

おかげさまで



昭和建設

Style Magazine No.9

地域密着企業として50周年を迎えた昭和建設がお届けする情報誌

昭和建設スタイルマガジン



Menu

- 1, 工藤の熱血コーナー【CSR活動】
- 2, トピックス【不動産サブリース問題の現状】
- 3, ピックアップ【福祉施設施工事例「かのん新築工事」】
- 4, 今月の得トク情報【感震プレーカー（増設型）】
- 5, 安部のワンポイントチェック！【住まいのメンテナンス～10月編～】

1

工藤の熱血コーナー CSR活動



和田町商店街の飲食店を元気にするイベント「和田町ちよい呑みフェスティバル」は、昨年第2回目を平成27年10月1、2日と実施。毎年2日間で約1,000人の方が訪れ夜の町が人で一杯になりました。

そして、スポーツの第二段として平成27年10月24日に和田町全体を巻き込んだ「全和田スリッパ卓球選手権大会」を行いました。このスポーツは商店街の真ん中に人工芝を敷いて、手にスリッパを持って行い、当日は4ブロック32名の参加で優勝、準優勝を決めました。この取り組みは今年度も継続しており、保土ヶ谷区全体で8商店街の予選会を行う「全ほどスリッパ卓球選手権大会」として実施しています。その8つの商店街の優勝、準優勝者による頂上決戦が、平成28年11月12日に和田町駅前広場で開催されます。

スポーツを通じて公共団体と商店街そしてそれを支援する中小企業が協賛し、地域に明るい話題を作る協力関係が生まれています。

まだまだ紹介きれないこともあります。またの機会にご紹介させていただきます。これからもハマのトウダイ、チーム和田街そしてそれを応援してくださっている沢山の方とともに、協力し合ってここ保土ヶ谷区を元気にして参りますので、宜しくお願い致します。

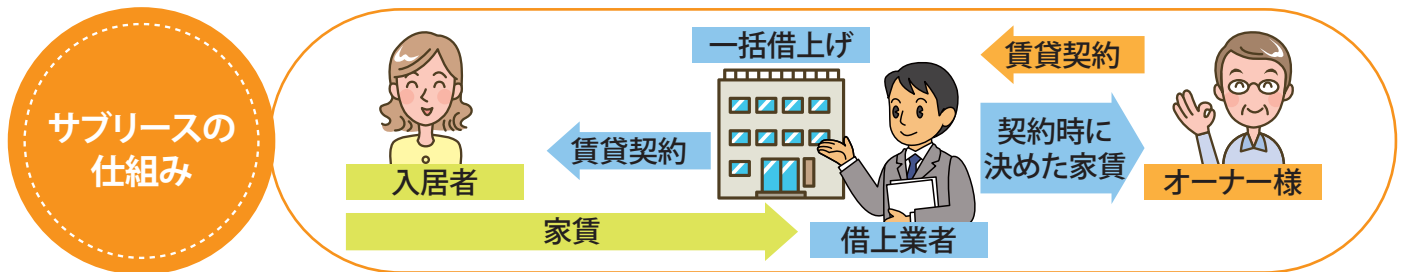


50周年記念情報誌【昭和建設 Style Magazine】は、平成28年1月より毎月1回（全9回）の情報発信を行いました。今後は、皆様のお役に立つ情報を随時発信させていただきますので、今後ともよろしくお願ひ申し上げます。

トピックス

不動産サブリース問題の現状

地主様がアパート経営を行う際に「サブリース契約」というものがあります。アパート物件などをオーナーに建てて貰えば、それを業者側で借り上げて、固定の家賃を払い続けるので、リスクが少なく、アパート経営ができますよ、という仕組みです。



ニュースでも取り上げられた、サブリース契約の問題点は？

1. 賃料の見直しがほぼ必ず行われる。 定額の家賃が保証されるわけではない。

サブリース契約＝長期「固定」家賃の受け取り」と思われていますが、それは間違いです。多くの場合、支払われる家賃は将来的に減額されます。また、家賃の見直しは2年毎に行われるケースが多いのです。

2. 追加で費用が発生することがある。修繕費、修復費など。

サブリースといえども、修繕費や修復費などがかかります。こうした修繕費などは管理会社が自分の負担で行うのではなく、大家さんに請求がいきます。

3. 建築費は実は空室リスクが上乗せされている場合も!?

サブリース会社の多くは建築＋サブリース契約の両方をやっている場合がほとんどです。そして、サブリース契約は、建築契約をさせるための道具として使われることが多いのです。「建築は他で、サブリースだけお願いはできますか?」とすると拒否されるケースが多いのです。

? 成功するアパート経営の本質とは?

現在、全国的な空室率の上昇や賃貸物件の供給過剰もあり、賃貸物件を建築する際には、サブリースをするから安心ではなく、サブリースがなくても安心という考えから、市場性をしっかりと見極め、土地の場所にあったベストの計画を立てましょう!



利便性や土地の状況からアパート経営に不安をお持ちの方

昭和建設では土地活用の一つとして【福祉サービス】もご提案できます!

- 賃貸住宅に不向きな土地がある
- 空室の多い、収益性が良くない賃貸住宅がある
- 市街化調整区域に土地がある
- 管理に困っている遊休農地がある

施設ごとの土地の目安

サービス付き高齢者向け住宅・・・土地の目安(250坪～)

有料老人ホーム・・・土地の目安(300坪～)

デイサービスセンター・・・土地の目安(100坪程度)

その他、県・市町村の公募から、保育園・幼稚園など必要とされる施設を選定いたします。

横浜市、川崎市で150坪～300坪の土地をご所有の方(市街化区域、市街化調整区域問いません)
20年～30年の空室リスクがない福祉サービスを検討してみたいはかがですか?

3

ピックアップ

福祉施設施工事例【かのん新築工事】



外観

平成22年に竣工した 福祉系建物「かのん」



ダイニング

工事場所… 横浜市保土ヶ谷区
敷地面積… 886.49㎡ 建築面積… 430.46㎡
延べ床面積… 498.75㎡ 最高高さ… 8.394m
構造… 木造地上2階建て
主要用途… 障害福祉サービス(障害者支援施設)
竣工日… 平成22年3月31日



A棟トイレ



B棟サロン



B棟休憩室

4

今月の得トク情報

【感震ブレーカー(増設型)】プレゼント!!



当社にて、指定のリフォーム工事※をご契約いただいた先着20名様に、【感震ブレーカー(増設型)】をプレゼントさせていただきます。

※当社にて50万以上のリフォーム工事をご契約いただいた方が対象となります。



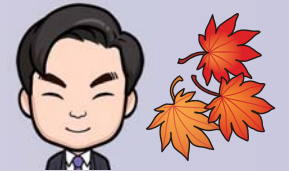
平成28年
10月末まで

地震による火災を防ぐ【感震ブレーカー(増設型)】プレゼント

5

安部のワンポイントチェック!

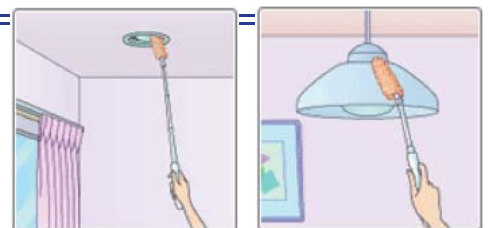
住まいのメンテナンス ~10月編~



あかりの日

「あかりの日」は、1879年10月21日エジソンによって開発された実用的な白熱電球が40時間点灯し実用的なものに至り、その偉業を称えて制定されました。

普段できない照明器具の点検と、お掃除をしましょう。
照明器具全般の掃除には、伸縮タイプのハンディワイパーが便利です。柄が伸び縮みし、先端が自由に曲がるので、高いところやダウンライトなど掃除しにくい部分も簡単に掃除できます。



現地販売会 開催いたします!

平成28年10月15日(土) 16日(日)
10:00 ~ 16:00
建物プランニング相談も同時開催

建築条件なし
【売地】 価格 **3,480** 万円

相鉄線「上星川」駅より徒歩15分
上星川駅・横浜駅西口へのバスも利用可



東側隣地通路のため
開放感あります

眺望・日照良好

カースペース
大型車2台可

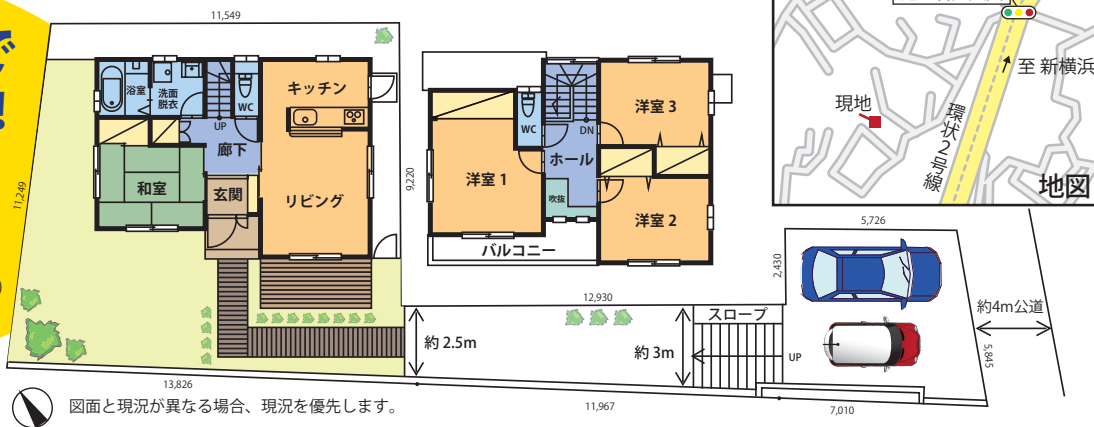
二世帯住宅にも最適

物件概要

■所在地/横浜市保土ヶ谷区東川島町 40-4 ■敷地面積/212.25㎡(64.20坪) ■地目/宅地
■用途地域/第一種低層住居専用地域 ■建ぺい率/50% ■容積率/80% ■第一種高度
■宅地造成工事規制地域 ■敷地面積最低限度125㎡ ■設備/本下水・公営水道・都市ガス
■現況/更地 ■引渡/相談 <売主>

お好きなプランで
お建てください!!

参考間取り
1階 52.17㎡
2階 48.85㎡
建築費:1,500万円(税込)
※外構工事別途



図面と現況が異なる場合、現況を優先します。

ご連絡
ください!

横浜市、川崎市で遊休土地がございましたらご連絡ください。
150坪～300坪位の土地を探しています!(市街化区域・市街化調整区域間いません)

ご相談
ください!

相続対策や安定収入の確保に最適なお提案をさせていただきます。
お気軽にご相談ください!

建築からリフォーム、賃貸管理まで
グループ力を活かしてお客様をトータルサポート

昭和建設株式会社

横浜型地域貢献企業 国際規格 ISO9001 ISO14001
ダブル取得企業

主な業務

住宅から賃貸アパート・マンション・店舗・中高層ビルなどの建設工事
住宅リフォーム・店舗改装・大規模修繕工事などのリニューアル工事
電気・空調・衛生器具など設備工事



YOKOHAMA
地域貢献企業
最上位認定

グループ会社

工藤不動産株式会社

売りたい!貸したい!買いたい!借りたい!
豊富な情報量でお客様に最適な物件をお探します。

主な業務

不動産売買 賃貸管理 仲介



新築からリフォームまで サンキュー! いーわ 工事

0120-391-052

メールアドレス okyakusama@showakensetu.co.jp

建設業許可番号神奈川県知事(特27)第014898号

昭和建設株式会社

横浜市保土ヶ谷区和田 1-13-21 (工藤ビル2階)

昭和建設

検索