

この度は、伊藤慶のメルマガに登録頂き、誠に有難う御座いました。  
不動産の購入にあたって有益な情報をどんどん提供させて頂きますので、楽しみにしててください。

こんな情報が欲しい！といったリクエストもどしどし受付中です。お気軽にお問合せ下さい。

K.itooya★gmail.com

(★を@に変えて送信下さい。)

さて、メルマガに登録頂いた御礼として、ささやかながら、伊藤が1棟目の物件を購入した際に、金融機関に提出した書類をこっそりと送らせて頂きますね。

このレポートは、金融機関が持つであろう不安要素を取り除くことを目的として作成したものです。具体的には、金融機関は以下のような点に不安/懸念点を持っています。

1. あなたは堅実な人かどうか（物件からの家賃を浪費してしまわないか）
2. あなたが買おうとしている物件は賃貸付けすること可能か
3. あなたが買おうとしている物件は、どこまでの空室率に耐えられるのか（最悪の場合になってしまってもあなたが破産してしまわないか）
4. しっかりと物件について勉強しているか

つまり、あなた自身が最悪の場合を想定しており、最悪の場合でも破産しないシナリオを策定し、その上であなたの属性や物件の情報をインプットすることが重要になります。

次のページからのレポートはこのような点を踏まえて作成したものです。

もちろん物件によって特徴はあると思いますので、適宜内容を修正しながら銀行を説得させるレポートを作成してみてください。

●●銀行御中

当方の経歴及び物件の概要を記載致します。ご査収下さい。

名前 : ●●  
生年月日 : ●●  
家族構成 : 父、母、姉  
経歴 : ●●高校 → ●●大学  
所属 : ●●株式会社  
年収 : ●●年/●●万円、●●年/●●万円  
総資産 : ●●万円

・家内、当方共に、仕事を持っており、現在は仕事に集中したいという思いから、少なくとも●●歳までは子供を作る予定はありません。

・入社後は、仕事のストレスなどから浪費してしまった時期もあったのですが、現在は将来に備え、資金を貯めるべく節制中。(現在賃料●●万円/月、築●●年のマンションにて生活中。)

・月次キャッシュフロー (●●年●月)

額面収入ー税金 ●●万円 (残業代含まず。残業代は●万～●●万/月)  
家賃 ●●万円  
食費 ●万円  
飲み会 ●万円 (ほとんどが会社での飲み会など、減らすことができないものです。)  
書籍/勉強 ●万円  
携帯 ●万円  
光熱費 ●万円  
娯楽 ●万円  
その他 ●万円  
余剰金 ●万円～●万円/月

※上記キャッシュフローは、ボーナスの金額含まず

- ・融資計画（以下①～③の条件において、月々の余剰金が5万円と想定した場合に毎月のcash flowが赤字にならない融資額を算出）  
また、融資額＝物件価格と仮定。

① 入居率60%、金利4%、利回り8%の場合（保守的なケース）

融資期間	10年	15年	20年	25年
融資額	800万円	1,400万円	2,400万円	3,900万円

② 入居率0%、金利4%の場合（最悪のケース）

融資期間	10年	15年	20年	25年
融資額	500万円	650万円	800万円	950万円

③ 入居率70%、金利3%、利回り12%の場合（標準ケース）

融資期間	10年	15年
融資額	3,000万円	10,000万円以上

5万円の余剰金はボーナス含まず。ボーナスは修繕費用に充当する予定。

## 群馬県前橋市周辺の賃貸需要

### 物件概要

物件購入予定金額： ●●円（価格交渉中）

（固定資産評価額： ●●万円）

土地： ●●坪、（路線価： ●●万円/坪、土地評価： ●●万円）

建物： ●●坪（●●㎡）、（建物評価額： ●●万円）

竣工： 昭和61年2月（築25年）

構造/規模： 重量鉄骨造、2DK x 9室

稼働状況： 現状入居率●●%（7/9、今年春に1室退去） 表面利回り ●●%

### エリア（前橋市）の特徴

前橋市は自動車社会であり、大規模な商業施設は郊外に建設されていることが多く、賃貸住宅決定に当たり駅からの距離は重要視されない。実際、Homes 賃貸経営の資料では、駅徒歩10分以内の物件と徒歩10分以上の物件で家賃に大きな違いはほとんどない。また、賃貸入居者の希望する駅からの徒歩の距離に就き、31分以上がもっとも検索回数が多いとのデータもあり。この結果は●●銀行の所在地である宮城県仙台市青葉区と比べても対照的であり、前橋では賃貸物件検討にあたり、駅からの距離はほとんど影響がないことが分かる。

表1. 前橋市、賃貸入居者の希望する駅からの徒歩距離

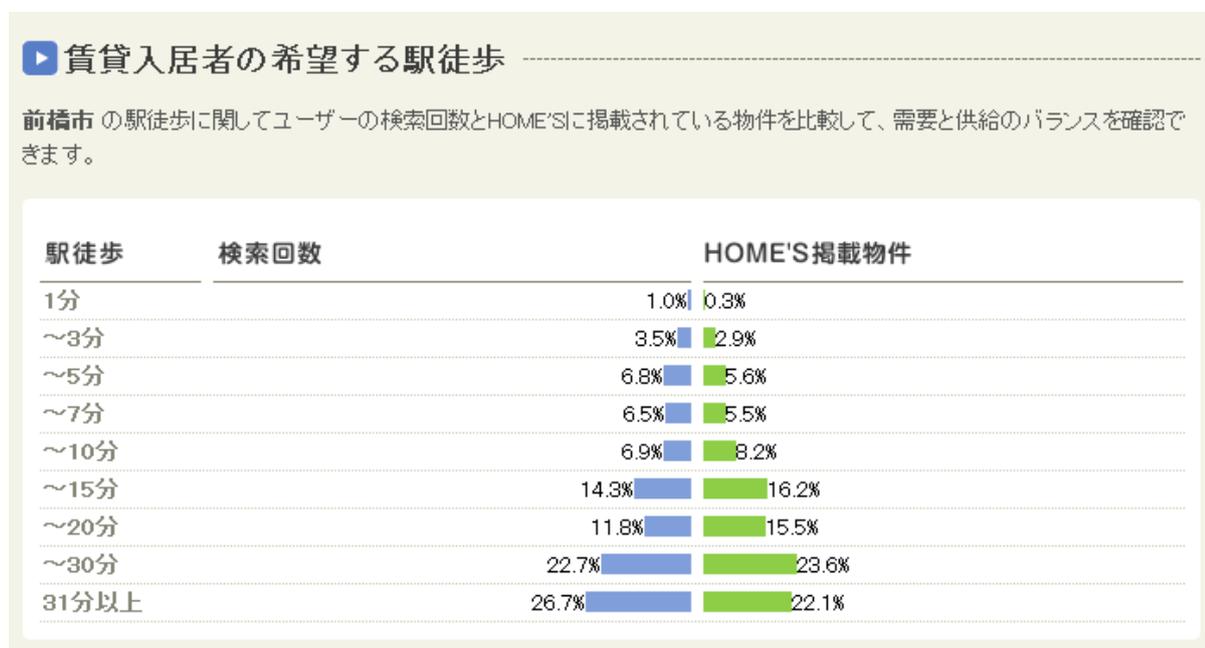


表2. 仙台市青葉区、賃貸入居者の希望する益からの徒歩距離

### ▶ 賃貸入居者の希望する駅徒歩

青葉区 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	2.0%	3.1%
～3分	7.0%	7.3%
～5分	15.3%	15.3%
～7分	15.3%	14.3%
～10分	26.9%	26.3%
～15分	24.0%	22.4%
～20分	6.9%	5.9%
～30分	2.0%	4.5%
31分以上	0.6%	1.0%

表3. 前橋市の家賃相場

### ▶ 前橋市の家賃相場

このデータは「HOME'S」で上記の地域または駅において、各間取り別に10件以上掲載のある賃貸物件(駅徒歩10分以内の賃貸アパート・マンション・一戸建て)について、平均賃料(管理費・駐車場代などを除く)を算出したものです。

#### ワンルーム / 1K / 1DKの家賃相場



#### 1LDK / 2K / 2DKの家賃相場



## 物件の立地

竿旗地なるも、周囲に高層住宅はなく、物件の裏は駐車場となっており、風通し、日当りは非常に良い。小学校までは約300メートル、中学校までは約150メートルと、周辺施設も充実している。また、500メートル内に群馬大学医学部、昭和学園短大あり。

当該物件と同じ昭和町2丁目の坪単価が約15万円。当該土地は竿旗地ということから、7割の掛け目で計算したとしても、土地の取引価格は約1,700万円と想定される。

## 前橋市の特徴

前橋市は高崎市と隣接する市であり、高崎市よりも家賃相場が低いということから、ベッドタウンとして人気。今年3月には北関東自動車道の佐野田沼IC～太田桐生IC間が開通、群馬・栃木・茨城が一本の高速道路で繋がれ、今までの約半分の時間で前橋・宇都宮、前橋・水戸に移動できることになった。

人口は約34万人と群馬県で高崎市に次ぐ規模。国から認められている41の中核市の内の1つ。年間商品販売額（卸売業並びに小売業での売上高）は群馬県内で1位。

2007年には150の専門店を有するショッピングモールであるけやきウォーク前橋が完成、来場者数は開業約1年で1000万人を超えた。

## 当該物件に対する賃貸需要

上記の通り、本物件周辺には小学校、中学校がある為、ファミリー層の入居を見込むこと可能。また、徒歩圏内に群馬大学医学部、昭和学園短大あり、学生の需要も見込むことも可能。物件から約1キロの距離に群馬県庁、前橋市役所あり、更にバイパス沿いには数多くの工場あり、複数業種からの需要を見込むことも可能と想定される。

他方、それぞれの入居見込者にはそれぞれ趣向があることが想定されることから、取り分け学生に対しては2DKを1LDKとし、開放感がある部屋を作ること、工場労働者に対しては部屋を家具付きとし、初期費用を抑えることによって、物件の競争力を高めることが出来ればと考えている。