

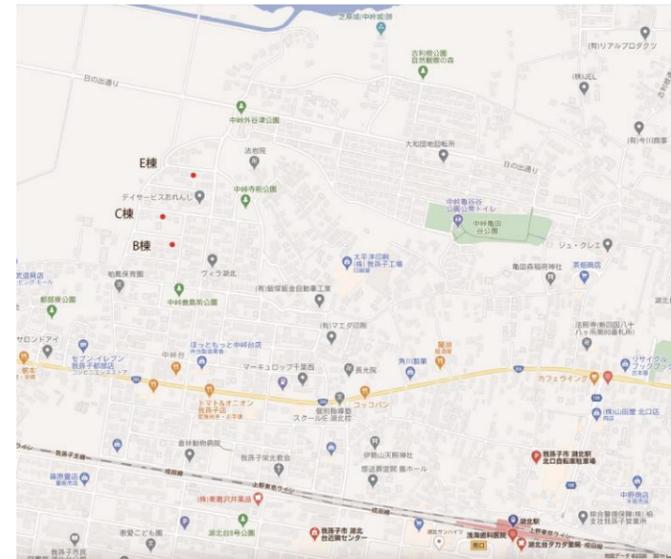
# 【 物件概要書 】



<Before⇒After>



物件所在地	E棟：我孫子市中峠台33-5
	B棟：我孫子市中峠台40-19
	C棟：我孫子市中峠台34-7



地目	種類	構造
宅地	共同住宅	軽量鉄骨亜鉛メッキ鋼板葺 2F建

床面積 E棟	269.12㎡
床面積 B棟	269.12㎡
床面積 C棟	466.80㎡

間取り	世帯数	賃料	合計
2LDK	18世帯	70,000円	1,260,000円
1LDK	16世帯	57,000円	912,000円
1K	12世帯	49,000円	588,000円
駐車場	50台	3,300円	165,000円
合計			35,100,000円

年間満室想定 家賃 3510万円

工事内容	
<b>室内</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>間取り変更工事【1K×72世帯⇒ 2LDK×18世帯・1LDK×16世帯・1K×12世帯】</li> <li>水回り交換</li> <li>浴室工事【アクセントシート.浴槽交換.水栓交換.ミラー交換】</li> <li>クロス工事・CF工事</li> <li>造作工事【建具交換.巾木.廻縁.収納棚.ロールスクリーン】</li> <li>造作家具工事</li> <li>落下防止柵工事 et c...</li> </ul>
<b>室外</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1棟塗装工事</li> <li>木フェンス工事 (OS工事含む)</li> <li>庭木伐採</li> <li>敷地 白砕石敷き</li> </ul>
<b>駐車場</b>	新設 アスファルト舗装 約50台分

工事金額	リフォーム利回り
2LDK 350万/1戸 1LDK 250万/1戸 1K 150万/1戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>原状回復工事費 50万×72世帯=3600万円</li> <li>総工事費 250万×46世帯=11500万円</li> <li>バリューアップ工事費 11500万-3600万=7900万円</li> </ul>
造作家具工事費用 1セット 35万円	72世帯の原状回復工事のみを行った場合の年間家賃 72世帯の原状回復工事のみを行った場合の年間家賃 家賃 25000円×72世帯=180万×12ヶ月=2160万円 (年間家賃) バリューアップ工事をした場合の年間家賃 3510万円 (年間家賃)
アスファルト舗装 18000円/坪 【路盤工事は別途】	3510万-2160万=1350万円 (バリューアップをした事によって上がる年間家賃) 1350万÷7900万=17% (リフォーム利回り)

