

表1 種別予想家賃設定

種別	1F	2F	3F	月額賃料合計	稼働率	EGI (実行総収入)
民泊プラン (1日16,000円)	¥480,000	¥480,000	¥480,000	¥1,440,000	30%	¥5,184,000
テナントプラン (ひと月)	¥130,000	¥70,000	¥60,000	¥260,000	90%	¥2,808,000

表2 キャッシュフローと分析

融資額		¥60,000,000	
K%		5.79%	
種別	民泊	テナント貸し	
GPI (潜在総収入)	¥17,280,000	¥3,120,000	
空室損	¥12,096,000	¥312,000	
EGI (実行総収入)	¥5,184,000	¥2,808,000	
OPEX (運営費)	¥518,400	¥280,800	
NOI (営業純利益)	¥4,665,600	¥2,527,200	
ADS (負債支払い額)	¥3,474,324	¥3,474,326	
BTCF (税引き前キャッシュフロー)	¥1,191,276	¥-947,126	
FCR	8.64%	4.68%	
DCR	1.34	0.73	

関係のような話ですが、み続けられるまちづくり、実は深い関係があります。このESGの目的を、私たちが町(福岡県筑紫野市や太宰府市)は、実現するため、2015年に国連サミットで、SDGs (Sustainable Development Goals) 短期大学があり、大量の事務所に手に入ります。Airbnbで算出された当社地域の利回り。と諦めかけたタイシミュレーションでは、19年6月末に建築基準法が改正され、用途変更許可が緩やかになり、このリスクを背負ってまわされること、なせこの物件を買うのか? というところ、先述のESG投資の発想に至ったのです。3階建て、延床面積約180㎡の、用途を最大とする宗教法人が多いため、税収が低い。



**執筆**



青山地建 開発部 田所敬規

**IREM**  
INSTITUTE OF REAL ESTATE MANAGEMENT

CPM®  
上級相続アドバイザー  
宅地建物取引士  
賃貸不動産経営管理士  
不動産コンサルティングマスター

賃貸営業、賃貸管理・開発を  
経験し、相続まで含めた地元  
オーナーの資産運用を提案。

「SDGs (Sustainable Development Goals) 短期大学があり、大量の事務所に手に入ります。Airbnbで算出された当社地域の利回り。と諦めかけたタイシミュレーションでは、19年6月末に建築基準法が改正され、用途変更許可が緩やかになり、このリスクを背負ってまわされること、なせこの物件を買うのか? というところ、先述のESG投資の発想に至ったのです。3階建て、延床面積約180㎡の、用途を最大とする宗教法人が多いため、税収が低い。」

最大の「イオンモール」業法の事業者申請中で「ハンズマン」、外国人に人気の「ドンキホーテ」など、商業施設や、宿泊から始め、将来的には10棟10億円を視野に、地域(毎月第4週掲載)

# 社会に好影響を与え続ける不動産事業

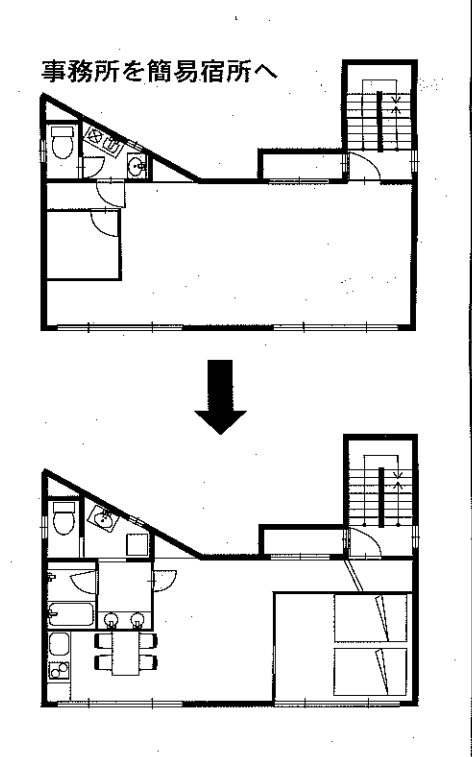
皆様は「ESG投資」という言葉を聞かれたことがありますか? この新聞をお読みの方にはご存じの方も多いかと思いますが、環境(environment)、

社会(social)、inable Developmentのルールアパート・マビル、まさにその法改正組織統治(governance)のそれぞれの要素を融合し、今全世界で認知されてきている「新しい価値」への投資です。今回はその新しい価値とは何なのかについての私見です。なぜこの話をするか、それは世界の投資家や金融機関が投資に求める成果に「社会に与える影響、環境に与える影響」という要素が加わり、収益性と並ぶ大きな価値として評価され始めているから一見不動産投資とは無

「文化遺産を守り 地域社会の活性化」 事前に、Airbnbで算出された当社地域の利回り。と諦めかけたタイシミュレーションでは、19年6月末に建築基準法が改正され、用途変更許可が緩やかになり、このリスクを背負ってまわされること、なせこの物件を買うのか? というところ、先述のESG投資の発想に至ったのです。3階建て、延床面積約180㎡の、用途を最大とする宗教法人が多いため、税収が低い。

**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54回

そのうちの1つが「住」の現状です。さらに、一級の観光地であれば、我々が自分た



## クレームの2割は 折り返し電話漏れから発生。

※弊社調べ

今から繁忙期対策を。月額2万円~ 固定電話を変えずに折り返し電話チェックができる「カイクラ」。

資料請求・お問い合わせ **03-6721-0415** info@thinca.co.jp

株式会社シンカ www.thinca.co.jp 本社:〒163-0237 東京都新宿区西新宿 2-6-1 新宿住友ビル 37F 大阪事業所:〒532-0003 大阪府大阪市淀川区宮原 5-1-28 新大阪八千代ビル別館 3F