

平成 20 年 11 月 4 日

リーシングに関する意見書

大阪府中央区淡路町 2 丁目 4 番 3 号
株式会社アイ・エス・オー
06-6232-1717

『〇〇〇〇〇』の賃料について下記のとおりリーシング申し上げます。

記

- (1) 現在の当該物件募集条件
- (2) 当該物件と近隣物件(物件番号①～④)の比較
- (3) 当該物件のリーシング

以上

(1) 現在の当該物件募集条件

◆ ○○○○○

<物件概要>

所在地	大阪市西区○○○丁目○番○○号
建物	R C 8階建て
築年月	平成17年10月
総戸数	28室

<募集条件>

条件		金額
賃料	201号室（角部屋）	67,000円
	203号室	62,000円
	701号室（角部屋）	72,000円
管理費		8,000円
水道代		メーター検針
初期費用	敷金	0円
	礼金	150,000円
	鍵交換代	26,250円
広告料		1.5ヶ月

更新手数料：21,000円（2年毎）

※詳細は募集チラシ参照

(2) 当該物件と近隣物件(物件番号①～④)の比較

◆ 比較物件①

□□□□406 号室

<募集条件>

条件		金額	合計額
月々	賃料	65,000 円	74,500 円
	管理費（共益費）	7,000 円	
	水道代	2,500 円	
初期費用	敷金	無	219,000 円
	礼金	200,000 円	
	その他	19,000 円	
広告料		1 ヶ月	

<当該物件との比較>

	当該物件(203号室)	比較物件①	当該物件の優劣
築年数	平成 17 年	平成 16 年	同等
駅距離	阿波座駅徒歩 5 分	阿波座駅徒歩 2 分	劣
広さ	23.9 m ²	24.09 m ²	同等
構造	R C	R C	同等
ユニットバス	セパレート	セパレート	同等
オートロック	有	有	同等
エレベーター	有	有	同等
敷金+礼金	150,000 円	200,000 円	優
賃料+共益費	70,000 円+水道代	74,500 円	優

◆ 比較物件②

□□□□802 号室

<募集条件>

条件		金額	合計額
月々	賃料	71,000 円	77,000 円
	管理費 (共益費)	6,000 円	
	水道代	メーター検針	
初期費用	敷金	無	95,750 円
	礼金	80,000 円	
	その他	15,750 円	
広告料		1.5 ヶ月	

<当該物件との比較>

	当該物件(701号室)	比較物件②	当該物件の優劣
築年数	平成 17 年	平成 16 年	同等
駅距離	阿波座駅徒歩 5 分	阿波座駅徒歩 3 分	劣
広さ	27.02 m ²	26.55 m ²	同等
構造	R C	R C	同等
ユニットバス	セパレート	セパレート	同等
オートロック	有	有	同等
エレベーター	有	有	同等
敷金+礼金	150,000 円	80,000 円	劣
賃料+共益費	80,000 円+水道代	77,000 円+水道代	劣

◆ 比較物件③

□□□□707 号室

<募集条件>

条件		金額	合計額
月々	賃料	62,000 円	68,600 円
	管理費 (共益費)	7,600 円	
	水道代	メーター検針	
初期費用	保証金	150,000 円	265,750 円
	解約引	100,000 円	
	その他	15,750 円	
広告料		1.5 ヶ月	

<当該物件との比較>

	当該物件(203号室)	比較物件③	当該物件の優劣
築年数	平成 17 年	平成 16 年	同等
駅距離	阿波座駅徒歩 5 分	阿波座駅徒歩 3 分	劣
広さ	23.9 m ²	24.78 m ²	同等
構造	R C	R C	同等
ユニットバス	セパレート	セパレート	同等
オートロック	有	有	同等
エレベーター	有	有	同等
敷金+礼金	150,000 円	150,000 円	同等
賃料+共益費	70,000 円+水道代	68,600 円+水道代	劣

◆ 比較物件④

□□□□602 号室

<募集条件>

条件		金額	合計額
月々	賃料	67,000 円	67,000 円
	管理費 (共益費)	込み	
	水道代	メーター検針	
初期費用	敷金	無	234,650 円
	礼金	200,000 円	
	その他	34,650 円	
広告料		1.5 ヶ月	

<当該物件との比較>

	当該物件 (701 号室)	比較物件④	当該物件の 優劣
築年数	平成 17 年	平成 16 年	同等
駅距離	阿波座駅徒歩 5 分	阿波座駅徒歩 3 分	劣
広さ	27.02 m ²	27.3 m ²	同等
構造	R C	R C	同等
ユニットバス	セパレート	セパレート	同等
オートロック	有	有	同等
エレベーター	有	有	同等
敷金+礼金	150,000 円	200,000 円	優
賃料+共益費	80,000 円+水道代	67,000 円+水道代	劣

(3) 当該物件のリーシング

◆リーシング

	賃料	管理費	敷金	礼金	広告料
23.9 m ²	60,000 円	8,000 円	無	10 万円 ネット +1 ヶ月	10 万 ネット +1 ヶ月
27.02 m ²	65,000 円	8,000 円	無	10 万円 ネット +1 ヶ月	10 万円 ネット +1 ヶ月

○リーシングについて

〇〇〇エリアは、人気の校区でもあり、分譲マンションやファミリータイプの賃貸マンション市況は価格、賃料ともに安定している。

一方、1ルーム市況は飽和状態にあり、築浅物件でも新築時募集条件からの変更が必要な状況にある。

今回、平成16年築の同タイプ物件（①～④）と比較した結果、物件のステイタスは同等にもかかわらず、募集条件では初期費用・賃料とも乖離している傾向にあるため、賃料を相場にあわせる必要があると考える。

また、仲介業者への報酬に関しても、築浅物件には稀ではあるが、ネット募集を採用し、競合物件と報酬額での差をつけることで、当該物件への周知を徹底することができれば早期満室につながっていくと考える。

上記リーシング賃料にて全室の入れ替わりが発生したと仮定した賃料収入額

	賃料単価	戸数	月額合計	年額合計
23.9 m ² タイプ	68,000 円	〇〇戸	1,428,000 円	〇〇〇円
27.02 m ² タイプ	73,000 円	〇戸	438,000 円	〇〇円
駐車場	25,000 円	〇区画	75,000 円	〇〇〇円
年収合計額				〇〇〇〇円