



オーナー様へのお知らせやためになる情報をお届けします！

今月のtopic

～ライバル物件の中から選ばれるコツ～

お部屋探しをする方が多い時期になりました。現在空室のお部屋は今の時期に入居が決まらなると、長期空室のリスクがあります。その為ライバル物件の中から選ばれるよう探す人の目線に立って具体的な対策を講じる事が重要です。

改善しやすいPOINT！



◆賃料◆

築年数・間取りが似ていても、立地・設備・日当たり等総合的に比較し賃料を見直してみる

◆入居者の間口◆

ペット可・楽器可・家具付き・外国人可等、間口を広げて差別化する



◆初期費用◆

礼金・敷金・フリーレント・鍵交換費用など、賃料とのバランスも含めて検討する

◆設備◆

比較されるライバル物件と設備の違いを確認し検討する



★けやりんのプチ講座★ ～金利とK%(ローン定数)の違いとは？～

K%とは、『ローン残高に対する年間返済額の割合』です。見方を変えると、『銀行の利回り』といえます。

例えば、5,000万円のローン残高に対し、返済が年間300万円とすると $300 \div 5,000 \times 100 = 6$ で、K%は6%となります。金利が低いほど、また返済期間が長いほどK%は低くなります。

K%を使用するのは、①ローンを比較するとき、②投資のレバレッジを確認するとき、です。

①については、金利で比較されがちですが、K%で見ると返済期間も含めて資金調達コストを評価することができます。つまり、キャッシュフローの観点では、必ずしも金利が低いローンがよいとは限らず、返済期間も重要になります。

②については、NOI利回り(営業純利益÷物件価格×100)とK%の差をみることで、レバレッジが正常に働いているかが分かります。具体的には、NOI利回り>K%であれば、正のレバレッジとなり、借入により投資効率がアップしている状態です。

NOI利回りは物件価格や家賃・稼働率の変動により上下することがありますが、K%は残債の減少にともない上昇していきます。時間の経過とともにレバレッジの状態が変化しますので、定期的に状態を確認することが大切です。

《オーナーサポートチームより》

弊社で管理させていただいている投資物件の中間分析を承ります。(無料)

ご希望のオーナー様は、【投資状況確認シート】お送りいたしますので、メールアドレスを右記までお知らせください担当：コンサルタント・齊藤 E-mail：eisui@keyaki-s.com

【編集・発行】

株式会社けやき総合管理
オーナーサポートチーム
甲府市国母5-9-19
TEL：055-231-5477

【編集後記】繁忙期に突入いたしました！年間で最も活気のある店内です(∩∩)／それに伴い管理部も大忙し☺そんな中、組織編制を6月に控え社内の人事や場所の移動がありました。皆様には改めてご紹介いたしますのでお楽しみに!(^^)!