

平成 29 年 9 月 14 日

コンサルタント △△

賃貸経営無料健康診断書

〇〇 様

名古屋・愛知・岐阜・三重エリアの収益物件のご相談や高価買取なら不二興産

賃貸オーナーの未来を変える
新・大家ライフ® powered by 不二興産

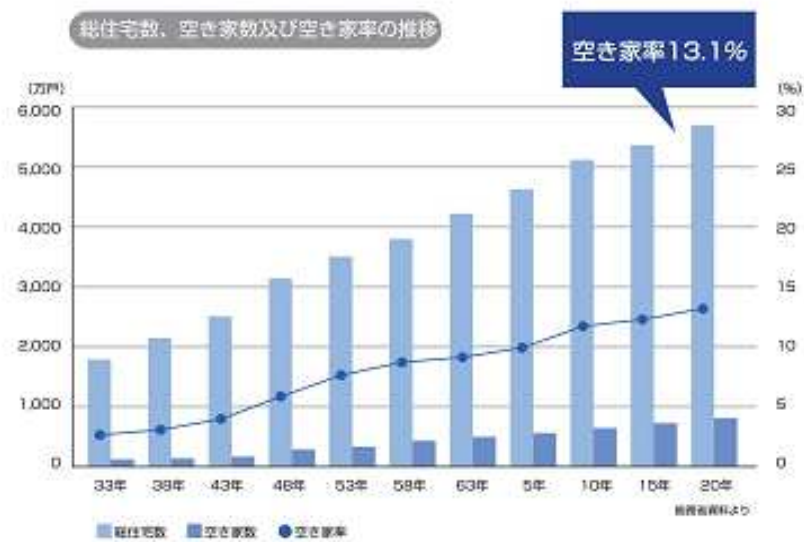
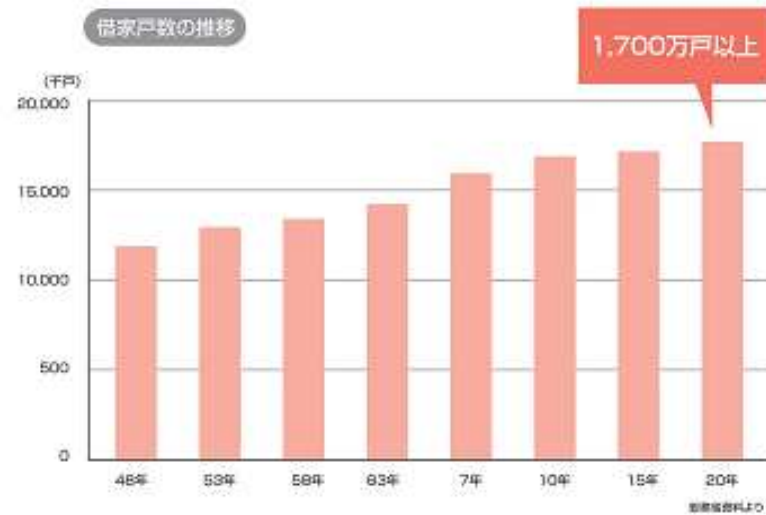
なっとく おーやさん
0120-719-083
[受付時間/9:30~18:30(土日祝を除く)]

アパート・マンション経営を取り巻く環境②

data-3

未来予測データから見る。アパート・マンション経営を取り巻く厳しい環境。

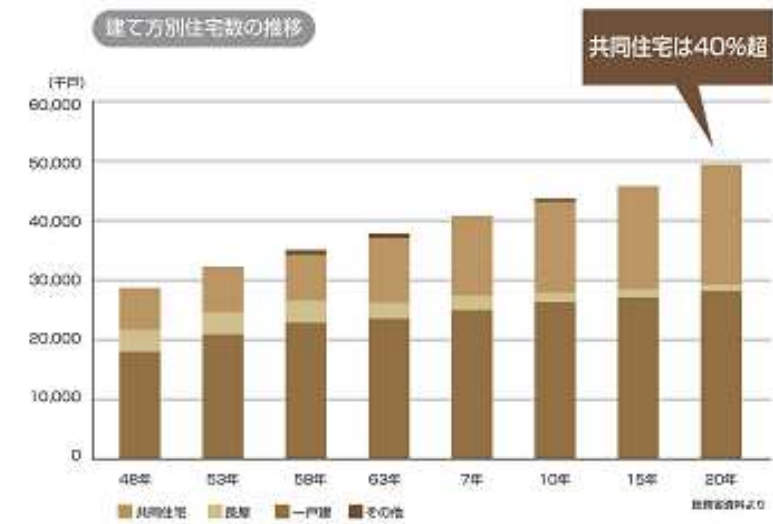
市場には1,700万戸以上の借家数。
13.1%に上昇し過去最高の空き家率は今後も増加傾向に。



data-4

未来予測データから見る。アパート・マンション経営を取り巻く厳しい環境。

共同住宅は40%を超。
住宅の在庫は約790万戸が過剰になることが明白。

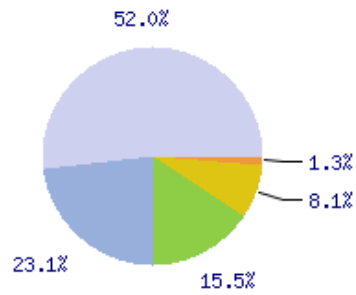


熱田区の現状

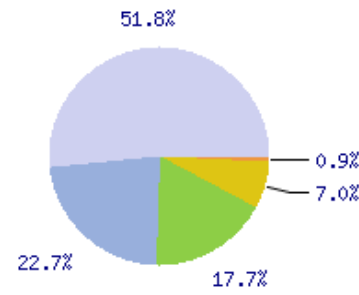
▶ 賃貸入居者の希望間取り

熱田区で賃貸物件を探すユーザーの間取りニーズとHOME'Sに掲載されている物件をグラフ化し比較して表示しています。

入居希望者の検索条件



HOME'S掲載物件の状況



Copyright(C) NEXT CO.,LTD. 2015/04/01 Copyright(C) NEXT CO.,LTD. 2015/04/01

▶ 賃貸入居者の希望築年数

熱田区の築年数に関してユーザーの検索回数とHOME'Sに掲載されている物件を比較して、需要と供給のバランスを確認できます。

築年数	検索回数	HOME'S掲載物件
新築	21.5%	9.0%
～3年	6.1%	10.9%
～5年	4.8%	11.0%
～10年	20.2%	16.3%
～15年	7.8%	8.6%
～20年	7.8%	9.6%
～25年	11.7%	13.2%
～30年	10.9%	20.3%
31年以上	9.2%	11.0%

▶ 賃貸入居者の希望する住戸の広さ

熱田区の専有面積に関してユーザーの検索回数とHOME'Sに掲載されている物件を比較して、需要と供給のバランスを確認できます。

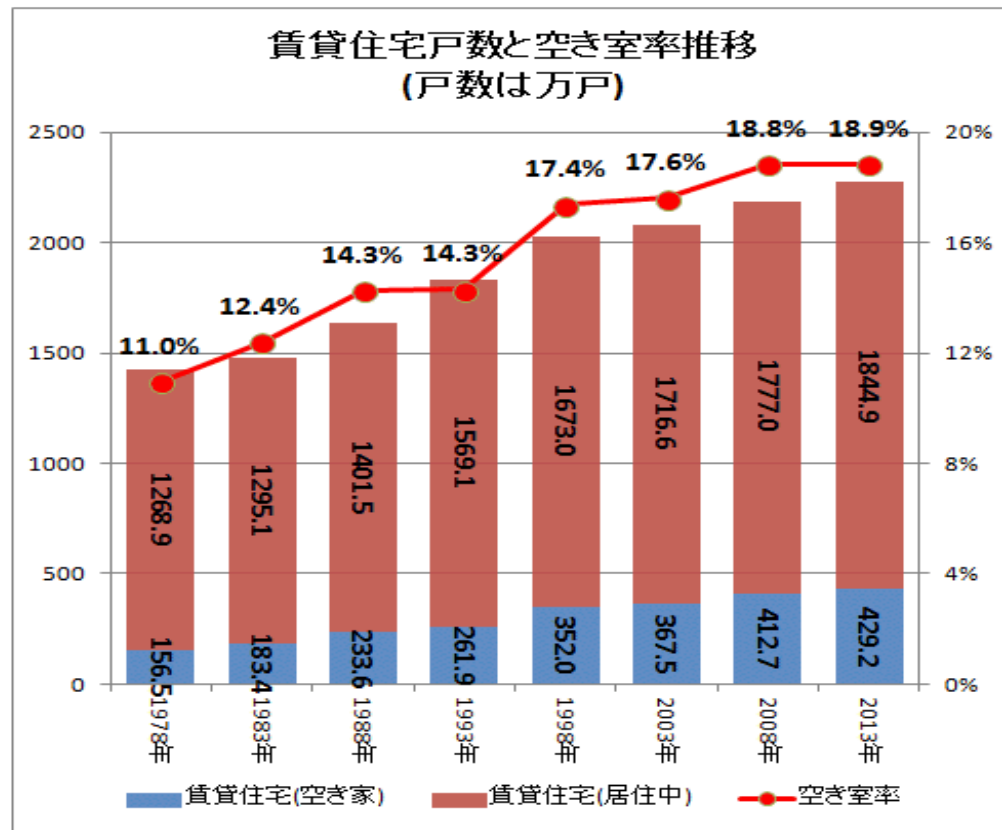
専有面積	検索回数	HOME'S掲載物件
～10㎡	0.0%	0.0%
10㎡～	0.2%	0.2%
15㎡～	6.6%	10.2%
20㎡～	28.5%	24.8%
25㎡～	8.8%	7.5%
30㎡～	11.9%	11.5%
35㎡～	6.7%	5.8%
40㎡～	11.2%	15.4%
50㎡～	10.0%	13.7%
60㎡～	10.0%	6.9%
70㎡～	3.8%	2.7%
80㎡～	1.3%	0.7%
90㎡～	0.3%	0.2%
100㎡～	0.7%	0.4%

▶ 賃貸入居者の希望する駅徒歩

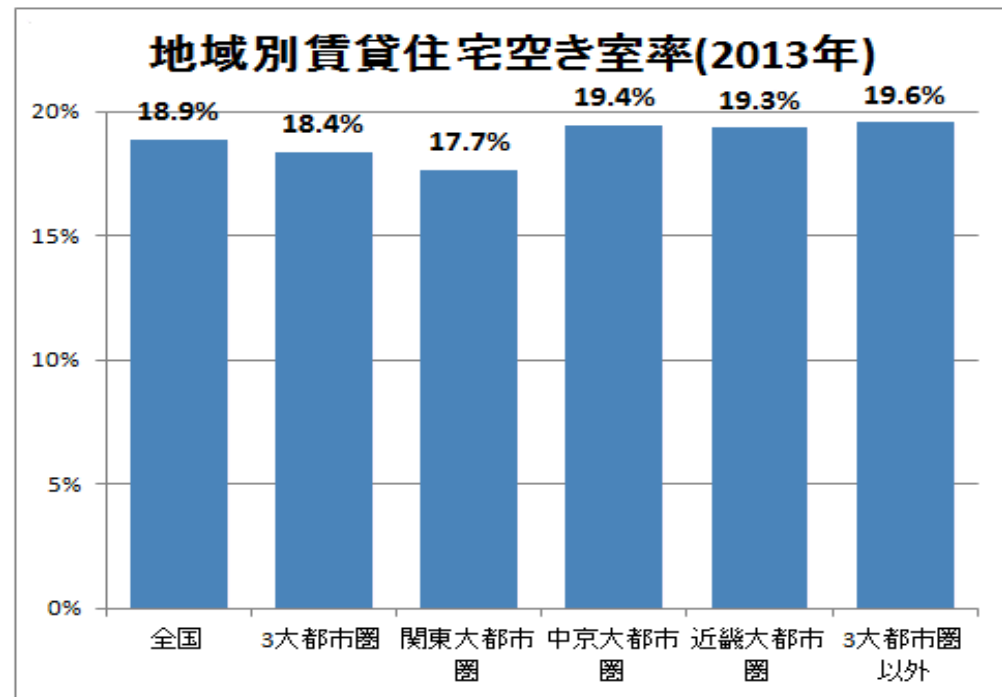
熱田区の駅徒歩に関してユーザーの検索回数とHOME'Sに掲載されている物件を比較して、需要と供給のバランスを確認できます。

駅徒歩	検索回数	HOME'S掲載物件
1分	4.0%	3.3%
～3分	19.3%	19.6%
～5分	22.0%	22.6%
～7分	22.3%	27.2%
～10分	25.2%	18.0%
～15分	6.1%	6.9%
～20分	1.0%	2.4%
～30分	0.0%	0.0%
31分以上	0.0%	0.0%

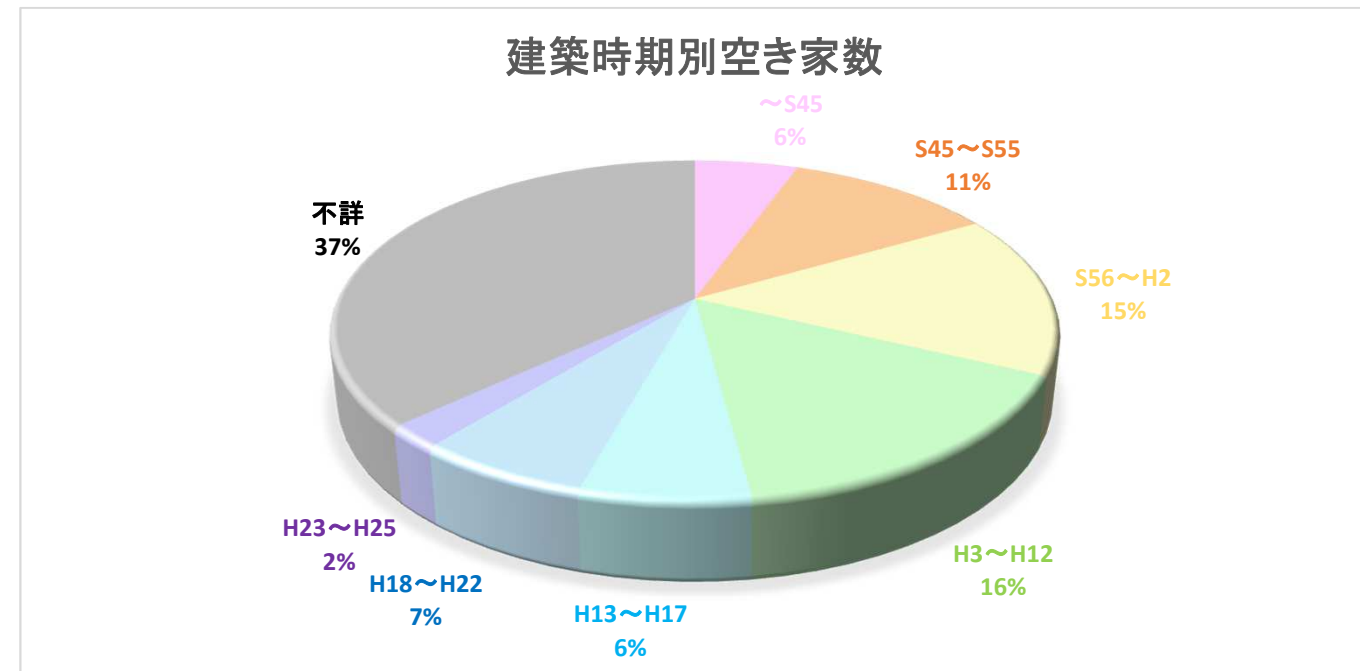
賃貸住宅の空室率の状況



賃貸住宅戸数と空き室率推移(戸数は万戸)



地域別賃貸住宅空き室率(2013年)



愛知県の賃貸用住宅の空室率一覧

区名	空室率 (%)	空き家	総数
名古屋市千種区	18.6%		
名古屋市東区	18.5%		
名古屋市北区	15.2%		
名古屋市西区	18.7%		
名古屋市中村区	22.7%		
名古屋市中区	22.3%		
名古屋市昭和区	16.9%		
名古屋市瑞穂区	20.0%		
名古屋市熱田区	19.8%		
名古屋市中川区	16.4%		
名古屋市港区	14.5%		
名古屋市南区	18.5%		
名古屋市守山区	13.3%		
名古屋市緑区	16.0%		
名古屋市名東区	16.0%		
名古屋市天白区	14.1%		

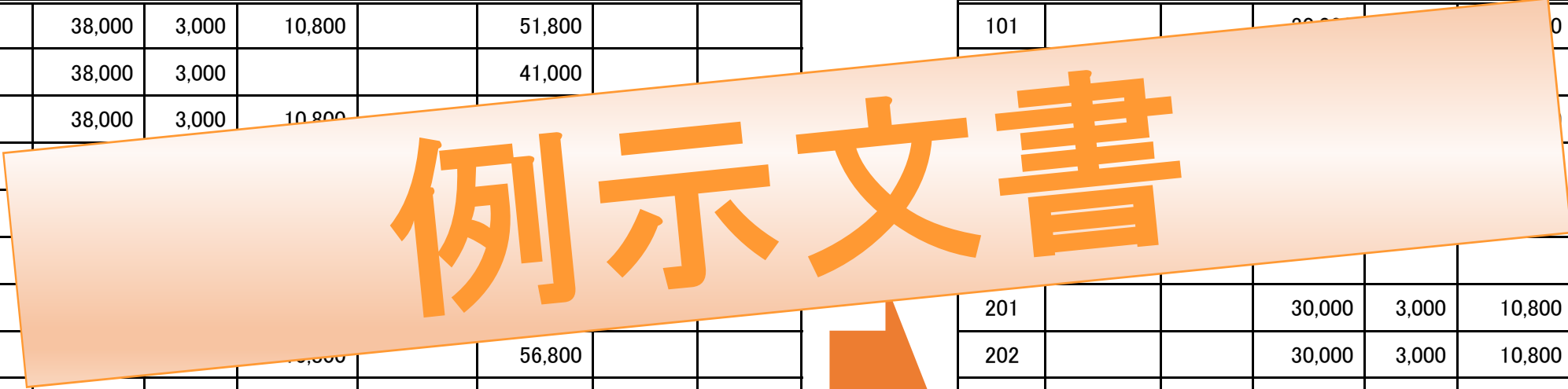
アパート・マンションの家賃査定

現状家賃

10年後査定家賃

部屋	入居者名	契約開始日	家賃	共益費	駐車場	駐車場 (敷地外)	月額 支払合計	保証金	償却
101			38,000	3,000	10,800		51,800		
102			38,000	3,000			41,000		
103			38,000	3,000	10,800				
105									
106									
107	空室								
201									
202							56,800		
203			43,000	3,000	10,800		56,800		
205			43,000	3,000	10,800		56,800		
206			43,000	3,000			46,000		
207	空室								
月合計			405,000	30,000	64,800	0	499,800		
年合計			4,860,000	360,000	777,600	0	5,997,600		

部屋	入居者名	契約開始日	家賃	共益費	駐車場	駐車場 (敷地外)	月額 支払合計	保証金	償却
101							43,800		
							33,000		
							43,800		
							33,000		
							33,000		
201			30,000	3,000	10,800		43,800		
202			30,000	3,000	10,800		43,800		
203			30,000	3,000	10,800		43,800		
205			30,000	3,000	10,800		43,800		
206			30,000	3,000			33,000		
207	空室								
月合計			300,000	30,000	64,800	0	394,800		
年合計			3,600,000	360,000	777,600	0	4,737,600		



◀周辺賃貸事例▶

※本来でしたら、現在のお家賃を教えてください、10年後の想定家賃を計算することで、10年後の収支を予測し、どのような対策、対応ができるかを示させていただきます。

◀賃貸業者ヒアリング内容▶

要治療箇所判別表

物件名	Aマンション
-----	--------

	年間想定収入(総収入)	2,520,000	運営費	600,000
	空室による損失	270,000	年間返済額	1,400,000
借入金額	滞納	100,000	金利	2.0%
借入期間(年)	賃料差異	15,000		15,000
利率	雑収入			120,000
				2.5%
				500,000

※ 広告宣伝費(仲介料)は全室の20%が1年で入れ替わる設定

	初年度	構成比	基準	判定	
家賃収入(総収入)(GPI)	2,520,000	100%			
▲空室損失	270,000	10.71%	←GPIの5~10%以内	×	空室の割合が多いようです。空室対策を考えましょう。 空室対策の方法については、診断結果をご参照下さい。
▲家賃未回収損(滞納)	100,000				
▲賃料差異	15,000				
+雑収入	0				
実質家賃収入(EGI)	2,135,000	84.72%	←GPIの90%以上 ※エレベーターなし	×	
▲運営費(OPEX)	600,000	24%	←GPIの15~20%以内	×	運営費の割合が多いようです。管理費、修繕費等の見直しが必要です。 管理費、修繕費の見積もりは別紙をご参照下さい。
営業純利益(NOI)	1,535,000	61%	←GPIの60~70%以上	○	
▲年間返済額(ADS)	1,400,000	56%	←GPIの50~55%以内	×	年間返済額の割合が多いようです。現在の金利も2%ですので、借換えを検討するとよいでしょう。
税引前キャッシュフロー(BTCF)	135,000	5%	←GPIの20~30%以上	×	
※所得税はかからないものとして計算					
▲税金(所得税・法人税)	0				
税引後キャッシュフロー	135,000				

診断結果

経過観察

- ① B市は人口減少傾向も、世帯数は増加傾向。
- ② 本物件の属する学校区では人口の減少幅も小さく、世帯数は増加している。

空室対策のアドバイス

- ① 空室の物件資料を自作する。
- ② 賃貸仲介業者に月に2回は訪問して物件を印象づける。
- ③ 賃貸仲介業者に訪問した際、物件の直すべきポイントを調査する。
- ④ 賃貸仲介業者に訪問した際、物件の入居条件(AD、フリーレント、ペット等)が現状でよいか調査する。

下記表は一般的な期間ですので、実際の耐用年数(塗り替え時期)と異なる場合があります。
また、建物の立地状況(日当たり、前面道路の交通量等)により耐用年数が変わります。

塗り替え時期の目安と塗料の種類

塗料の主成分となる樹脂により適用箇所、耐久年数(塗り替え時期)が変わってきます。
外的環境等の違いによっても変わってきますが、おおよその目安は下図と通りです。

■外壁塗装(モルタル・サイディングなど)

樹脂名	耐久年数(塗り替え時期)
アクリル樹脂塗料	6~8年
ウレタン樹脂塗料	10~12年
シリコン樹脂塗料	12~15年
フッ素樹脂塗料	15~18年

※新築時のモルタル壁には低グレード、低価格のアクリルを使用した材料が吹付けられます。

耐久性の面から見ると『フッ素樹脂塗料』が一番良いのですが、他塗料と比べ費用も高くなります。
また、外壁以外の鉄部や木部、屋根はフッ素樹脂塗料と比べ耐久性が短く劣化が早いので、他部位だけを塗り替えることになってしまいます。他部位の塗装のために足場を組立てる事を考えますと外壁塗装時に他部位も塗り替える事がベストであります。
このことから当店では長期的に見ると『シリコン樹脂塗料』が経済的にお得となり、耐久性・費用・機能面など総合的に考えますと『シリコン樹脂塗料』をお勧めしています。

『シリコン樹脂塗料』は耐候性は『耐候形1種』となります。
耐候性とは天候の変化に対する塗料の持つ色ツヤがどれくらい持つかで1種・2種・3種と分けられています。
(JIS A 6909規格)

耐候形1種	照射時間2000時間で割れ、剥がれ、膨れがなく光沢保持率が80%のレベル フッ素樹脂塗料、シリコン樹脂塗料がこのグレードにあたります。
耐候形2種	照射時間1000時間で割れ、剥がれ、膨れがなく光沢保持率が80%のレベル ウレタン樹脂塗料がこのグレードにあたります。
耐候形3種	照射時間500時間で割れ、剥がれ、膨れがなく光沢保持率が80%のレベル アクリル樹脂塗料がこのグレードにあたります。

■鉄部(階段・手摺など)

樹脂名	耐久年数(塗り替え時期)
合成樹脂調合ペイント	1~3年
ウレタン樹脂塗料	3~6年

下記表は一般的な相場ですので、実際の工事費用と異なる場合があります。
 同じ塗装素材でも、各メーカーによって価格が変わります。また、既存の塗装の状態や面積・保証期間などによっても価格は変動します。

使用する代表的な仕様(価格表)			
塗料名称	日本ペイント DANフレッシュR	エスケー化研 グリーンマイルドウレタン	エスケー化研 水性セラミシリコン グリーンマイルドシリコン
塗料グレード	アクリル系塗料	ウレタン系塗料 (セラミック配合)	シリコン系塗料 (セラミック配合)
	とにかく格安	高耐久	超耐久性 当店お勧め
価格(床面積)	坪価格:14000円	坪価格:15000円	坪価格:16000円
耐久年数	6~8年	10~12年	12~15年
保証年数	4年	8年	10年
塗料の説明	塗料の樹脂によりアクリル、ウレタン、シリコンと分かります。 それぞれ耐久性が変わり、塗料の金額も変わってきます。 詳しくは 塗料の説明 へ		

工事価格表

下記表は一般的な相場ですので、実際の工事費用と異なる場合があります。
同じ防水素材でも、各メーカーによって価格が変わります。また既存の防水の状態や面積・保証期間などによっても価格は変動します。

防水の種類	寿命	価格	場所・目的
<u>シート防水</u> (ゴム、塩ビ)	12年～15年程度 (10年以上メンテナンスフリー)	4,000円～7,500円	屋上にお勧め (ハウスメーカー/ ソーラーパネル)
<u>ウレタン防水</u>	10～13年程度 (6～7年毎にメンテナンスが必要)	4,500円～7,000円	どの個所でもお勧め (複雑な形状の建物 も可)
FRP防水	10～13年程度 (6～7年毎にメンテナンスが必要)	5,000円～7,000円	ベランダお勧め
アスファルト防水	15年～20年程度	5,500円～8,000円	広い屋上お勧め (大型ビル・マン ション)