



空き家・空き地 管理サービス



港不動産って、どんな会社??

不動産総合コンサルティング業

- 戸建、マンション、店舗、倉庫工場、駐車場の物件管理。
- 約1,000戸の管理戸数。
- 管理物件清掃活動実施。



- 大阪市を中心に、関西一円の不動産の売買仲介を行う。
- 住居、商業、個人・法人問わず総合的に取り扱い可能。



- 戸建、マンション、店舗、倉庫工場等の賃貸斡旋・仲介業務。

- 不動産買取、リノベーション、業務。
- 新築戸建の建築、販売経験も多数。

管理物件の清掃活動

弊社の特徴は、「迅速、丁寧、的確」に管理することです。お客様がどのようにすれば快適に利用できるか、現場を直接見て体感することで、問題点を解決します。普段の清掃活動も役立ちます。



総合不動産コンサルティング

各専門家とともに、不動産に関わる問題を数多く解決してきました。有利な不動産売買、資産運用や土地有効活用など、トータルにバックアップできるよう、常に情報を刷新しております。



港不動産について

地域に根ざし、約60年の信用力。これこそが弊社が一番の強みだと考えます。「地元密着」の総合不動産会社として、皆様より数多くの経験をさせていただきました。

弊社所在の西成区内でも、「空き家・空き地問題」は顕著に表れており、他人事では済まされない状況となっております。

弊社は管理物件数も約1,000戸お預かりしており、このノウハウを活かし、この社会問題に対し真剣に取り組めます。



ノウハウを活かし、次の時代へ 新たな取り組みを実施しております



※沿革等につきましては、別紙『会社概要』をご参照ください。

空き家・空き地について

現在、日本全体の空き家数は約800万戸となっており、人口減少と合わせて問題は年々深刻となってきております。

所有者様としても、様々な要因で放置せざるを得ない状況にあるのが大多数です。

行政としても、この大きな社会問題に対してテコ入れを初めており、場合によっては行政代執行にて解体撤去を強制実施、また所有者に対してペナルティとして固定資産税の軽減措置撤廃(6分の1減税)を施行させます。



誰も住んでいない実家が気になる・・・

雨漏り

火災

空き巣

雑草・草木

異臭・悪臭

動物・害虫

イタズラ

近隣からのクレーム・犯罪の温床にも・・・
多くの場合、物件所有者責任となります。

大阪市 空き家率ランキング

	空き家率	
	空き家数	空き家率 (空き家/住宅数)
市総数	255,170	16.7
生野	16,120	21.0
西成	19,060	20.0
住吉	16,630	18.8
城東	16,760	18.2
東住吉	13,380	18.1
旭	9,380	17.7

数字でみる西成区
西成区役所総務課

我々の身近で深刻な問題となっています

既に「5件に1件」は空き家となっており、住宅に対する需給バランスも崩壊の一途をたどっております。事情を差し置いて、そのままにしておけばしておくほど、価値の減少を含め、行政・市場の動きと共に、追い込まれていくシステムが出来上がってきております。

平成24(2012)年2月 参照

空き家所有者様に知ってもらいたいポイントとは？

面倒が
起こりそう・・・

ちゃんと返ってくる
のか心配・・・

リフォーム費用が
捻出できない・・・

POINT ① プロの活用

仲介会社や管理会社などのプロに委託したり、行政などの公的機関のサービスを利用したりする方法があります。

POINT ② 定期借家

定期借家契約とは、あらかじめ賃貸借契約の期間を定めておき、期限になったら契約を終了させることができる契約方法です。

POINT ③ 新しい賃貸契約

「借主負担DIY型」。基本的な考え方は、家賃を相場より低く設定し、その浮いた分の費用で借主がリフォームやDIYによる改装をできるようにし、改装した部分は元に戻す必要がない(手を加えた状態のまま退去)というものです。

新しい賃貸借の契約形態

【借主負担DIY (Do It Yourself)】

●貸主様のメリット

- ・現状のままの状態ですることが可能となる
 - ・借主が自費でDIY等を行うことから、長期間住んでくれる可能性がある
 - ・退去時には、貸出時よりも設備等の価値が上がっている可能性がある
- ※デメリット: 原則借主様に任せる為、自身の思い通りの形にならないこともある。

●借主様のメリット

- ・持ち家のように自分の好みにできる
 - ・自費でDIYするから賃料を安くできる
 - ・退去時に原状回復費用を取られない
- ※デメリット: 家賃が安い場合はあるが、DIY費用など初期費用が掛かる。

不具合なく住める状態のものを賃貸する「現状有姿型」と、故障や不具合など修繕を要する箇所がある「一部要修繕型」がある。一部要修繕型の場合は、貸主が修繕をしない代わりに、家賃はさらに引き下げて設定し、借主が自分で修繕してから住むか、不具合を承知でそのまま住むかを選ぶというスタイルになっている。

活用方法について

空き家を活用するにしても、「費用が掛かること自体がネック」、「管理は誰がするのか」、など所有者様にとって進めることができない問題があります。現在、国や行政としても空き家問題を解決すべく、制度を創設し始めております。国土交通省が「個人住宅の賃貸活用ガイドブック」を発行し、民間との協力も含め、空き家の有効活用方法を推奨しております。



他との差別化を
図ってみませんか？



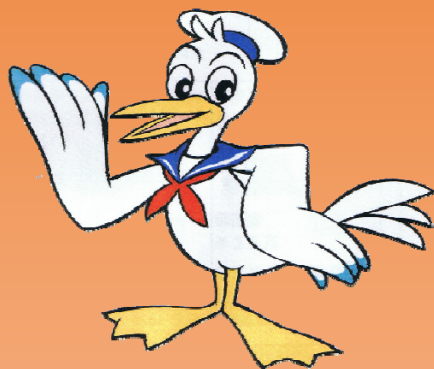
港の『空き家管理』

先祖代々の土地、親から譲り受けた思い出ある実家など、不動産にはそれぞれの想いがあるものです。

弊社は、約60年間不動産を営み、培ってきた数多くの管理経験を元にし、社会問題の空き家管理・対策に取り組みます。

空き家の所有者様、またご近所様でお困りの方は、まずはご相談ください。

看板マスコットキャラクター
【かもーん君】



管理物件

まずは、ここから始めてみませんか？

- 面倒、お金が掛かる等、なにをどこに任せたら良いか不明…
- 遠方に住んでいる、近所だが普段仕事をしていて管理ができない…



管理サポートパック

月々

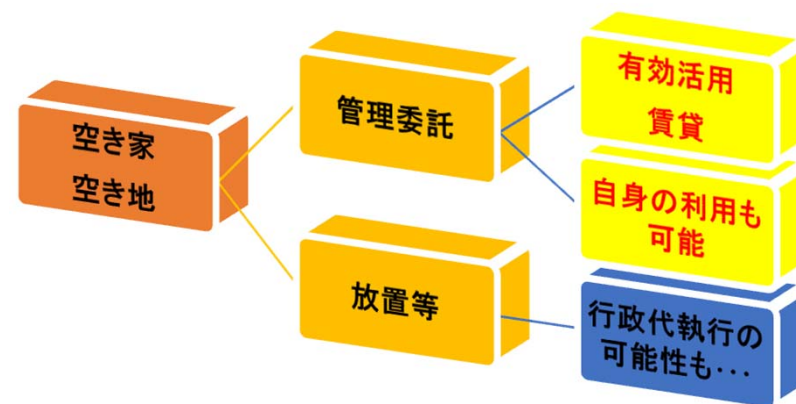
1,000円より

詳しくはお気軽に店頭までお問い合わせください。

- ① 巡回見廻りサービス
- ② クレームの一時対応
- ③ ポスト内清掃
- ④ 管理看板設置 等々…

その他、ご状況に応じたオプションサービスもご用意しております！

適切な管理にて資産を維持し、今後の展開を広げることが可能です。



- ・借主負担DIY
 - ・将来の子供の為
 - ・建て替え
 - ・売却 etc…
- 大切な資産として時間を掛け将来の選択ができます。

簡単なお手続きで、気軽に手軽に始めることができます！

ご相談・物件確認・
管理方法等ご説明

管理委託契約
(弊社と空き家所有者様)

空き家・空き地管理開始