



アミックス

だより

11

2019 9・10

長期的視点からみたプランニング “新築物件への建て替え”

老朽化による収益悪化を改善

昨年から今年にかけて、アミックスでは2棟の自社管理アパートの建て替えを行いました。

築30年を超えると老朽化は避けられず、建物改修や設備交換費用の増加、家賃の見直し等で収益が悪化することもあります。

大規模修繕を実施し、収益維持を行う場合もありますが、立地条件等によっては「居室面積の増加」「家賃収入増加」「後継者への相続」などをプランニングし、建て替えをおすすめすることもございます。

入居率向上で安定収益を維持

築年数の経過したアパートは、間取りが狭いこともよくあります。今は、入居希望者の多くがネット検索で部屋探しをしています。建て替えにより、たとえば14㎡の居室を人気のある20㎡以上に変更できれば、条件に合う割合も高くなり、大変有利になります。さらにスタイ

CHECK!

建て替えどきをチェック!!

- ✓ **空室の増加・収入の減少**
空室や家賃の見直しで収益が悪化
- ✓ **修繕・リフォーム費用の増加**
修繕や設備入れ替えの負担が大きい
- ✓ **耐震・防災への対応**
老朽化による地震や災害への不安

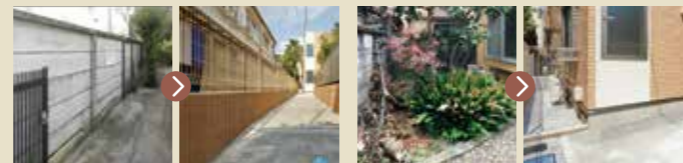


リッシュな外観で今人気の設備を採り入れることで入居率も向上、長期にわたって安定収益を見込むことができます。

次世代に優良な資産を継承

時代に合った間取りや設備、さらに耐震・耐久性も向上した新築アパートは、将来、優良な資産としてお子さまに引き継ぐことができます。賃貸住宅の建築は資産の圧縮につながり、相続税の評価額を下げることも可能です。ご興味のある方は、ぜひアミックスにご相談ください。

安全・防犯対策に効果 古い塀や植栽も撤去して安全性や日当たりも向上



本社営業部 **楊 蒙** Yang Meng
主に不動産の売買・仲介業務を担当しています。不動産を売りたい・買いたいというご要望をお聞きし、最善策をご提案させていただきます。三光ソフングループにて約2年、不動産売買の経験を積み、アミックスに転籍して1年になりますが、仕事も私生活もとても充実しています。

事例1 旧 ウイング北綾瀬 ▶ 新 グランツ北綾瀬

始発駅から徒歩7分、将来性のある土地での建て替え



東京都在住 H様

「どうせ渡すならよいものを」
いずれ子どもが受け継ぐなら「綺麗で満室」がいいでしょう。自分が元気なうちにやりました。良かったです。

時代に合った設備や外観
代替わりも安心の人気物件に

賃貸経営・アパート建て替え事例はこちらから [アミックス オーナー様の声](#) [検索](#)

事例2 旧 バイヨン目白 ▶ 新 ノイエス目白

企画・設計から立ち退きサポート、解体、建築、管理まで一括でおまかせ!



計画・設計 入居者立ち退きサポート



解体 (2019 02)



更地



建築中



竣工 (2019 08)

サブリース管理



2019年10月1日より保険料引き上げ
令和時代も多発する災害に
十分な備えを! 値上がり前の今がチャンス!

避難指示・勧告196万人超となった九州豪雨など、今年も多くの被害が出ています。今後は台風の心配もあり、水災に対応する保険に加入していると安心です。



木造・古い建物は大幅値上げも
とくに東京・埼玉で築15年超の建物保険料が大きく引き上げられます。引き上げ幅が大きいのは木造ですが、コンクリート造も引き上げとなります。

*2021年1月には地震保険も保険料引き上げ予定

改定日前までの長期契約がおトク!!

契約のポイント ▶ **9/30 (改定日前日) までに加入**
▶ **10年などの長期契約**

長期契約継続中の場合は、解約・再加入がおすすめ!

*解約返戻金もあり (各保険代理店へお問い合わせください)

改定: 2019年10月1日

例) 10年契約中、10/1で8年目となる場合



保険見直しのご相談は 管理戸数9,500超豊富な実績のある **アミックスへ!**

引き上げ後の保険料を試算します

専門知識をもつ有資格者がご相談を承ります。新保険料率での計算も可能ですので、お気軽にご連絡ください。

お問い合わせ 損害保険・生命保険代理店 株式会社アミックス 営業本部
TEL.03-3838-3731

2019年日管協会員総会が開催されました

6/18(火) 明治記念館にて1,112名が参加

弊社社長の末永が3期連続で会長をつとめる、公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会(日管協)の会員総会が行われました。

会員総数1,602社、総管理戸数約600万戸の日管協



過去最多の参加者が集まった総会

健全で専門的な賃貸運営・管理を通じて、豊かな国民生活の実現に寄与することを目的として設立された国土交通省所管の団体。現在、北海道から沖縄まで全国で14ブロックの支部をもち、年々会員数も増加しています。

管理事業の法制化・国家資格化の実現に向けて

総会では、事業・決算報告のほか、今後の目標として、賃貸住宅管理業の法制化と「賃貸不動産経営管理士」国家資格化の早期実現を目指すことも確認されました。

今後の活躍が期待される「賃貸不動産経営管理士」

幅広い知識で 良質な管理サービスを支援

賃貸不動産経営管理士は、賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家です。継続的・安定的に良質な管理業務を行うためのパートナーとして活躍が期待されています。



Amixでも46名が資格を保有

賃貸管理のプロフェッショナルとしてオーナー様のご相談に対応いたします。お気軽にお問い合わせください。



Amix経営方針発表会

今期の取り組みと目標を確認

期初を迎え、第63期経営方針発表会を開催しました。今期も目標達成に向け、全社一体となって取り組んでまいります。



社員表彰も行われた発表会

内覧会のご案内

ぜひご来場
ください!

居室内までご自由にご覧いただけます。

9/14(土)・15(日)
10:00~16:00

足立区伊興1丁目会場



東京都足立区伊興1-2-14
東武スカイツリーライン
「竹ノ塚駅」徒歩12分

重厚感のある外観、オートロックを設置して防犯性を向上

シャワー付洗面台、ウォークインクローゼットなど設備も充実

最適な資産活用プランをご提案いたします

何でもお気軽にご相談ください!

建築事業

- アパート建築
- 介護事業(建築・運営)
- 土地を購入してアパート経営
- 保育園建築+運営会社紹介
- リフォーム
- トランクルーム

相続・経営相談

- 相続
- 金融機関の紹介
- 土地査定
- 資産の組みかえ
- 土地売買
- 家族信託

管理事業・その他

- 入居者募集・契約
- 火災保険見直し
- 収益物件紹介
- コインパーキング
- リフォーム+サブリース
- 店舗