

# 民泊運営の営業利益を分析

CPM<sup>®</sup>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

【物件スペック】  
札幌市白石区、木更野パー  
ト、地下鉄東西  
線、菊水駅徒歩5  
分、築39年、1

2人の場合  
平均宿泊人数  
【表1】  
以下は①と  
②について分析  
しい事例を紹介  
します。  
【物件スペック】  
札幌市白石区、木更野パー  
ト、地下鉄東西  
線、菊水駅徒歩5  
分、築39年、1

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。  
①所有者が  
が代行会社も利用せず  
民泊運営を行う  
②所有者自ら民泊運営  
を行うが代行  
会社を利用す  
る  
③所有者は  
民泊運営をせ  
ずに運営を  
希望する人に  
貸す  
以上は①と  
②について分析  
しい事例を紹介  
します。  
【物件スペック】  
札幌市白石区、木更野パー  
ト、地下鉄東西  
線、菊水駅徒歩5  
分、築39年、1

不動産界と旅館業界  
にどまらず、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。

第39年末造でも  
高収益見込める

【表1】  
2人の場合  
平均宿泊人数

月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計	平均
宿泊人数	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
収入	¥4,000	¥4,000	¥4,000	¥4,000	¥4,000	¥4,000	¥4,000	¥4,000	¥4,000	¥4,000	¥4,000	¥4,000	¥4,000	¥4,000
支出	¥2,000	¥2,000	¥2,000	¥2,000	¥2,000	¥2,000	¥2,000	¥2,000	¥2,000	¥2,000	¥2,000	¥2,000	¥2,000	¥2,000
営業利益	¥2,000	¥2,000	¥2,000	¥2,000	¥2,000	¥2,000	¥2,000	¥2,000	¥2,000	¥2,000	¥2,000	¥2,000	¥2,000	¥2,000

【表2】  
※物件全体としての運営費を除く

区分	空室額	総集収入	空室額	総集収入	空室額	総集収入	空室額	総集収入
空室額	¥42,000	¥294,000	¥42,000	¥294,000	¥42,000	¥294,000	¥42,000	¥294,000
総集収入	¥336,000	¥967,400	¥336,000	¥967,400	¥336,000	¥967,400	¥336,000	¥967,400
空室率	11.3%	30.3%	11.3%	30.3%	11.3%	30.3%	11.3%	30.3%
総集収入率	75.0%	69.7%	75.0%	69.7%	75.0%	69.7%	75.0%	69.7%

DK (約26㎡)。  
当該物件は地下鉄駅か  
ら近いものの、陳腐化さ  
れた間取りと設備で、た  
まな物件も多く、通常  
の賃貸募集であれば、家  
賃2万8000円が限界  
値となり、かつ空室期間  
6カ月以上、AD4カ月  
以上を見込む必要があ  
りました。また、平均居住  
年数4年、一度の入れ替  
わり時に必要な内装代を  
10万円と想定しておりま  
す。この物件におい  
て民泊運営した場合のシ  
ミュレーション(表1)  
をご覧ください。なお、  
この運営シミュレーショ  
ンは同一エリア類似物件で  
5万7000円と計算

【表2】  
※物件全体としての運営費を除く

稼働率50%未満でも家賃収入1.5倍を超える可能性

このように、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  
も、高収益を上げる可能  
性があります。  
さらに自らが民泊運  
営する場合においては、  
専業主婦や高齢者の入れ替  
えが無い(誰も賃貸借  
契約がなく解約がない)  
ので空室損失AD、内装  
代を見込む必要がなく

稼働率50%未満でも家賃収入1.5倍を超える可能性

このように、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  
も、高収益を上げる可能  
性があります。  
さらに自らが民泊運  
営する場合においては、  
専業主婦や高齢者の入れ替  
えが無い(誰も賃貸借  
契約がなく解約がない)  
ので空室損失AD、内装  
代を見込む必要がなく

それは、この表に  
ての説明です。当該物  
件は最大でも名の借泊を  
可能にしていますが、シ  
ミュレーションは二度  
の借泊人数を多くし  
ます。  
グループ単価とは、2  
名での泊あたりの借泊  
料です。個人単価とは、1  
名1泊あたりの借泊料で  
す。  
予想稼働率は、近隣類  
似物件における実績をも  
とに算出しております。  
その他経費には、水道  
光熱費およびWiFi  
環境を用意する上での通  
信費が含まれます。ここ  
では、予想月間売上額の  
5万7000円と計算

## 旅館業許可の見直し進むか

民泊にはクリアにな  
らない問題  
が、外国人に対しコミ出  
でしうか。

民泊にはクリアにな  
らない問題  
が、外国人に対しコミ出  
でしうか。

民泊にはクリアにな  
らない問題  
が、外国人に対しコミ出  
でしうか。

## 旅館業許可の見直し進むか

民泊にはクリアにな  
らない問題  
が、外国人に対しコミ出  
でしうか。

民泊にはクリアにな  
らない問題  
が、外国人に対しコミ出  
でしうか。

民泊にはクリアにな  
らない問題  
が、外国人に対しコミ出  
でしうか。

ニッポインシユア  
2015年度、設立実績:16社!!

自社保証会社を設立するなら  
ニッポインシユア

ニッポインシユア 株式会社  
092-726-1080  
092-726-1082  
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。

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

執筆者  
コンサルティングボックス  
専務取締役 岩見貴文  
CPM<sup>®</sup>  
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

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。

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

執筆者  
コンサルティングボックス  
専務取締役 岩見貴文  
CPM<sup>®</sup>  
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