

■ 物件ジャンル別マイソクデザイン集

INDEX

- ◆空室募集の重要営業ツール「マイソク」とは
- ◆住居系のマイソク
- ◆店舗系のマイソク
- ◆オフィス系のマイソク

[運営会社] **北辰不動産株式会社**

〒106-6221 東京都港区六本木3丁目2番1号

住友不動産六本木グランドタワー 21階

TEL : 03-6441-0072 FAX : 03-6441-0130

空室募集の重要営業ツール「マイソク」とは

●マイソクとは

「マイソク」とは街の不動産屋さんの店頭
に張り付けてあったり、そこでお部屋探しを
お願いすると、目の前に出される、いわゆる
「不動産チラシ」のことです。

マイソクという言葉は不動産会社に定期的
に情報を配るシステムの意味だったようで
すが、今ではその不動産広告のチラシの名称と
して使われています。

もともとはそのシステムを運営する毎日速
報センターという会社が、広告や図面の作成
も展開するようになり、いつしか図面そのも
のが「マイソク」と呼ばれるようになったと
言われています。



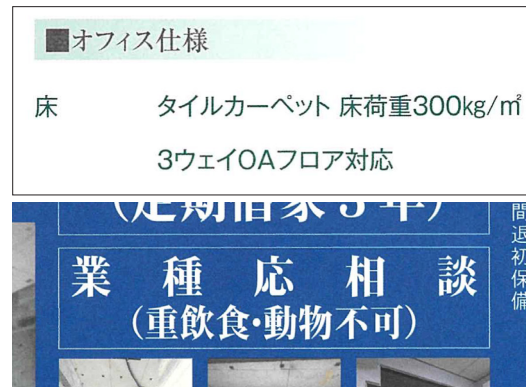
よくあるタイプの賃貸マンションのマイソク。一部画像を加工しています。

●種別によって記載内容が変わる

空室募集される物件には住居や店舗、オ
フィスなど様々な種別があります。募集条件
や物件概要、さらにはアピールすべきポイン
トも種別によって異なります。

たとえばオフィス募集では、住居では普通
記載されない「OAフロアかどうか」「床荷重」
といった点も重要視される場合があります。
また店舗では「重飲食（厨房での火を使った
本格的な調理に対応し、油や煙が出るもの）
可」というのも、物件によっては大きなア
ピールポイントになることも。

いつも同じテンプレートではなく、物件に
適した広告内容を記載することが重要です。



上) OAフロアの記述があるオフィス募集のマイソク。下) 店
舗のマイソク。重飲食不可のケースは多い。

●ビジュアルの質が資産価値を左右

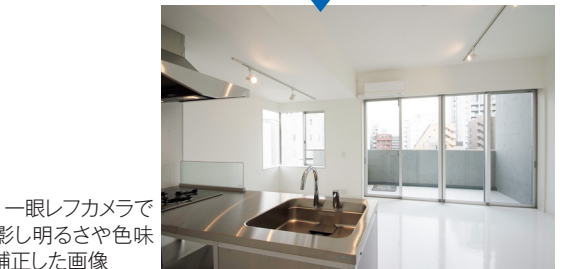
WEB上を流通する収益物件のマイソクは、
その物件の資産価値をも左右します。

投資用不動産は「売り物」としてWEBには
掲載しないことが多いため、購入検討者は入
手した販売資料で物件名を知ると、物件名を
検索してWEB上に流れている「賃貸募集の
広告」を目にすることになるからです。

新築のデザイナーズ物件なのに、築古マン
ションのように見えるような写真を使用して
は、入居者募集において本来の集客効果を発
揮できないだけでなく、急に売却せざる得な
くなったような時に、購入検討者に悪いイ
メージを与えかねません。



左) コンパクトデジカメで撮った
ままの画像



右) 一眼レフカメラで
撮影し明るさや色味
を補正した画像

住居系のマイソク

●一人暮らし用デザイナーズマンション

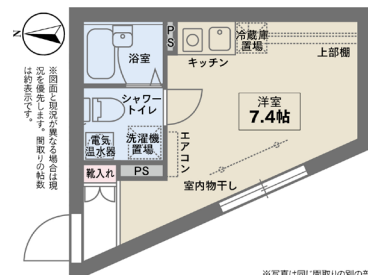
コンクリート打放しのデザイナーズマンションのマイソクです。物件のテイストにあわせて色使いはシンプルに。室内の様子がわかるように、なるべく大きさにメリハリをつけて写真点数を多く配置しています。

●POINT●

入居者に訴求しやすい設備・仕様はなるべく詳しく記載している。

築浅賃貸デザイナーズマンション

宅配ボックス・浴室乾燥機・バストイレ別 設備充実のデザイナーズマンション

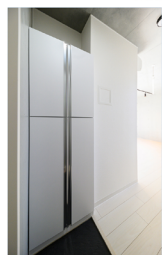


※写真は同じ間取りの別の部屋のものをあみします。



設備・仕様

- 宅配ボックス
- エントランスオートロック
- カラーモニター付インターホン
- ディンプルキー
- エアコン
- バストイレ別 (シャワートイレ)
- 浴室乾燥機
- 室内洗濯機置場/室内物干し
- 玄関収納/上部棚
- LED照明 (調光機能付)
- オール電化 (東京電力のオール電化プラン加入要)
- 光ファイバー (別途契約要)



企画開発・設計・管理
株式会社 アドバンス・シティ・プランニング 東京東支店
〒110-0015 東京都台東区東上野3-34-6 ヒューリック東上野ビル5F
〈営業時間〉9:30~18:00 (定休日/土日祝) 〈TEL〉03-6860-3700 〈FAX〉03-6860-3702

〈空き確認・内覧方法等のお問合せ〉
050-3186-4914

内覧方法: 内覧予約・申込書取得用QRコード

または スマート内覧 で検索

■メール:

寄付け会社様へ
〈広告有効期限〉
〈手数料〉

「上野」駅まで
直進4分! ※ JR山手線・京浜東北線
「田端」駅徒歩7分
※「田端」駅より京浜東北線利用。日中平常時の場合。

000号室
1R
00.00㎡
賃料: 00,000円/月
管理費: 0,000円/月



〈物件概要〉
■所在地: 東京都北区田端新町2-3-9 ■構造: 鉄筋コンクリート造4階建
■築年月: 2019年3月 ■総戸数: 12戸
〈賃貸条件〉
■敷金: 1ヶ月分 ■礼金: 無 ■更新料: 新賃料の1ヶ月分 ■契約期間: 2年 ■契約形態: 普通借家契約 (以降2年毎更新) ■解約予告: 1ヶ月前 ■現状: 空室 ■入居可能日: 2020年2月12日 ■火災保険: 要加入 (15,000円〜) ■保証会社: 加入必須 (エスサポート 初回保証料: 50% 更新保証料: 1万円/年) ■駐輪場: 無 ■申込: 内見後契約 ※1年未満の解約には違約金 (賃料・管理費合計の1ヶ月分) がかります

●POINT●

ターミナル駅までの所要時間を記載して、交通利便性を強調。

●POINT●

エントランスのイメージだけでなく、宅配ボックスも見せることができる写真。

●POINT●

物件までの案内図は、目印になるような建物を入れてわかりやすくしている。

住居系のマイソク

●中古分譲マンション

ファミリータイプの中古分譲マンション。リノベーションを施した売物件のマイソクです。

リノベーションした箇所を箇条書きにして強調しました。

●POINT●

検討者にとって気になる水まわり設備は写真でイメージを伝える。

売マンション

販売価格

000号室 0,000万円 (税込)

京急本線「新馬場」駅 徒歩4分・「青物横丁」駅 徒歩8分
りんかい線「品川シーサイド」駅 徒歩14分

都心へのアクセス良好
管理人常駐
ペット飼育可 (管理規約によります)

間取り 3LDK
専有面積 58.84㎡ (17.79坪)
バルコニー面積 7.15㎡ (2.16坪)

●物件概要●

■所在地：東京都品川区東品川
■構造：鉄骨鉄筋コンクリート造・一部鉄筋コンクリート造地上11階4階部分
■専有面積：58.84㎡ (17.79坪) ■バルコニー面積：7.15㎡ (2.16坪)
■築年月：1980年5月 (昭和55年5月) ■土地権利：所有権 ■用途地域：準工業地域
■総戸数：166戸 ■分譲会社：大京観光株式会社 ■施工会社：潜水建設株式会社
■管理会社：全部委託 (三井不動産レジデンシャルサービス株式会社) ■管理人：常駐
■管理費：9,400円 (月額) ■修繕積立金：10,730円 (月額) ■現況：空室 ■引渡：現況渡し

●主な設備・仕様●

■地上デジタル対応 ■B7レゾ対応 (入居者にて加入) ■エレベーター
■駐車場 (空室) 20,000円・25,000円/年 ■駐輪場 3,600円/年
■バイク置場 50ccまで：12,000円/年・125ccまで：18,000円/年・125cc以上：24,000円/年

※図面と現況が異なる場合は現況を優先します。間取りの貼数は約表示です。

※リノベーション (2019年5月31日完了)

- システムキッチン
- ウォシュレット
- 洗面化粧台
- エアコン3基
- ユニットバス (追い焚き付)
- 電気温水器
- フローリング・クロス (壁、天井) 張り替え
- クローゼット
- 建具
- 玄関フロアタイル・洗面室床CF
- モニター付インターホン
- 専有部内給水管・排水管更新
- LEDシーリングライト (洋室全室・LEDダウンライト (LDK、廊下))

北辰不動産株式会社 03-3470-1933

HOKUSHIN FUDOSAN

〒106-0031 東京都港区西麻布2-1 北辰ビル3F (営業時間) 9:00~17:30 (定休日/土日祝) (FAX) 03-3470-1976

※万一成約済みの場合はご了承ください。

●POINT●

写真の大きさにメリハリをつけて、目立たせたい写真を強調する。

●POINT●

ファミリータイプのマンションであることを考慮し、アクセスマップには学校や公園が近隣にあることをやや目立つ色で表現。

●POINT●

管理費や修繕積立金、駐車場、駐輪場にかかる費用も正確に記載が必要。

●POINT●

間取り図では、問い合わせが多いキッチン設備のサイズがわかるように表記。

店舗系のマイソク

●都心繁華街の商業ビル

都心部のおしゃれな商業ビルのマイソクです。内装などの造作を取り除いたスケルトン状態のため、室内の写真ではなく見栄えのする外観写真を大きく配置しました。

●POINT●

店舗の賃貸条件に特徴的な「看板使用料」。賃料や管理費などに加えて必要な場合はきちんと記載する。

FOR RENT

貸店舗・事務所

(物件名)

6F

月額賃料

000,000円(税別)

00,000円(税別・坪単価)

管理費

賃料に含む

償却

賃料の2ヶ月分

保証金

賃料の10ヶ月分

礼金

賃料の1ヶ月分

その他費用

機械警備使用料: 00,000円/月

看板使用料: 0,000円/月

用途

店舗・事務所

所在地

渋谷区恵比寿西

構造

RC造地下1階地上7階建

賃床面積

103.01㎡(約31.16坪)

築年月

平成19年8月

契約期間

普通借家契約 3年

更新料

新賃料の1ヶ月分(別途消費税)

解約予告

6ヶ月前

入居可能日

相談(現況: 空室)

火災保険

要加入

駐車場

なし

その他

スケルトン渡し

設備

男女別トイレ・給湯室

103.01㎡

(約31.16坪)

※EVホール・水廻り含む

6F

MAP

三井住友銀行

アトレ恵比寿西館

三井住友銀行

アトレ恵比寿西館

ビル

◆入居テナント◆

ワインバー・焼肉店・

ヨガスタジオ・

美容室・事務所

●駒沢通りから横道に入って2つ目のビル。

●恵比寿神社の鳥居近くで落ち着いた雰囲気です。

※現況と図面が異なる場合は現況を優先とします。

客付け会社様へ

■情報公開日:

■広告有効期限:

手数料

賃料

角料の割合

主

100%

手数料

賃料

角料の割合

主

100%

株式会社アドバンス・シティ・プランニング

03-3404-6121

東京都知事(9)第44219号

〒106-0031 東京都港区西麻布1-7-9 綿工連西麻布ビル1F

(FAX) 03-5785-2801

〈営業時間〉 9:30~18:00 (定休日/土日祝)

URL <http://www.acp.co.jp/> 〈取引態様〉

〈担 当〉

〈携 帯〉

●POINT●

ブランド力のある駅や街の名称は積極的にアピールポイントにする。

●POINT●

Googleストリートビューなどでも外観は確認できるが、迫力のある写真を大きく使用することでビルのイメージを伝えている。

●POINT●

ビルのイメージを損なわないよう、色づかいに配慮したアクセスマップ。

●POINT●

入居してほしいテナントの種類がイメージしやすいように具体的に記載。

店舗系のマイソク

●都心繁華街のソーシャルビル

居抜き店舗のマイソクです。バーやクラブの内装のイメージが伝わるように、360°カメラで撮影された動画にリンクしたQRコードを入れました。紙面では伝えきれない他の写真を紹介しています。

●POINT●

商店会費やアンテナ使用料といった、そのビル特有でかかる費用についても詳しく記載する。

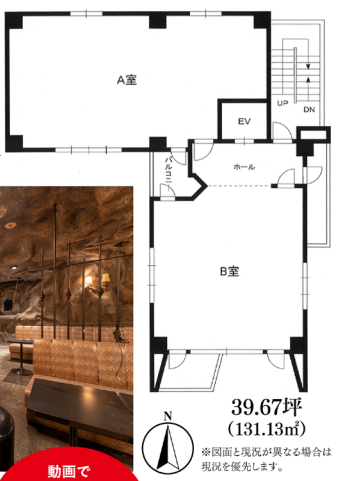
貸店舗 ビル 2階 上野仲町通り沿いの希少な好立地・居抜き店舗

月額賃料	月額管理費	礼金
0,000,000円(税込)	000,000円(税込)	なし
0,000,000円(税込)	(坪@0,000円)	
(坪@00,000円)	保証金 0,000,000円	
	(賃料の0ヶ月分)	
所在地	台東区上野	種類
構造	RC造地下1階地上6階建	内装種別
竣工年月	1985年(昭和60年)4月	居抜き
契約面積	39.67坪(131.13㎡)	地上2階 全室
契約形態	普通賃貸借	入居可能日
契約期間	2年	相談
更新料	賃料の2ヶ月相当分	解約料
設備	EV有・AC有・WC有	賃料の2ヶ月相当分
		解約予告
		6ヶ月前
		造作代
		なし(造作残置)

※他費用 携帯電話アンテナ使用料:0,000円/月
上野仲町通り商店会費:0,000円/隔月(偶数月)
※成約時に賃料の1ヶ月分の仲介手数料を頂戴いたします。尚、課税対象の項目については別途消費税がかかります。



東京メトロ銀座線
「上野広小路」駅 徒歩2分
JR線
「上野」駅 徒歩4分
京成本線
「京成上野」駅 徒歩3分
JR山手線
「御徒町」駅 徒歩4分



動画で
部屋の様子
をご覧いただけます。
その他の写真も
多数掲載中!!



現在は
リンクされて
いません

企画開発・設計・施工・管理
株式会社 アドバンス・シティ・プランニング
〒106-0031 東京都港区西麻布1-7-9 錦三進西麻布ビル1F
(営業時間)9:30~18:00(定休日/土日祝) (FAX)03-5785-2801
※万一成約済みの場合はご了承ください。

東京都知事(9)第44219号
03-3404-6121
引き渡し: 北沢不動産グループ
担当: 〇〇〇〇
携帯: 〇〇〇〇
メール: 〇〇〇〇

広告作成日:	広告有効期限:
手数料 〇〇〇円	発生 100%
手数料 〇〇〇円	発生 100%
手数料 〇〇〇円	発生 100%
手数料 〇〇〇円	発生 100%

●POINT●

「居抜き店舗」で探す人も多いため、目立つように見出し部分に記載。

●POINT●

QRコードで動画や室内写真の掲載ページへリンク。さらに多くの画像を紹介することで、複雑な間取りも様子がわかりやすくなる。

●POINT●

現地内覧の際の見つけやすさを考慮して、アクセスマップのすぐ隣に外観の写真を配置。

オフィス系のマイソク

●リノベーションを実施したデザイナーズオフィス

カーペット張りに蛍光灯の照明という、ごく普通のオフィスをリノベーションした物件。フローリングやスケルトン天井、ウォールグリーンなど、デザイナーズテイストがよくわかる写真を選定。使用フォントもあえて細めにし、スタイリッシュさを損なわないデザインにしました。

●POINT●

背景にビルのロゴをアクセントとしてあしらっている。ロゴは共用部のリニューアルの際に作成したもの。

OFFICE FOR RENT 内装フルリノベーションのデザイナーズオフィス

貸事務所 ビル 2F

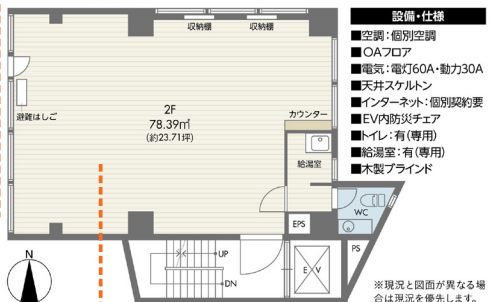
◆2019年6月実施：フローリングタイル・OAフロア・クロス張替・天井スケルトン・LED照明・フェイクグリーン・ニッチ収納・ミニキッチン・木製ブラインド

★キャンペーン★
実施中!
フリーレント
3ヶ月

JR山手線・東京メトロ南北線
「駒込」駅 徒歩3分
JR山手線・都営三田線
「巣鴨」駅 徒歩11分

月額賃料: **000,000円** (税別)
月額管理費: **00,000円** (税別)
@**00,000円** (税別・月額総賃料)

用 途	事務所	保 証 金	賃料の6ヶ月分
所 在 地	豊島区駒込	礼 金	無
貸 床 面 積	78.39㎡(約23.71坪)	償 却	無
構 造	SRC造地上9階建	契 約 形 態	普通借家契約2年(2年毎更新)
築 年 月	1991年5月(新耐震基準)	更 新 料	新賃料の1ヶ月分(税込)
現 況	空室	火 災 保 険	要加入
入居可能日	即日	駐 車 場	なし
解 約 予 告	6ヶ月前	セ キ ュ リ ティ	SECOM ※EV不停止機能付



設備・仕様
 ■空調:個別空調
 ■OAフロア
 ■電気:電灯60A・動力30A
 ■天井スケルトン
 ■インターネット:個別契約要
 ■EV内防炎チェア
 ■トイレ:有(専用)
 ■給湯室:有(専用)
 ■木製ブラインド

※現況と図面が異なる場合は現況を優先します。

企画開発・設計・施工・管理
株式会社アドバンス・シティ・プランニング
 〒110-0015 東京都台東区東上野3-34-6 ヒューリック東上野ビル5F
 (営業時間)9:30~18:00 (定休日/土日祝) (FAX)03-6860-3702

東京都知事(第9)第44219号 東京東 支店
 (プラス)を認る since1964 HOKUSHIN FUDOSAN 北辰不動産グループ
 ■取引態様: ■担当: ■携帯: ■mail: 03-6860-3700
 ■タウンロード=https://www. 客付け会社様へ

レイズ・アット
 ホーム以外
 広告可
 (要連絡)
 広告作成日: / 広告有効期限:
 手数料 割合 100%
 手数料 割合 100%

●POINT●

通常大きく目立つように「貸事務所」を表記するが、デザイン性を優先してあえて小さめに。

●POINT●

アクセスマップのカラーリングもあえて色数を抑えたモノトーンに。

●POINT●

間取り図にもフローリングを表現。部屋が狭い印象を与えないように文字要素を小さめに配置。

店舗・オフィス一括貸しのマイソク

●1Fが店舗利用可能なオフィス系の商業ビル

1Fを店舗、2Fを事務所として利用することを想定した一括貸しのマイソクです。

立地のアピールポイントである「角地で視認性が良い」ことがわかるような外観写真をメインビジュアルにしています。

●POINT●

1F店舗は、募集テナントの種類を限定しすぎて敬遠されないよう、「ご相談可能」の文言を入れてある。

FOR RENT (2フロア一括貸)

貸店舗(1F)・貸事務所(2F)

蔵前橋通り沿いの角地・視認性の良い二面開口

[物件名] **1・2F** ※「」に名称変更予定 (2018年1月1日より)

JR総武中央線「御茶ノ水」駅徒歩7分 千代田線「新御茶ノ水」駅徒歩7分 銀座線「末広町」駅徒歩7分

部 屋	面 積	月額賃料(税込)※共益費なし
2F事務所	72.55㎡(約21.95坪)	000,000円 @00,000円
1F店 舗	54.41㎡(約16.45坪)	000,000円 @00,000円
合 計	126.96㎡(約38.40坪)	000,000円 @00,000円

◆調剤薬局・物販ショールーム等歓迎

◆1Fカフェ等の軽飲食はご相談可能

◆2Fの店舗への用途変更応相談

◆諸条件ご相談ください

◆1Fのみ、2Fのみでの契約応相談

保証金 賃料の6ヶ月分

礼金 なし

償 却 なし

用 途 店舗(1F)・事務所(2F)

所 在 地 文京区

築 年 月 1993年(平成5年)10月

構 造 鉄骨造8階建

契約形態 普通借家契約2年(2年毎更新)

更 新 料 新賃料の1ヶ月分(税込)

解約予告 6ヶ月前

現 況 空室

入居可能日 即日

火災保険 要加入

駐 車 場 なし

セキュリティ 機械警備付(無償)

そ の 他 24時間利用可

〈設備・仕様〉 ●空調：個別空調(平成28年11月交換済) ●2Fトイレ：シャワートイレ(平成28年11月交換済) ●電気：電灯100A・動力75A ●天井高：1F2415mm(一部2315mm)・2F2400mm ●インターネット：個別契約必要 ●EV内防炎ドア(予定)

2F 72.55㎡(約21.95坪)

1F 54.41㎡(約16.45坪)

蔵前橋通り

選べる!! キャンペーン (H29.3月末まで) 詳細についてはお問合せ下さい

「フリーレント3ヶ月分」または「200万円分のカスタマイズリフォーム」※

※カスタマイズリフォーム希望者は200万円まで貸主負担 間接費を越えた分は借主様負担になります。

ADVANCE CITY PLANNING 株式会社 アドバンス・シティ・プランニング 03-3404-6121

東京都知事(特)第44219号 千106-003 東京都港区西麻布1-7-9 総工通西麻布ビル1F (営業時間)9:30~18:00(定休日/土日祝) (FAX)03-5785-2801

広告可(要連絡)：原則として貸主提供の写真・図面をご使用下さい

※万一成約済みの場合はご了承ください。

●POINT●

at homeで配布するファクトシートでは、キャンペーンなどの情報について、具体的な内容や期日を明記することが求められる。

●POINT●

全面道路と角地の立地がわかるようなトリミングでレイアウトした外観写真。

●POINT●

「二面開口」「ガラス張り」という外からの視認性の良さを表現した写真選定。

●POINT●

大型のオフィス家具などがある場合に問合せの多い天井高は、あらかじめ表記しておくが良い。

空室対策にお悩みの方、ご相談ください



お問い合わせ

〈下記お問い合わせフォームもご利用ください〉

<https://www.hokushinfudosan.co.jp/column/kanri-contact-form.html>

北辰不動産株式会社

東京都港区六本木3丁目2番1号
住友不動産六本木グランドタワー21階