

**賃貸経営の法則が30分でまるわかり！**

**大家さん必須の知識**

**「事業収支計画書」  
の読み解き方**

# 事業収支計画書

工 事 中	01 年 日		02 年 日		03 年 日		04 年 日		05 年 日		06 年 日		07 年 日		08 年 日		09 年 日		10 年 日		11 年 日		12 年 日		13 年 日		14 年 日		15 年 日		16 年 日		17 年 日		18 年 日		19 年 日		20 年 日		21 年 日		22 年 日		23 年 日		24 年 日		25 年 日		26 年 日		27 年 日		28 年 日		29 年 日		30 年 日		31 年 日																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
	67期	68期	69期	70期	71期	72期	73期	74期	75期	76期	77期	78期	79期	80期	81期	82期	83期	84期	85期	86期	87期	88期	89期	90期	91期	92期	93期	94期	95期	96期	97期	98期	99期	00期	01期	02期	03期	04期	05期	06期	07期	08期	09期	10期	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期	20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期	31期																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
既定 資料入会開始: 2015年11月 定行導入開始: 860,000円 銀行返済開始: 2016年 05月 竣工予定開始: 2014年 07月初 竣工予定開始: 2015年 07月下旬 消費税増徴(1): 2014年 04月 8% 消費税増徴(2): 2015年 10月 10%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
収入																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
店舗 + 住宅 賃料 (共設費込)	-	38,447	91,360	91,360	91,360	91,360	91,360	90,424	89,972	89,522	89,075	88,629	87,621	87,160	86,703	86,254	85,804	85,354	84,904	84,454	84,004	83,554	83,104	82,654	82,204	81,754	81,304	80,854	80,404	79,954	79,504	79,054	78,604	78,154	77,704	77,254	76,804	76,354	75,904	75,454	75,004	74,554	74,104	73,654	73,204	72,754	72,304	71,854	71,404	70,954	70,504	70,054	69,604	69,154	68,704	68,254	67,804	67,354	66,904	66,454	66,004	65,554	65,104	64,654	64,204	63,754	63,304	62,854	62,404	61,954	61,504	61,054	60,604	60,154	59,704	59,254	58,804	58,354	57,904	57,454	57,004	56,554	56,104	55,654	55,204	54,754	54,304	53,854	53,404	52,954	52,504	52,054	51,604	51,154	50,704	50,254	49,804	49,354	48,904	48,454	48,004	47,554	47,104	46,654	46,204	45,754	45,304	44,854	44,404	43,954	43,504	43,054	42,604	42,154	41,704	41,254	40,804	40,354	39,904	39,454	39,004	38,554	38,104	37,654	37,204	36,754	36,304	35,854	35,404	34,954	34,504	34,054	33,604	33,154	32,704	32,254	31,804	31,354	30,904	30,454	30,004	29,554	29,104	28,654	28,204	27,754	27,304	26,854	26,404	25,954	25,504	25,054	24,604	24,154	23,704	23,254	22,804	22,354	21,904	21,454	21,004	20,554	20,104	19,654	19,204	18,754	18,304	17,854	17,404	16,954	16,504	16,054	15,604	15,154	14,704	14,254	13,804	13,354	12,904	12,454	12,004	11,554	11,104	10,654	10,204	9,754	9,304	8,854	8,404	7,954	7,504	7,054	6,604	6,154	5,704	5,254	4,804	4,354	3,904	3,454	3,004	2,554	2,104	1,654	1,204	759	309	-141	-691	-1,341	-2,041	-2,791	-3,591	-4,441	-5,341	-6,291	-7,291	-8,341	-9,441	-10,591	-11,791	-13,041	-14,341	-15,691	-17,141	-18,691	-20,341	-22,091	-23,941	-25,891	-27,941	-30,091	-32,341	-34,691	-37,141	-39,691	-42,341	-45,091	-47,941	-50,891	-53,941	-57,091	-60,341	-63,691	-67,141	-70,691	-74,341	-78,091	-81,941	-85,991	-90,141	-94,391	-98,741	-103,191	-107,741	-112,391	-117,141	-121,991	-126,841	-131,791	-136,841	-141,991	-147,241	-152,591	-158,041	-163,591	-169,241	-174,991	-180,841	-186,791	-192,841	-198,991	-205,241	-211,591	-218,041	-224,591	-231,241	-237,991	-244,841	-251,791	-258,841	-265,991	-273,241	-280,591	-287,941	-295,391	-302,941	-310,591	-318,341	-326,191	-334,141	-342,191	-350,341	-358,591	-366,941	-375,391	-383,941	-392,591	-401,341	-410,191	-419,141	-428,191	-437,341	-446,591	-455,941	-465,391	-474,941	-484,591	-494,341	-504,191	-514,141	-524,191	-534,341	-544,591	-554,941	-565,391	-575,941	-586,591	-597,341	-608,191	-619,141	-630,191	-641,341	-652,591	-663,941	-675,391	-686,941	-698,591	-710,341	-722,191	-734,141	-746,191	-758,341	-770,591	-782,941	-795,391	-807,941	-820,591	-833,341	-846,191	-859,141	-872,191	-885,341	-898,591	-911,941	-925,391	-938,941	-952,591	-966,341	-980,191	-994,141	-1,008,191	-1,022,341	-1,036,591	-1,050,941	-1,065,391	-1,079,941	-1,094,591	-1,109,341	-1,124,191	-1,139,141	-1,154,191	-1,169,341	-1,184,591	-1,199,941	-1,215,391	-1,230,941	-1,246,591	-1,262,341	-1,278,191	-1,294,141	-1,310,191	-1,326,341	-1,342,591	-1,358,941	-1,375,391	-1,391,941	-1,408,591	-1,425,341	-1,442,191	-1,459,141	-1,476,191	-1,493,341	-1,510,591	-1,527,941	-1,545,391	-1,562,941	-1,580,591	-1,598,341	-1,616,191	-1,634,141	-1,652,191	-1,670,341	-1,688,591	-1,706,941	-1,725,391	-1,743,941	-1,762,591	-1,781,341	-1,800,191	-1,819,141	-1,838,191	-1,857,341	-1,876,591	-1,895,941	-1,915,391	-1,934,941	-1,954,591	-1,974,341	-1,994,191	-2,014,141	-2,034,191	-2,054,341	-2,074,591	-2,094,941	-2,115,391	-2,135,941	-2,156,591	-2,177,341	-2,198,191	-2,219,141	-2,240,191	-2,261,341	-2,282,591	-2,303,941	-2,325,391	-2,346,941	-2,368,591	-2,390,341	-2,412,191	-2,434,141	-2,456,191	-2,478,341	-2,500,591	-2,522,941	-2,545,391	-2,567,941	-2,590,591	-2,613,341	-2,636,191	-2,659,141	-2,682,191	-2,705,341	-2,728,591	-2,751,941	-2,775,391	-2,798,941	-2,822,591	-2,846,341	-2,870,191	-2,894,141	-2,918,191	-2,942,341	-2,966,591	-2,990,941	-3,015,391	-3,040,941	-3,065,591	-3,091,341	-3,117,191	-3,143,141	-3,169,191	-3,195,341	-3,221,591	-3,247,941	-3,274,391	-3,300,941	-3,327,591	-3,354,341	-3,381,191	-3,408,141	-3,435,191	-3,462,341	-3,489,591	-3,516,941	-3,544,391	-3,571,941	-3,600,591	-3,628,341	-3,656,191	-3,684,141	-3,712,191	-3,740,341	-3,768,591	-3,796,941	-3,825,391	-3,853,941	-3,882,591	-3,911,341	-3,940,191	-3,969,141	-3,998,191	-4,027,341	-4,056,591	-4,085,941	-4,115,391	-4,144,941	-4,174,591	-4,204,341	-4,234,191	-4,264,141	-4,294,191	-4,324,341	-4,354,591	-4,384,941	-4,415,391	-4,445,941	-4,476,591	-4,507,341	-4,538,191	-4,569,141	-4,600,191	-4,631,341	-4,662,591	-4,693,941	-4,725,391	-4,756,941	-4,788,591	-4,820,341	-4,852,191	-4,884,141	-4,916,191	-4,948,341	-4,980,591	-5,012,941	-5,045,391	-5,077,941	-5,110,591	-5,143,341	-5,176,191	-5,209,141	-5,242,191	-5,275,341	-5,308,591	-5,341,941	-5,375,391	-5,408,941	-5,442,591	-5,476,341	-5,510,191	-5,544,141	-5,578,191	-5,612,341	-5,646,591	-5,680,941	-5,715,391	-5,750,941	-5,785,591	-5,820,341	-5,855,191	-5,890,141	-5,925,191	-5,960,341	-5,995,591	-6,030,941	-6,066,391	-6,101,941	-6,137,591	-6,173,341	-6,209,191	-6,245,141	-6,281,191	-6,317,341	-6,353,591	-6,389,941	-6,426,391	-6,462,941	-6,500,591	-6,537,341	-6,574,191	-6,611,141	-6,648,191	-6,685,341	-6,722,591	-6,759,941	-6,797,391	-6,834,941	-6,872,591	-6,910,341	-6,948,191	-6,986,141	-7,024,191	-7,062,341	-7,100,591	-7,138,941	-7,177,391	-7,215,941	-7,254,591	-7,293,341	-7,332,191	-7,371,141	-7,410,191	-7,449,341	-7,488,591	-7,527,941	-7,567,391	-7,606,941	-7,646,591	-7,686,341	-7,726,191	-7,766,141	-7,806,191	-7,846,341	-7,886,591	-7,926,941	-7,967,391	-8,007,941	-8,048,591	-8,089,341	-8,129,191	-8,169,141	-8,209,191	-8,249,341	-8,289,591	-8,329,941	-8,370,391	-8,410,941	-8,451,591	-8,492,341	-8,533,191	-8,574,141	-8,615,191	-8,656,341	-8,697,591	-8,738,941	-8,780,391	-8,821,941	-8,863,591	-8,905,341	-8,947,191	-8,989,141	-9,031,191	-9,073,341	-9,115,591	-9,157,941	-9,200,391	-9,242,941	-9,285,591	-9,328,341	-9,371,191	-9,414,141	-9,457,191	-9,500,341	-9,543,591	-9,586,941	-9,630,391	-9,673,941	-9,717,591	-9,761,341	-9,805,191	-9,849,141	-9,893,191	-9,937,341	-9,981,591	-1,005,941	-1,010,391	-1,014,841	-1,019,291	-1,023,741	-1,028,191	-1,032,641	-1,037,091	-1,041,541	-1,045,991	-1,050,441	-1,054,891	-1,059,341	-1,063,791	-1,068,241	-1,072,691	-1,077,141	-1,081,591	-1,086,041	-1,090,491	-1,094,941	-1,099,391	-1,103,841	-1,108,291	-1,112,741	-1,117,191	-1,121,641	-1,126,091	-1,130,541	-1,134,991	-1,139,441	-1,143,891	-1,148,341	-1,152,791	-1,157,241	-1,161,691	-1,166,141	-1,170,591	-1,175,041	-1,179,491	-1,183,941	-1,188,391	-1,192,841	-1,197,291	-1,201,741	-1,206,191	-1,210,641	-1,215,091	-1,219,541	-1,223,991	-1,228,441	-1,232,891	-1,237,341	-1,241,791	-1,246,241	-1,250,691	-1,255,141	-1,259,591	-1,264,041	-1,268,491	-1,272,941	-1,277,391	-1,281,841	-1,286,291	-1,290,741	-1,295,191	-1,299,641	-1,304,091	-1,308,541	-1,312,991	-1,317,441	-1,321,891	-1,326,341	-1,330,791	-1,335,241	-1,339,691	-1,344,141	-1,348,591	-1,353,041	-1,357,491	-1,361,941	-1,366,391	-1,370,841	-1,375,291	-1,379,741	-1,384,191	-1,388,641	-1,393,091	-1,397,541	-1,401,991	-1,406,441	-1,410,891	-1,415,341	-1,419,791	-1,424,241	-1,428,691	-1,433,141	-1,437,591	-1,442,041	-1,446,491	-1,450,941	-1,455,391	-1,459,841	-1,464,291	-1,468,741	-1,473,191	-1,477,641	-1,482,091	-1,486,541	-1,490,991	-1,495,441	-1,499,891	-1,504,341	-1,508,791	-1,513,241	-1,517,691	-1,522,141	-1,526,591	-1,531,041	-1,535,491	-1,539,941	-1,544,391	-1,548,841	-1,553,291	-1,557,741	-1,562,191	-1,566,641	-1,571,091	-1,575,541	-1,579,991	-1,584,441	-1,588,891	-1,593,341	-1,597,791	-1,602,241	-1,606,691	-1,611,141	-1,615,591	-1,620,041	-1,624,491	-1,628,941	-1,633,391	-1,637,841	-1,642,

# 土地活用の事業収支

**1 事業費**

**2 家賃収入**

**3 返済**

**+1 ランニングコスト**

**3 + 1の法則**

# 事業費は建築費だけではない

支 出	着手前	着手時	上棟時	竣工時	完成後	計
建築工事費	20,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000		500,000,000
設計料	1,000,000	12,000,000		12,000,000		25,000,000
測量・地質調査費	1,000,000					1,000,000
企画・コンサル料	1,000,000	1,000,000		3,000,000		5,000,000
解体・立退き料	8,000,000					8,000,000
消費税	3,100,000	17,300,000	16,000,000	17,500,000		53,900,000
印紙代	100,000					100,000
不動産取得税					3,500,000	3,500,000
表示・保存登記				2,500,000		2,500,000
抵当権設定費		1,000,000				1,000,000
火災保険料				1,500,000		1,500,000
近隣対策費		5,000,000				5,000,000
工事期間中金利			2,000,000	1,500,000		3,500,000
予備費用	5,000,000			5,000,000		10,000,000
事業費合計						620,000,000

# 物件概要書

## 物件詳細

未定・不明部分空欄

名称	[REDACTED]		
交通	西武新宿線『上石神井』駅 徒歩11分『武蔵関町』徒歩10分		
延床①面積	[REDACTED] m <sup>2</sup>	[REDACTED]	坪
延床②面積	[REDACTED] m <sup>2</sup>	[REDACTED]	坪
延床③面積	[REDACTED] m <sup>2</sup>	[REDACTED]	坪
延床④面積	[REDACTED] m <sup>2</sup>	[REDACTED]	坪
延床⑤面積	[REDACTED] m <sup>2</sup>	[REDACTED]	坪
地目	宅地	現況	駐車場
用途地域	市街化区域	其他法令	第一種低層住居専用地域
建蔽率	50%	容積率	100%
想定建物	戸建て	間取り	3LDK

## 想定付帯設備（共用部）

エントランスオートロック	-	ポスト	○	駐車場	○
エレベータ	-	宅配ボックス	○	駐輪場	○
専用ごみ置場	○	防犯カメラ	-	バイク置場	○
屋外用水道栓	○	都市ガス	○		

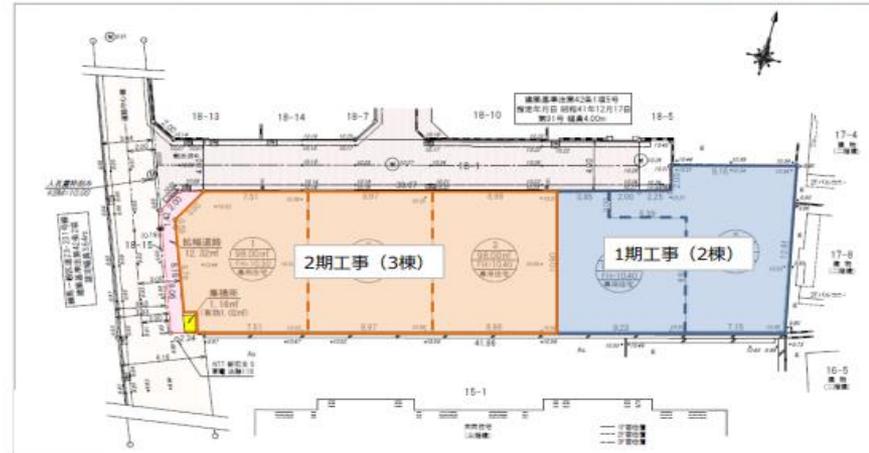
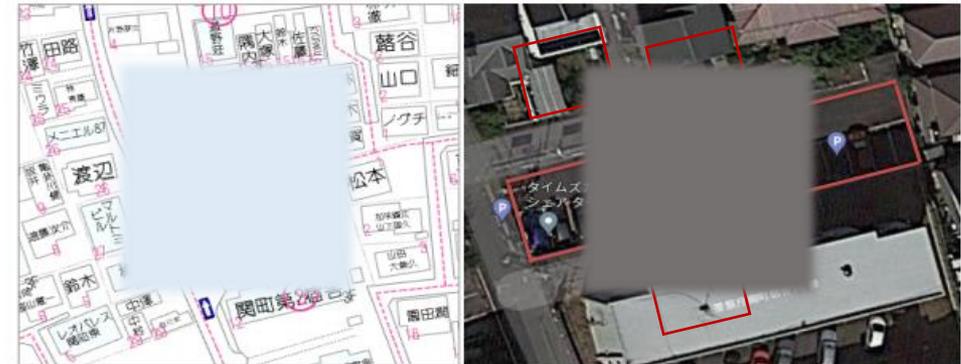
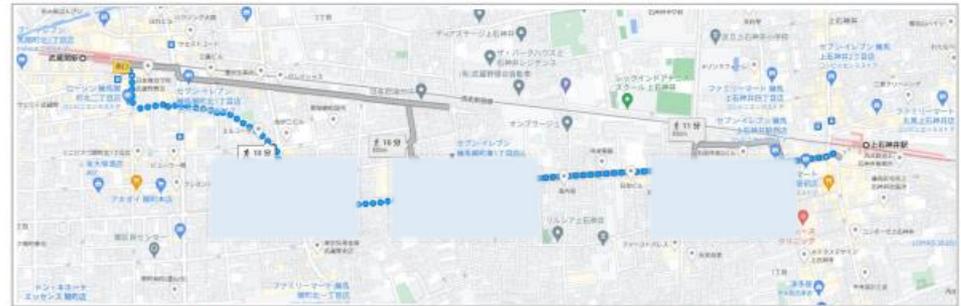
※戸建てでも宅配BOXは必須になってきます

## 想定付帯設備（専用部）

エアコン	○	給湯	○	室内物干し	○
システムキッチン	○	3口ガスコンロ	○	温水洗浄便座	○
浴室乾燥機	○	追い炊き機能	○	24時間換気	○
シャワー付独立洗面台	○	室内洗濯機置き場	○	床下収納	○
高速インターネット無料	△	ウォークインクローゼット	○	テレビ端子	○
BS	○	CS	○	電話端子	○
TV付きインターホン	○	複層ガラス	○	網戸	○
シャッター	○				

上記の設備の他、**駐車場や外構部に防犯気のある街灯を設置**する事も建物のイメージアップには欠かせません。

## 物件MAP

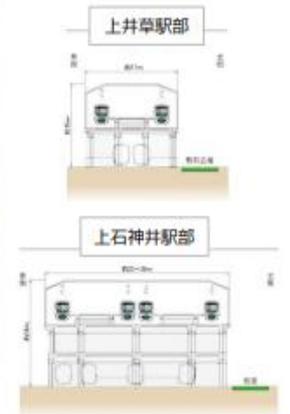


# エリアマーケティング資料①



【上石神井駅より主要各駅までのアクセス】

新宿駅	約24分	高田馬場駅	約14分
渋谷駅	約27分	東京駅	約43分
池袋駅	約23分	品川駅	約42分



〈連続立体交差化計画〉  
南北の街が一体となり、開発が進むと考えられています。

## 「豊かな自然が広がる心地よい生活空間」

上石神井駅前には大きな商業施設はないですが、スーパーや商店が点在しており、グルメスポットとして知られる飲食店も複数あります。

東急百貨店などの大型商業施設や大小商店や飲食店など、商店街も広がるショッピングエリアも生活圏内です。

石神井駅がある練馬区は東京23区内で第2位の治安の良さを維持しており、その中でも上石神井周辺は特に治安が良と言われています。

駅から少し離れたりと閑静な住宅街の落ち着いた雰囲気もあり、みどりや文化にも触れられる豊かな環境です。

新宿駅や池袋駅、渋谷駅には30分以内でアクセスでき、JR山手線や中央線、京浜東北線など大動脈を利用すれば首都圏移動にも容易にできる非常に便利なエリアです。  
バス便も充実している為、吉祥寺方面へのアクセスも良好で、

・交通の便のよさは裏腹に、西武新宿線沿線はその踏切による深刻な交通渋滞が社会問題となっており、良好な寿環境の保全と交通の利便性向上を目的とした対策が急ピッチで進められています。

# エリアマーケティング資料②

## 国勢調査等

★ : 計画地 at home 情報



### <周辺の人口>

	2010年調査(a)	2015年調査(b)	増減率(b)/(a)-1	2020年推計*1	対2015年増減率
人口	25,718人	25,077人	-2.49%	25,373人	1.18%

### <性別人口>

	2010年調査(a)	2015年調査(b)	増減率(b)/(a)-1	2020年推計*1	対2015年増減率
男性	12,665人	12,260人	-3.20%	12,319人	0.48%
女性	13,053人	12,817人	-1.81%	13,054人	1.85%

### <年齢別人口>

	2010年調査(a)	2015年調査(b)	増減率(b)/(a)-1	2020年推計*1	対2015年増減率
19歳以下	3,509人	3,344人	-4.70%	3,415人	2.12%
20~29歳以下	4,068人	3,893人	-4.30%	3,421人	-12.12%
30~39歳以下	4,510人	3,864人	-14.32%	4,097人	6.03%
40~49歳以下	4,168人	3,933人	-5.64%	3,631人	-7.66%
50~64歳以下	4,359人	4,445人	1.97%	4,831人	8.68%
65歳以上	4,927人	5,303人	7.63%	5,683人	7.17%

・計画エリアの総人口はほとんど増減が無く、2020年の推計で対2015年対比で見るとわずかに1.2%程度増加していますが、対2010年対比を見ると、△3.1%と微減しています。

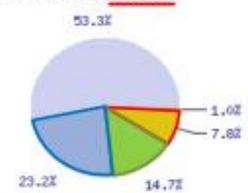
・年齢別人口を見ると、20~29歳と40~49歳の層で大きく人口が減ってきている一方で、50~64歳、更には65歳以上の年齢層は増加しています。

### <周辺の世帯>

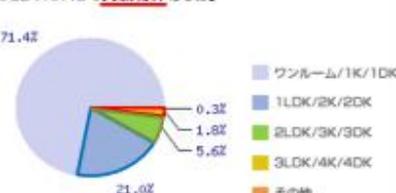
	2010年調査(a)	2015年調査(b)	増減率(b)/(a)-1	2020年推計*1	対2015年増減率
世帯数	13,512世帯	13,259世帯	-1.87%	13,307世帯	0.36%

・世帯数の推移を見ても、ほとんど横ばいであり、特にこのエリアについては大きな開発等もなく流出入は少ないと言えますが、今後の西武線の連続立体化工事の進捗と共に街の活性化が図られ、賑わいを見せる可能性があります。

### 入居希望者の検索条件



### LIFULL HOME'S掲載物件の状況



・HOME'Sによれば、練馬区全体で検索している物件の間取り比率と、実際に掲載されている間取り比率2LDK以上のファミリー物件の掲載比率が極端に低く、実際の需要に対して物件のバリエーションが少ない事が予想されます。

### 賃貸入居者の希望する住戸の広さと築年数

専有面積	検索回数	LIFULL HOME'S掲載物件	築年数	検索回数	LIFULL HOME'S掲載物件
~10㎡	0.7%	0.4%	新築	9.9%	9.6%
10㎡~	4.3%	4.0%	~3年	7.5%	15.0%
15㎡~	12.1%	18.6%	~5年	7.6%	8.0%
20㎡~	18.1%	25.0%	~10年	11.1%	8.7%
25㎡~	14.3%	17.5%	~15年	10.6%	13.7%
30㎡~	8.1%	7.0%	~20年	9.1%	11.1%
35㎡~	5.4%	2.2%	~25年	7.1%	8.2%
40㎡~	13.3%	12.5%	~30年	10.9%	7.6%
50㎡~	11.7%	5.6%	31年以上	28.1%	21.6%
60㎡~	6.4%	1.7%			
70㎡~	3.1%	0.7%			
80㎡~	1.5%	0.4%			
90㎡~	0.4%	0.4%			
100㎡~	0.6%	0.2%			

・単身物件の需要や供給はこのエリアに関してもその比率は高くなります。  
 ・このエリアでは特に40㎡~70㎡といった、カップル/ファミリー層の検索数が多くなっています。  
 ・築年数に関するこだわりはあまり感じられず、他の要素が物件選びの決め手となっている事が予想されます。

### <人員別世帯数>

	2010年調査(a)	2015年調査(b)	増減率(b)/(a)-1	2015年構成比
単身	7,075世帯	6,897世帯	-2.52%	52.02%
2人世帯	3,059世帯	3,165世帯	3.47%	23.87%
3人以上世帯	3,378世帯	3,197世帯	-5.36%	24.11%

・上記のように人員別世帯数の推移を見ると、2人世帯のみが増加しています。  
 ⇒ 1LDK以上の物件の需要が他のエリアに比べて多い理由がここにあります。  
 ※更に練馬区は育児環境や高齢者福祉に関わる整備を進めており、特に待機児童がほとんどいない状態に改善してきている為、今後もカップル/ファミリー世帯の住居需要は高まっていく事が予想されます。

# エリアマーケティング資料③

【近隣物件の募集事例】 現在募集中

(athome/レインズ掲載)

物件名	所在地	構造	駅	距離	築年月	築年数	階	間取り	面積 (㎡、坪)	賃料	共益費	礼金	敷金	合計賃料	m単価	坪単価	主な設備・条件等
① 練馬区関町北3丁目戸建 2階建	練馬区関町北3丁目	木造	武蔵境	10分	2021年7月	新築	2	3SLDK	137.46㎡ 41.58坪	323,000円	0円	0	3	323,000円	2,350円	7,768円	駐車場付き
② アクシス 2階建	杉並区上井草4丁目	木造	上石神井	14分	2019年3月	3年1ヶ月	2	3LDK	76.18㎡ 23.04坪	227,000円	3,000円	1	1	230,000円	3,019円	9,981円	駐車場付き
③ 練馬区関町北1丁目3-2戸建 2階建	練馬区関町北1丁目	木造	武蔵境	7分	2012年7月	9年9ヶ月	2	3LDK	78.13㎡ 23.63坪	270,000円	0円	1	1	270,000円	3,456円	11,424円	駐車場付き、ロフト付き
④ 上石神井1丁目戸建	東京都練馬区上石神井1丁目20-11	木造	上石神井	5分	1998年5月	23年11ヶ月	3	3LDK	71.00㎡ 21.48坪	135,000円	5,000円	1	1	140,000円	1,972円	6,518円	駐車場付き、ロフト付き
⑤ 東京都杉並区善福寺4丁目	東京都杉並区善福寺4丁目	木造	上石神井	12分	1988年10月	33年6ヶ月	2	3LDK	69.56㎡ 21.04坪	159,000円	1,000円	1	1	160,000円	2,300円	7,604円	駐車場付き
⑥ 下石神井戸建	東京都練馬区下石神井5	木造	上井草	13分	2021年12月	新築	3	3LDK	86.94㎡ 26.30坪	180,000円	5,000円	1	2	185,000円	2,128円	7,034円	駐車場付き・上石神井駅徒歩16分
平均				11分	2010年5月	11年10ヶ月			86.55㎡ 26.18坪	215,667円	2,333円				2,537円	8,388円	

## ① 練馬区関町北3丁目戸建 2階建



## ② アクシス2階建て



## ③ 練馬区関町北1丁目3-2戸建 2階建



募集事例

・at-homeの国勢調査のデータでは、**20代、40代の人口はともに減少傾向**にあり、**全体人口**については**+1.18%**と微増しております。  
 ・合わせて、**65歳以上の人口も+7.17%**と増加しており**高齢化が進んでいる街**ともいえます。  
 ⇒しかしながら、もともと、賃貸戸建てでは、アパートマンションと比べると供給量が少ない為、子供が1~2人いるファミリー世帯での需要は一定以上あるといえます。  
 また、国勢調査時の世帯人数比率は、単身世帯：二人世帯：三人以上世帯=2：1：1ですが、3LDK以上の物件は全世帯の3%にも満たない為、広めの戸建て物件をご希望の方の選択肢は限られる為、希少物件になり得ます。  
 ・借家比率が高いエリアですが、**戸建賃貸は稀少な為、お子様がいる家族が集合住宅ではなく、ゆとりのある戸建賃貸に興味を示す事は必ず**で、昨今の**コロナ事情を背景に益々需要は高まる**と思われれます。  
 ⇒昨今の子育て世帯については共働き家族が多いこともあり、**保育施設や育児環境が充実しているこのエリア**には、**収入面では余裕がありながら、時間的な余裕がある家族像がターゲット**となると予想されます。  
 ※近年では**戸建てでも宅配ボックスは必須**となりつつあり、建築段階で将来的なニーズを踏まえた設備や仕様にする事で、早期成約につながると共に、中・長期的に**安定した収益を確保できると**考えます。  
 ・賃貸戸建ての中でも、80㎡前後の面積がある3LDKは、複数のお子様がいる家族やリモートワークが多い家族など、条件が限られれば限られるほど市場価値が上がってくる可能性もあります。

## 【賃料査定の方】

- ・上記近隣募集事例は、athome/レインズ/sumo/HOME'Sに掲載されている「上石神井駅・武蔵境駅」をアクセスポイントとする募集物件をピックアップいたしました。 ※**すべて駐車場付きの物件**
- ・駅徒歩10分前後の80㎡前後の物件となると非常に限られた戸数しか流通していませんでしたが、供給物件数が少ない為か、築年数の割に高めの賃料で募集されている事も踏まえています。
- ・物件選びの際に考慮されるのは、築年数よりも、駅分数、間取り、面積であるという先のデータから考えると、健全に建物を維持していけば一定の賃料は中長年に獲得できる期待が持てます。
- ・駐車スペースを確保し、少し余裕のあるスペースがあれば、自転車や季節ごとに必要なアイテムなど、ちょっとしたストックを置くなどの工夫で更に差別化が図れる可能性があります。

## ◎標準m単価算定基準

**2,537円 × 各世帯m数 + α (増減要因：日当たり、敷地専有面積他環境、車両の出入庫のしやすさ、収納の広さ)**

※コロナ感染症や今後の市場より金額は変動する可能性があります。  
 ※標準設備や外構部の仕様などによっても金額は変動します。

# エリアマーケティング資料④



上記〇囲いのエリア内の『戸建物件』を無条件に検索すると…

## 『間取/築年数別』クロス統計データ

	～1年以内	～5年以内	～10年以内	～15年以内	～20年以内	～30年以内	30年超
1R							
1K1DK							
1LDK2K2DK							
2LDK3K3DK							
3LDK4K4DK		4件 22.75万円	2件 24万円	6件 24.83万円		4件 17.95万円	9件 9.96万円
4LDK5K5DK						1件 15万円	
5LDK以上						1件 30万円	

資料平均：18.63万円 最高：30.00万円 最低：9.00万円  
 平均単価：0.22万円/㎡ 0.73万円/坪  
 平均面積：84.87㎡ 25.67坪

## 『間取/駅徒歩別』クロス統計データ

	～3分以内	～5分以内	～7分以内	～10分以内	～15分以内	～20分以内	20分超
1R							
1K1DK							
1LDK2K2DK							
2LDK3K3DK							
3LDK4K4DK		9件 11.67万円	4件 28万円	7件 19.71万円	4件 21.13万円		
4LDK5K5DK					1件 15万円		
5LDK以上					1件 30万円		

資料平均：18.28万円 最高：29.00万円 最低：9.00万円  
 平均単価：0.23万円/㎡ 0.76万円/坪  
 平均面積：79.13㎡ 23.94坪

- ・上記のデータから読み取れることは、次にあげる3点です。
- ①供給されている物件数が非常に少ない。
- ②築年数が15年程度まではさほど大きく資料の下落は起きていない。
- ③駅からの距離による資料への景況も少ない。

・競合によるリスク  
 ・経年によるリスク  
 ・立地によるリスク

安定した賃貸経営

## ＜住宅形態・所有形態別世帯数＞

	2010年調査(a)	2015年調査(b)	増減率(b)/(a)-1	2015年構成比
持家	5,025世帯	5,009世帯	-0.32%	38.70%
借家	8,099世帯	7,933世帯	-2.05%	61.30%

## ＜住宅形態・所有形態別世帯数＞

	2010年調査(a)	2015年調査(b)	増減率(b)/(a)-1	2015年構成比
戸建住宅	3,473世帯	3,469世帯	-0.12%	27.10%
共同住宅	9,492世帯	9,334世帯	-1.66%	72.90%

- ・上記のデータからは持家比率と戸建住宅比率が微増ですが増えてきている様子を読み取れます。
- ・このエリアは低層の住居が広がる地域でもありますので、周囲の建物も戸建て住宅や小規模な共同住宅が多く建ち並んでいます。
- ⇒緑も多く生活環境も整備されている事や、子育て世帯に関わる福祉政策も充実している事などから、戸建住宅の購入や子育てしやすい広めの戸建賃貸への需要の高まりが徐々に表れてきていると考えられます。
- ・交通面でも青梅街道や環状八号線が通る為、車での生活も便利な環境ですので、駐車場付きの戸建て住宅の需要は根強いものと思われます。
- ・教育面でも、周辺には有名私立大学付属の中学・高校があるなど、教育熱心な子育て世代にも人気がありそうです。

## ＜近隣分譲戸建て物件事例（参考）＞



## 査定書（標準 集金管理）

### 賃料査定

号棟	タイプ	向き	専有面積 ㎡ 坪		査定賃料	共益費	合計	㎡単価
①	3LDK	南	82.80	25.04	230,000	0	230,000	2,777
②	3LDK	南	83.63	25.29	230,000	0	230,000	2,630
③	3LDK	南						630
④	3LDK	南						563
⑤	3LDK	南	83.62	25.29	210,000	0	210,000	2,511
合計			421.45	1				2,621

※査定賃料については、後述のご提案内容を一定範囲で加味していただいた場合のものとなりますが、意匠性などは含めておりません。建築仕様が決定した際には改めて査定をさせていただきます。

※新築物件の為、いわゆる新築プレミアムも加味した内容となります。

### 入居者様との契約条件

契約期間	普通借家契約2年間
敷金	敷金は2ヶ月分を想定しております。
礼金	貸主様取得（礼金として0～1ヶ月分を想定しております。）
更新料	新賃料の1ヶ月分を想定しております。

※状況により広告料・フリーレントなど提案にご協力していただく場合があります。

※戸建賃貸という事もあり、専有面積が広い為、敷金は2ヵ月預りとしています。

### 賃貸管理費用

管理手数料	4% (消費税等別)	家賃等の送金時に相殺させていただきます。
送金日	毎月20日	当月分の家賃等を20日に送金させていただきます。
募集業務手数料	賃料の1ヵ月分 (消費税等別)	契約金送金時に賃料の1ヵ月分（消費税等別途）を相殺させていただきます。
更新業務手数料	新賃料の0.5ヵ月分 (消費税等別)	更新料送金時に新賃料の0.5ヵ月分（消費税等別途）を相殺させていただきます。

## 事業収支上の家賃収入・・・手堅くみる

## 実際の募集は、 チャレンジ賃料で1.2ヶ月頑張ってみる

### オーナー様概算収入

項目	月額	年額
募集査定賃料		2,621,000
共益費	0	0
<b>収入合計 (A)</b>		

※上記金額は、現在の建設地周辺成約事例および相場により設定したものであり、将来的にお約束できるものではありません。

※その他 礼金収入・更新料収入が別途ございます。

※このエリア全体のイメージアップを目的に植栽などを配置したりする場合には**共益費を設定しても良い**かもしれません。

### オーナー様概算支出

項目	月額	年額
管理手数料(4% + Tax)	48,620	583,440
建物維持管理	0	0
<b>支出合計 (B)</b>		

※植栽管理費用等は建物維持管理項目として別途ご提案できます。

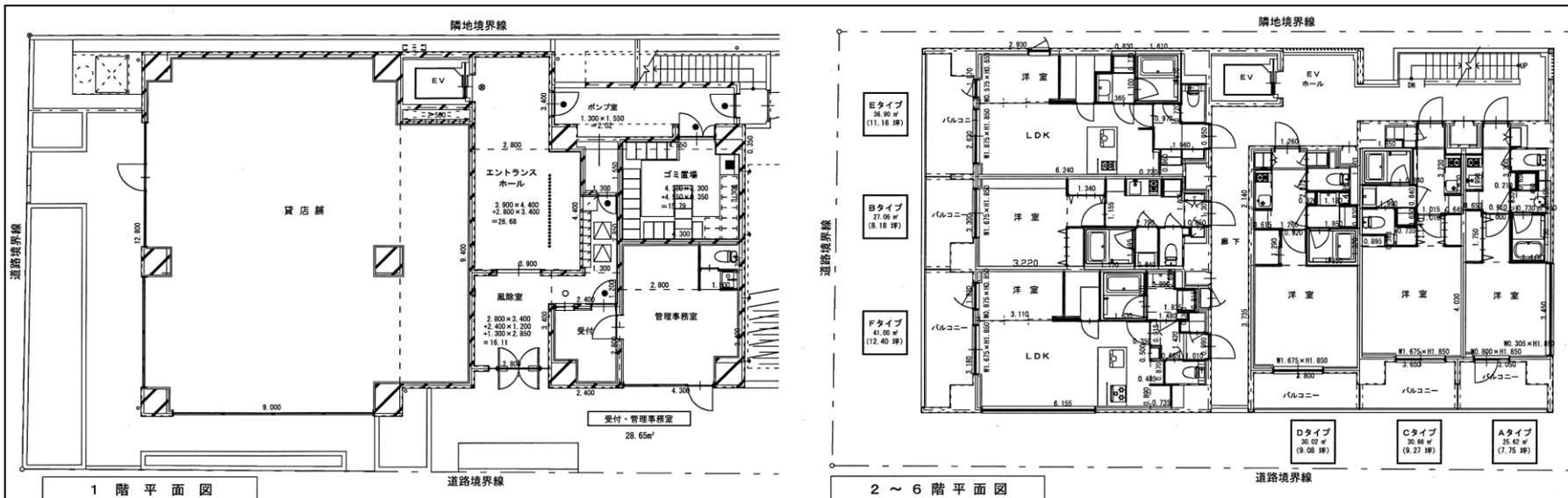
### オーナー様概算収支

項目	月額	年額
収入合計 (A)		2,621,000
支出合計 (B)	48,620	583,440
<b>収支</b>		

### 弊社業務内容

募集	募集広告作成、募集活動、斡旋
審査	入居希望者の調査および審査、※ <b>ベットの面接（チェックシート）</b> ・審査
契約	賃貸借契約の締結、契約更新の手続き
集金	金員の収納代行、滞納処理
建物	本物件のメンテナンス代行 (本物件の営繕補修が必要なときは、その旨を報告のうえ承諾のもとに補修工事を行います。)
リクエスト	リクエスト対応業務 ※ <b>ベットのリクエスト対応補助業務</b>
明渡し請求	契約違反者への明け渡し請求補助（解約手続き）
退室時	賃借人の契約解除に伴う部屋のリフォームおよび敷金の精算
入居時	入居者管理に関わる業務全般 CATV、共用電気代、町内会費・自治会費用振込代行
空室時	空室時の室内管理 ※空室リスクはオーナー様のご負担となります。
滞納時	入居者が滞納した場合、空室リスクはオーナー様のご負担となります。ただし、新規契約時は原則保証会社を利用し、賃借人は保証会社と契約することとします。

# 平面図・面積表



**排煙設備**

【 受付・管理事務室 】  
 令 12 6 条の 2 第 1 項第 1 号による  
 床面積100㎡以内ごとに防火区画

【 共同住宅の住戸の部分 】  
 令 12 6 条の 2 第 1 項第 1 号による  
 床面積200㎡以内ごとに防火区画

■ 受付・管理事務室(28.65㎡)、廊下(16.11㎡)、エントランスホール(26.68㎡)、ポンプ室(2.02㎡)、農産物保管庫(15.79㎡)→<100㎡  
 → 準耐火構造の床若しくは壁又は天井に基準9号の2ロに規定する防火設備で区画された部分

採光・換気計算表

室名	室面積	必要採光面積 (室面積 × 1/7)	有効開口面積			判定	必要換気面積 (室面積 × 1/20)	開口面積	判定
			開口面積	採光補正係数	(開口面積×採光補正係数)				
貸店舗	9,000 × 12,800 + 2,500 × 9,400=38,700								
受付・管理事務室	2,400 × 2,800 + 4,300 × 1,700 + 4,300 × 3,400 = 26,100								
Aタイプ 洋室	3,650 × 3,450 + 1,000 × 1,750 = 12,273	12,273 × 1/7 = 1,753	W 0,800 H 1,850	D / H × 8 - 1 採光補正係数=1としてチェック (道路に面する)	2,044 × 1 = 2,044 > 1,753	OK	0,800 × 1,850 = 1,480 > 0,613	OK	
Bタイプ 洋室	3,220 × 3,300 + 1,340 × 1,155 = 12,174	12,174 × 1/7 = 1,739	W 1,675 H 1,850	D / H × 8 - 1 採光補正係数=1としてチェック (道路に面する)	3,098 × 1 = 3,098 > 1,739	OK	1,675 / 2 × 1,850 = 1,549 > 0,606	OK	
Cタイプ 洋室	3,650 × 4,020 + 1,010 × 1,140 = 15,861	15,861 × 1/7 = 2,265	W 1,675 H 1,850	D / H × 8 - 1 採光補正係数=1としてチェック (道路に面する)	3,098 × 1 = 3,098 > 2,265	OK	1,675 / 2 × 1,850 = 1,549 > 0,793	OK	
Dタイプ 洋室	3,800 × 3,735 + 0,920 × 1,290 = 15,380	15,380 × 1/7 = 2,197	W 1,675 H 1,850	D / H × 8 - 1 採光補正係数=1としてチェック (道路に面する)	3,098 × 1 = 3,098 > 2,197	OK	1,675 / 2 × 1,850 = 1,549 > 0,766	OK	
Eタイプ L.D.K 洋室	6,240 × 2,620 0,220 × 0,960 + 2,930 × 1,870 = 22,101	22,101 × 1/7 = 3,157	W 1,675 H 1,850	D / H × 8 - 1 採光補正係数=1としてチェック (道路に面する)	3,957 × 1 = 3,957 > 3,157	OK	1,675 / 2 × 1,850 = 1,234 > 1,105	OK	
Fタイプ L.D.K 洋室	6,155 × 3,180 0,735 × 0,890 0,485 × 0,870 0,350 × 0,800 + 3,110 × 1,820 = 26,484	26,484 × 1/7 = 3,783	W 1,675 H 1,850	D / H × 8 - 1 採光補正係数=1としてチェック (道路に面する)	3,842 × 1 = 3,842 > 3,783	OK	1,675 / 2 × 1,850 = 1,549 > 1,324	OK	

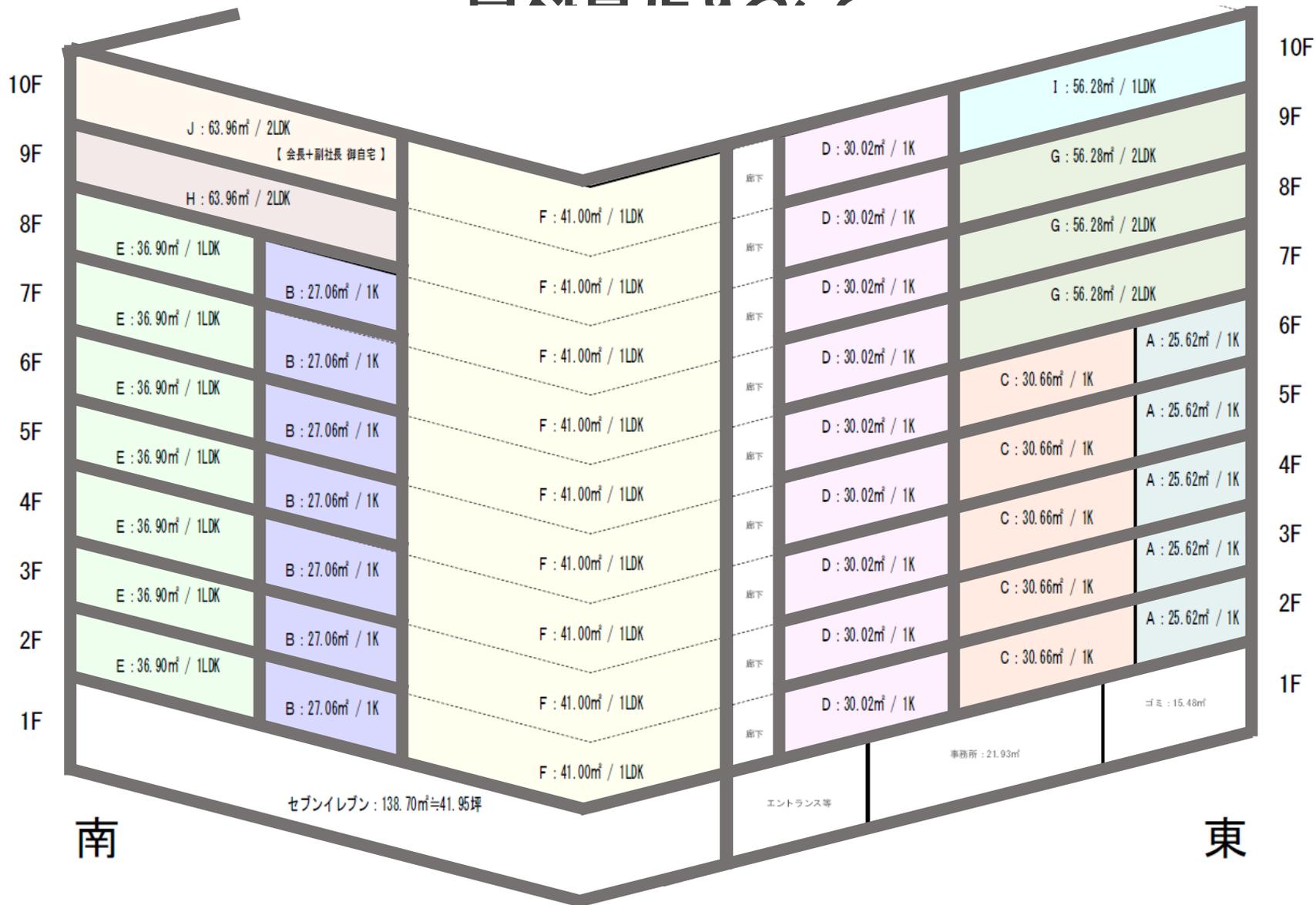
シックハウス面積表

タイプ	室名	OH	室面積	
			㎡	㎡
Aタイプ	洋室	OH=2,550	3,450 × 3,800 + 1,750 × 1,000 = 12,28	16.43
	玄関・廊下	OH=2,200	1,990 × 0,800 + 3,200 × 1,000 + 0,650 × 0,210 = 4.63	5.48
	洗面室	OH=2,200	0,830 × 0,210 + 1,480 × 0,730 + 1,150 × 0,460 = 1.79	2.14
	U.B	OH=2,100	1,750 × 1,400 = 2.45	3.01
Bタイプ	洋室	OH=2,550	3,300 × 3,220 + 1,150 × 1,340 = 12.18	6.15
	玄関・廊下	OH=2,200	1,805 × 2,780 + 1,300 × 0,850 = 6.15	1.26
	洗面室	OH=2,200	1,495 × 0,840 = 1.26	2.65
	U.B	OH=2,100	1,495 × 1,770 = 2.65	16.21
Cタイプ	洋室	OH=2,550	4,020 × 3,650 + 1,150 × 1,010 + 0,388 × 0,895 = 16.21	4.84
	玄関・廊下	OH=2,200	3,230 × 1,015 + 2,130 × 0,645 + 1,303 × 0,140 = 4.84	2.15
	洗面室	OH=2,200	0,840 × 1,990 + 0,650 × 0,735 = 2.15	2.42
	U.B	OH=2,100	1,303 × 1,800 = 2.42	15.38
Dタイプ	洋室	OH=2,550	3,735 × 3,800 + 1,250 × 0,920 = 15.38	5.10
	玄関・廊下	OH=2,200	2,875 × 1,280 + 2,140 × 0,320 + 0,490 × 0,320 = 5.10	2.12
	洗面室	OH=2,200	0,830 × 1,850 + 0,490 × 1,180 = 2.12	2.45
	U.B	OH=2,100	1,320 × 1,850 = 2.45	
Eタイプ	LDK	OH=2,550	2,820 × 6,240 + 0,960 × 0,240 = 16.43	
	洋室	OH=2,550	1,870 × 2,930 = 5.48	
	玄関・廊下	OH=2,200	0,950 × 1,950 + 0,720 × 0,970 = 2.56	
	洗面室	OH=2,200	1,100 × 1,365 + 0,770 × 0,830 = 2.14	
Fタイプ	LDK	OH=2,550	3,180 × 6,155 + 0,890 × 0,735 + 0,500 × 0,350 = 20.83	
	洋室	OH=2,550	1,820 × 3,110 = 5.66	
	玄関・廊下	OH=2,200	0,990 × 1,010 + 0,815 × 1,335 + 0,915 × 0,350 = 2.30	
	U.B	OH=2,100	1,820 × 1,630 = 2.97	
1階管理室	貸店舗	OH=2,650	12,800 × 9,000 + 9,400 × 2,500 = 138.70	
	管理事務室・受付	OH=2,850	2,800 × 2,400 + 2,800 × 1,700 + 4,300 × 3,400 = 26.10	
	便所・給湯	OH=2,200	1,500 × 1,700 = 2.55	

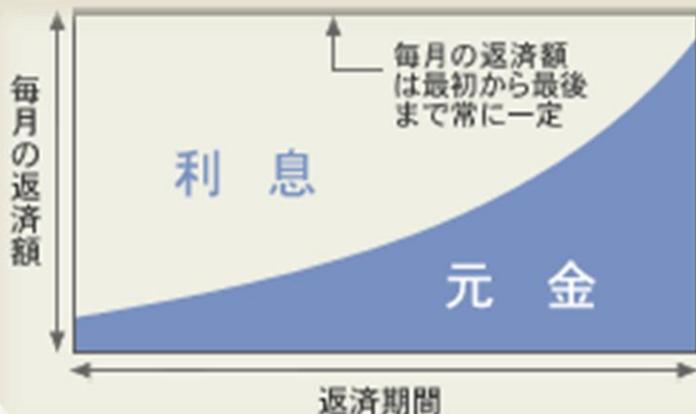
# 各部屋の特徴を整理する

住戸 タイプ	専有 面積	戸 数	間取り	二重 サッシ 防音 対応	ハイ グレード 設備 機器	造作 棚 充実	カー ゼット 充実	専用 トラン ク ルーム	高い 天井 &ロフト	奥行 2m バルコニー	最小 限 バルコニー	リビング 南向き	ス ジ オ 向 き
type A	約 54 m <sup>2</sup>	3戸	2LDK			●		●					
type B	約 52 m <sup>2</sup>	3戸	1SLDK		●		●				●		
type C	約 42 m <sup>2</sup>	9戸	1LDK		●		●				●	●	
type D	約 36 m <sup>2</sup>	9戸	1LDK							●		●	
type E	約 34 m <sup>2</sup>	6戸	1LDK	●						●			
type F	約 34 m <sup>2</sup>	2戸	1K	●		●				●			
type G	約 34 m <sup>2</sup>	1戸	1K	●					●	●			
type H	約 30 m <sup>2</sup>	3戸	1SK		●		●	●					
type I	約 30 m <sup>2</sup>	2戸	1R										●
type J	約 30 m <sup>2</sup>	1戸	1R						●				●
type K	約 28 m <sup>2</sup>	6戸	1K	●			●				●		
type L	約 24 m <sup>2</sup>	3戸	1K					●					

# 眺望や採光など、階層・位置を考慮した 賃料査定スマート

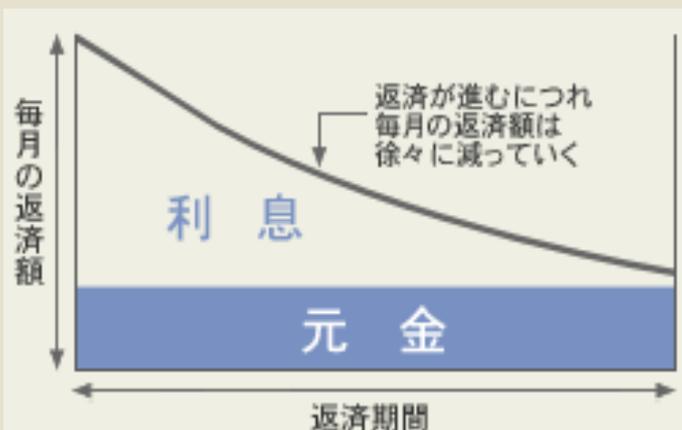


## 元利均等払い



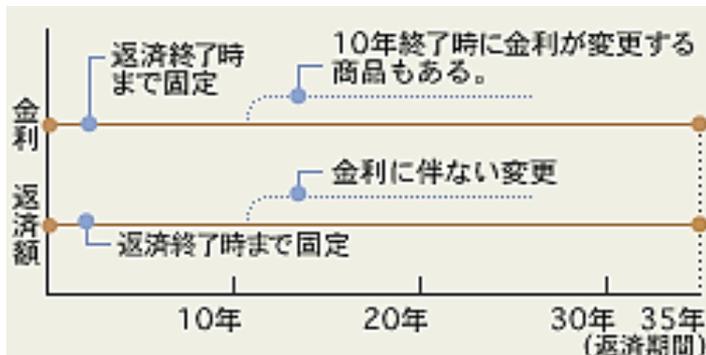
毎月の「返済額」が一定  
元金と利息の合計額は毎月同じ  
返済当初は利息の割合が大きく、  
元金がなかなか減らない  
安定的な賃貸経営を考えると、  
圧倒的に元利均等返済が選ばれる

## 元金均等払い



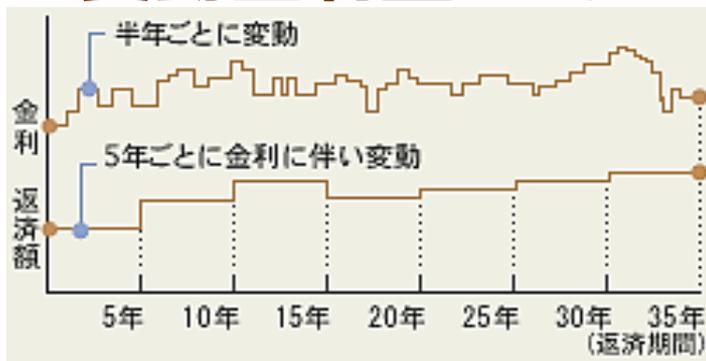
毎月、「元金」の返済額が一定  
最初のうちは利息大きく  
返済合計額も高くなる  
しかし元金部分は確実に減っていく  
ので、利息も減っていき、返済額はど  
んどん少なくなっていく  
総返済額は元利均等よりも少ない

## 固定金利型ローン



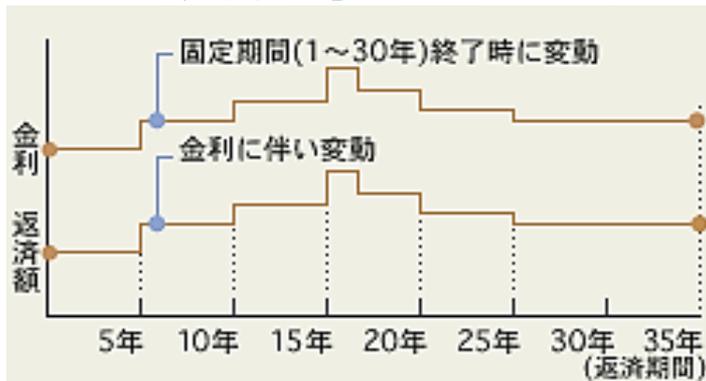
借入時金利が、返済終了まで適用金利上昇リスクなく計画的に返済できる低金利時に借りると、将来にわたり低金利が継続できるが、高金利スタートはずっと高金利を負担

## 変動金利型ローン



都度、途中で金利が変わるローン  
金融情勢に応じて、定期的に金利見直し  
金利が変動するため、将来の返済額が確定しない（予測不可）

## 固定選択型ローン



1年～20年の固定期間を選択。  
期間終了後、再び変動・固定を選択  
固定期間終了後の新たな金利・返済額は不明（予測不可）

# 賃貸住宅における融資 アパートローン

## 融資審査 3つのポイント

土地の担保力

事業採算性

事業主の信用力

## 融資断り 4つの要因

金融・経済情勢

銀行の経営状態

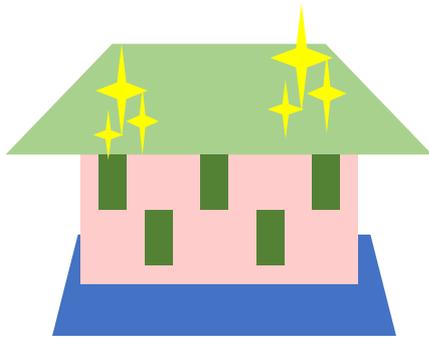
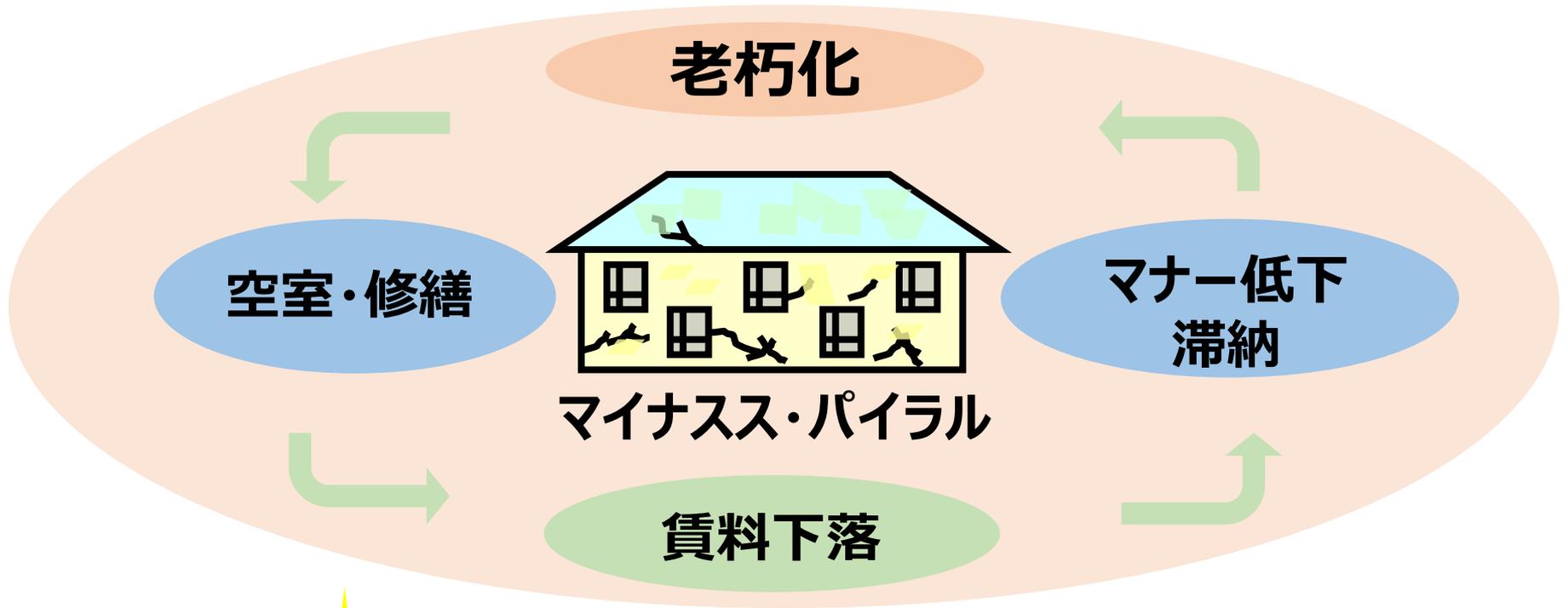
融資担当者の力量

オーナー側に要因

# +1 ランニングコスト

- ① 日常清掃費用と建物の維持管理費用
- ② 共用部分の電気や水道代
- ③ 原状回復費用
- ④ メンテナンス費用（維持管理費）
- ⑤ 大規模修繕の費用積立
- ⑥ 植栽の維持管理
- ⑦ 確定申告・税理士費用
- ⑧ 固定資産税・都市計画税
- ⑨ 所得税・個人事業税
- ⑩ 火災保険料
- ⑪ 広告費（AD）
- ⑫ 諸雑費（リーシング関連）
- ⑬ 予備費（訴訟・弁護士顧問料など）

# 賃貸経営の出口戦略



リノベーション



新築（建替え）



売却（現金化）