

# Re-Life

リフォーム・リノベーションパック

空室  
対策



収益性  
向上



資産価値  
向上

株式会社  
湯浅不動産  
YUASA REAL ESTATE CO.,LTD.



## Re-Life

**POINT 1** 充実した設備で機能性高い

**POINT 2** オシャレでセンスがある

湯浅不動産オリジナルの賃貸物件向けリフォーム・リノベーションパックをご紹介します。決まるデザイン、文化住宅を丸ごと改修などさまざまなデザインをご用意しております。

リノベーション成功事例	p.03
リフォームプラン	p.05
ベーシックプラン	p.07
エコノミープラン	p.08
プレミアムプラン	p.09
水回り5点パック	p.10
文化リノベプラン	p.11
デザインプラン	p.12
リフォーム・リノベーションの流れ	p.16
オーナー様サポートサービス	p.17
お支払い例・収支計算例	p.18
サブリースプラン	p.20
私たちの強み	p.21
会社概要	p.22

長期空室、家賃下落...  
そのお悩み。解決できます。

「問い合わせはあってもなかなか決まらない」「決まらないから家賃を下げて募集している」

そのようなお悩みを抱えていませんか？

長期空室、家賃下落の原因は、

「他の物件との差別化できるポイントがない」「入居者の求めている設備がない」など

物件の「商品力」にあることが多い時代になってきています。

「お客様から選ばれる物件を作り、オーナー様の収益もアップできる」

そんなリフォーム・リノベーションプランをご用意いたしました。

入居者に早く、長く、快適に入居いただき、

大切な資産の有効活用、収入の最大化、物件価値向上をサポート致します。

## 湯浅不動産の4つの実績

導入実績

832件

数多くの成功事例があります。  
オーナー様の物件を決まる物件にします。

即入居

設備×デザインが選べるため、  
ニーズにあったノベーションが可能に。  
即入居で成約できます。



稼働率

15%UP

オーナー様の悩みのタネ、稼働率も  
リフォーム・リノベーションで解決できます。  
入居者に人気の物件に生まれ変わらせます。

オーナー様リピート率

80%超

弊社でリノベーションをされたオーナー様は  
再び弊社でリフォーム・リノベーションをして頂き  
数多くのオーナー様にご支持いただいています。

# Success Story

## リフォーム成功事例

### Before

築24年。浴槽と洗面所が一緒に、2DKと一般的ですが、設備が古く、間取りが普通でなかなか決まらない物件でした。



### After



## デザインリノベ

## 2DK→1SLDK

思い切って1SLDKへ変更。  
設備も間取りも変更し白を基調とした  
シンプルモダンな空間に。オーナー様の依頼  
である収納も充実させました。

物件の価値を上げて、家賃を下げない賃貸経営



# Success Story

## リフォーム成功事例

■「リフォームしたのに、物件が決まらない・・・」  
なんてことはございませんか？

空室期間短縮

(3,000円×12カ月)÷40万円

一般的な工務店に依頼した場合



【未入居の原因】

- ・ターゲット層が分からない
- ・人気の設備・リフォームを知らない

湯浅不動産の場合



【入居の要因】

- ・ターゲット層にあったリフォーム
- ・プロモーションモデル化

### ① 自社独自のマーケット力

= 賃貸仲介としてお客様との中で決まるデザインと  
決まらないデザインが分かる

### ② 家賃等の条件の決定

- ・あらかじめ設定家賃を想定し、リフォーム・リノベーションを行うので、費用に見合わない家賃設定になることがない。
- ・リフォームリノベーション後に、再度設備などの再修繕が必要になることがない。

## 成功事例

例) 文化住宅



『文化住宅・築古が空室の原因ではない！』

- ・和の風潮を残しつつ、旅館のようなお部屋（左の写真）
- ・文化住宅には見えない外観で文化住宅のイメージを一掃！

# Renovation Plans

## リフォームプラン

リフォームプランは4つから選ぶことができます。  
それぞれグレードが違い、ポイントごとに種類を分けたプラン  
になっておりますので、ぴったりのプランをお選びください。

### ベーシックプラン

P.7

退去後の基本セット。  
築浅・オール洋室の物件をお持ちで、工事費をできるだけ抑えたい方におすすめのプラン



### エコノミープラン

P.8

フローリング、クロス、造作棚により、ワンランク上のお部屋づくり。他の物件との差別化が図れ、また、入居者に喜ばれるお部屋づくりをすることができます。



### プレミアムプラン

P.9

飾り棚やアクセントクロスでインパクトを演出。  
物件価値を向上させるとともに  
オンリーワン物件をつくります！



### 水回り5点パック

P.10

競合物件にはついていない設備が、ご自身の物件に無い場合は必須！水回りを綺麗にしておくと、入居者様には喜ばれます。



# Renovation Plans

## ベーシックプラン

退去後の基本セット。  
築浅・オール洋室の物件をお持ちで、工事費をできるだけ抑えたい方におすすめのプランです。

**23万円**～ (税別)

①おしゃれなアクセントクロス



②最新エアコンで快適に



エアコン2.2k (最低1機)

③温水洗浄便座で清潔・快適



④コンセントプレート



⑤照明スイッチカバー



⑥TVインターホンで安心・安全



⑦スマートなシングルレバー



⑧流行のサーモスタッド水栓



\* 要見積り、消費税別

1R/1K/1DK	1LDK/2DK	2LDK/3DK	3LDK
23万円	33万円	38万円	42万円

# Renovation Plans

## エコノミープラン

フローリング、クロス、造作棚により、ワンランク上のお部屋づくり。他の物件との差別化が図れ、また、入居者に喜ばれるお部屋づくりをすることができます。

# 34万円～（税別）

①多機能アクセントクロス



②フロアタイルで快適に



③照明器具



④洗濯置き場造作棚



⑤トイレ造作棚



\* 要見積もり、消費税別

1R/1K/1DK	1LDK/2DK	2LDK/3DK	3LDK
34万円	59万円	72万円	84万円

# Renovation Plans

## プレミアムプラン

“他にないもの”を創造し、“決める物件“へ

飾り棚やアクセントクロスでインパクトを演出。  
物件価値を向上させるとともに  
オンリーワン物件をつくります！

### 40万円～（税別）

①小棚にアクセントクロス



②おしゃれな小棚



③デザイン性に優れた小棚



### 施工事例



のっぺりとした壁面に造作の棚をつくり、梁を利用し、小さな棚を造作します。クロス仕上げなので、メンテナンスもカンタン！入居者にはインパクトを与えます。



一気に今どきで、広いお部屋に！

\* 要見積もり、消費税別

1R/1K/1DK

1LDK/2DK

2LDK/3DK

3LDK

40万円

52万円

61万円

70万円

# Renovation Plans

## 水回り5点パック

競合物件にはついている設備が、ご自身の物件に無い場合は  
必須！水回りを綺麗にしておく  
と、入居者様には喜ばれます。

①キッチンで清潔・快適



②広々、清潔な浴室



③温水洗浄便座で冬でも快適



④洗面所を綺麗に



⑤給湯器



※1.クロス、床の仕上げ工事費用を除く  
※2.工事費、解体費、撤去処分費、給水水管接続  
費、ガス管、給湯器、接続設置費を除く

## 水回り5点パック

- ①キッチン    ②バスルーム  
③トイレ    ④洗面所    ⑤給湯器

合計  
= **146万円～** (税別)



管理オーナー価格 合計  
**130万円～** (税別)

# Renovation Plans

## リフォームプラン

### デザインプラン

#### P.12

デザインプランは4つから選ぶことができます。  
入居者それぞれのターゲットに合わせたデザインをご準備しております。  
4つの中から好きなデザインをお選びいただけます。

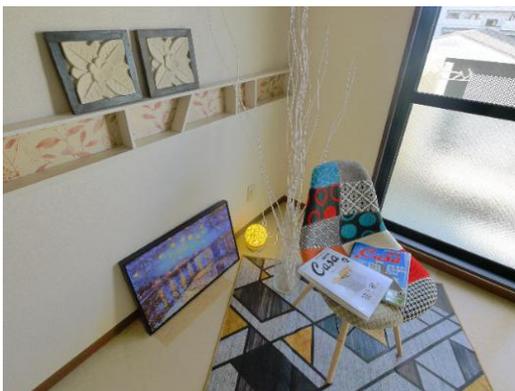
#### アーバンナチュラル



#### シンプルモダン



#### アジアンコンフォート



#### ジャパニーズモダン



# Design Plans

## デザインプラン

# アーバンナチュラル



アーバンナチュラルとは、  
無垢材などの天然風素材を使い  
自然と調和しながらも都会  
的なスタイル。入居者様に大  
変人気のスタイルの一つです。

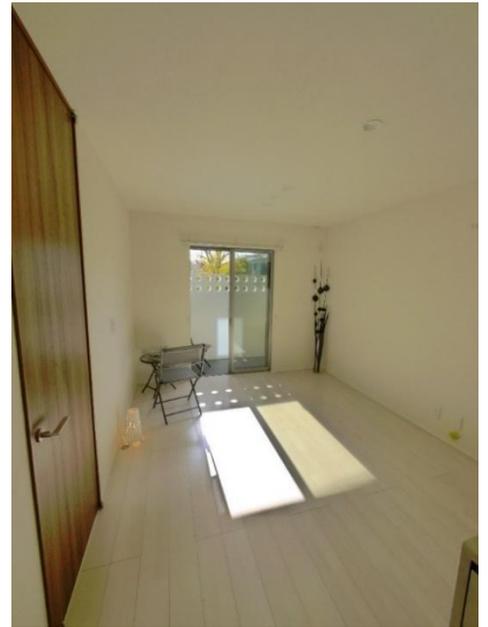


# シンプルモダン

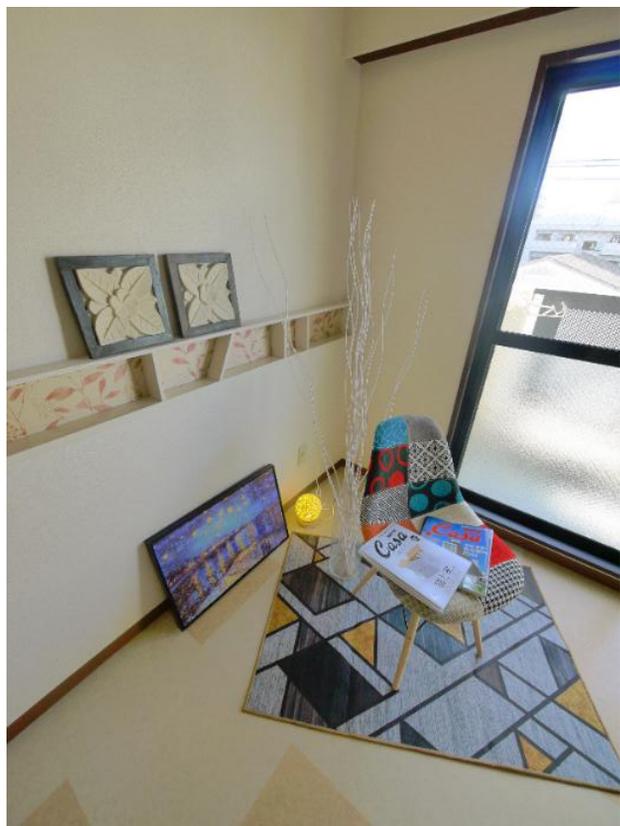


無機質な素材を使った直線的で機能的なインテリアスタイル。

陽や淡い色を基調とし、軽快なスタイルです。



# アジアンコンフォート



ヨーロッパと中国が融合した独特なシノワズリスタイルの一種で、赤や金リーフで編んだエスニックな雰囲気



バリやタイのリラックスしたビーチリゾートをイメージしたスタイル

# ジャパニーズモダン



日本古来の伝統的な様式をふまえた和のインテリアスタイルとモダンスタイルのミックス  
落ち着いたスタイルです。



# Renovation Plans

## 文化リノベ

文化住宅、老朽化した連棟貸家だからと言ってあきらめていませんか？  
古くても内装が新しく、使い勝手が良ければ、「決まる物件」になります。  
減価償却も使え、高利回り物件に生まれ変わります。

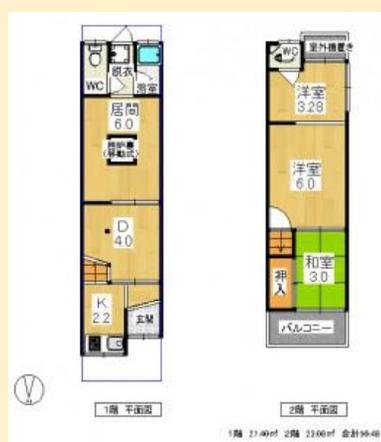
### Before

築35年。浴槽と洗面所が一緒に、2DKと一般的ですが、  
設備が古く、間取りが普通でなかなか決まらない物件でした。



### After

和室を1室だけ残し、あとの全てはフローリングへ。  
外観も替え、アクセント（インパクト）で囲炉裏も置きました。  
■即申込（2週間でページビュー数：200）



# Renovation Flow

## リフォーム・リノベーションの流れ

湯浅不動産のリフォーム・リノベーションは、施工までのステップが明確でカンタン！

なかなか施工が始まらず、空室期間が伸びてしまう心配もありません。

オーナー様のお部屋の価値を上げ、いち早く「決まる」よう、迅速にご対応致します。

### STEP 1

お問い合わせ・ご提案

営業担当者のご提案の他、  
お電話、メールにてお問い合わせください。

### STEP 2

ご相談・お見積り提出

打ち合わせ



弊社店舗か、オーナー様のご自宅等でご相談に乗らせていただきます。実際の物件を見させていただき、オーナー様の物件にぴったりの「決まる」リノベーション・リノベーションをご提案致します。

### 4つのプラン × 4つのタイプ

- > ベーシックプラン
- > エコノミープラン
- > プレミアムプラン
- > 水回りパック
- > アーバンナチュラル
- > アジアンコンフォート
- > ジャパニーズモダン
- > シンプルモダン

オーナー様の物件の競合物件の状況も加味し、どのプランであれば「決まるのか」を踏まえ、素敵なお部屋作りをサポート致します。

### STEP 3

ご契約

リノベーションの施工契約を結びます。  
※金利ゼロプランを適用する場合は、管理委託契約書を取り交わす必要があります

### STEP 4

工事着工

高入居率を誇る湯浅不動産だからこそ、「本当に決まった事例」をもとに工事内容をご提案。円滑に施工が進むよう、工程管理をして参りますので、オーナー様のご心配無用です！

### STEP 5

完工お引渡し

完工後、直ちに募集を開始し、いち早い客付をお約束します。

**Re-Life**

# Support Services

## オーナー様サポートサービス

弊社にて家賃管理をさせていただいているオーナー様限定で

金利ゼロ円でのリフォーム・リノベーションが可能に！

弊社で金利分は全て負担致しますので、オーナー様のご負担を最小限に抑えられます。

湯浅不動産の  
管理オーナー様限定

金利手数料 **0.0%**  
ゼロリフォームプラン



### POINT 1

管理オーナー様限定！  
無金利リフォームローン「ゼロトライ」

弊社のオリジナルプランである「ゼロトライ」は、弊社にて家賃管理をさせていただいているオーナー様限定で、リフォームローンの金利分を弊社が全て負担するプランです。最小限のご負担で、より「決まりやすいお部屋」を作ることができます。

### POINT 2

最少12回～最大60回(5年)までの返済期間

ご所有の物件のキャッシュフロー状況や家賃なども踏まえ、分割回数をお選びいただけます。ご返済は家賃から相殺していく形式ですので、オーナー様の最初の持ち出しはゼロ！

### POINT 3

最少10万円～最大500万円までの工事に対応

こちらのゼロリフォームプランは、Re-Life以外にも、外壁塗装や大規模修繕にも適用することが可能です。お気軽に弊社のスタッフにご相談ください。

# Payment example

## お支払い例

リフォームの必要性は感じているが、一度に多額の経費がかかるのは...と言った声は、多くのオーナー様から寄せられています。そういったお悩みにお応えするべく、この度、弊社では「金利ゼロリフォーム(最大60回)」を開始致しました。

### 月々の経費の目安を選んで下さい

月額経費は  
極力抑えたい

金利ゼロなら  
しっかりやりたい

フルリノベで  
部屋を再生したい

50万円プラン

24回払い

**20,800** 円

月額 / 税抜き

100万円プラン

36回払い

**27,000** 円

月額 / 税抜き

200万円プラン

60回払い

**33,000** 円

月額 / 税抜き

### お支払い例（税抜き）

月々 20,800 円プラン/支払回数 24 回 ご利用、家賃 50,000 円 の場合

元金	分割支払金	分割払手数料	家賃	手残り
500,000円	20,800円/月	<b>0円</b>	50,000円	<b>29,200円/月</b>

月々 27,000 円プラン/支払回数 60 回 ご利用、家賃 50,000 円 の場合

元金	分割支払金	分割払手数料	家賃	手残り
1,000,000円	27,000円/月	<b>0円</b>	50,000円	<b>23,000円/月</b>

# Cash flow example

## 収支計算例

- 『40万』の投資という考え方。
  - ・ 空室期間を短縮し、家賃収入を得られる。
  - ・ 家賃の下落を防ぐことができる。

### 11か月で費用を回収

※家賃が38,000円の場合

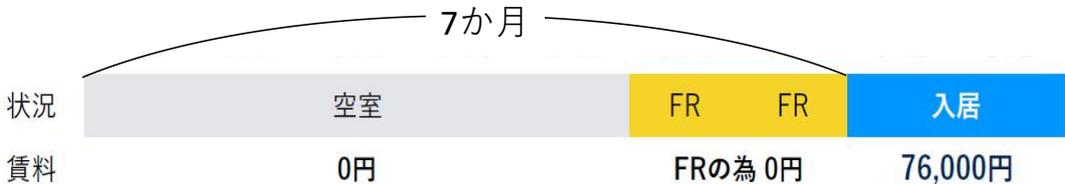
## 空室期間が4か月短縮

### 年間収入

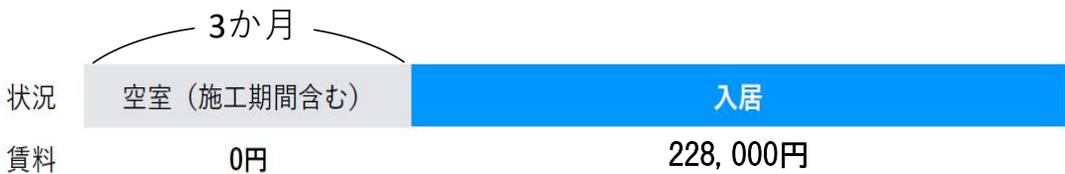
単なるリフォーム利回りだけではなく、空室期間の逸失利益が重要

→ 空室期間を短くすることで、期間家賃収入の最大化を提案する

例1) 賃料38,000円、賃料減額もリノベも行わず募集した場合のシュミレーション



例2) リノベして賃料を38,000円で募集した場合のシュミレーション



### ■ リフォームのポイント

- ・ FR (フリーレント) の必要がない。
- ・ 空室期間の短縮。
- ・ 相場家賃より高く募集ができる。

ゼロトライ×家賃保証

サブリースプラン

借入  
返済

空室

工事  
費用

**全て解決！**

一部屋単位のリノベーションを

**金利ゼロ＋初期費用ゼロ＋家賃保証**

で請け負います

(サブリース)

### デザインリノベーション

通常のリフォームは古くなった部屋を元に戻すだけですが、デザインリノベーションは機能的でお洒落なコーディネートにより資産価値を向上させることができます。

### ファイナンス

管理委託期間や戸数、リノベーション金額により湯浅不動産が立替し、分割払い対応可能です。またオリコのリフォームローンも利用可能です。

### 家賃保証

2年間の家賃保証及び原状回復費用保証(免責期間40日～60日)  
※各条件により変動)※更新有

### 収益増加

リノベーション投資により賃料収入が必ず発生し、収入が増え、手残りも増える。また、賃料上昇による資産価値も向上します。

※エリアや間取り等によりお受けできない場合があります。ご了承ください。

# Our strengths

## 私たちの強み

当社は賃貸管理・リフォーム・リノベーションに関するベテラン揃いです。

入居者のニーズを現場で知っているスタッフだからこそ、提案できることがあります。

親身になってオーナー様のお手伝いをいたしますので、ご安心ください。

### 湯浅不動産は 地域に一番根ざした企業です

弊社は、鴻池新田・住道の地域密着企業です。鴻池新田の駅近くに店舗を構えております！

弊社、土地建物管理は仲介の目線も持ちながら、オーナー様の資産を最大化させることをモットーに、日々邁進しております。



### 賃貸の現場を熟知したスタッフ

賃貸仲介の現場で、実際にお部屋探しをしている方のお話をたくさん聞いてきました。そんな私たちだからこそ、「**本当に決まる物件づくり**」をお手伝いできます。オーナー様にお金を掛けていただくからには、「**入居者に選ばれるお部屋**」のプランをご提案させていただきます。



### 湯浅不動産 スタッフからのメッセージ

空室管理・建物管理・入居者管理・契約管理・保険管理を通じて、お預かりした大切な資産の収益最大化を目的に業務を行っています。入居者様とオーナー様とをつなぐ一番身近な会社として、満足度の高い“管理”が私たちの強みです。リフォーム・リノベーションについても、ぜひ私たち「湯浅不動産」にご相談ください。



株式会社  
**湯浅不動産**  
YUASA REAL ESTATE CO.,LTD.



株式会社 湯浅不動産

〒578-0974

東大阪市鴻池元町10番40号

**06-6748-3010**