

東京共同住宅協会セミナー番組 9月



大家さん大学

当協会相談員が動画配信します

好評シリーズ

視聴無料

築20年・・・ ある賃貸物件の今は どうなっているのか

公益社団法人東京共同住宅協会 資産活用研究室 室長 谷崎 憲一



都内駅

東口

2分

築20年の物件

南口

首都高速

線

246

台広場

台東公園

消防署
出張所

セントラル
フィットネス
クラブ

ファミリー
マート

オーケストア
駅前店

ローソン

コジマ×
ビックカメラ
店

保育園

町通り

保育園

セブンイレブン

二丁目公園

ビジネス
スクエア

公園
(公園)

オーケストア

寺

セブンイレブン

FUJI

神社

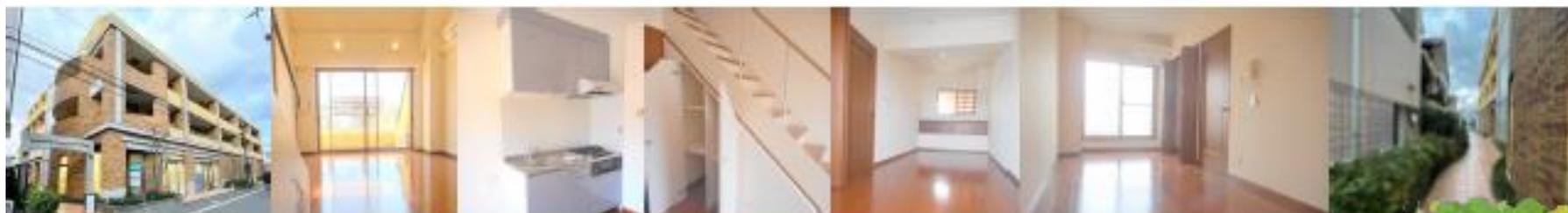
国際学園

三丁目
公園

エコプラザ

I.C.

PA



満ち足りた暮らしをもたらす上質な住空間

徒歩2分

徒歩20分

物件概要

住所：東京都
 構造：RC造地上5階建
 竣工：2002年4月
 敷金：1ヶ月
 礼金：1ヶ月
 契約形態：普通借家契約2年
 更新料：新賃料の1ヶ月

駅近
 眺望良好
 隔当たり良好
 充実の設備&収納

- 火災保険にご加入いただけます。(3年間10,000円)
- 隣交換代がわかりません。
- 資料引寄せサービスをご利用いただけます。230円~/月
- 送付時に室内・エアコンクリーニング費用77,000円を承ります。
- 契約時に家賃の毎月分日割りと翌月分までお支払いいただけます。
- ご契約は弊社にご依頼いただけます。(下記住所参照)
- 短期解約違約金あり(1年未満の解約は賃料・共益費1ヶ月分)
- 短期解約金なしの場合は礼金2ヶ月となります。
- 保証会社必須となります。

※審査状況により収入証明が必要な場合がございます。

物件設備

- | | | |
|-----------------|-------------------|-----------------|
| ■都市ガス | ■エアコン2基 | ■収納 |
| ■オートロック/ダブルキー | ■2口ガスグリル付システムキッチン | ■ウォークインクローゼット |
| ■宅配ボックス | ■独立換気扇 | ■シューズボックス |
| ■防犯カメラ(登録制/黒色) | ■室内洗濯機置場 | ■バルコニー |
| ■エレベーター | ■送気機/扇風機付バス | ■貯蔵庫あり完備内機械式 |
| ■エントランス防犯カメラ | ■温水洗浄便座 | 33,000円/月(要見積り) |
| ■入居者専用フィットネスルーム | ■モニター付インターホン | |

402号室



2021年契約済 - 1LDK/45.74㎡
 賃料 128,000円
 (共益費：12,000円)

※図面が実況と異なる場合は実況優先といたします。

周辺環境

- | | |
|----------------------|------|
| ①オーケー 肉類鮮肉店 | 徒歩1分 |
| ②コンビニエー 肉類店 | 徒歩3分 |
| ③ローソン 肉類二丁 肉店 | 徒歩1分 |
| ④ファミリーマート 肉類鮮肉店 | 徒歩2分 |
| ⑤ココカラファイン 肉類鮮肉店 | 徒歩3分 |
| ⑥ジマ×ピッコロメイト 肉類店 | 徒歩2分 |
| ⑦ピッコロメイト×マルゲリア 肉類鮮肉店 | 徒歩2分 |



MAP



POWER DEVELOPMENT
 株式会社

TEL: [Redacted]

東京都知事 (2) 第98079号 公益社団法人全日本不動産協会
 〒150-0001 [Redacted]

要広告掲載依頼書[FAX] ※YAHOO/REINS/suumo/at homeは広告掲載不可
 過去掲載物件時内見可 [現地対応] ※要内見依頼書[FAX]

取引態様	割合	A/D
借主負担	100%	-
実付	100%	礼金
償還	100%	上乗可

作成日：2022年1月18日













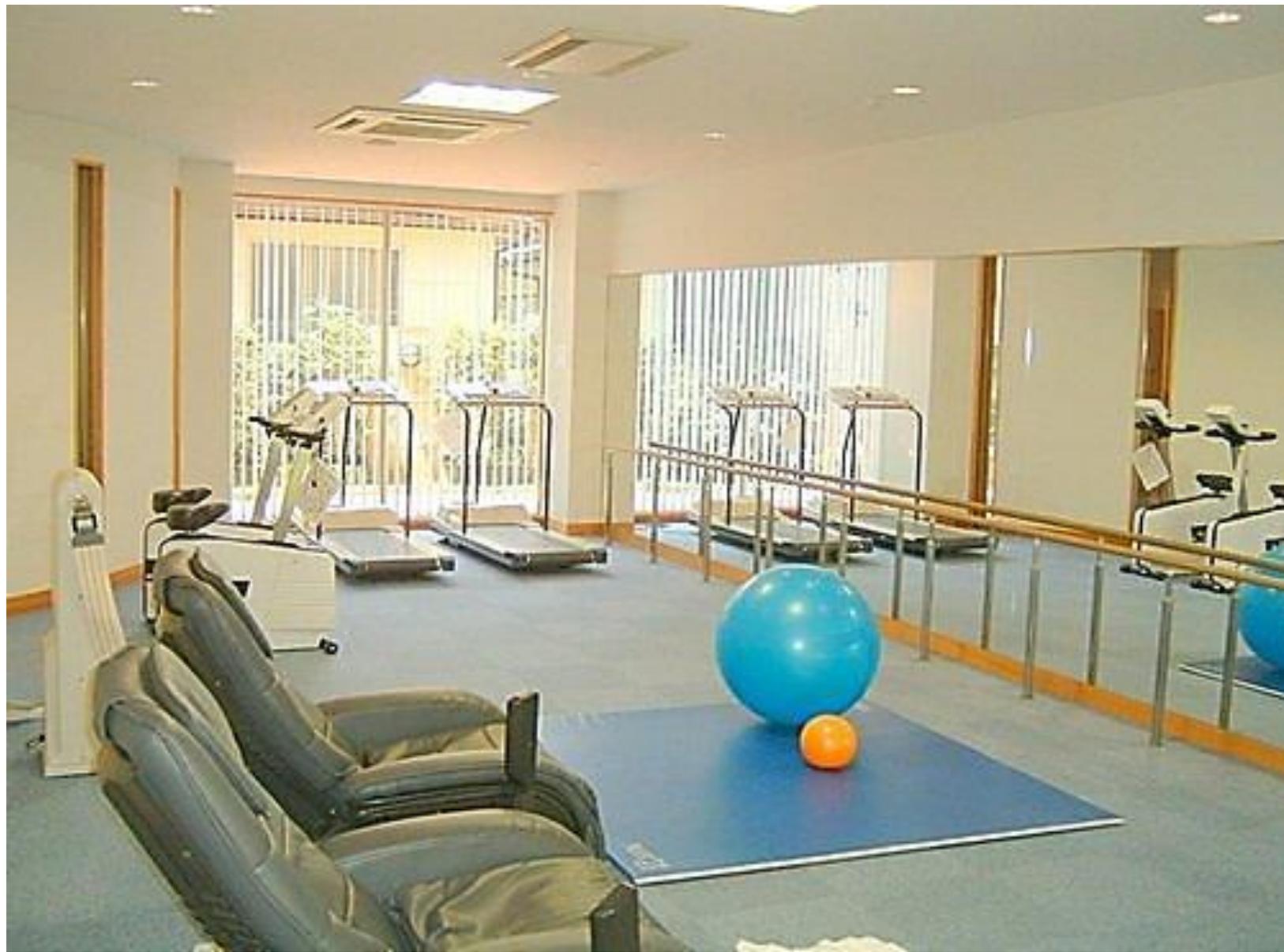
SANKO
SHASIN



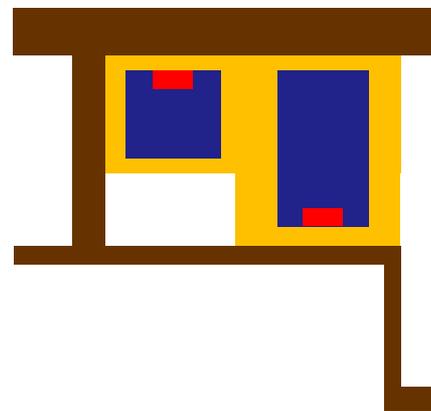
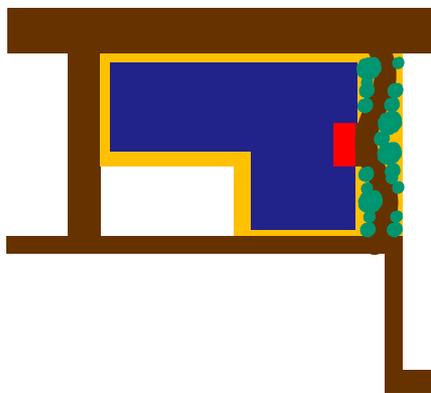
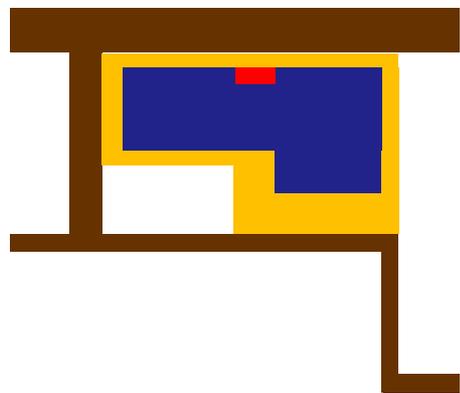
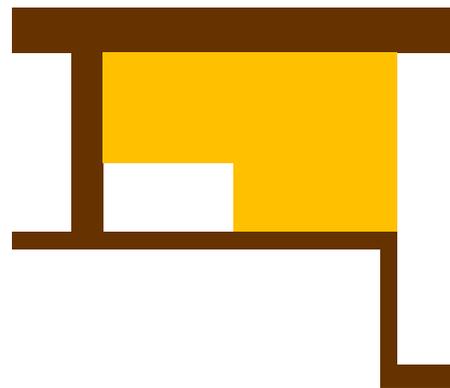








20年前に新築したRC賃貸



建築計画の各社比較表（2001年）

A社	B社	C設計	D社	E社
A案／3階建・2棟案 B案／4階建 1R・ファミリー複合	4階建+5Fロフト 将来高齢者向対応型 1R・ファミリー複合	5階建案 1R・ファミリー複合	2階建・3階建 2棟案 ワンルームタイプ	3階建案 ファミリータイプ
《建築費》 A案／約2.4億円 B案／約4.3億円	《建築費》 約4.8億円	《建築費》 約5.0億円	《建築費》 約2.1億円	《建築費》 約2.2億円
《融資》 ・提携金融機関有り ・融資条件有利	《融資》 ・提携金融機関有り ・融資条件有利 ・公的融資型を提案	《融資》 ・自力選定型	《融資》 ・自力選定型 ・融資に不安あり	《融資》 ・提携金融機関有り ・融資条件有利 ・システム融資体制
《税引き前収入》B案 ● 月：約80万円 ● 年：約960万円	《税引き前収入》 ● 月：約120万円 ● 年：約1440万円	《税引き前収入》 ● 月：約80万円 ● 年：約960万円	《税引き前収入》 ● 月：約70万円 ● 年：約840万円	《税引き前収入》 ● 月：約70万円 ● 年：約840万円
節税効果（債務控除） B案 税効果 約1億5400万円 ※年数経過により変動	節税効果（債務控除） 税効果 約1億7200万円 ※年数経過により変動	節税効果（債務控除） 税効果 約1億8000万円 ※年数経過により変動	節税効果（債務控除） 税効果 7500万円 ※年数経過により変動	節税効果（債務控除） 税効果 約8000万円 ※年数経過により変動



総合評価	総合評価	総合評価	総合評価	総合評価
AA	AAa	AB	C	B

A社	B社	C設計	D社	E社
A案／3階建・2棟案 B案／4階建 1R・ファミリー複合	4階建+5Fロフト 将来高齢者向対応型 1R・ファミリー複合	5階建案 1R・ファミリー複合	2階建・3階建 2棟案 ワンルームタイプ	3階建案 ファミリータイプ

総合評価 分析根拠

<ul style="list-style-type: none"> ● Aグループ賃貸経営 総合サポート力 ● 施工の信頼性 ● 企画の柔軟性 ● 資金調達能力 ● グループの能力 ● 魅力的な設計 ● 街づくりについてコンセプトあり（裏付けあり） ● アフターが安心 ● 系列賃貸仲介 ● 内装に積水の優良な部材利用可能 ● オーダーメイドも可能 ● 2棟建てメニュー有り 	<ul style="list-style-type: none"> ● Bグループの賃貸経営 総合サポート能力 ● 施工の信頼性 ● 街の動線に配慮 （裏から通じる道など） ● 提携低利金融機関 ● 公的融資に配慮 ● 将来性のある設計 ● 将来福祉（高齢対応型） ● アフターが安心 ● 系列賃貸仲介 ● 図面詳細打合せが可能 ● オーダーメイド型 ● 分譲マンションのノウハウ ● デザインに強い 	<ul style="list-style-type: none"> ● 民間設計実績NO1 ● デザイン設計に強い ● 設計料が若干高い ● 設計事務所にブランド力がある ● ゼネコンに強い ● 大手ゼネコンが可能 ● 落ち着いた外観を意識 ● 建築費が未定 ● 融資が未定、弱い ● 設計・建設と調整必要 ● 賃貸仲介に弱い ● 図面詳細打合せが可能 ● 完全オーダーメイド 	<ul style="list-style-type: none"> ● ウッディーな感覚 ● 工期短縮 ● お洒落な外観 ● 高気密・断熱構造売り ● オーダーメイド型 ● 建築費が比較的安い ● 完成に不安 ● アフターに不安 ● デザイン将来性に不安 ● 融資が未定、弱い ● 公的融資対応不可 ● 賃貸仲介に弱い ● 工務店の域である ● 2棟建て型 ● バリアフリー未対応 ● 節税効果薄い 	<ul style="list-style-type: none"> ● Eグループの賃貸経営 総合サポート能力 ● 都内NO1の実績 ● 施工の信頼性 ● アフターが充実 ● 長期メンテナンス ● 耐震に優れている ● 責任施工体制 ● 資金調達能力 ● 提携ローン充実 ● デザインが画一的 ● 系列賃貸仲介 ● プラン未提出 （対応出遅れ気味） ● 不整型に弱い ● 公的融資に強い ● 節税効果薄い
--	--	--	--	--

→ 両社と詳細打合せの上、最終プレゼンにて決定

プロジェクトのビジョン（22年前のレポート抜粋）

※RCスタイル決定・基本プラン時

基本計画（全体プラン・デザイン・コンセプト）

- 『温かみ』『普遍のデザイン』『街並づくり』
- 『レンガ』『テラコッタ』『ジヨリパット』など、
ヨーロッパ調の伝統的なデザインを取り入れ
（長期的に飽きのこない仕上げ）
+ 近代的な設備（付加価値）
- 高齢化社会が訪れても柔軟に対応できるプラン

間取りについて

- マーケティングに基づきターゲット夫々の住戸の大きさ、形を決めて、ニーズを強く意識した間取り計画
- 自由設計なので、各住戸はロフト・メゾネット・ルーフバルコニーと個性を演出、更なる付加価値を創造
- 間取りプランは、将来管理をする会社も参加させて検討

建物の将来像

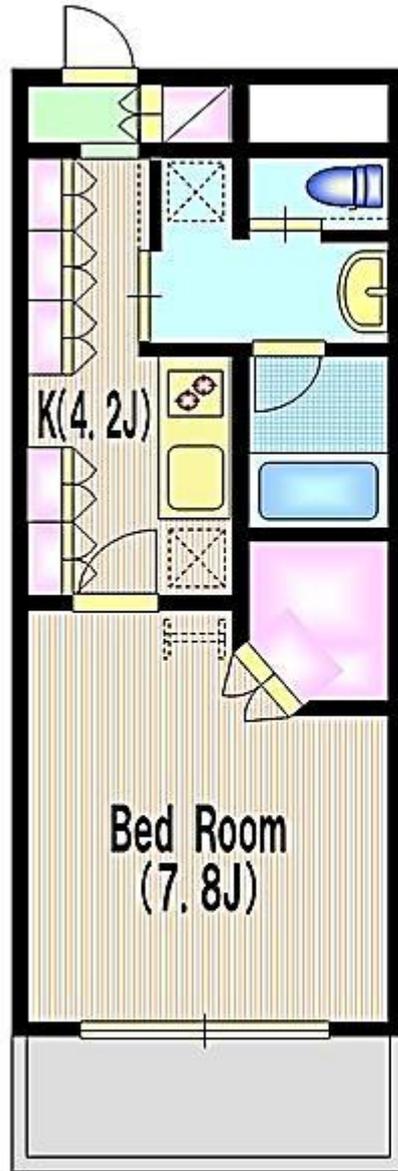
- コンセプトは時が経てば経つほど味の出ってくるデザイン
- 厳密な構造計算（大地震に充分堪られる新耐震設計）
- パイプスペースを取ることは常識化、建物の美観を損ねずに配管・配線の修繕や更新出来る

本プロジェクトの付加価値について

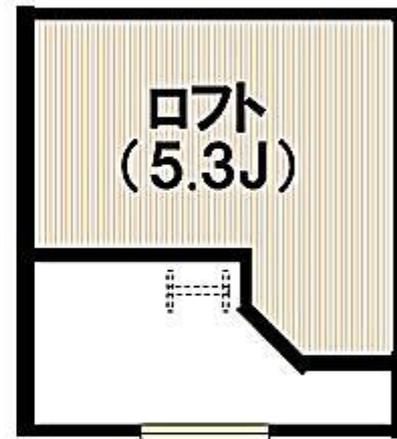
キーワード	本計画	コメント
◆ 追い炊き機能付浴槽	○	ファミリータイプには必修アイテム
◆ フローリング	○	原状回復を念頭に入れた硬い素材
◆ ホームセキュリティー（防犯センサー）	○	数社の検討要
◆ トランクルーム	×	スペースの問題と管理を考慮
◆ テレビモニター付インターホン	○	管理上シンプルなのがよい
◆ バリアフリー（高齢者対応）	○	将来を見越して必修とします
◆ ウォークインクローゼット	○	出来るところには積極的に
◆ ウォシュレット	×	賃貸の場合、管理上不要
◆ ホルムアルデヒド対策のなされた健康建材	○	賃料には反映されないが、大手は標準化
◆ 室内洗濯機置場	○	必修アイテム
◆ サンプルーフ	△	メンテナンス（防水対策）上不要（一部あり）
◆ メゾネット・ロフト	○	最上階に検討
◆ ルーフバルコニー	○	可能な住戸のみ
◆ 床下収納	×	構造上×
◆ 床暖房システム	×	賃貸の場合、管理上不要
◆ システムキッチン	○	管理上シンプルなのがよい
◆ インターネット対応（マルチメディア）	○	情報化社会に対応
◆ ガーデンホール	△	一部、エントランスから見えるような坪庭設置
◆ モニュメント	△	センスのあるもの（管理上、不要の場合あり）
◆ 浴室換気乾燥システム	○	女性・ファミリーに人気
◆ ピッキング対応キー（ディンプル）	○	必修アイテム
◆ 浄水機	×	賃貸の場合、管理上不要
◆ オートロック	○	防犯上必修（物件のグレード的にも要）
◆ アスレチックルーム（高齢者施設の備え）	○	本プロジェクト最大の付加価値

間取りの事例 (30.45m²)

単身向け
ロフトタイプ



現状募集賃料 10.8万円
管理費・共益費 9000円
敷金 1ヵ月・礼金 1ヵ月



20年前の賃料設定賃料 11.5万円
管理費・共益費 9,000円

賃料下落 : 7,000円
管理費変わらず
20年で、5.65%の下落
= 年率0.38%の下落

近隣の単身向け相場
20年で、11.2%の下落
= 年率0.75%の下落

間取りの事例 (47.58m²)

単身・DINKS
向け
メゾネットタイプ

現状募集賃料 14.7万円
管理費・共益費 12,000円
敷金 1ヵ月・礼金 1ヵ月



20年前の賃料設定賃料 15.2万円
管理費・共益費 12,000円

賃料下落：5,000円
管理費変わらず
20年で、3.05%の下落
= 年率0.2%の下落

近隣の同タイプ相場
20年で、9.8%の下落
= 年率0.65%の下落

収納を豊富に設けたため、 テナントリテンションにつながった















13年目で行った大規模修繕











全体工事費

円 (税込)

I 仮設工事 (外部足場+養生メッシュ 2,089㎡)

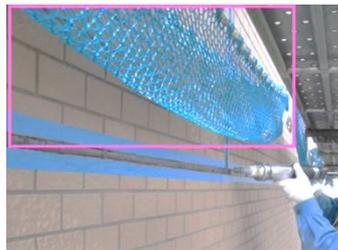
金額 円 単価㎡1,500円

II 洗浄工事 (外部塗装部分)

金額 円 高圧洗浄 単価㎡150円

高圧洗浄 1,998㎡ 床タイル・ガラスブロッククリーニング 外壁タイル薬品洗浄

①高圧洗浄 → ②バイオリフレッシュ吹きかけ → ③ブラッシング → ④水洗い



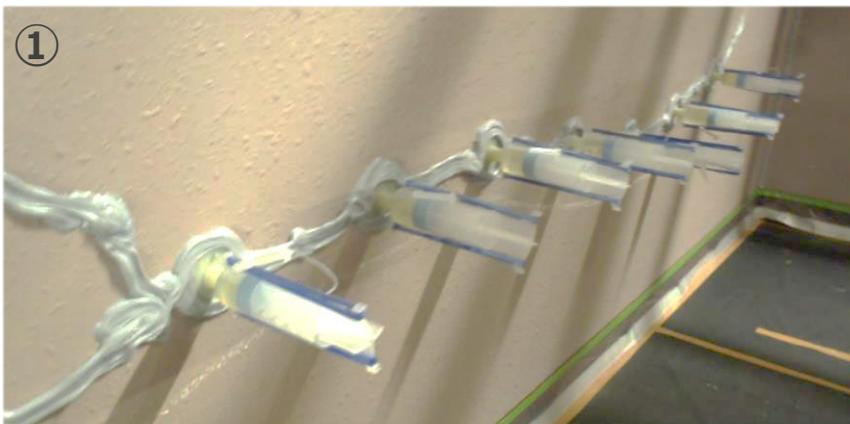
III 下地補修・調整工事

(1) 外壁ひび割れ補修・類似タイル貼替

金額 円 クラックボンドによる補修 土壁調復旧 類似タイル貼替

① ひび割れ補修：商品名 クラックボンド コニシ (低圧エポキシ樹脂注入)

② ジョリパット復旧 (ひび割れ肌合わせ)



③ タイル目地補修



(2) 外壁調整・爆裂・欠損補修 (欠損補修 爆裂補修 コンクリート打放・外壁・屋根下地調整)
金額:仕上塗装工事に含む ※SKK一液水性多機能型カチオンシーラー

② 屋根下地調整

※SKK 特殊変性珪^oキ樹脂さび止め塗料

IV シーリング工事 (サッシ廻り543m² エキスパンション・雑シール)

金額 円 単価m²1,450円

V 仕上塗装工事 (外壁 内壁 屋根 鉄部 コンクリート打放 塗装)

(1) 外壁塗装

金額 円

- ① 外壁塗装 (ジョリパット塗装) ※SKKハルス複合セラミックシリコン樹脂系意匠性塗装 (2回塗)
- ② 外壁塗装 (ジョリパット クリヤートップ) ※SKK 超低汚染型水性クリヤートップ^o (2回塗)

(2) 内壁塗装 (内壁・手摺・廊下天井部分 ブルーシート養生)

金額 円

※SKK 合成樹脂エマルジョンペイント (2回塗)

(3) 屋根塗装

金額 円

※SKK一液反応硬化形特殊シリコン樹脂系塗料 (2回塗)



(4) 鉄部塗装(特殊左官)

金額 円 ※SKK マイルドサビガード (下塗錆止)
SKK マイルドウレタン (中・上塗)

(5) コンクリート打放塗装

金額 円

VI 防水工事(外部階段長尺シート 廊下・プライマー塗装 ウレタン防水)

金額 円



側溝防水 ウレタン防水 DSV 200ゼロ

VII その他工事

(ガラスブロック廻り鉄部補修、駐輪場屋根脱着 端数処理)

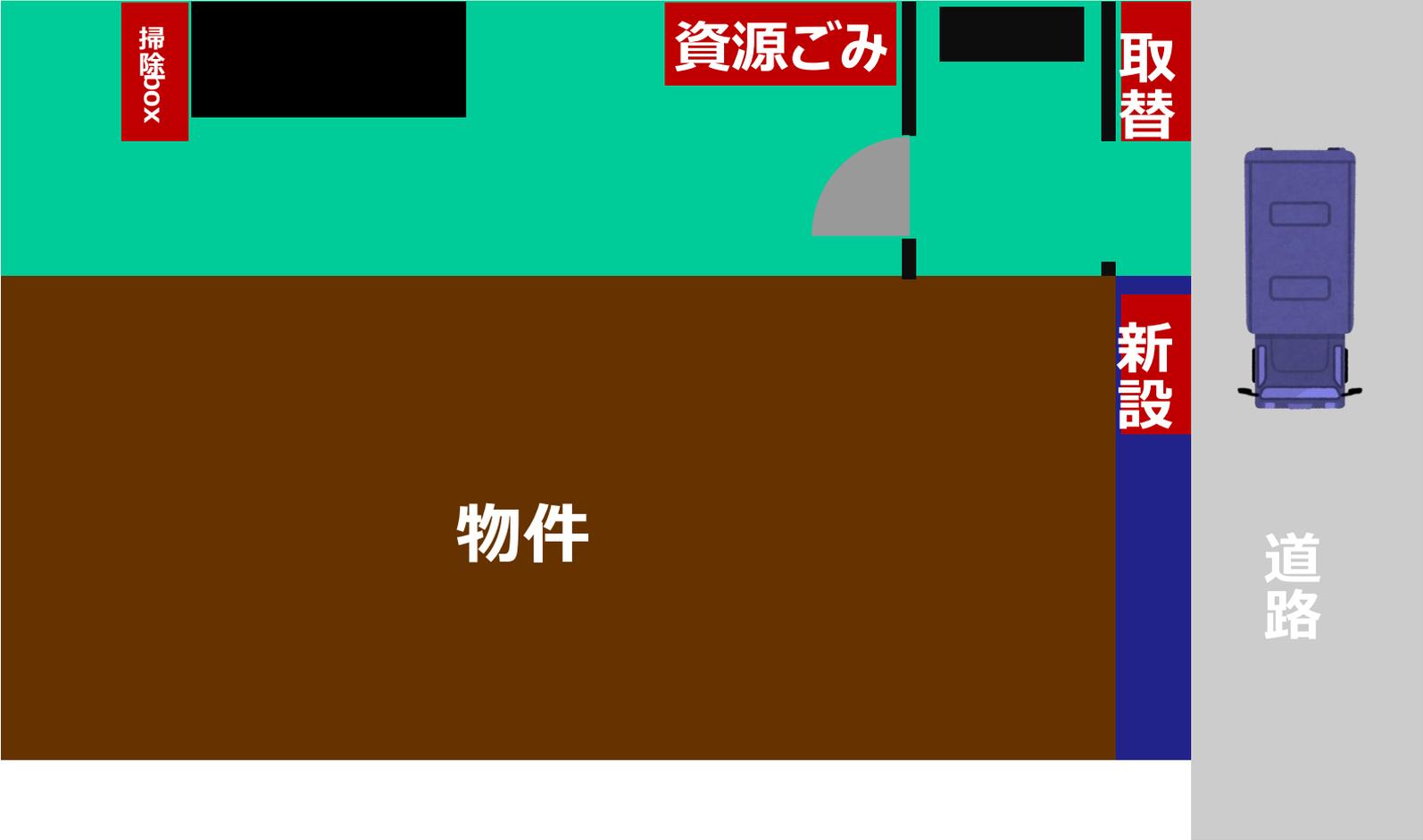
金額 円



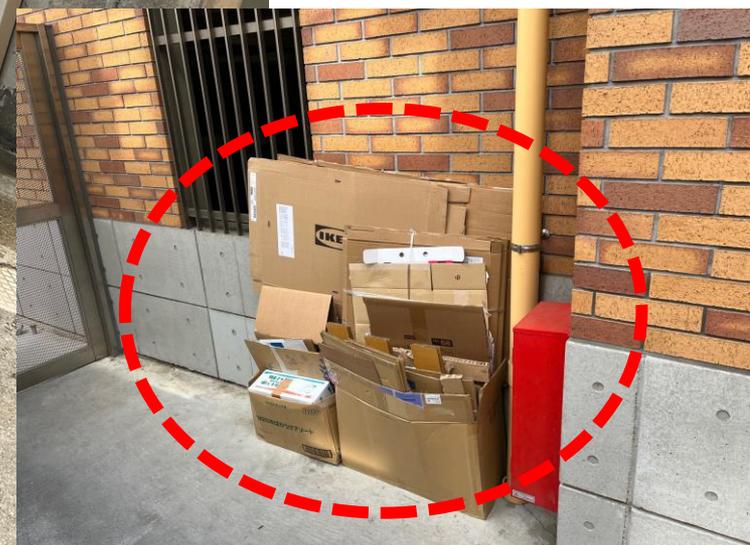
15年後に採用した最新設備



不足するゴミ置き場の対策



資源ごみはすべて倉庫に入れます



現状、小屋がきれいにされておらず、
有効活用されておきませんので、
全て移動して、防水処置を行います。



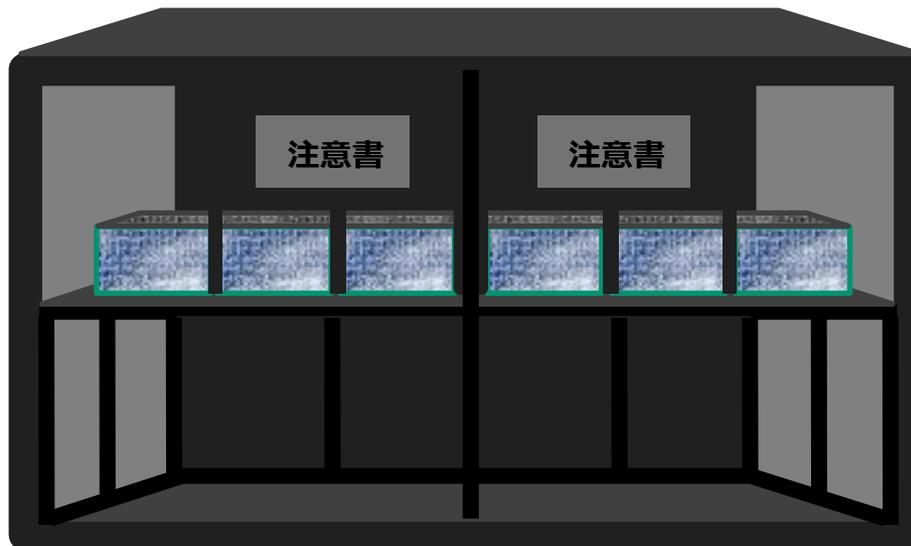
資源ごみなので、匂い対策はそれほど必要はないと思いますが、
夏場に状況を確認して、通風口、若しくは換気扇をご提案する可能性があります。

資源ごみ専用ストッカーへの変身案

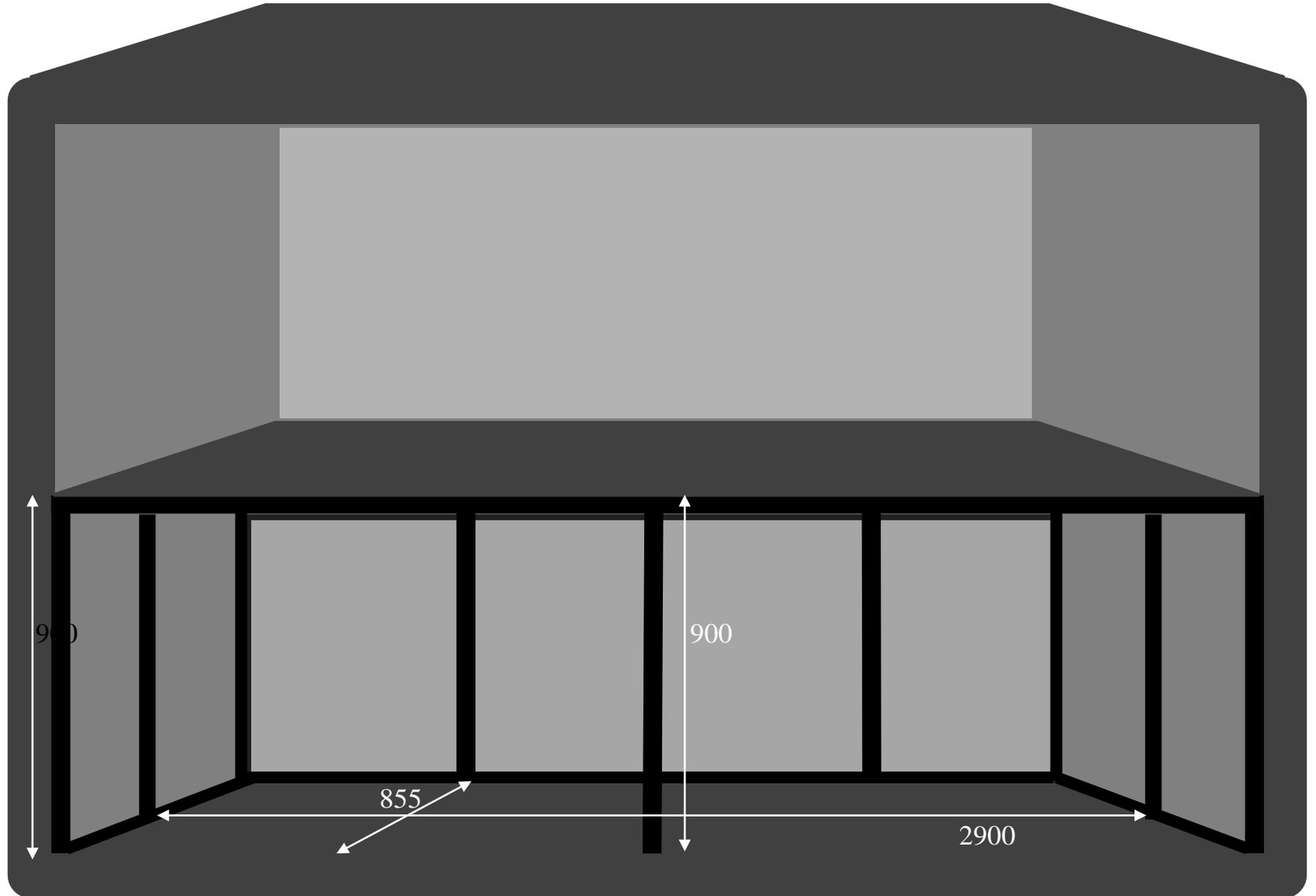
ドアを
クローズしたとき



ドアをオープンに
したとき



協力会社様に見積りお願い致します。



上段は、ペットボトルと缶類のみにしますので、人が載るほどの重量対策は不要です。



●サイズは上と同じ

たて長の荷物をゆったり収納

完成価格 **¥138,000**

製品重量: 約 **141** kg

床面積 1.18㎡ (0.36坪)

基礎ブロック数: 6個

開口寸法: 幅669mm 高さ1498mm

庫内高さ: 1585~1656mm

転倒防止工事費別途



[価格・サイズ](#) | [NT](#) | [商品紹介](#) | [マツモト物置](#)
[WEBSITE \(matsumoto-monooki.jp\)](#)



屋根が切妻になっているので、
雨水が両サイドに自然に流れる



フジ産業株式会社 マツモト物置

換気に配慮

換気は母屋中央部から棟板部分に空気が流れる加工
ベアリング入りローラー

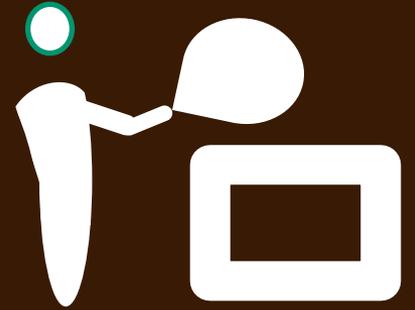
扉の合わせ目はほこりや雨水の浸入防止配慮

防犯用のシリンダー錠付き

鍵は2個付。1個はキーカバー付



ご注意



ゴミは分別してください
ルールを守りましょう

Please sort the garbage.

solfège

防犯カメラ 作動中



不法投棄は追跡します

Power Consulting Networks
パワーコンサルティングネットワークス

部外者の不法投棄
絶対禁止です。



監視しておりますので

発見次第
警察へ通報します



Power Consulting Networks
パワーコンサルティングネットワークス



入居者以外の

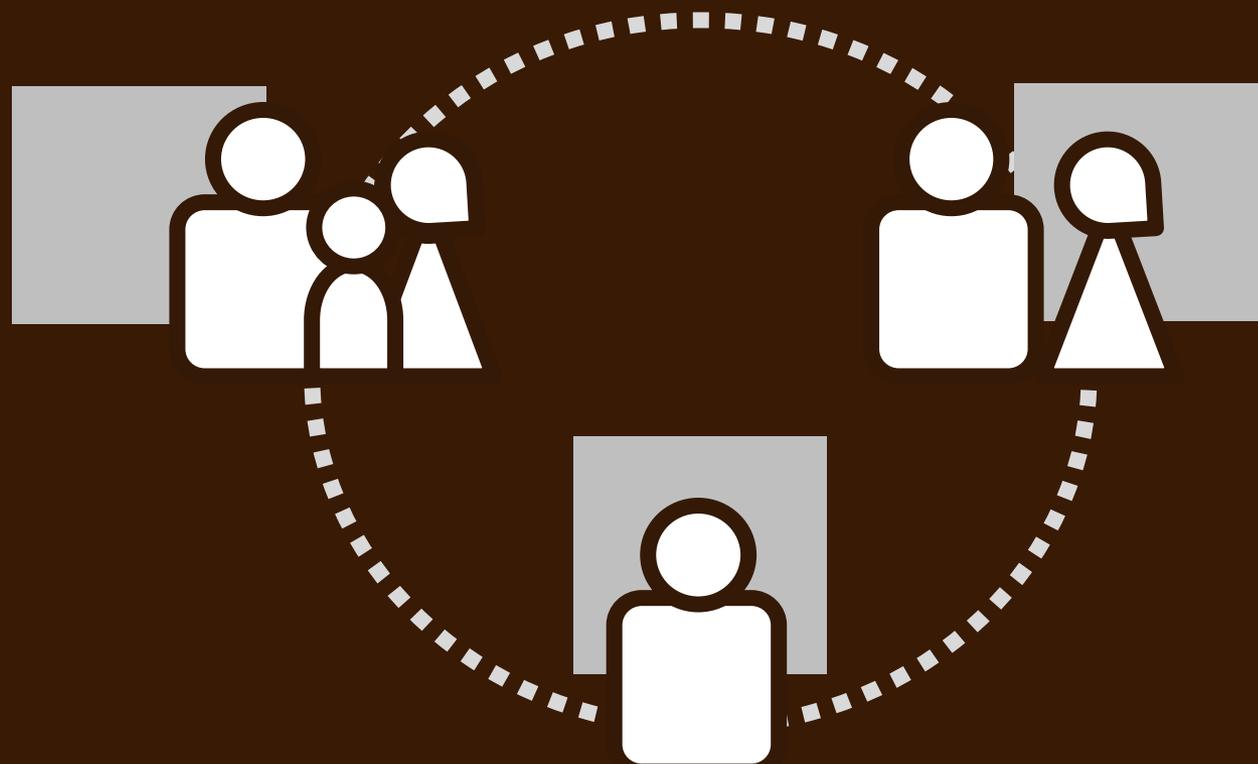
使用禁止

不法投棄となり

警察に届出ることになります

Power Consulting Networks
パワーコンサルティングネットワークス

静かな暮らしを心がけましょう



いつもマナー良くしていただき
ありがとうございます



ご注意



宅配ボックスを
宅配以外の目的で使用
することはできません

ダンボールは



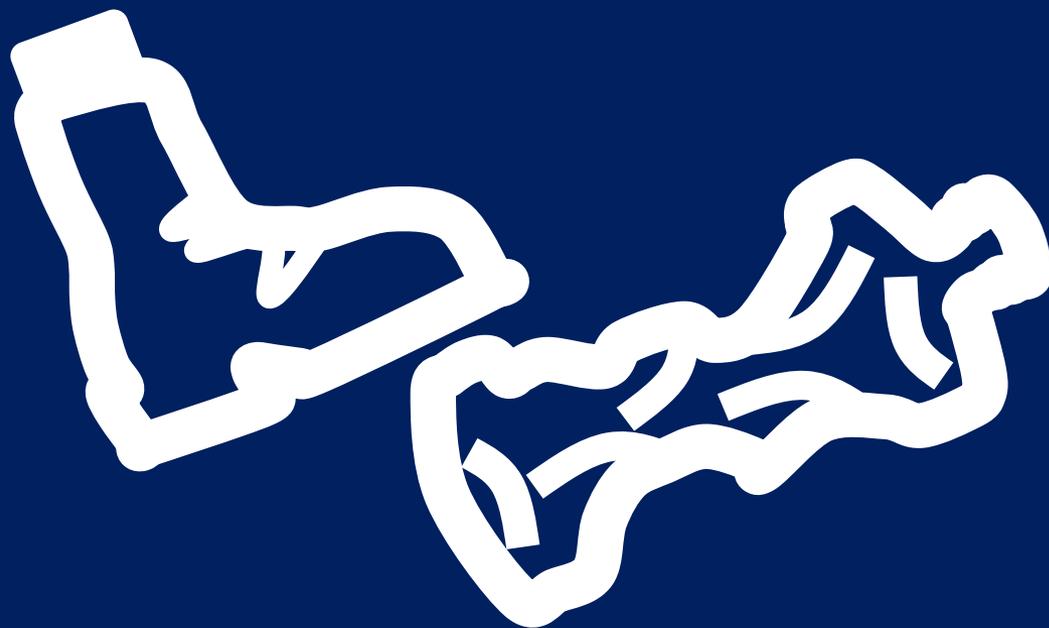
たたんで下さいませ

フィットネス & リラクゼーションルーム ～ 利用細則 ～

私物はお部屋に お持ち帰りください

Power Consulting Networks
パワーコンサルティングネットワークス

ペットボトルを潰していただけると
とても助かります。
何卒、ご協力お願い致します。



Power Consulting Networks
パワーコンサルティングネットワークス

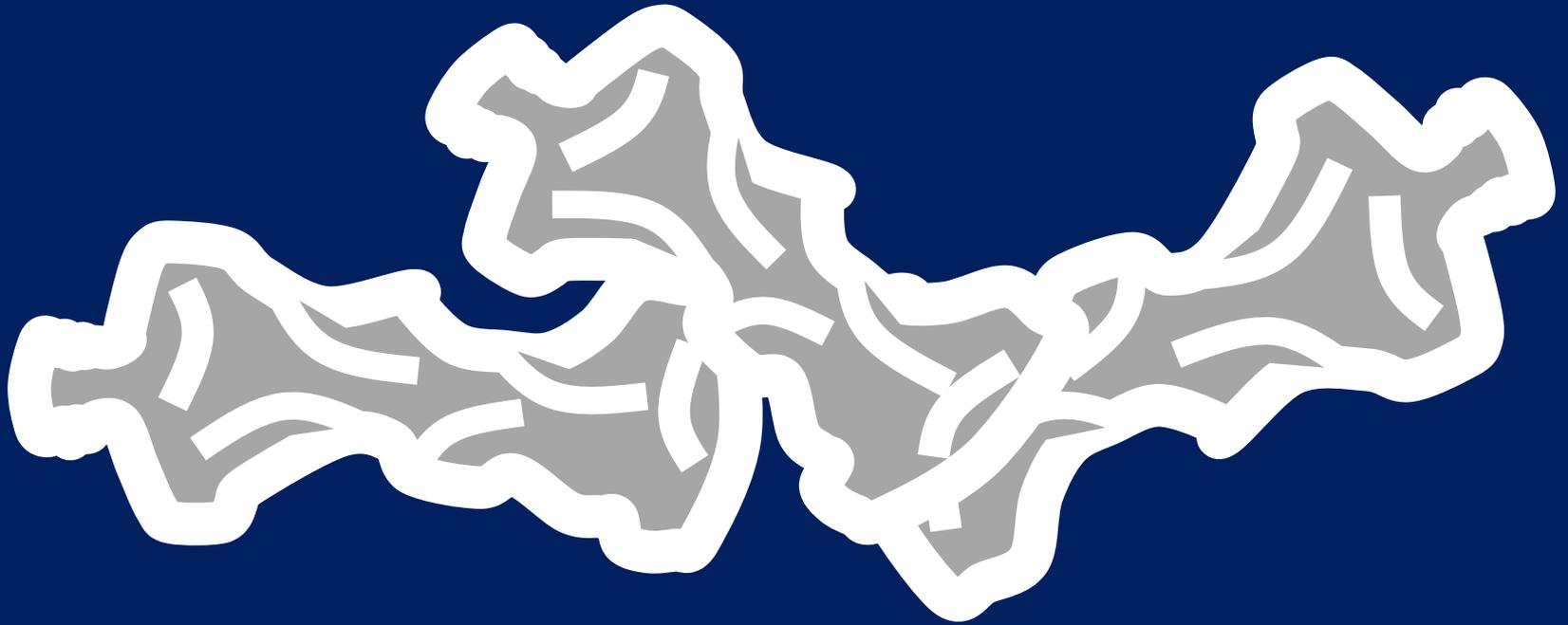
缶の出し方

中をすすぎ、水を切り、つぶせるものは軽くつぶして
、青いコンテナに缶だけを入れてください。

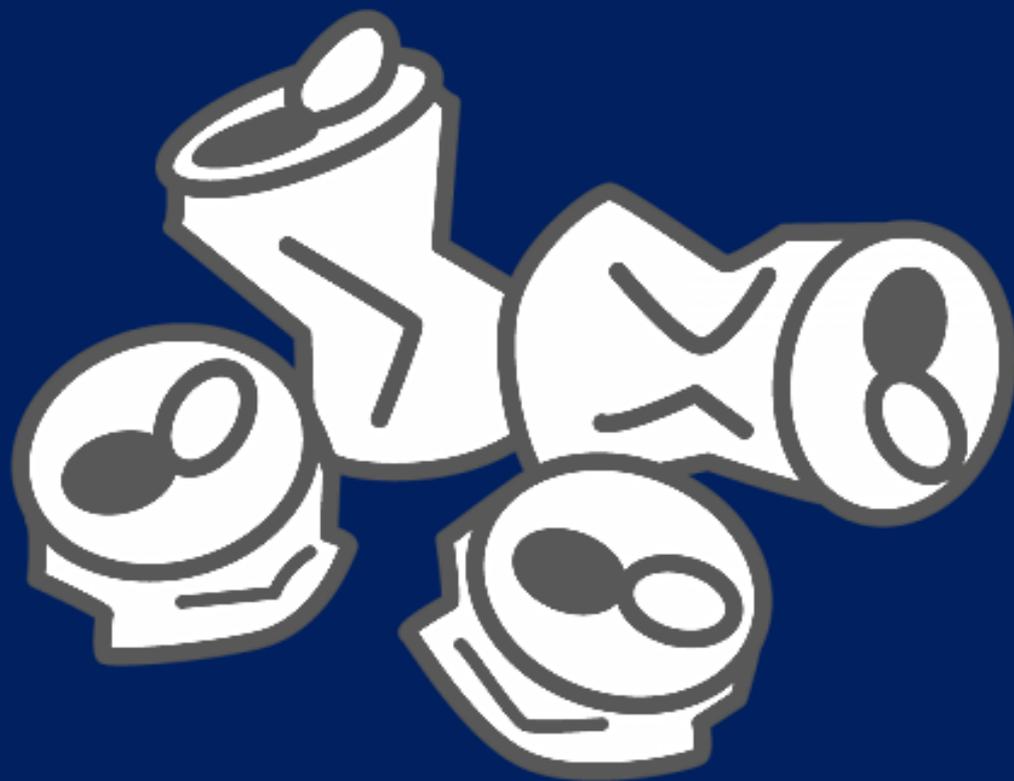


袋に入れたままコンテナに出さないでください

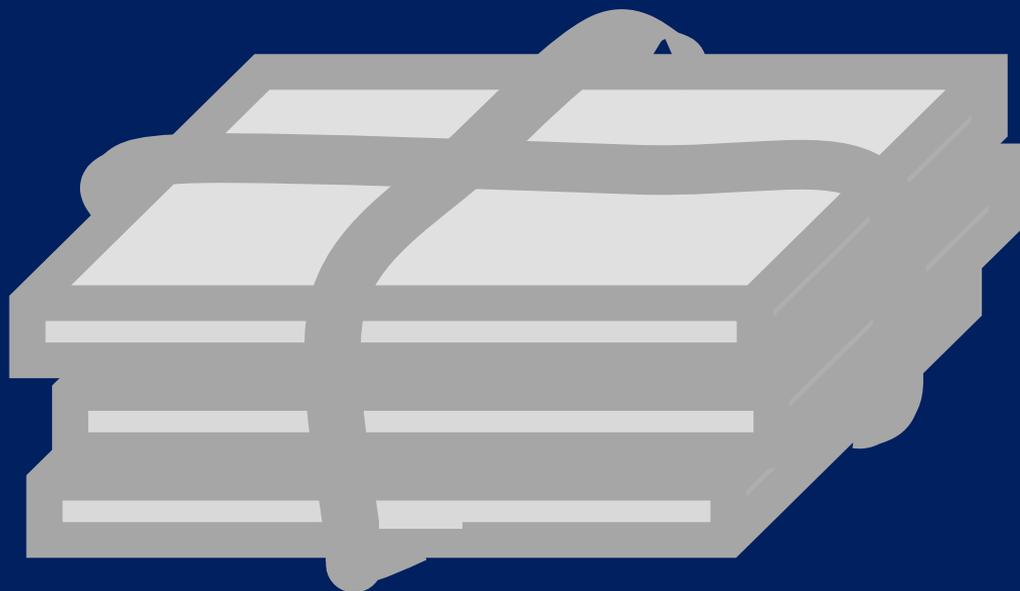
ペットボトル



カシ



ダンボール



瓶・陶器類





こちらは資源ごみ専用スペース
ペットボトルは袋から出して
段ボール・新聞・雑誌は、
結びつけてください

粗大ごみは
処理券を必ず添付してください

粗大ごみ受付センター
03-5715-1133
受付：月～土曜日/午前8時～午後9時

