

事例紹介

賃貸事例

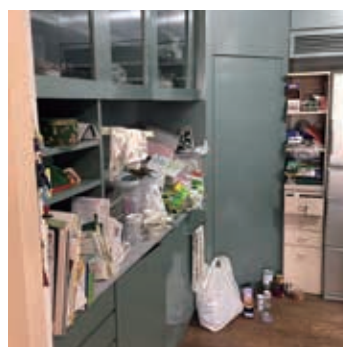
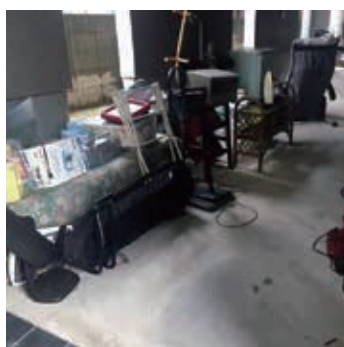
大邸宅を事業向け賃貸物件に

茨木市の大邸宅を賃貸物件として利活用する案件です。

居住用だと広すぎて賃料が出ない案件でした。

そこで、高齢者の憩いのスペースを運用する事業者様に借りていただきました。

部屋が大きくゆったりとご利用いただくことができ、また車庫スペースも大きく、ご好評をいただいています。



部屋を片付け、設備や機器の不良を補修、畳の張り替えも手配しました。



補修効果の顕著な箇所は、お風呂です。

弊社では、入れ替えではなく、まずは補修を検討します。

今回のケースでは、洗ってもキレイにはなり切らないので、塗装し、シートを貼りました。不要なスピーカーなども外しました。入れ替えを勧める工務店は多いでしょうが、これだと料金は3分の1程度、工期も短くて済みます。

システムバスは、塗り替えさえすれば、半永久的に使えます。



before

after



事例紹介

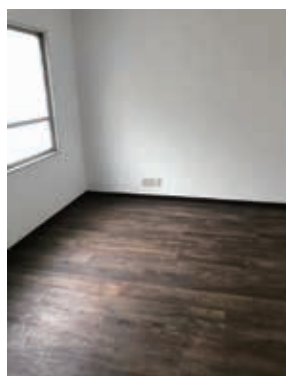
賃貸事例

入居率アップにより快適性をグレードアップ

弊社バイク駐輪場「第4バイクs24」を運用している鈴木ビルビル管理フォローをさせていただきます。

おかげさまで現在は満室での運用となっております。

退去時の改装手配や、テナントイメージを伝えて無駄のないリーシングをおこなっています。



入居率のアップにより、玄関を自動ドアにし、錠前も電気錠に変更しました。

これにより、深夜にシャッターを下ろす手間がなくなり、残業のできるビルとなりました（シャッター音で周辺に迷惑をかけることがなくなった）。

トイレも洋式にグレードアップ、豪雨による漏水を防ぐバルコニーの防水施工も完了。快適性がアップしました。

今後は、カラー・コンサルティング会社に外装カラーのプランニングを提案を計画しており、賃貸物件をより良いものにしていく予定です。



事例紹介

賃貸事例

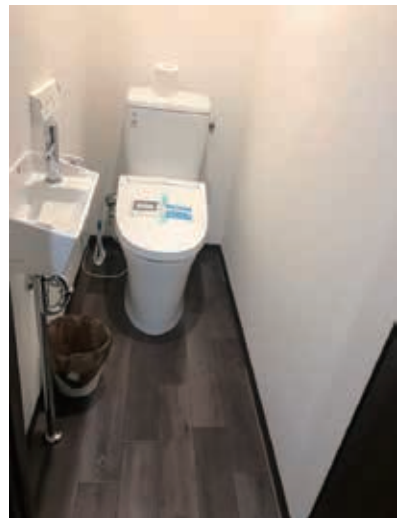
賃貸居住物件を事業用にリノベ

大阪市内の賃貸物件です。

1階の居住用物件が決まりが悪かったので、事業用物件にリノベーションを提案しました。

ユニットバスや既存設備を撤去し、床を下げてフラットにしました。

キッチンシンクとトイレもリニューアルしました。



事例紹介

賃貸事例

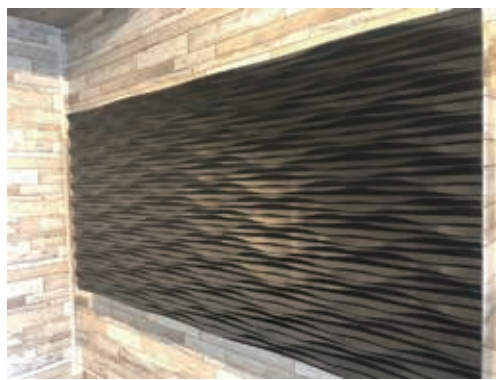
事務所ビルの再生に取り組む聚楽ビル

弊社の聚楽ビルでは、ターゲットとなる借り主様を想定し、大胆な改装をおこない、事務所ビルの再生に取り組んでいます。

パーソナルトレーニングのジムのテナント様に入居いただいた際には、天井をスケルトンにすることで階高を高くし、居心地の良い空間を目指しました。



2階のテナント様の部屋です。



また、入居率のアップに伴い、ビルへ訪問される方も増えるため、当ビルより200m北にある阪急東通商店街にビルの案内広告看板を出しました。



事例紹介

住宅ファイル制度利用事例

売却事例

住宅ファイルを利用し、住み替え

堺市の戸建てを住宅ファイルを利用し、売却しました。

定年後は大阪市内で居住したい、息子さんが高校生になるので通いやすい大阪市内に住み替えたい等、多くの希望を組み込みながら予算内で収まる大阪市内のマンションをご提案しました。

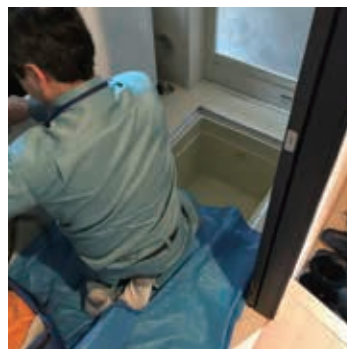
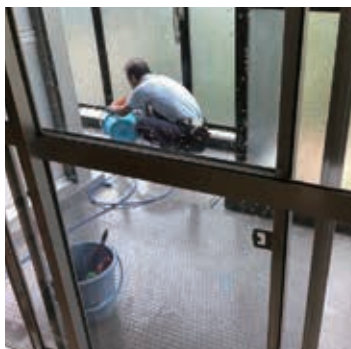
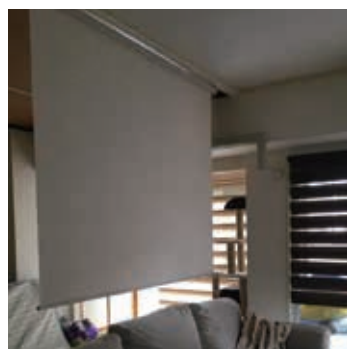
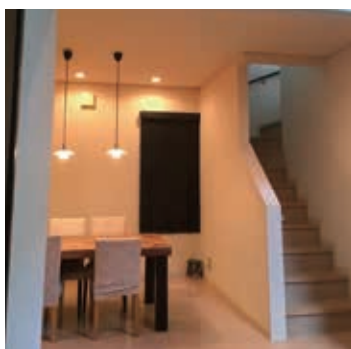
戸建ては購入してから10年程度だったのでローンの残債がそこそこあり、できるかぎり良い価格で売却する必要がありました。

慣例で安く売却をしてしまう業者も多いのですが、手間をかけて物件の良さを伝えることで適正な価格で売却することができます。

黒い服の方は建物状況調査を担当されています。オレンジの服の方は、シロアリ点検業者の方。

不動産鑑定士と現地調査をおこない、建物の価値を調査して価格に反映させます。

こうして手間をかけることで、最終的には400万円以上の効果がありました。



事例紹介

住宅ファイル制度利用事例

売却事例

瑕疵保険付きのためクラック補修

神戸市灘区の住宅ファイルの事例です。瑕疵保険付保のためクラック補修しました。

住宅ファイル制度では、買主オプションとして瑕疵保険への加入があります。



事例紹介

住宅ファイル制度利用事例

売却事例

住宅ファイル制度を利用して堺市の戸建てを売却

持ち主の方がご高齢となり、庭の手入れも大変になってきたので売却したいとのことでした。ご子息が新婚時期にお住まいだったのですが、通勤が大変なのと大阪市内で子育てをしたいとのことで、できるだけ高く売却してほしいとのことでした。

周辺は土地値の取引が相場でしたが、

- ・ 何度かリフォームされており、部屋数が多く日当たりが良いこと
- ・ 住宅メーカーの施工で精度の高い軽量鉄骨だったこと

などから、住宅ファイル制度を利用しました。

不動産鑑定士による評価が後ろ盾となり、満足のいく取引をおこなうことができました。

引き渡しには瑕疵保険のオプションを付保しました。



before



after



before



after

事例紹介

売却事例

生産緑地制度を終了し、農地を売却

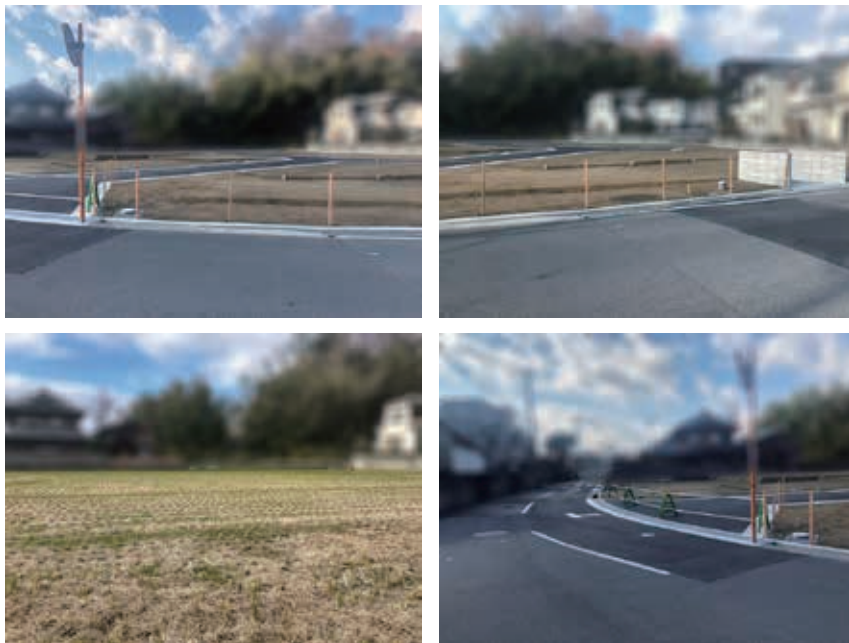
時代の流れとともに、農家では自給自足が厳しくなっています。

減免制度である生産緑地制度を受けると、営農が継続しやすいように税制面での優遇措置を受けることができますが、一方で原則 30 年（2023 年現在、大阪市の場合）の営農義務を負うことになります。

しかし、たとえば親御さんが高齢者となり介護の必要などが出てくると、営農は過酷なものになります。

そこで、生産緑地制度を終了し、売却することを提案しました。

役所での協議、隣地への説明、境界の立ち合いなど、おこなうべき作業は多岐にわたります。



事例紹介

売却事例

土壌汚染調査をしてみると…

大阪市内の売却案件です。
印刷工場だったので、解体し、土壌汚染の調査をおこないました。



すると、地中埋没のコンクリートのかたまりが出てきました。
除去し、隣地へ売却。



売り主責任が問われる時代になってきました。
目的物が契約不適合とならないよう、キチンとした仕事が求められます。



事例紹介

売却事例

マンション1階は階高が高いため スケルトンの効果が大

大阪市内のマンションの売却事例です。

築35年を超える内装でしたので、スケルトンにして引き渡しました。

マンション1階の住戸は階高が高いため、スケルトンの効果が大きく表れます。

また、スケルトン施工の過程でベランダの漏水を発見することができました。

残置物の処理などもさせていただきました。



事例紹介

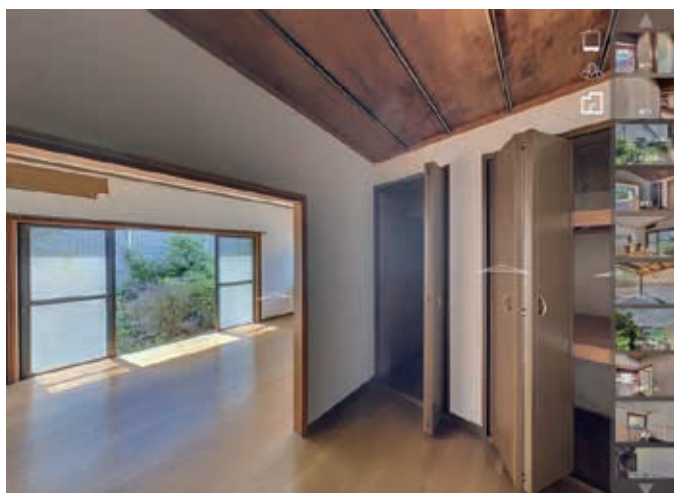
売却事例

ノダルビュー 360 度カメラでリモートでの内見

大阪から片道 3 時間かかる案件です。

したがって、ノダルビュー 360 度カメラでリモートでの内見ができるようにしました。

ノダルビュー 360 度カメラは、超高画質 360 度写真により、建物屋内外を自由に回遊できるバーチャル内見アプリです。



不用品をすべて撤去処分し、内見できる状態にし、リフォームするのが良いのか、解体して建て替えるのが良いのか、画像を見て判断できる利点があるので、遠隔地の案件などに威力を発揮します。

360 度カメラはさまざまな角度から撮影した画像を AI が合成して作成します。いくつかのメーカーから出ていますが、このノダルビューは窓や外の光がハレーションを起こすことなく、画像がとても見やすいのが特徴。遠隔地からの内見会にとっても威力を発揮します。

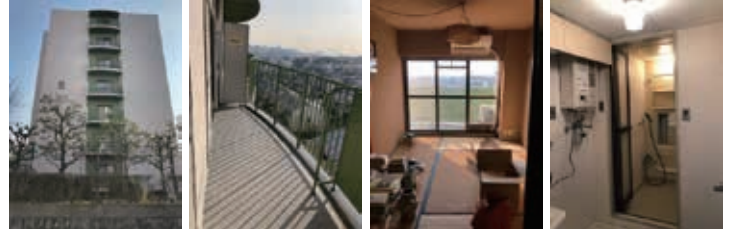
また、スマホで撮影するだけなので、とても簡単にバーチャル内見会を実施できます。

事例紹介

売却事例

スケルトンにして売却

吹田市の相続案件の古いマンションを売却しました。
眺めが最高の場所です。



内装には少し手を入れた形跡がありましたが、バランスが取れておらず、スケルトン解体することに。所有者には残置物から必要なものを取り出してもらい、残りはこちらで処分。その後、スケルトン解体しました。

スケルトン解体は周辺から苦情が出やすいので、買取査定で業者に低く査定され、買い叩かれがちです。ですから、こちらでスケルトン解体をおこないます。

エレベータが止まる階と止まらない階があるマンションなのですが、若い解体業者さんにしてみれば、階段をワンフロア降りるだけです。

挨拶まわりや工事対応は、弊社できちんとおこない、工事を完了させました。



ここから内装に入って売却することになるのですが、相続人が複数いらっしゃったので、スケルトンで買い取っていただく査定をおこないました。残置物がある状態よりもかなりの高額査定となったので、相続人の方々にもご納得いただけました。

その後、専門の仕上げ業者さんが内装して、再販。完成した状態も売り主様にご覧いただきました。思い出深い案件でした。

