

民泊運営の営業利益を分析

CPM[®]がもたらす
高い職業倫理と
プロフェッショナルスキル
第19回

築39年木造でも 高収益見込める

不動産業界と旅館業界
にとどまらず、世間を騒
がせている「民泊」です
が、アパート・マンション
オーナーにとっては、
無視することができない
存在になっているのは間
違いないでしょう。
それでは、アパート・
マンションにおける、通
常の賃貸経営と民泊運
営、その収支にはどんな
差が出るのでしょうか。
さまざまな設定した条
件をもとに、分析してみ
ましょう。
そもそも、賃貸物件に
おいて民泊運
営するには、
大きく分けて
3つの方法が
あります。

稼働率50%未満でも家賃収入上回る可能性

①所有者自ら
が代行会社も利用せず
民泊運営を行う
②所有者自らが民泊運営
を行うが代行
会社を利用す
る
③所有者自らは
民泊運営をせ
ず、運営を
希望する人に
貸す
以下では①と
②について分析
し、実例を紹介
します。

【表1】
平均宿泊人数

月	実日数	収入		支出		収支			
		グループ単価	個人単価	想定稼働率	想定月間売上	その他経費	代行費用	収支(代行者なし)	収支(代行者あり)
1月	31日	¥4,000	¥2,000	20.0%	¥24,800	¥8,240	¥7,440	¥16,560	¥9,120
2月	28日	¥6,000	¥3,000	60.0%	¥100,800	¥12,040	¥30,240	¥88,760	¥58,520
3月	31日	¥4,000	¥2,000	10.0%	¥12,400	¥7,620	¥3,720	¥4,780	¥1,060
4月	30日	¥4,000	¥2,000	20.0%	¥24,000	¥8,200	¥7,200	¥15,800	¥8,600
5月	31日	¥4,000	¥2,000	40.0%	¥49,600	¥9,480	¥14,880	¥40,120	¥25,240
6月	30日	¥5,000	¥2,500	60.0%	¥90,000	¥11,500	¥27,000	¥78,500	¥51,500
7月	31日	¥6,000	¥3,000	90.0%	¥167,400	¥15,370	¥50,220	¥152,030	¥101,810
8月	31日	¥6,000	¥3,000	80.0%	¥148,800	¥14,440	¥44,640	¥134,360	¥89,720
9月	30日	¥5,000	¥2,500	60.0%	¥90,000	¥11,500	¥27,000	¥78,500	¥51,500
10月	31日	¥4,000	¥2,000	50.0%	¥62,000	¥10,100	¥18,600	¥51,900	¥33,300
11月	30日	¥4,000	¥2,000	40.0%	¥48,000	¥9,400	¥14,400	¥38,600	¥24,200
12月	31日	¥4,000	¥2,000	40.0%	¥49,600	¥9,480	¥14,880	¥40,120	¥25,240
合計	365日				¥867,400	¥127,370	¥260,220	¥740,030	¥479,810
平均	30.4日	¥4,666.7	¥2,333	47.5%	¥72,283	¥10,614	¥21,685	¥61,669	¥39,984

【表2】
※物件全体としての運営費を除く

(全て一部 屋あたりの 年間の)	総潜在 収入	空室損	実効総 収入	民泊時 経費	民泊代行 費用	AD	内装代	年間NOI	月間NOI	3年間の NOI合計
通常の賃貸	¥336,000	¥42,000	¥294,000			¥28,000	¥25,000	¥241,000	¥20,083	¥723,000
民泊運営時 (代行あり)			¥867,400	¥127,370	¥260,220			¥479,810	¥39,984	¥1,439,430
民泊運営時 (代行なし)			¥867,400	¥127,370	¥0			¥740,030	¥61,669	¥2,220,090

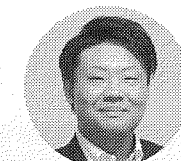
複数年でのNOI(営業
純利益)を算出してみる
と、この面白結果にな
ります。(表2)※NOI
(営業純利益)については
本誌2015年5月11日
発行の本コラム第2回
にて山本泰然氏が解説し
ておられます。
このように、例えば契約
料が2万8000円で
あっても、入れ替わりに
起因する損失や運営費を
差し引くと純利益として
は約2万円になってしま
うのに対し、民泊運営で
はこれを計算する必要
がありません。一方で、
民泊を始めるには家具家
電や寝具類を用意する必
要がありますが、これら
法違反については、この
うえ処理する
ことが望まし
く、そうす
ること問題の
発生は最低限
に抑えられる

「民泊」は、通常の賃
貸市場ではいわば相手に
されないような物件で
すから、賃貸経営におけ
る家賃収入額と考えるこ
とができます。
さらに、自らが民泊運
営する場合においては、
事実上、入居者の入れ替
えが無い(誰とも賃貸借
契約がなく解約がない)
ので、空室損AD、内装
の差は、ひと月当たり3
万4000円にもなり、
代を見込む必要がなく、
複数年でのNOI(営業
純利益)を算出してみる
と、この面白結果にな
ります。(表2)※NOI
(営業純利益)については
本誌2015年5月11日
発行の本コラム第2回
にて山本泰然氏が解説し
ておられます。
このように、例えば契約
料が2万8000円で
あっても、入れ替わりに
起因する損失や運営費を
差し引くと純利益として
は約2万円になってしま
うのに対し、民泊運営で
はこれを計算する必要
がありません。一方で、
民泊を始めるには家具家
電や寝具類を用意する必
要がありますが、これら
法違反については、この
うえ処理する
ことが望まし
く、そうす
ること問題の
発生は最低限
に抑えられる

旅館業許可の 見直し進むか

民泊にはクリアにしな
問題点を完全にクリアにす
るには現状として旅館業
の許可を取得するのが原
則となります。その中で
も、最も現実的なのは
「簡易宿所営業」になり
ますが、ハード面におけ
る障壁がかなり高いで
す。しかし、これについ
ては、現在厚生労働省と
観光庁によって発足され
た「民泊サービス」の
あり方に関する検討会
によりさまざまな意見交
換がされており、これを
受けて、旅館業法など関
係法令の見直しを図ら
れ、法制化が整う予定に
なっています。
ゴミ問題については
が外国人に対し、ゴミ出
しをしておくべきでない

執筆者



IREM[®]
高い倫理観と高度な知識で、オーナーの賃貸経営・資産活用をサポート

コンサルティングボックス
専務取締役 若見貴文
CPM[®]
収益不動産の売買仲介やプロパ
ティマネジメントに従事

ニッポンインシュア

2015年度、設立実績: 16社!!

自社保証会社とは...

自社で入居者の家賃債務保証を行う為に設立する会社です。
自社で審査基準を設定することができるため、入居率の向上につながります。また、新たな収益の確保ができます。
保証会社の業務である **審査業務、督促業務、裁判手続き**などは弊社にお任せください。
まずは資料請求を。

そのほか、外国人向け、高齢者向けサービスも取り扱っております。

ニッポンインシュア 株式会社

お問合わせ 営業部 ☎ 092-726-1080 ☎ 092-726-1082
URL: http://nipponinsure.jp

売上UP

A社の事例

管理戸数1万戸
(賃料平均6万円)、
初年度通期で3500万円の売上アップを実現。

【本 社】 福岡県福岡市中央区天神2丁目14番2号 福岡証券ビル6階
【東京支店】 東京都千代田区有楽町1丁目12番1号 新有楽町ビル3階
【神奈川支店】 神奈川県藤沢市藤沢223番2号 ユーミー藤沢センタービル2階
【新潟支店】 新潟県新潟市中央区米山2丁目7番19号 ITPケヤキビルⅡ 2階<5/16開設