

Plan 施工プラン

新築施工から抗菌施工のみのプランまで臨機応変に対応可

1 ko-kin.HOUSE 施工プラン（内外装）

新築施工時に内外装に抗菌コーティングを施工するプランです。

200,000 円(税込 220,000 円)～/戸
※ 2 階建アパートタイプに限る ※ 2 階建アパート以外の建物については別途見積

2 ko-kin.HOUSE 設計・建築請負プラン

設計～建築、抗菌コーティング施工までの建築請負プランです。

3 ko-kin.HOUSE フルパッケージプラン

設計～建築、抗菌コーティング施工 + 管理・入居斡旋・初回満室保証までのフルパッケージプランです。

ko-kin.HOUSE 間取り別価格表		
間取り	想定㎡数	施工標準価格
1K	～30 ㎡	200,000 円 / 戸 (税込 220,000 円 / 戸)
1LDK	40 ㎡	280,000 円 / 戸 (税込 308,000 円 / 戸)
2LDK	60 ㎡	400,000 円 / 戸 (税込 440,000 円 / 戸)
3LDK	80 ㎡	550,000 円 / 戸 (税込 605,000 円 / 戸)
4LDK	100 ㎡	800,000 円 / 戸 (税込 880,000 円 / 戸)
戸建	150 ㎡	1,000,000 円 / 戸 (税込 1,100,000 円 / 戸)

※上記金額は戸あたりの金額となります。
※既存建築物の場合、洗浄や足場など別途お見積りとなります

99
Nano technology photocatalyst
ko-kin.

ko-kin.HOUSE

Warranty ko-kin.HOUSE 保証

建物や施工に関する保証

光触媒抗菌コーティング施工保証
※保証には免責事項承諾事項がございます

外壁 10 年／内装 5 年*

ko-kin.HOUSE 初回満室保証について

- 株式会社スマートコンサル（以下当社）にて賃料（共益費・駐車料含む）保証（免責 3 ヶ月間）。
- ko-kin.HOUSE 初回満室保証契約時は、入居状況に関係なく竣工後 3 ヶ月間は賃料のオーナー送金はございません。
- 3 ヶ月経過後、4 ヶ月目からの空室部分につき賃料を初回入居者決定までの期間、当社にて保証します。
- 免責期間内に入居が決まった場合、その期間の賃料（共益費・駐車料含む）については当社にて回収致します。

Maintenance ko-kin. アフターメンテナンスについて

- 退去時毎に内装施工（ko-kin.IC 内装施工）※オーナー負担なし
- 料金月額 550 円(税込)／戸
※賃料送金時に管理会社より相殺にて徴収
※新入居者へ ko-kin. エアゾールスプレーを 1 本進呈（当社より送付）



株式会社スマートコンサル <https://smacon.co.jp>

〔 本 社 〕〒812-0013 福岡県福岡市博多区博多駅東 1-9-1 PA ビル 2F
〔 福岡南営業所 〕〒816-0912 福岡県大野城市御笠川 5-7-21 オフィスパレア御笠川 13-2 号

TEL : 092-432-5070 FAX : 092-432-4449
TEL : 092-586-5990 FAX : 092-586-5992

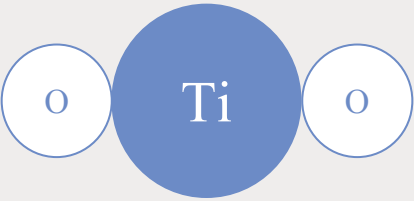
- 本紙掲載内容／2022 年 4 月 1 日現在
- 本紙に記載されており内容は予告なく変更される場合があります。

smacon

次世代ニーズを汲み取る ko-kin.HOUSE

抗菌住宅で サステナブルな 賃貸経営を。

建物内外装の定期的なメンテナンスに、
入退去時の再施工オプションで、
他物件にはない抗菌住宅化で賃貸経営をサポート。

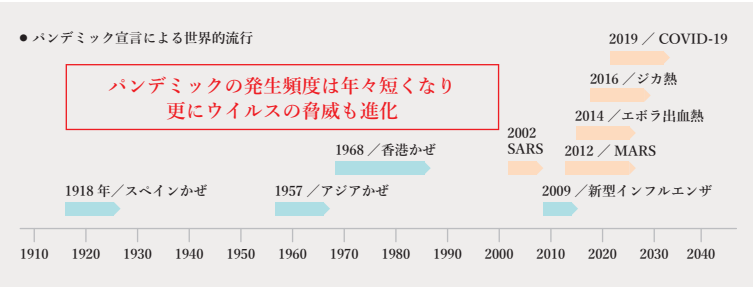


ko-kin.HOUSE とは、特許技術を用いた製法の光触媒を建物内外装に施工。室内の菌やウイルスなどを半永久的に分解し続ける「抗菌・抗ウイルス」と、建物外壁等の汚れや化学物質の防汚効果で美観を維持。
入居者にとっても、オーナーにとっても喜ばれる次世代型抗菌住宅です。
新築時の施工でコストを圧縮、またサブスクリプション型メンテナンス体制で、突発的な費用負担等なしで抗菌住宅を導入頂けます。

Why 抗菌住宅は今後のスタンダードに。

新たなパンデミックはすぐそこに。

未だ続く新型コロナウイルス。今回のコロナによる世界的流行（パンデミック）は、地球温暖化の影響などを受け、マイクロソフトのビル・ゲイツCEOがドイツのミュンヘン安保会議で「新型コロナウイルスのリスクは減ったが、また次のパンデミックが発生するだろう。新たなパンデミックは、コロナウイルスの系統とは異なる病原体を起源とするだろう」と不気味な演説を行うなど、未知なるウイルスが今後も発生し続けるとの予測を専門家も警鐘を鳴らしています。



What 周辺相場より戸あたり 8,000 円 UP + 利回り UP

想定以上の人気物件に。

当社実績による、抗菌住宅の結果は周辺相場に比べ +8,000 円 UP し、表面利回りも UP。若い世代で特に強い傾向として、新築物件よりも、綺麗な物件が選ばれるようになり、単純なモノの新しさではなく、清潔感や安心感を重要視。



竣工前に満室スタート

- 着工・募集開始 2 ヶ月で満室に
- 20 代～30 代の単身にも人気

単身向け法人契約にも

- 家具家電付きで家賃 UP
- 入退去時の抗菌コーティング再施工や定期的なメンテナンスで入居を促進



収益差は 5 年間で 5,000,000 円も

- 新築施工時に施工するため洗浄や足場などの追加費用が不要
 - 建築費に組み込んだファイナンスを組むため月々のコストは低く抑えられます
- ※月々の返済金額は物件や広さ等により異なります

Revenue 数字で見る「抗菌住宅 – ko-kin.HOUSE –」の収益性

- 新築アパート単身向け（1K）12 戸／賃料 50,000 円にて試算

ko-kin.HOUSE（新築）		一般（新築）	
賃料	600,000	賃料	600,000
共益費	24,000	共益費	24,000
駐車料	60,000	駐車料	60,000
合計	684,000	合計	684,000
抗菌仕様（家具家電付）	96,000		
		+8,000 円 / 戸 UP	
月収	780,000	月収	684,000
年収	9,360,000	年収	8,208,000
①年収差		+1,152,000 円	
ko-kin.HOUSE 施工費			
室内光触媒コーティング（1K）	2,640,000	220,000 円(税込)/ 戸	
抗菌家具家電 ^{※1} 設置（1K）	1,900,800	158,400 円(税込)/ 戸	
ko-kin. メンテナンス費 ^{※2} （年間）	396,000	550 円(税込)/ 戸 × 12 ヶ月 × 5 年	
②コスト合計	4,936,800		
利回り UP ^{※3}		23.3%	

※1 家具家電詳細（10 点）
ベッドマットレス・2P ソファ・ローテーブル・ラグ
・TV ボード・32 型 TV・冷蔵庫・洗濯機・電子レンジ・シーリングライト
(注) 家具家電の金額については変動する場合がございますので御了承願います

※2 年間抗菌メンテナンス費用については保証期間の 5 年に合わせ、5 年分のコストにて算出しております

※3 本利回りについては抗菌仕様にした部分の収支のみでの数値となります。収益物件全体の利回りが表記数値までアップする訳ではありませんのでご注意ください。

- ko-kin.HOUSE 仕様と一般新築の 5 年間年収差シミュレーション

	1 年目	2 年目	3 年目	4 年目	5 年目	合計
ko-kin.HOUSE 仕様	9,360,000	9,360,000	9,360,000	9,360,000	9,360,000	46,800,000
一般仕様	8,208,000	8,208,000	8,208,000	8,208,000	8,208,000	41,040,000
年収差	1,152,000	1,152,000	1,152,000	1,152,000	1,152,000	+5,760,000

Point コロナ禍で変わった物件選びの意識

新しい生活様式への変化に伴い賃貸物件へのニーズも変化

新型コロナ流行前は、ネット Wi-Fi 環境や IoT 家電などの便利さや TV モニター付インターフォンや防犯カメラなど、利便性や防犯性が求められていました。
しかしながら、コロナによる緊急事態宣言、在宅ワーク、リモートワークなどの導入で IT 環境は一気に加速。今後 10 年を短縮し、そのようなニーズは今や当たり前の設備となってきています。
そのような中、求められるのは新築物件や築浅物件が選ばれることと同様に、物件の清潔さや安心感。
ko-kin.HOUSE 仕様にすることで安心安全の住まい、美観を維持し清潔感のある物件が今後選ばれていくと考えられます。





Movie ko-kin.HOUSE の詳細や施工について

 **YouTube**

詳しくは ko-kin.HOUSE Youtube にて



