

オーエスつうしん

OSとはオーナーサポート課 の略称です。 OS通信では、OS課の日々の

活動をご紹介します。

2020

100%満室経営を目指します

あなたの賃貸住宅は何歳ですか?

住宅の計画修繕をオススメします!!

例えば、木造 10 戸(1LDK ~ 2DK)では、 次のようなイメージになります。

木造10戸(1LDK~2DK)の修繕時期・費用のイメージ 新築 ベランダ・階段・廊下(途装) 戸あたり 室内設備(修理) 5~10 約9万円 年目 (棟あたり 約90万円) (高圧洗浄等) ベランダ・階段・廊下(塗装) 屋根·外壁 (塗装) 戸あたり 給湯器等 (修理·交換) 11~15 約64万円 年目 排水管 (棟あたり 約640万円) (高圧洗浄等) ベランダ・階段・廊下(塗装) 戸あたり 室内設備(修理) 16~20 約23万円 給排水管(高圧 年目 洗浄等·交換) 外構等(修繕) (棟あたり 約230万円) ベランダ・階段・廊下 屋根·外壁 (塗装·葺替) 戸あたり (塗装・防水) 浴室設備等 (修理·交換) 21~25 約98万円 年目 (棟あたり 約980万円) (高圧洗浄) ベランダ・階段・廊下(塗装) 戸あたり 室内設備(修理) 26~30 給排水管(高圧 約23万円 年目 洗净等•交換) 外構等(修繕) (棟あたり 約230万円) 戸あたり約**216**万円 (棟あたり約2.160万円) 合計 30年目以降も修繕は必要になります。

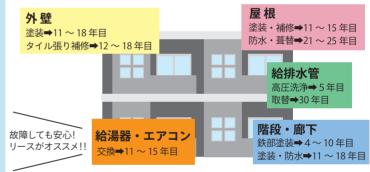
修繕しないと、負のスパイラルに!



一般的に築年数が経つと、外観の 劣化などにより、周辺の新築物件等と 比べた競争力は低下してしまいます。 これを放置しておくと、家賃収入にも 響いてきます。そうなると、いよいよ 大規模な修繕が必要というときに、費用を 確保することもできず、一層の老朽化が 進み、さらなる競争力の低下… 全のスパイラルに陥ってしまい、 人が住めない状態にもなりかねません。

不具合はいつごろから発生するの?

建て方・資材、立地等にもよりますが、主な部位に ついて、一般的に修繕を行う目安は以下のとおりです。



計画修繕による好循環



住宅性能の維持が高い入居率や家賃 水準の確保につながり、次の修繕の ための資金も確保できて、さらに、 住宅性能が維持される。 こうした好循環によって、「負の スパイラル」に陥ることなく、賃貸 経営を安定させて、入居者が安心・ 満足して暮らせる住まいを将来に わたって提供できるように、計画 修繕を実施しましょう!

お気軽にお申しつけください!

※税制上の制用年数は、木造の場合、22年とされています。 ※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

当社ですべてお見積りでき



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

5月から OS 課に異動してきました山室と申します! 入社 8 年目で以前は生駒店・富雄店の責任者をしておりました。 異動したばかりで不慣れなところもありますが、オーナー様の収益アップのため頑張ってまいります!

先日緊急事態宣言が解除されましたね。西大寺駅周辺も人通りが回復し、以前の活気が戻りつつあります。まだまだ油断はできない 状況ではありますが、皆さんで一致団結し元気に乗り切っていきましょう!今月もよろしくお願いいたします。

お問合せ先オーナーサポート課

0742-35-0177

○ ★式 九和不動産 奈良市西大寺本町1番6号 オーナー様の資産に関するご相談はお気軽にお電話下さい。 定休日:水曜日 営業時間:9:30~18:00