



あうんの呼吸

あうんの呼吸とは、気持ちが一致していること、心の通じ合った関係という意味から、お客様とスタッフで心をつなげて、ご満足いただける住みよい家作りをしていくという気持ちを込めました。

<今月のトピック>

- ☆リフォーム施行例
- ☆4コマ漫画
- ☆ライフデザイン平良氏投稿
- ☆賃貸住宅新聞より
- ☆機能性壁紙のご紹介

VOL. 10 平成24年 4 月号

あうん工房

902-0066

沖縄県那覇市大道90-4

通話料無料の
フリーダイヤル

0120-72-4152

ナフノ ヨイ コウジ



お客様の声もいただきました♪



本書のホンネでおしえてください。今回の工事いかがでしたか？

リフォームについて、まだ知らない方がたくさんいらっしゃいます。その方達にリフォームをよく知っていただくためアンケートにご協力していただけないでしょうか。あなたの感想をお聞かせください。今後の活動に役立たせたいと考えております。良かったこと、嫌しかったこと、どのようなお悩みなどでも結構です。是非ご協力宜しくお願いします。
(できるだけ具体的に書いていただけると助かります。)

Q1. (リフォーム) 工事をする前にどんなことで悩んでいましたか？
「予算オーバー」「工期が長かった」「業者の信頼がなかった」

Q2. 何がきっかけで、この会社(あうん工房)を知りましたか？
「インターネット」

Q3. あうん工房を知ってすぐにリフォームをしようと思いましたがなかったとしたらなぜですか？
「まだに決まらず」「他社見積もりはもう少し安い」

Q4. 何の決めでなってリフォームを決断しましたか？
「見積り」「口コミ」「友人の紹介」

Q5. 実際にリフォームをしていかがですか？
「満足」

* 上記の回答についてお問い合わせがあります。インターネットや印刷物などに掲載させて頂いてよろしいでしょうか？下部の枠から印をお付け下さい。

() 名前を出してもよい () イニシャルなら出してもよい

お名前 トラスト沖縄 上原 孝一 住所 那覇市 豊見城 463-3

FAX 098-995-9327

ご協力ありがとうございました。
あうん工房 代表 森本 健
当アンケートで取得したお客様の個人情報は厳正に管理いたします。

<お客様の声>

予算内でイメージ通りできるか心配でした。
見積り時に現場を見てもらい、アドバイスや
予算の事を相談できたのが良かったです。
イメージ通りにできて良かったです。

お車に関するご相談なら



トラスト沖縄 ☎098-996-2711
豊見城市字豊見城 463-3

リフォーム施行例

BEFORE



AFTER



DATA: 自動車販売店(豊見城市)
リフォーム 事務所・メンテヤード・電気
水道等
リフォーム期間 約1ヶ月

広い敷地に、自動車販売店のメンテヤードと事務所コンテナ・水道・電気その他解体工事等をさせて頂きました。

水道メーターが無い場所だったので、水道メーターを取ってからの工事で水道配管を引いて、手洗い場や洗濯機を設置しました。電気もメーターから、事務所・メンテヤードまでは20mくらい離れていたの太い配線を壁沿いにはわせて、いろんな部分に配線しました。

とても気さくで、自動車にとっても詳しく、色々相談にものってくれるので、自動車のご相談の際は、トラスト沖縄の上原さん(090-8291-7372)まで、連絡して下さい。安心して任せられますよ。

何人？



消費税増税前に住宅購入するべきか？ 夢のマイホーム (その1)

新年1月から復興特別所得税の適用により、定期預金の利息などにも源泉所得税が加算され、所得税、住民税合算で源泉20%のところ、20.315%になっております。

1千万円の大口定期預金で利率0.4%にて預け入れの場合、4万円の利息に8千円の源泉で手取り3万2千円だったのが、源泉で126円増税されて差引になります。

利息についての増税は微々たる金額ですが、不動産売買による譲渡所得税においては、増税が意識できる金額になります。主に先祖から所有の土地(軍用地)を4千万円で売却、約3千5百万円の譲渡利益が発生するケースにおいて、長期譲渡税は所得税、住民税合算で20%のところ20.315%になり、約11万円の増税になります。東北で被災され苦しんでいる方々の復興の財源として、少しでも貢献できればと願います。詳しくは、国税庁のホームページなどでご確認下さい。

さて、消費税がいよいよ2014年4月に税率5%から8パーセントへ、2015年10月に10パーセントへ増税される事が決まり、全国的に新築住宅、新築共同住宅の建築ラッシュを迎えています。

主に消費税が課税される建物の建築費で概算してみると、現時点で2千625万円の建築費(税込)の場合、3パーセントUPで75万円増税、5パーセントUPで125万円増税となります。

しかし、日本の景気回復が実現できれば、物価上昇・建築費上昇・地価の上昇・人件費上昇となり、将来的には金融機関の金利上昇も避けられませんが、楽観的な希望や準備だけでは、マイホーム取得の夢や、取得後の家計のやりくりもかたがたです。増税だけの理由で、住宅購入をあきらめる事はありません。

現在の家族構成・年齢・収入・手持資産などから、予測年時までのライフプランを作成し、冷静に余裕のある範囲で賢く判断されて下さい。

<ライフデザイン 平良氏 >



積極投資で相場の倍の家賃で決まる満室経営 熊本市内で70戸所有の有名家主を取材

「熊本で家賃13万円の賃貸を満室経営しているオーナーがいる」との話を聞いて熊本に飛んだ。中原みよこオーナー(熊本県熊本市)は70戸の賃貸物件を自主管理している。相場8万5千円の地域で、相場よりも4万円以上高い賃貸住宅を運営する秘密を取材した。

<年間家賃収入7000万円>

「もともと先祖代々の土地で祖父が、貸家をやっていたのが始まり」と中原オーナーは語る。

熊本市内でも閑静な住宅街として知られる帯山(おびやま)地区で賃貸業を営む。貸家は今でいう戸建て賃貸で25戸を運営。その他にRCの賃貸住宅45戸を所有しており、70戸の物件全てを自主管理している。最も高い物件は家賃13万円。「あり得ない」地元の賃貸関係者が声をそろえる。

物件の入居者のほとんどが医師や会計士などの士業、または薬品会社の支店長クラス。相場よりはるかに高い家賃を支払える層、ピラミッドにすれば頂点のみに狙いを定めて、物件の企画や運営を行っている。年間の家賃収入は7000万円に及ぶ。

<ほとんどが紹介で入居>

中原オーナーは語る。「物件はほとんどが紹介で決まります。支店長クラスであれば、数年で東京から新しい人が入れ替わりで熊本に赴任する。新任者は前任の人にうちの物件を聞いて、問い合わせてきます。」そこで、ほとんどの入居が決まる。もうすぐ築50年になる戸建て賃貸は当初3万円だった家賃が、現在は9万円。躯体(くたい)を残して大規模なリフォームを数回行っている。実際に築50年近くたつとは思えないほど、物件は新しい。全て太陽光発電システムを搭載しており、キッチンがオール電化。中原オーナーの特徴は、もともと地主系の家主には乏しい、積極的な投資にある。

「物件が古くなる前にどんどん直して家賃を上げていきます。もうかったお金はどうせ税金として支払うなら、経費を使って価値を上げた方がいい」(中原オーナー) この積極的投資は入居者にも好評価を得ている。5年に1度は全ての物件でふすまと畳を張り替える。2年に1度徴収している更新料も使い道が明確なのでトラブルにはならない。

<空室なしでも設備を増強>

62歳になる中原オーナーだが、発想は常に柔軟。全国で衛星受信機を使った空室対策を行っているメディアインターナショナル(熊本県熊本市)の福本和敏社長も驚いた。「人づてに紹介を受けて、衛星受信機による海外テレビの受信を提案しました。とはいえ満室経営中とのことなので、導入が決まると考えてはいませんでした。中原オーナーは一通り説明を聞いて「じゃあ、つけてください」と二つ返事。「衛星テレビをつけて、入居者が入れ替わるたび家賃をあげられるから」この頭の回転の速さには驚きました。」現在はインターネットを使った映像配信システムのアップルTVを使った入居者サービスを検討中。取材時にはiPadの資料を読みふけていた。新たに建築予定の物件は5階建てで5戸のRC造のマンション。1階につき1世帯だけの特別な仕様だ。熊本市内に拠点を置く建築会社と建築をすすめる。ちなみにこの物件はまだ着工前だがすでに2世帯の予約が入ったという。

<入居者との関係は良好に>

入居者とは積極的に交流。自宅は賃貸住宅と同じ敷地内にあるため、必然的に顔をよく合わせる。

「入居者家族に良いことがあれば、お祝い金を出します。また悪いことがあればお見舞いなどもします。」特別に注意するわけではなく、ご近所さんとして当たり前に接していれば感情的なトラブルになることはないとのことだ。退去する人には特技のパッチワークの腕をふるってフレンチを贈る。

3か月の敷金はほとんどリフォーム費用に充てるがクレームが出る事は少ない。フレンチとともにオーナー自らが撮影した100枚の写真からなる物件のレポートも贈られるからだ。このレポートを見れば誰もが戦意消失するという。地元不動産業者も脱帽するやり手の中原オーナー。新築物件はもうすぐ着工予定、今後も向かうところ敵なしだ。 <全国賃貸新聞 第1066号より>

機能性壁紙で落書きも心配ご無用！

<各壁紙の耐汚染試験実験結果>

汚染物質	フィルム汚れ防止壁紙		一般ビニル壁紙	
	洗剤	アルコール	洗剤	アルコール
油性マジック	×	○	×	×
水性ペン	○	○	△	△
ボールペン	○	○	×	×
たばこ	○	○	△	△
クレヨン	○	○	△	○
コーヒー	○	○	○	×
ジュース	○	○	○	△
醤油	○	○	○	×

<メーカー性能試験による>

◎：(5級) 汚れが残らない
○：(4級) ほとんど汚れが残らない
△：(3級) やや汚れが残る
×：(2級) かなり汚れが残る
××：(1級) 汚れが濃く残る



子供部屋の落書きもどんとこい！！

お気軽にご相談下さい♪



不動産の賃貸・管理・売買・コンサルタントの事なら

株式会社あうんほーむ

お問い合わせはフリーダイヤル ☎ 0120-72-4103