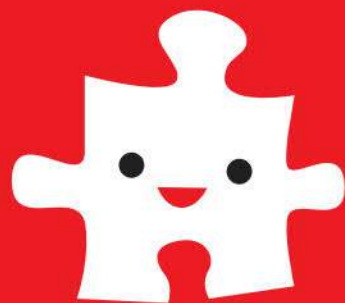


エステイらいふ NEWS

ニュース



2019年 春号
令和元年

表紙

歴史を感じる風景—半田運河

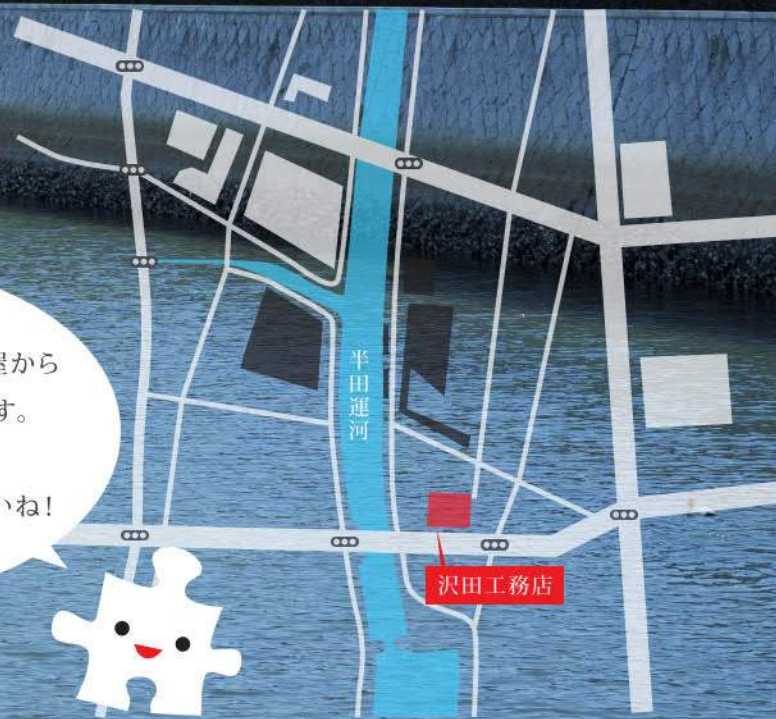
- P2 ・繁忙期を終えて
- P3 ・外国人入居者受入れについて
・不動産売却について
・ふるさと納税のご紹介
- P4 ・NEW OPEN! /
瀬戸の美しい自然の中にデイサービスが竣工
・レディ室便り

歴史を感じる風景

半田運河

江戸時代、酒や酢など半田の特産品が江戸へと運ばれ、大いに栄えた半田運河。今では、その役割を終え、歴史的な建造物が建ち並ぶ観光地として、また様々な催し事が開催される市民の憩いの場として、今も人々に愛されています。

半田運河は沢田工務店社屋から歩いてすぐの場所にあります。運河へお越しの際はお気軽にお立ち寄りくださいね!



感動を創造し、地域と共に成長する。

エステイらいふグループ

総合建設/建物管理/リフォーム事業

株式会社沢田工務店

半田市に土地をお持ちのオーナー様の資産の保全と安定的な運用をサポートします。

不動産賃貸・売買事業

エステイネット

賃貸から売買まで、不動産のことなら、「エステイネット」に全てお任せください!

ゴルフ事業

亀崎エステーゴルフ

フェアウェイ面に鮮やかなグリーンが広がる、本格派に徹した天然芝のゴルフ練習場

フィットネス事業

esty fitness club

ゆっくり、ゆったりと。フィットネスもリラクゼーションも自分へのご褒美。

フランチャイズ事業

PAKMIL

「どんなものでも、どこへでも」米国を中心に450店舗以上を展開している梱包と発送のコンビニエンスストアです。

エステイらいふ理念

「お客様第一主義」「社員の幸福」「地域社会性」「経営は継承」





①外国人が多い
②市場に物件が足りない
上記が顕著に現れました。弊社管理物件では、家賃を値上げしてもすぐ決まるほど。地域のお客様に益々愛される店舗を目指して更なる成長を続けていきます。

繁忙期を終えて

私たちは、ご提案で物件の付加価値を見出し、満室経営のお手伝いをしています。

2016年半田青山店がオープンしたエスティネットですが、今年の繁忙期の特徴は、

各店舗繁忙期を振り返り…。

エスティネット 常滑店

来店しない!?
電話で決めちゃう
北海道のお客様

担当:岩瀬



来店せず、電話で物件を決めるお客様が多いのが常滑の特徴。そのため、どれだけ綺麗な写真を掲載するか、また分かり易く詳細な情報を提供するかが勝敗を握ります。オーナー様の物件はどのように掲載されていますか?

11月から管理させて頂いた物件は半分空室でしたが、3ヶ月で満室に。中部国際空港を中心とするマーケットは徐々に拡大しています。

今年の動向

- ①単身物件(LCC着航が要因)が軒並み満室に
- ②中国人派遣労働者の増加
- ③常滑駅近物件 5万円後半~6万円の家賃で入居率100%

3店舗を統括する天野より

知多半島における賃貸市場は近年稀に見る活況となりました。特に半田市、常滑市は空室がかなり少なく、退去予定の段階で申し込みをいただくケースが多くありました。(退去後のお部屋を確認してからでないとい入居を決められない方は残念ながら希望のお部屋を逃していました。)また、管理会社によって退去後の再募集賃料の設定はさまざまでした。従来通りの賃料に据え置く会社、リーマンショック前の賃料に戻した管理会社もありました。オーナー様のアパート、マンションの入退去の状況はいかがでしたでしょうか。

エスティネット 東海店

2年目にして
問い合わせ数
100件超え!

担当:加古



東海市内の物件の問い合わせ数が月に100件を超え、昨年対比2倍の推移です。

徐々に東海市のお客様の認知度が上がっている事を感じています。

自主管理のオーナー様が多い東海市では、今後もオーナー様の立場で考える店としてご入居付けを行っていきます。

今年の動向

- ①来店客の割合:単身者5割、ファミリー5割(単身者の内学生が3割)
- ②大手ハウスメーカーの新築物件が数多くありました
- ③問い合わせの多い物件に集中:単身は家賃5万円以内に人気、募集の工夫により満室!



担当:天野

エスティネット 半田青山店

家賃を1万円
上げて成約!!

担当:西澤



弊社管理の名鉄青山駅徒歩8分築25年の1Kマンションは当初35,000円で募集。1月末退去の部屋を45,000円にて募集。1月中旬、退去前に法人にて成約となりました。

また、自主管理オーナー様の空室でお困りの物件を募集について設備や初期費用など打ち合わせを行い、空室を4部屋中3部屋弊社でご入居付けさせて頂き、満室となりました!

今年の動向

- ①昨年末から武豊の火力発電所の工事関係者が多い
- ②外国人研修生のお部屋探しが急増
- ③来店客数は2月、100組を超えました

オーナー様へ

家賃が相場より上げられるケースがあります。ご所有のアパート・マンションの家賃を見直ししてみませんか?

同時に原状回復工事の見積価格の相談も承っております。

 0120-72-0237

エスティネット賃貸部 担当:天野、岩瀬

管理

外国人入居者
受入れについて

(株)沢田工務店 エスティネット管理部 尾之内裕太

現在、日本全体で外国人労働者が増加の一步を辿っています。愛知県は自動車関連の仕事が多い為、今後も増加していくと思います。

賃貸経営において、外国人の入居について敬遠される家主様もいらっしゃるかと思います。今回は当社が考える外国人入居者への不安や問題解決策をお話させていただきます。

○日本語が通じないと不安、連帯保証人もいないと不安：

外国人という和生活習慣の違いから仲間同士で騒ぐなど生活音に関することからごみ出しマナー、契約内容をせず家賃滞納が起こるのではないか・突然の帰国で連絡が取れないのではないかとという心配も有ります。

○外国人専用の家賃保証会社との連携

家賃保証会社は賃貸経営に欠かせない保証事業を行っており、ほとんどの保証会社は、外国人の入居審査が厳しく、契約ができないケースが多くみられます。こういった状況の中、弊社では外国人専用の家賃保証

売買

不動産売却
について

(株)沢田工務店 エスティネット売買部 山本紀代子

不動産売買は経験があればすんなりとイメージが湧くものですが、無い場合には何かと難しく考えてしまいがちな部分もあります。

不動産売買では大金が動くだけに、何かしらどうしたらいいのか、わからない事ばかりです。また売主様の関心は大きく「いつ売れるのか」「どれくらいで売れるのか」この二点に集約されるといえます。

不動産売却といっても土地(面積)・居住用戸建て・マンション・アパート・収益マンション他様々な事例があり、売主様からご相談を受けてから、査定、販売価格を決定後に、販売を開始しますが、それぞれの不動産によって、購入先のターゲットも、かわります。売買部では、近年売主様から大切な不動産の売却を任せて頂くことが多く、少しでも売主様の希望内容に沿えるよう、細かな点まで打ち合わせを重ねて、公示価格・近隣成約事例・近隣環境・地形・面積・他様々な資料を基に、販売開始予定価格を算出致します。

売主様のご希望の売却時期もあります。算出された価格についても、ご相談を重ねて決定し、販売開始をし、「どれくらいで売れるのか」についてご希

税務

ふるさと納税の
ご紹介

(株)沢田工務店 総務部 藏ヶ崎諒

不動産オーナーのみならず、確定申告お疲れ様でした。毎年のごとくはいえ、自分の納税する税金を計算する手続きが好きだという方はおられないと思います。

納税を少しでも楽しくお得感のあるものにするために、今回はふるさと納税についてお伝えします。

ふるさと納税とは

ふるさと納税とは、自分の好きな地方自治体に寄付することで、一定の金額までならば「寄付した金額マイナス2000円」分の所得税や住民税が控除されるという仕組みのことです。納税者には寄付をした地方自治体から返礼品として地方の名産品が送られます。普通に納税する場合に比べると2000円の出費がありますが、それを大きく上回る返礼品がもらえる制度です。

寄付できる目安金額

ふるさと納税による税額控除の対象となるのは、月々の不動産の賃料収入から経

費を差し引いて残る金額である不動産所得のほか、不動産を売却したときの譲渡所得も対象になります。納税できる金額は所得の額や家族構成により異なりますので、寄付の目安金額を自動計算してくれるウェブサイトを活用してみてください。また、返礼品が50万円を超える場合には課税対象となりますのでご注意ください。

通販感覚で返礼品を選び、楽しみながら納税できるふるさと納税。今年6月から高額な返礼品の規制が強化されるとの報道もあるので、お早めに。



税務に関する

お問い合わせは
(0120) 070237
総務部・藏ヶ崎

管理に関する

お問い合わせは
(0120) 720237
エスティネット管理部・尾之内

売買に関する

お問い合わせは
(0569) 213335
エスティネット売買部・山本

NEW
OPEN!新築施工物件
のご紹介瀬戸の美しい自然の中に
デイサービスが竣工

沢田工務店の設計施工で竣工した、瀬戸市のデイサービスを紹介します。

「庄内川を望む特別なロケーションを、存分に楽しんでいただきたい。」というオーナー様の想いを叶えようと、営業・設計・現場の担当者が頭を悩ませ、お客様と意見を交わしながら進めてきたプロジェクトが遂に竣工しました。

自然光があふれ、明るく開放的な室内は福祉施設というより「リゾート空間」といったほうが似合いそうです。何よりも、訪れる人を庄内川兩岸の自然が迎え入れてくれるような設えは、他では体験できない特別なものとなりました。

施設を運営される方と毎週のように打ち合わせをさせていただくなかで、利用される方に楽しんでもらいながら機能の維持・回復を実現したい。という純粋な想いが伝わってきて、こちらも身が引き締まりました。

少しでも良くしよう、という想いは周りの人を巻き込むようです。いつの間にか、当社の担当者もお客様と同じ立場になっていました。

竣工を迎えて、達成感と心地よい疲れに包まれています。

そんな当施設の最大の魅力が「お風呂」です。ゆったりとした浴槽から広がる美しい景色。マイクロボブルで白濁したお湯は、ほんとうに気持ちよさそう。

心から「入ってみたいなあ…」と思えるお風呂になっています。完了検査時に浴槽にお湯をはるので、入浴したい誘惑をおさえるのが大変でした。素晴らしいお風呂を利用される方が楽しめることを願いつつ、紹介を終わります。



(株)沢田工務店
設計部 山田敦史



レディ室便り

合縁奇縁

東海レディ室
幸村直子

名和地区の子供達が集う駄菓子屋さんを営まれている笹川さん。いつも学校が終わる時間には店内は子供達でいっぱいです。

こちらのお店はお母様と約30年前に始められ今は笹川さんが継いでみえます。

朝6時すぎから19時までと長時間の営業ですが、開店前の時間は野良猫を増やさない活動「地域猫の会」ニャンごろ輪TNR活動をされています。毎朝5時半にご主人と平地公園へ行き、公園の猫に餌をやり、捕獲して不妊去勢手術を施し、公園に返すという活動です。現在35匹中29匹は手術済み。エサ代や不妊去勢手術以外のケガ等の治療費はご自身で負担されています。そんな活動をされている笹川さんの心の美しさをとて尊敬しています。

今回お話し
いただいた方

東海市 笹川さん