

リーシングレポートについて

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

『〇〇〇〇〇〇』の近隣賃貸市況ならびに募集条件等について下記のとおり、
ご報告申し上げます。

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	2015年10月
総戸数	28室

<募集条件>

条件		金額
賃料	201号室(角部屋)	150,000円
	203号室	145,000円
	701号室(角部屋)	155,000円
管理費		8,000円
水道代		メーター検針
初期費用	敷金	150,000円
	礼金	450,000円
	鍵交換代	26,250円
広告料		2ヶ月

【物件写真】



(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	120,000 円	129,500 円
	管理費（共益費）	7,000 円	
	水道代	2,500 円	
初期費用	敷金	無	319,000 円
	礼金	300,000 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	2015年	2014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	55.6 m ²	50.3 m ²	同等
構造	RC	RC	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	600,000 円	300,000 円	劣
賃料+共益費	153,000 円	129,500 円	劣

【物件写真】



◆ 比較物件② □□□□802 号室

<募集条件>

条件		金額	合計額
月々	賃料	150,000 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	415,750 円
	礼金	400,000 円	
	その他	15,750 円	
広告料		0.5 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	2015年	2014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	56.8 m ²	61 m ²	同等
構造	RC	RC	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	600,000 円	400,000 円	劣
賃料+共益費	163,000 円	156,000 円	劣

【物件写真】



◆ 比較物件③ □□□□707号室

<募集条件>

条件		金額	合計額
月々	賃料	150,000 円	150,000 円
	管理費（共益費）	0 円	
	水道代	メーター検針	
初期費用	保証金	150,000 円	315,750 円
	礼金	150,000 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	2015年	2014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	55.6 m ²	52 m ²	同等
構造	RC	RC	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	600,000 円	300,000 円	劣
賃料+共益費	153,000 円	150,000 円	劣

【物件写真】



◆ 比較物件④ □□□□602 号室

<募集条件>

条件		金額	合計額
月々	賃料	170,000 円	170,000 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	2015年	2016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	56.8 m ²	60.3 m ²	同等
構造	RC	RC	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	600,000 円	200,000 円	劣
賃料+共益費	163,000 円	170,000 円	優

【物件写真】



(3) 当該物件のリーシング

◆ 募集条件提案

	賃料	管理費	敷金	礼金	広告料
55.60 m ²	143,000 円	0 円	無	30 万円	1.5 ヶ月
56.80 m ²	150,000 円	0 円	無	30 万円	1.5 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。

今回、2014 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・賃料ともにやや強気の募集傾向にあるため、賃料を相場にあわせる必要があると考える。

また、仲介業者様への報酬に関しても、賃料の 1.5 か月分の報酬支払により、競合物件と差をつけることで、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。

■ 運用について

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
55.60 m ² タイプ	〇〇〇円	〇〇戸	〇〇〇円	〇〇〇円
56.80 m ² タイプ	〇〇〇円	〇戸	〇〇〇円	〇〇円
駐車場	〇〇〇円	〇区画	〇〇〇円	〇〇〇円
年収合計額				〇〇〇〇円