

# みつぎNEWS

調布みつぎ不動産研究所の社内のホットなニュースをお届けします♪

## 第1回内定者研修



昨年12月に2023年4月入社の内定者に向けて第1回内定者研修を開催致しました。今回は募集図面をパノラマ写真から当てるグループワークを行ったり不動産に関する基本的な知識を座学を通して学んで頂きました。

内定者の2人には親睦を深めて頂くと同時にこの研修を通して学びを深めて頂ければ幸いです。今後とも調布みつぎ不動産研究所をどうぞよろしくお願いいたします。

## 今月の社員紹介

名前：菅野優希

社歴：1年目(2022年度入社)

部門：事業用賃貸部

趣味：旅行、キャンプ、散歩、映画

やりがい：空き物件にテナント様が入居いただき、テナント様とオーナー様の双方の笑顔が見られること。



# OWNER'S NEWS



賃貸オーナー様向け情報発信誌！

2  
月号



○～事業用賃貸～

テナント物件(商業用)投資の魅力と注意点

○賃貸経営オーナー様が覚えておくべき！

「外壁塗装」について

 株式会社  
調布みつぎ  
不動産研究所

東京都知事免許(15)第11622号

〒182-0021

東京都調布市調布ヶ丘2-8-2(本社)

TEL 042-481-1211

FAX 042-488-6561

URL <https://www.mitsugi.biz>

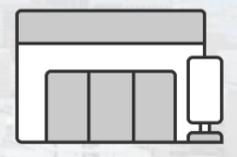


株式会社

調布みつぎ不動産研究所



# テナント物件(商業用)投資の魅力と注意点



テナント物件と言っても、種類は多く一般的には店舗・オフィス・倉庫に分類され、業種としては一般企業の他に販売店・医院や美容院から長期的に保管する倉庫まで様々です。今回はテナント物件を扱う魅力と知っておきたい注意点についてご紹介していきます。

### テナント物件は利回りが良い？

先ほどもお伝えしましたが、テナント物件は利回りが良い物件が多い傾向にあります。この利回りという言葉についてですが、まず利回りとは？という部分で基本的な「表面利回り」と「実質利回り」を知っておく必要があります。表面利回りとは、物件価格に対して得られる家賃収入の割合。計算式はこちらになります。

**【表面利回り】**  
年間家賃収入 ÷ 税込物件価格 × 100

対して実質利回りとは、購入時の出費に対しての現金の得られる割合です。実質利回りの計算式はこちらになります。

**【実質利回り】**  
年間家賃収入 - 年間コスト ÷ (税込物件価格 + 購入時コスト) × 100

### テナント物件のメリット

- ①一般住居よりも床面積あたりの賃料単価が高い傾向にあります。利回りが良く収益性が高いメリットがあり、賃料や保証金が大きく高利益になりやすいです。
- ②原状回復の費用や手間が少ない点があげられます。アパートやマンション経営に比べて、お風呂や洗面所など水回りを始めとした整備部分やデザインを考えた内装に関する投資が少ない傾向にあります。基本的にはテナントを借りる事業主の方で行うため、貸す時にはシンプルな状態でよく、引き渡し時の原状回復の際にも基本は事業主のほうでまかさないです。そのためテナント投資は初期費用が抑えられるわけです。

- ③保証金制度も注目すべきポイントです。保証金は原状回復や家賃滞納時の補填という名目で受け取ります。金額も大きく一般的には家賃の6か月～12か月ほどと高額になりますので、基本的に保証金は退去時に返金しますが、資金の運用も行いやすいのもテナント投資の良い部分です。



### テナント投資での注意点

- ①一般住居よりも景気の影響を受けやすい部分がある事を知っておきましょう。景気が悪くなると空室率が上がってしまうため、賃料の相場が下がってしまう時期も出てきます。
- ②賃料設定についてもより厳密に金額設定する必要がありますし、物件を所有するエリアはしっかり見極める必要があります。
- ③一般住居物件よりも融資の審査が厳しい場合もあります。ある程度のオーナーの財産や会社経営状況が良くないと審査に通らない場合もあります。
- ④テナント物件は地震保険へ加入できないデメリットがあります。地震保険は住居が対象になり、住宅併用タイプは可能ですが、ビル全体が店舗や事務所対応のテナントは対象外になってしまうのです。住宅併用以外の事業物件の場合に地震危険補償特約をつけるパターンもありますが、補償内容については審査が別にあることを知っておきましょう。

### 未経験の場合は必ずご相談を

アパートやマンション物件よりもテナント物件投資はハイターンですが注意点も多いです。投資するテナント物件の見極めが必要なのはもちろん、地域性も重要になってきます。繁華街や人口が多い地域であればよいという単純なものではありません。ただ利回りも良い物件にあたれば利益も大きいのも事実です。注意点を抑えながら投資検討していきましょう。

# 賃貸経営オーナー様が覚えておくべき！

# 「外壁塗装」について



不動産投資において所有物件のメンテナンス費用を常に用意しておかなければいけません。特に外壁に関するメンテナンスは重要で、外壁塗装を計画的に行う必要があります。しかし外壁塗装を行うタイミングや費用相場・注意事項を知っておかなければ膨大な費用になり利回りが低くなること、せっかく外壁を綺麗にしたのに入居率は変わらなかったという事態にもなりかねません。

### 外壁塗装はなぜ行うべきなのか？

外壁塗装は単純に見た目を良くするだけではありません。外壁塗装を行う理由として外壁の防水性を保つ効果があります。日本は1年を通じて雨が降り地域によっては雪も降り湿気がある日が多いです。外壁部分の鉄筋や木材も水分を多く含んでしまうと劣化を早めてしまいます。劣化を防ぐためには外壁塗装を行って防水性を保つ対策が必要になります。メンテナンスを放棄した建物の外壁は、不要な水分を含みやすく早く腐敗して壁が劣化してしまいます。

そしてもちろん見た目も重要です。入居前の内見の際に、一番最初に目に入る部分が建物の外観(外壁)です。最初にマイナスなイメージを持たれると、内装をどんなにきれいに整えても入居付けが難しくなる可能性もあります。さらに外壁塗装を怠るとシロアリ被害などが出て、外壁塗装を事前に行っておけばよかったという事態にもなりかねません。

### 外壁塗装を行うタイミング

外壁塗装のタイミングはもちろん物件の種類や地域によっても変わってきますが、基本は10年前後で外壁塗装を行うことを推奨します。ただ単に10年と決めつけるのではなく壁の状態を把握しておくことも重要です。外壁がひび割れしたり、塗装が剥がれて浮いてくるなど壁が劣化してきた場合、単純に色あせ・コケ・カビが目立ってきた場合、叩くと高い音がしたり凹凸が目立ってきた場合は外壁塗装のタイミングかもしれません。

### 塗装に使われる素材と相場

一般的にはウレタンやシリコン、アクリル塗料が多いです。その他にはフッ素塗料なども使われます。塗料の耐久年数や機能と価格によって選ぶ事になります。防水や汚れ防止、耐久性などを不動産会社や業者と相談して慎重に選ぶ事をお勧めします。

塗料名称	耐用年数
アクリル塗料	5～7年
ウレタン塗料	7～10年
シリコン塗料	9～15年
フッ素塗料	15～20年

塗料名称	費用相場 (㎡あたり)
アクリル塗料	1,200円から
ウレタン塗料	1,800円から
シリコン塗料	2,500円から
フッ素塗料	3,800円から

また外壁塗装の際は、塗料代の他に足場代や修繕費用が別途、必要になります。ざっくりですが足場代が全体の20%、その他諸費用全体で20%というところでしょう。

※価格差がありますのであくまで目安とお考えください。

### 外壁塗装を行うメリットを考える

外壁塗装の一番の目的はお持ちの物件の物件価値向上と入居率アップになります。長期空室が目立っている場合、建物の見た目(外壁)が原因の場合もあります。



また売却を検討している方は、外壁塗装と売却のタイミングを見極めましょう。壁が綺麗かどうかで売却金額は大きく変わります。もし将来的に売却を検討する場合は、外壁塗装と売却時期をしっかりと計画して行いましょう。

先に記載したように、外壁塗装を行うメリットはたくさんあります。しかし外壁塗装の時期、塗装の選択をしっかりと考えないと残念な結果になってしまうケースもあります。慎重に、計画的に外壁塗装を行いましょ。