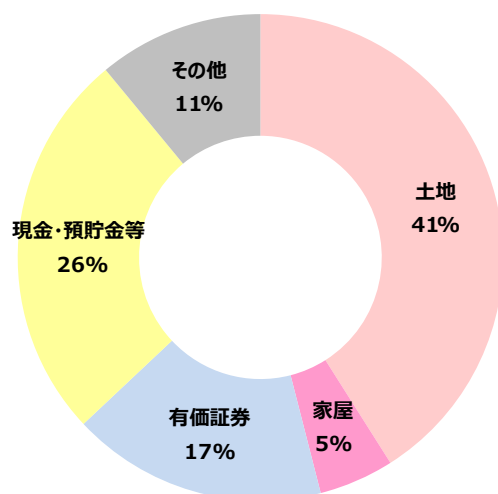
相続発生時に所有している財産のうち

不動産が約半分を占める

不動産は平等に分割できないため、相続の際にトラブルになることが多々あります。

弊社は、不動産のプロとしてのノウハウを数多く持っています。

そのためオーナー様の相続相談にも親身にお答えさせていただきます。



※国税庁：2018年（平成30年）分の相続税申告実績より

キャッシュフロー診断

税と上手に付き合う賃貸経営

キャッシュフローにお困りのオーナー様はご相談ください。
 オーナー様の傍に寄り添い、物件状況や資金繰り・ご家庭状況など、
 オーナー様一人ひとりに合わせた最善策をご提案させていただきます。

キャッシュフロー診断

キャッシュフローツリー

物件名		所在	
構造	築年数	H2	担当
S			湯浅 確認 湯浅
備考 減価償却終了時			
項目	金額(円)	数値	検討値
総潜在収入(GPI)	5,697,600	100.0%	
空室損失	360,000	6.3%	
家賃未回収損(滞納)	0		
賃料差額	0		
駐車場	0		
バイク	0		
実効総収入(EGI)	5,337,600	93.7%	
運営費(OPEX)		維持管理運営費(GPIの20~25%)	
管理費	115,292		集金家賃の3~5%程度
清掃・点検・設備費	36,000		
電気代	5,000		共用部分の電気料金
水道代	0		共用部分水道料金+α部分
EV点検費用	0		
固定資産税	222,000		公課証明書参照
機械警備(東洋テック)	0		
オールサート24	0		
ゴミ収集	0		
運営費(OPEX)合計	378,292	6.6%	EV無20%程度・EV有り25%程度
営業純利益(NOI)	4,959,308	92.9%	GPIの60%~70%以上が望ましい
年間返済額(ADS)	3,088,224	54.2%	GPIの50~55%以内
借入 43 期間15年 金利1.0%			
利息(経費計上)			
減価償却	0		減価償却はOFIには計上しない
2 15年			耐用年数より、又は申告書確認
建物	0		
設備	0		申告書、建物請負契約書確認
税引き前キャッシュフロー(BTCF)	1,871,084		
給料・経費等	0		
税金(所得税・法人税)	1,108,998		*概算/詳細は税理士・税務署確認
税引後キャッシュフロー(ATCF)	762,086		

一人ひとりのオーナー様の
 キャッシュフローを診断し、適切な改善アドバイスを行います。
 キャッシュフローツリーシートを作成し、オーナー様の最終的な現金の手残りの最大化を目指します。

現状把握し、今後の方向性の決定するには、経営の「見える化」が必要になります。

まずは、キャッシュフロー診断表を作成してみましよう。

キャッシュフローツリーとは
 賃貸物件ごとに資金の流れを分解し、整理する表です。
 『木・表面に見える収入』と『根・手取り部分』の数字を明確にする事によってマンション経営を見える化します。
 経営を見える化する事によって物件の『悪い部分』と『良い部分』がわかり、『対策や手段』が具体的に見えてきます。



Advantage

10

資産力向上計画

オーナー様の資産を無駄にしない 資産活用提案

オーナー様の物件1つにも、今では多種多様な使用用途があります。
そのため、弊社ではオーナー様の資産を上手に活用し、オーナー様の
利益の最大化方法をご提案します。

資産活用事例 新築戸建賃貸

収益力UP及び入居者の利便性向上を目的に、新築戸建賃貸の選択などもございます。

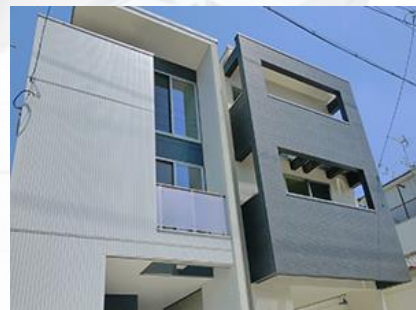
～新築戸建賃貸の7つメリット～

1. 希少性
2. 絶対的広さ
3. 立地をそれほど選ばない
4. プライバシーの確保
5. 出口戦略
6. 利回り・収支
7. 一戸建てならではの

(①自分の家という意識が高まり、丁寧に暮らしていただける。②長期入居。)

～弊社の新築戸建賃貸の特徴～

1. デザイン性があります
2. 機能性の充実(設備・耐震・省エネ性)
3. 敷地形状や条件に合わせた間取りの提案が出来ます。
4. 価格 ローコストで単一価格
5. 細かな配慮と相続コンサルティング、不動産管理まで



オーナー様向け定期通信「オーナーズNEWS」

共に歩む賃貸経営・最新情報がコンセプト

毎月発行部数1,000部以上！オーナー様に、細やかな自社の最新成功や全国の賃貸最新情報をお届けしております。オーナー様の気になる空室対策事例や相続に関する知っておきたい基本情報を、社員一同協力して作成しております。また、オーナー様の賃貸経営をフォローすべく“不動産投資の教科書”を配布しております。弊社の情報を十二分にご活用ください！

オーナーズ NEWS

鴻池新田・住道エリアの賃貸オーナー向けニュースレター

12

2019

特集① 2019年入居者に人気の設備ランキング！

特集② 資産税を0から再点検しよう！
～不動産取得税の軽減制度適用について～



株式会社 湯浅不動産

よう！

成り得る軽減制度の適用
頂きました。自分で不動産取得
税に付いたという経験はないで
す。今回は**家賃取得の軽減制**

Q&A

Q: 回収してくれません。
A: 分別作業を行う
を料したり、改善が見

設備ランキング！

私の設備ランキングが発表になりま
す。周辺相場より家賃が高くも決まる
0の2種類のランキングが発表に

**各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家
(税理士・弁護士・鑑定士等)と連携してサポートしています。
【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口**

17

空室募集、空室対策、設備交換、工事、売却・購入のご相談

管理プラン *Plan*

管理料：5%（消費税別）

※サブリースもご相談下さい。

サポート項目	管理プラン	一般・専任
入居者の募集・審査・契約	○	○
解約受付・退去立会	○	○
募集業務手数料 (契約事務手数料)	成約賃料総額の2ヵ月～	成約賃料総額の2ヵ月～
24時間365日緊急対応 専用コールサービス	○	×
保証会社とのW体制	○	△（保証会社のみ）
インセンティブ制度	○	×
リフォーム・原状回復	○	○
10日間ルール (原状回復工事)	○	×
キャッシュフロー診断	○	×
ウェルカムプレゼント	○	×
設備故障等の手配	○	△
家賃管理 (当月分を当月10日送金)	○	×
苦情・要望対応	○	△
モデルルーム化 (リフォームの場合のみ)	○	×
SUUMO ホームズへの掲載	○	○
新聞折込チラシ (フリーペーパー)	○	△

会社概要 *About us*

会社名 株式会社 湯浅不動産

代表者 湯浅 博康

所在地 東大阪市鴻池元町10番40号

TEL 06-6748-3010

FAX 06-6753-7176

E-MAIL info@yuasa-f.com

免許番号 一社) 全国賃貸不動産管理業協会 会員
賃貸住宅管理業者登録
国土交通大臣(1) 第4267号

宅地建物取引業免許
大阪府知事(3) 55388号

建設業許可
大阪府知事免許(般-27) 第135252号

所属団体 (社) 全国宅地建物取引業保証協会
(社) 大阪府宅地建物取引業協会

お困りごとは私たちにお任せください!



お問い合わせ先：株式会社湯浅不動産
TEL: 06-6748-3010