

古くなってお困りのアパートオーナー様へ 一括借上げで入居率を向上させ、安定収入を！

こんなことでお困りでないですか？

- ・古くなってリフォーム代がかさみすぎて資金が出せない
- ・入居率が悪くて借入金返済が厳しい
- ・解体するにしても費用が捻出できない

これで解決！

スーパーリフォーム

スーパーリフォームとは、リノベーションをすることによって、入居率を向上させ、さらに全室の家賃を毎月固定80%約定した額で日本管理センター（東証一部上場）が一括借り上げすることで、物件改善し、収支も改善するものです。契約期間は当初10年、その後2年更新で最長20年間となります。

<メリット>

- ・建物管理、入居者管理をしっかりともらえる
- ・安定した収入が確保できる（不安がなくなる）
- ・きれいな建物になり、入居者の質が向上できる
- ・相続時も次の代へ安心して引き継げる
- ・借入れしてリフォームを行い、相続税対策にもなる

リフォーム後の利回りがわかる



スーパーリフォームは、リフォーム工事後、スーパーサブリースで長期一括借上します。お支払いする賃料は事前に査定を行います。計画段階で賃料収入＝利回りがわかります。

金融機関へのアピール



リフォーム後の利回りがわかるため、返済能力を判断する好材料になります。また、東証一部上場企業による安心のサブリースが金融機関から高い評価を得ています。

最長20年の長期一括借上



選べて安心の
最長**20**年借上!

アパート、マンションの家主に安全、安定、安心な賃貸住宅経営をご提供する長期一括借上システムです。ローンの返済期間に合わせて最長20年間借上します。

【事例】	築年数	20年	鉄筋コンクリート造3階建
	室数	12戸	現状平均家賃 40,000円
	入居率	50%	共益費 3,000円
			駐車場 3,000円

<今後10年間比較>

スーパーリフォーム

リフォームにより家賃5,000円アップ ⇒ 45,000円

約定賃料は80%となるため

{ (45,000円 + 3,000円 + 3,000円) × 12戸 × 12月 × 10年 } × 0.8 = 5,875.2万円 ①

リフォーム金額 350万円 (各室) × 6戸 + 1,000万円 (外装改修) = 3,100万円 ②

10年間での収支 ① - ② = **2775.2万円**

現状維持 (入居率50%)

入退去により家賃減少率 90% ⇒ 40,000円 × 0.9 = 36,000円

(36,000円 + 3,000円 + 3,000円) × 6戸 × 12月 × 10年 = 3,024万円 ③

リフォーム金額 30万円 (各室) × 6戸 + 1,000万円 (外装改修) = 1,180万円 ④

10年間での収支 ③ - ④ = **1,844万円**

2775.2万円 - 1844万円 = **931.2万円** のプラス

※あくまで例であり、実際の金額を補償するものではありません

※入居率や家賃の増減額については変動があるため、金額差にも変動があります

悩んでいないで一度試算してみませんか？

アパート・賃貸住宅の建設・リフォーム

相続対策ならKABUTOへ

株式会社 **兜** 一級建築士事務所

岐阜県岐阜市六条南2丁目17-4

TEL 058-213-3919

