

物件概要、及び事業計画書

(茅ヶ崎市萩園1,792番地 石井ハイツ)

株式会社おまかせホットライン | 代表取締役 田中正博 |

〒253-0112 神奈川県高座郡寒川町中瀬6-9
TEL:0467(38)7591/FAX:0467(74)6300

物件名称:石井ハイツ(茅ヶ崎市萩園1,792番地)

(販売価格) 2,580 万円

(所在地) 茅ヶ崎市萩園 1,792 番地

(土地面積) 258.61 m²(約 78 坪) ※前面道路の路線価 100 千円

(建物面積) 253.76 m² ※1 階 126.88 m² 2 階 126.88 m²

(構造) 重量鉄骨 2 階建て

(築年数) 1989 年 12 月

(間取り) 2DK×4 室 3LDK×1 室(2 階建テラスハウス仕様) 計 5 戸

(駐車場) 3 台 ※近接地に駐車場用地多数

【物件概要】

当該物件は債権者を藤沢税務署、茅ヶ崎市とする任意売却物件である。そのため現況では賃貸募集を行っておらず、現入居者は 101 号、102 号の 2/5 室で賃料収入は月額 142,000 円になっている。(※仲介不動産会社レントロールから) しかしながら、当該物件は購入後に適切な修繕を実施し賃貸募集を再開すれば、地域最安値の賃料でも月額 319,000 円/年額 3,828,000 円(表面利回り 14.84%)の収益を見込める物件である。

⇒ ※収支計算の詳細は別添資料参照

【購入後の事業計画、及び収入予測】

まず当該物件購入後の修繕計画については現在の 3LDK(2 階建テラスハウス仕様)を 2LDK×2 室に分けて全 6 室に間取り変更を実施。次に現在の 2DK×4 室を、賃貸需要の高い 1LDK×4 室に間取り変更を実施。その後、老朽化している水回り等の設備を一新し、ペット飼育可物件として以下の賃料にて賃貸募集を再開する。

101 号(2LDK) 月額賃料 55,000 円×1 室

102 号・103 号(1LDK) 月額賃料 47,000 円×2 室

201 号(2LDK) 月額賃料 57,000 円×1 室

202 号・203 号(1LDK) 月額賃料 49,000 円×1 室

駐車場 月額賃料 5,000 円×3 台

◎月額賃料計 319,000 円/年間賃料計 3,828,000 円

【参考】茅ヶ崎市内鉄骨アパート賃料相場・間取り(1LDK・2DK・2LDK・3DK)・ペット飼育可

・・・ 1LDK・2DK 最安値:月額 50,000 円(2DK) ※茅ヶ崎市十間坂

・・・ 2LDK・3DK 最安値:月額 57,000 円(3DK) ※茅ヶ崎市堤

なお、修繕費用については取引先業者の見積もり概算で計 400 万円(外壁塗装 100 万円/内装 300 万円)であり、その費用については自己資金にて充当予定である。

⇒ ※修繕後の外観イメージは別添資料参照

【修繕工事履歴】

- ▶ 平成 22 年頃外壁塗装実施

【周辺施設(1,000m圏内)】

- ▶ 巻末地図参照
 - ◎ロピア茅ヶ崎店<スーパー> ※徒歩 3 分
 - ◎ドラッグセイムス萩園店<ドラッグストア> ※徒歩 3 分
 - ◎業務スーパー<スーパー> ※徒歩 5 分
 - ◎よむよむ茅ヶ崎店<書店>
 - ◎スリーエフ茅ヶ崎萩園店<コンビニ>
 - ◎セブンイレブン茅ヶ崎萩園中央店<コンビニ>
 - ◎ENEOS フロンティア<GS>
 - ◎ガスト寒川田端店<飲食店>
 - ◎すき家寒川田端店<飲食店>
 - ◎茅ヶ崎市役所萩園市民窓口センター
 - ◎茅ヶ崎市屋内温水プール
 - ◎首都圏中央連絡自動車道(寒川北 IC) …等

総事業費(融資希望額・返済希望期間)

(総事業費) 約 3,000 万円 ※物件価格 + 修繕費用 + 諸費用(仲介手数料・登録免許税・固都税等)
(うち物件価格) 2,580 万円

(融資希望額) 2,580 万円
(返済希望年数) 20 年
(借入金利) 3%以下を希望

なぜ今回、本物件の購入を検討するのか？

当社では不動産賃貸業について事業リスクを最小限にするために 10 の基準を定めており、今回はその基準を満たした物件であったため購入を検討するに至った。

- ①湘南エリアの物件 …当社事務所から自動車ですぐに現況確認ができるエリアか？
- ②物件の収益力 …借入金返済後、十分なキャッシュフローが見込めるか？
- ③物件の立地 …生活利便性、周辺環境、交通アクセス等はどうか？
- ④物件の収益余力 …物件購入後に収益をさらに伸展させる要素はあるか？

- ⑤物件の間取り・・・長期入居の見込めるファミリータイプか？
- ⑥入居者の質・・・1部屋4万円以上で賃貸できる物件か？
- ⑦敷地内駐車場・・・郊外の場合は戸数分の駐車場はあるか？または近接地に駐車場はあるか？
- ⑧物件価格に占める土地割合(価値)・・・実勢価格以下かつ路線価に近い販売価格か？
- ⑨購入後の予見コスト・・・購入後に予見されるコスト負担が早期回収できるか？
- ⑩客観性・・・入居者の立場で自分ならその物件に住めるか？

とりわけ、次の4点に魅力を感じるものである。第一に、当該物件は築年数こそ経過しているが、適正な修繕を実施すれば地域最安値賃料でも表面利回り14.84%を見込めることから競争力を保ちつつ十分な収益性を確保できる。第二に、当該物件の価格は建物(重量鉄骨)の耐用年数を残しているながらも土地路線価と同価格であり、減価償却費を計上しながら「借入金返済＝資産の増加」を実現することができる。

第三に、当該物件はスーパー等の商業施設等が徒歩圏内にあり、市内の主要幹線道路への交通アクセスも良好であることから今後も賃貸需要が見込める。第四に、当該物件は当社事務所から自動車で10分程度にて移動できる距離であり、物件管理面において迅速かつ柔軟に対応できる。以上の理由から現在の不動産賃貸事業を発展させる設備投資につながると判断した。

本物件の収益性について

当該物件については修繕実施後の満室賃料で月額賃料計319,000円/年間賃料計3,828,000円となり、表面利回りは約14.84%になる。一方、今回希望する融資額(2,280万円)/返済期間(20年)が希望どおりであれば、今後の金利上昇局面や空室が発生したとしても、返済後のキャッシュフローを十分確保できる。(※損益分岐点は空き室率50%(3/6室))

⇒ ※収支計算の詳細は別添資料参照

本物件の収益余力について

当該物件は地域最安値の賃料での賃貸募集を考えており、まずは現状の空室を埋めることを最優先とする。ただし、入居状況を見ながら周辺相場並み賃料(1室5,000円程度UP)にすることで賃料収入をさらに増加させることができる。また、当該物件については次の2点の施策を打つことで、年間15万円程度の増収も図ることができる。

1. 1階共用廊下部分脇にレンタル物置を6台設置し居住者に貸出し 月額1,500円×6台
2. エントランス部分に自販機設置(弊社取引先:湘南ベンディング) 月額5,000円程度

不動産賃貸業における現在の収支実績

現在の本業である保険代理店事業及び、経営コンサルティング事業については専門性やノウハウを売るとい

う意味で「知識集約型」のビジネスモデルであり、仕入れも在庫もなく利益率が高い代わりに、きわめて“属人的”な収益モデルといえる。その一方で、不動産賃貸業は長期にわたり収益を積み重ねていくため、利益率こそ高くはないものの、建物という“箱”とそこに居住することで得られる“サービス”から収益が生み出されるという点で、「資本集約型」のビジネスモデルといえる。

当然、両者のビジネスモデルは一長一短である。しかし、この2つを組み合わせることで、フロー収入(本業)とストック収入(不動産賃貸業)の二層構造の収益モデルが確立できるため、当社にとってはより一層の経営基盤の強化につながると考え、平成 25 年度より不動産賃貸業をスタートした。

とはいえ、不動産賃貸業についてはまったくの新規事業であり、ゼロからのスタートになる。そこで、まずは平成 25 年 5 月に小規模テナント物件を現金決済にて購入し、それを自主管理することで自社内に業務ノウハウを蓄積するよう努めた。以降、店舗物件・共同住宅を購入し、現在はいずれも満室にて運営している。

以下に物件別の収支実績を掲載する。

① 平塚市中原テナント物件

平塚市中原 1-22-28 ※前面道路の路線価 135 千円

地積 57 m² 建物:木造 2 階建て

購入価格:980 万円 うち借入金ナシ(全額現金決済)

※1 現況満室<平成 27 年 5 月 8 日>

※2 テナント貸し:1 階(飲食店)/2 階(美容室)

※3 月額賃料(2 店):120,000 円(1 階 60,000 円/2 階 60,000 円)… 年間賃料 144 万円

※4 自社管理

号室	月額/円	備考
1 階(飲食店)	60,000	※平成 26 年 5 月旧テナント退去、同月新テナント入居
2 階(美容室)	60,000	
小計	120,000	
▲借入金	0	
収支合計①	120,000	年間 144 万円

② 平塚市平塚 5 丁目テナント物件

平塚市平塚 5-2-1 ※前面道路の路線価 150 千円

地積:119.95 m² 建物:木造 2 階建て

購入価格:1,700 万円

うち借入金:1,900 万円(H25.7/日本政策金融公庫小田原支店/15 年返済/利率 1.45%)

※1 現況満室<平成 27 年 5 月 8 日>

※2 1 棟テナント貸し:電気設備業

※3 月額賃料(1 棟):150,000 円 … 年間賃料 180 万円

※4 自社管理

号室	月額/円	備考
1棟貸し	150,000	
小計	150,000	
▲借入金	110,000	日本政策金融公庫
収支合計②	40,000	年間 48 万円

② 茅ヶ崎市平和町アパート物件

茅ヶ崎市平和町 1-8 ※前面道路の路線価 180 千円

地積 129.68 m² 建物:木造 2 階建て

購入価格:2,250 万円

うち借入金:1,600 万円 (H25.6/神奈川銀行平塚支店/20 年返済/利率 3.00%)

※1 現況満室<平成 27 年 5 月 8 日>

※2 101 号<賃:55,000 円・共 1,000 円> 102 号<賃:43,000 円・共益 1,000 円>

201 号<賃:51,000 円・共 1,000 円> 202 号<賃:44,000 円・共益 1,000 円>

※3 月額賃料(4 室):197,000 円… 年間賃料 236.4 万円

※4 エイブル辻堂店に管理委託

号室	月額/円	備考
101	55,000	
102	44,000	※平成 26 年 8 月入居
201	52,000	
202	45,000	※平成 26 年 12 月入居
小計	197,000	
▲借入金	88,736	※神奈川銀行平塚支店
収支合計③	108,264	年間 130 万円

④ 平塚市東真土アパート物件

平塚市東真土 4-3-38 地積 151.61 m² 建物:木造 2 階建て ※前面道路の路線価 95 千円

購入価格:1,800 万円

うち借入金:1,800 万円 (H27.2/平塚信用金庫本店営業部/20 年返済/利率 2.50%)

※1 現況満室<平成 27 年 5 月 8 日>

※2 101 号<賃:39,000 円> 102 号<賃:45,000 円>

201 号<賃:49,000 円> 202 号<賃:48,000 円>

※3 月額賃料(4 室):181,000 円… 年間賃料 217.2 万円

※4 協和不動産販売に管理委託

号室	月額/円	備考
101	39,000	※平成 26 年 12 月入居
102	45,000	

201	49,000	
202	48,000	
小計	181,000	
▲借入金	95,383	※平塚信用金庫本店営業部
収支合計④	85,617	年間 102 万円

収支合計①+収支合計②+収入合計③+収入合計④ = 既存収入計 424 万円・・・⑤

本物件購入後の収支予測(不動産賃貸業)

当該物件を購入後、満室経営した場合の既存物件との収入合算は次のとおり、年間 643 万円になる。

【当該物件の収支】

号室	月額/円	備考
101	55,000	※間取り 2LDK
102	47,000	※間取り 1LDK
103	47,000	※間取り 1LDK
201	57,000	※間取り 2LDK
202	49,000	※間取り 1LDK
203	49,000	※間取り 1LDK
駐車場(3 台)	15,000	※1 台 5,000 円
小計	319,000	
▲借入金	136,715	※今回希望する融資額(2,580 万円)・返済期間(20 年)
収支合計⑥	182,285	年間 219 万円

⑤既存収入計 424 万円+収入合計(年間)219 万円 = 年間 643 万円・・・本物件購入後の収支予測

その他、土地建物保有状況

当社事務所(自己使用)

高座郡寒川町中瀬 6-8 ※前面道路の路線価 115 千円

地積:138.72 m² 建物:重量鉄骨 3 階建て

購入価格:1,570 万円

うち借入金:1,300 万円(H25.10/平塚信用金庫本店営業部/10 年返済/利率 2.5%)

以上



物件購入後はここを2室に分けて
2LDK×2室として賃貸する。

