

CASA Lettera

株式会社スクーデリア・カーサ設立しました。

平成27年5月1日より株式会社スクーデリア・カーサが営業開始しました。先日まで勤務しておりました株式会社リアルハウジングにおきましては皆様方の多大なるご協力とご支援により業務が行えましたことを改めて御礼申し上げます。

社名の由来ですが、「スクーデリア」とは本来は馬小屋や厩舎(きゅうしゃ)を意味しますが、モータースポーツの世界においては「チーム」を意味するイタリア語です。そして「カーサ」は「家」を意味するイタリア語になりますので、当社には**《家づくり、住まいづくりを提案するチーム》**という意味が社名に込められています。特に不動産賃貸を行う場合、マンション・アパート・駐車場の賃貸経営の業態を問わず『管理会社』・『不動産仲介会社』・『リフォームを行う工務店』・『固定資産税や所得税など税に関する相談ができる税理士』・『土地や建物を売却・購入する場合に登記を行う司法書士』など様々な専門家の協力が必要となります。その協業者と共にオーナー様へ資産を向上させるご提案ができる会社でありたい思いを込めて『スクーデリア・カーサ』とさせて頂きました。社名につきましては読みづらいこともございますが(^^;)以前と同様に『中安』でおっしゃって頂ければ幸いです！

【業務内容について】

当社では、従来の管理会社と同様に

○『賃貸管理業務(家賃集金・クレーム対応・巡回清掃・入居者斡旋業務)』のほか、

姫路の賃貸管理会社ではほとんど業務として行われていない、

プロパティマネジメント業務(※次頁にて説明)として新たに

○『相続のご提案・アドバイス業務』

○『税金などお金に関わるファイナンシャルプランニング業務』

○『現在の不動産市場から見たオーナー様の物件向上を目指す賃貸不動産コンサルティング業務』など

賃貸不動産を取り巻く業務全般に特化した業務内容を行ってまいります。



目次

《特集記事》

株式会社スクーデリア・カーサ 設立しました。	1
業務内容について	1
プロパティマネジメントとは	2

《今号のハイライト》

不動産状況の今・・	
サブリース問題について	2
Airbnbをご存知でしょうか？	3

《素敵なお店発見しました♪》

トータルボディケアスマイルさん	4
-----------------	---



プロパティマネジメントとは

従来の管理業務である、入居者の募集・賃料の集金・クレーム対応・物件の巡回清掃から更に踏み込み、『**オーナーの収益を最大限に高める業務**』を行うことを第一の視点で業務を行うことです。具体的な例として、少しでも高い賃料での募集・空室・解約を減らすためにどうすれば良いのか？なども含まれますが、最も特徴的な事例としては空室から入居の流れの中で、オーナー様の資産状況を踏まえ <例>

- ① 「多額のリフォーム費用をかけて入居を推進する方法」

② 「リフォーム費用をかけず、まずは賃料を減額し、業者への手数料アップをして募集をする方法」

③ 「今年度の利益が多く出ているため税対策も踏まえて大規模改修を方法」

など様々な方法論をオーナー様の事情にあわせてご提案する業務です。

『オーナーの収益を最大限に高める業務』

不動産状況の今・・・

サブリース問題について『クローズアップ現代』より

5月11日(月)に、NHKの「クローズアップ現代」にて『マンション・アパートのサブリース問題』についての特集番組が放映されました。この放送直後、賃貸不動産に関わるインターネットサイトなどでは今回の放送について大変大きな反響がありました。

ここでサブリースについてですが、マンションを建築する際に空室賃料を保証するので『借上げ』と言うこともあります。基本的にはサブリースと同義語になります。



ここで問題となった事例ですが、メーカー系の建築・不動産業者から『30年一括借上げ』を謳った建築営業の後に建築されたマンション・アパートで、建築後10年を経過した時期から『**借上げ賃料の減額**』をされるということなのです。

この『サブリース』ですが、空室賃料の保証であって、賃料金額の保証ではありません。そのため、物件の空室が増加すればサブリース業者は所有者に支払う借上げ金額の負担により赤字になる危険性があるため所有者へ借上げ金額の減額を提案してきます。

当然のことですが、相続税対策として建築したマンション・アパートの毎月のローン返済を割り込む借上げ金額となる危険性もあり最悪の場合、物件を売却しなければならないケースも発生してきます。

ここで申し上げたいことは、相続税対策としてマンション・アパートの建築をすることは決して悪い方法ではなく方法論の一つとしては正当な方法ではありますが、物件の所有者として業者に丸投げの賃貸経営を行っている、業者の思惑通りに事が運んでしまい将来取り返しのつかない事態になる危険性があるということです。マンション・アパート所有も立派な賃貸不動産オーナー業というビジネスです。ビジネスの経営者として最後は自らが責任を負う必要がありますので、業者任せにしないことを常に念頭においた必要があると思います。



不動産状況の今・・・

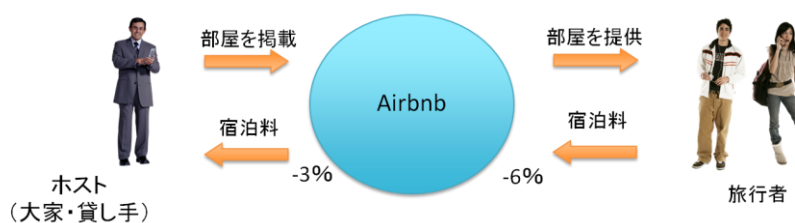


Airbnbのホームページは
<https://www.airbnb.jp>

Airbnbをご存知でしょうか？

Airbnb(エアビーアンドビー)というサービスをご存知でしょうか？2008年にアメリカから誕生した個人の宿泊施設提供のインターネットサービスになります。

近年になり日本にも上陸したサービスですが、マンション・アパートの所有者が空室期間を利用して旅行者や出張されるビジネスマンをターゲットに宿泊場所を提供するというもので、「暮らすように旅しよう」をコンセプトに、空室・空き家をもつ所有者が、それぞれの空室スペースをインターネットに掲載し、宿泊場所を探す旅行者がそれを検索・予約ができるというインターネットサービスになります。



宿泊料はホストである貸し手が自由に設定でき、一番のメリットは、空室のままですと賃料が発生しませんので収入がゼロになりますが宿泊施設として利用することにより一時的な所得を得ることができ空室のお部屋を活用するには最適な方法の一つであるとも言えます。

空室のお部屋が宿泊施設に様変わり！

現在の利用状況を調べてみますと、海外から誕生したサービスになりますので都市部(大阪・東京など)に観光で訪れる外国人観光客の利用が非常に多いようです。姫路におきましては世界遺産 姫路城がありますが、日帰り観光客が多いため宿泊まで行き着かないことがあります。将来的な空室活用方法として非常に興味深いインターネットサービスではないでしょうか。

株式会社スクーデリア・カーサ

兵庫県姫路市南条 428 番地
ロッキーコートナカヤ 307 号
079-226-5160
079-226-5161
info@scuderia-casa.com

安心して豊かな賃貸経営を！

Web サイトのアドレス:
<http://www.scuderia-casa.com>
現在作成中！

ロゴマークも只今
製作中です♪

素敵なお店発見しました♪

姫路市沿岸エリアの飾磨区でボディケアを営まれてる「トータルボディケアスマイル」さん。実は私も足しげく通うボディケアのお店で、体がだるかったり、肩こりがひどい時や頭痛がする際にはよく利用させて頂いております。



ミリ単位でほぐすオリジナル施術

店主の米田さんも大変気さくな方で、体の状態を親切にヒアリングされながら的確に施術をされます。「中安からの紹介」とおっしゃって頂ければサービスもあるとのこと♪ぜひご利用下さいね。

トータルボディケアスマイル

姫路市飾磨区中島 3 丁目 10 番

お電話: 079-234-0505

営業時間: 9:00~22:00

定休日: 毎週月曜日



【メニュー】肩・腰 集中コース 30分 2,500円・全身コース 60分 4,500円 など

株式会社スクーデリア・カーサ

兵庫県姫路市南条 428 番地

ロッキーコートナカヤ 307 号

中安 亨

携帯電話番号が新しくなりました。

090-2709-0355 です。

気軽にお電話ください。

