

# 空室対策のご提案

## 1. 物件内容・入居状況等

①物件名	ミノラスハイツ 301号室
②所在地	大田区大森北1-1-1
③主要用途	住居
④構造・規模	鉄筋コンクリート造
⑤竣工年月	1977年8月

## 2. 課題

・前回入居者の長期入居

⇒原状回復をするにしても大きな費用が発生する

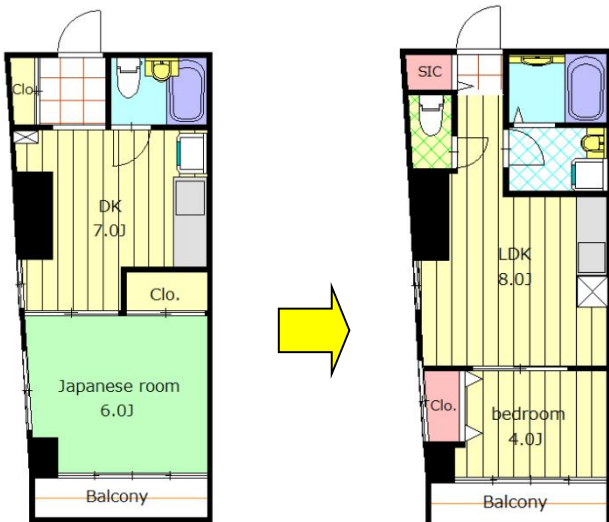
(床、3点ユニット、キッチン他)

・築年数が古くなってきている

⇒新築供給、入居者の希望する設備の変化、

スマホの普及による物件情報公開

間取り図



現状

RF後

## 3. ご提案内容

【リフォーム内容】

提案内容
大型リフォーム提案
①水周り一新
独立洗面台の新設と給湯器を外に設置
②1DK⇒1LDKへ間取り変更
使い勝手の良い1LDKの間取りに変更することで、ターゲットを
2人入居に変更し、家賃UPを狙う
③デザイン+α
洗面台をカウンター造作で設置
※貸し方としては Mansree や 民泊もご提案事項です

【現状(そのまま)】

提案内容
①ハウスクリーニング・エアコン交換
②床張替・下地調整(洋室・畳)
③クロス全張替
④設備交換(3点ユニット、キッチン)

## 4. 賃料設定

	現状(そのまま)	リフォーム	差額
賃料	70,000	90,000	20,000
管理費	3,000	3,000	0
総賃料	73,000	93,000	20,000

※礼金1ヶ月・敷金1ヶ月です。

※家具付き賃貸併用募集のほか、Mansreeマンション・民泊も

需要のあるお部屋です

## 5. リフォーム代

	現状(そのまま)	リフォーム	差額
工事代	1,200,000	3,600,000	2,400,000

(賃料差額×12ヵ月)÷投資額(RF代-原状回復費)

20,000	×12ヵ月	÷	2,400,000	×100%	
					⇒
					10.0%