

# 空き家の賃貸流通促進に係る収支シミュレーション



株式会社 価値総合研究所

日本政策投資銀行グループ

# 空き家の賃貸流通促進に係る収支シミュレーション

## ①大規模改修の賃貸収支(主として都市部)

1)都市部の住宅を賃貸する場合の想定収支

2)前提条件

○月額賃料10万円(年額120万円)

・賃貸前修繕費の負担者は、貸主

・賃貸前修繕費300万円

※キッチン50万円、浴室50万円

トイレ20万円、洗面20万円

内部床・壁・建具改装60万円

外壁50万円、屋根50万円

○賃貸運営に係る想定年額費用48万円

・固定資産税等15万円

・管理委託費13万円

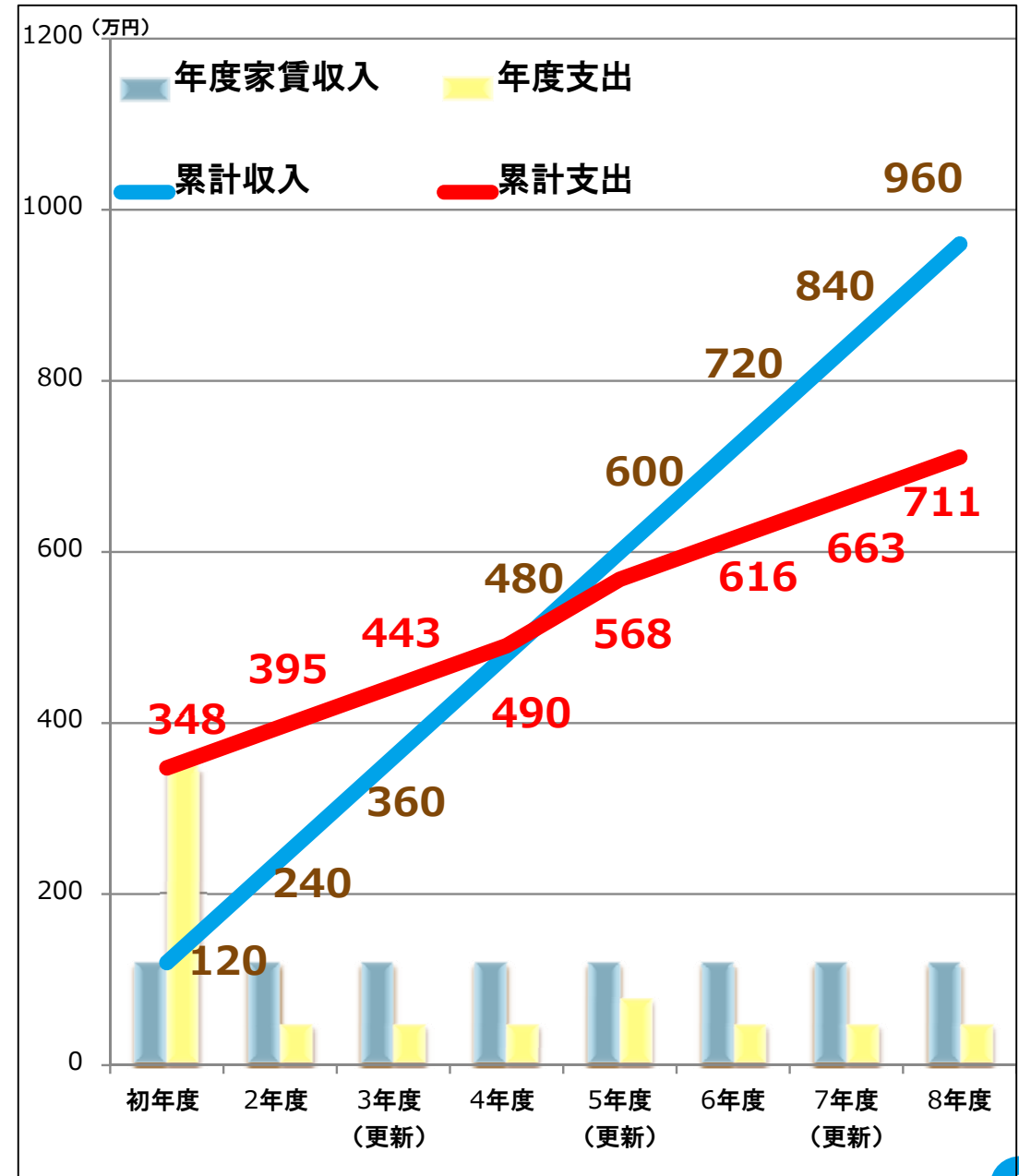
・その他経費20万円

3)累計収支

・8年間の累計収入は960万円

・8年間のキャッシュフロー累計支出は711万円

※5年目に追加修繕費30万円を計上



# 空き家の賃貸流通促進に係る収支シミュレーション

## ②中規模改修の賃貸収支(主として都市部)

1)都市部の住宅を賃貸する場合の想定収支

2)前提条件

○月額賃料7万円(年額84万円)

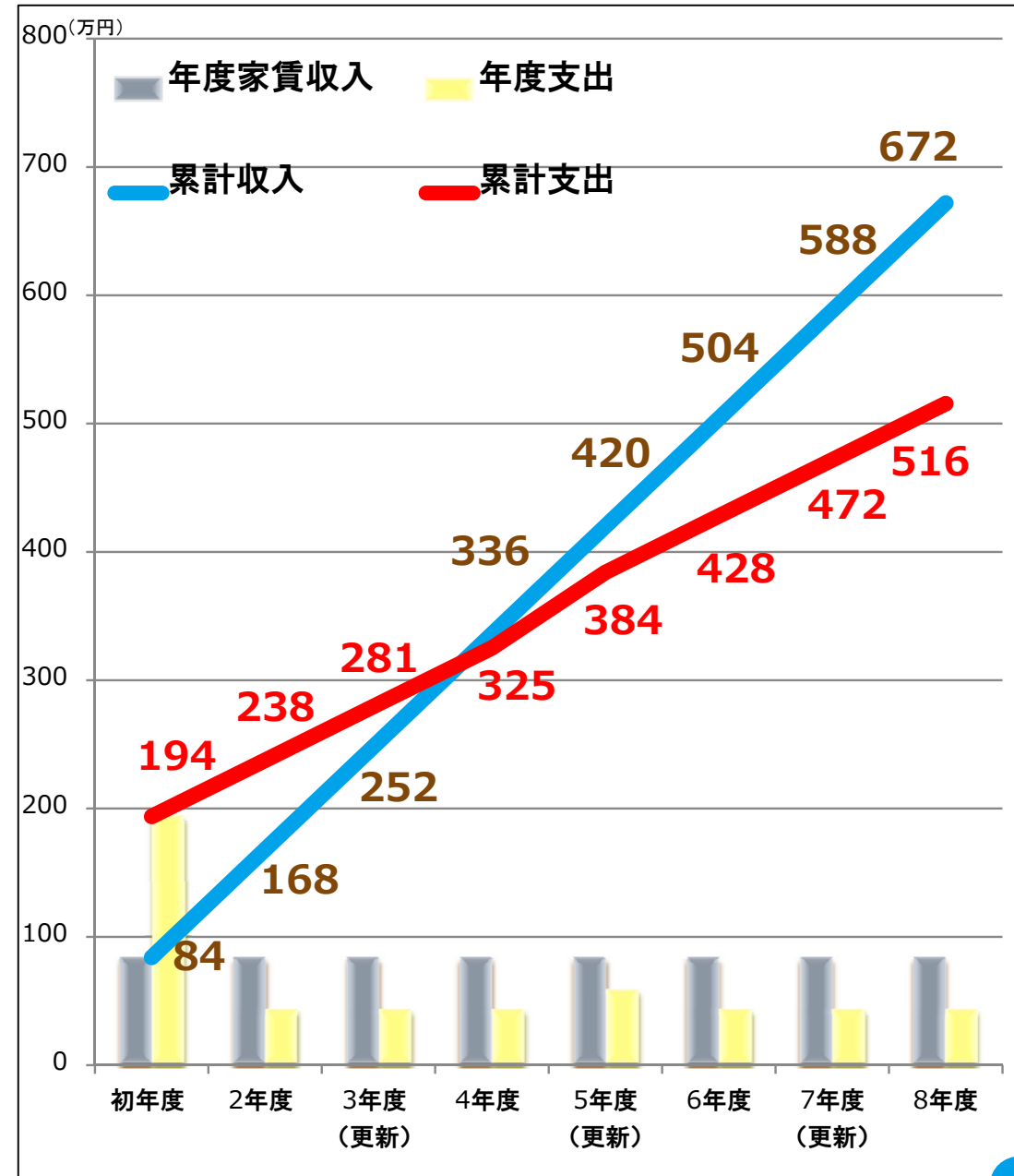
- ・賃貸前修繕費の負担者は、貸主
- ・賃貸前修繕費150万円  
 ※キッチン40万円、浴室40万円  
 トイレ15万円、洗面15万円  
 内部床・壁・建具改装40万円

○賃貸運営に係る想定年額費用44万円

- ・固定資産税等15万円
- ・管理委託費9万円
- ・その他経費20万円

3)累計収支

- ・8年間の累計収入は672万円
- ・8年間のキャッシュフロー累計支出は516万円  
 ※5年目に追加修繕費15万円を計上



# 空き家の賃貸流通促進に係る収支シミュレーション

## ③小規模改修の賃貸収支(主として地方部)

1)地方部の住宅を賃貸する場合の想定収支

2)前提条件

○月額賃料4万円(年額48万円)

・賃貸前修繕費の負担者は、貸主

・賃貸前修繕費50万円

※トイレ20万円

内部床・壁・建具改修30万円

○賃貸運営に係る想定年額費用31万円

・固定資産税等12万円

・管理委託費5万円

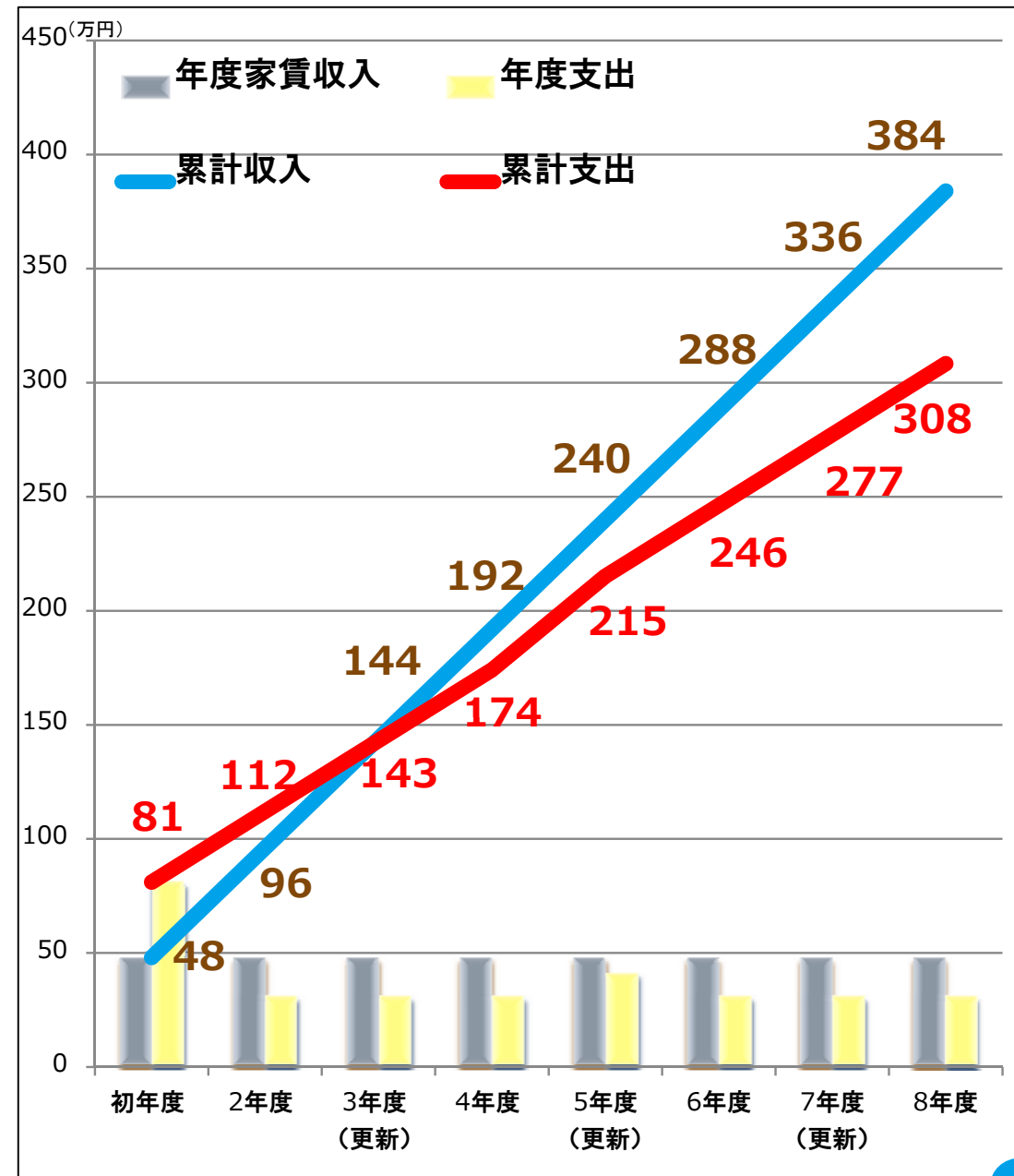
・その他経費14万円

3)累計収支

・8年間の累計収入は384万円

・8年間のキャッシュフロー累計支出は308万円

※5年目に追加修繕費10万円を計上



# 空き家の賃貸流通促進に係る収支シミュレーション

## ④DIY型収支(主として地方部の貸主収支)

1)地方部の住宅を賃貸する場合の想定収支

2)前提条件

○月額賃料2万円(賃料相場は5万円)

・賃貸前修繕費の負担者は、借主

・賃貸前修繕費0万円

○賃貸運営に係る想定年額費用16万円

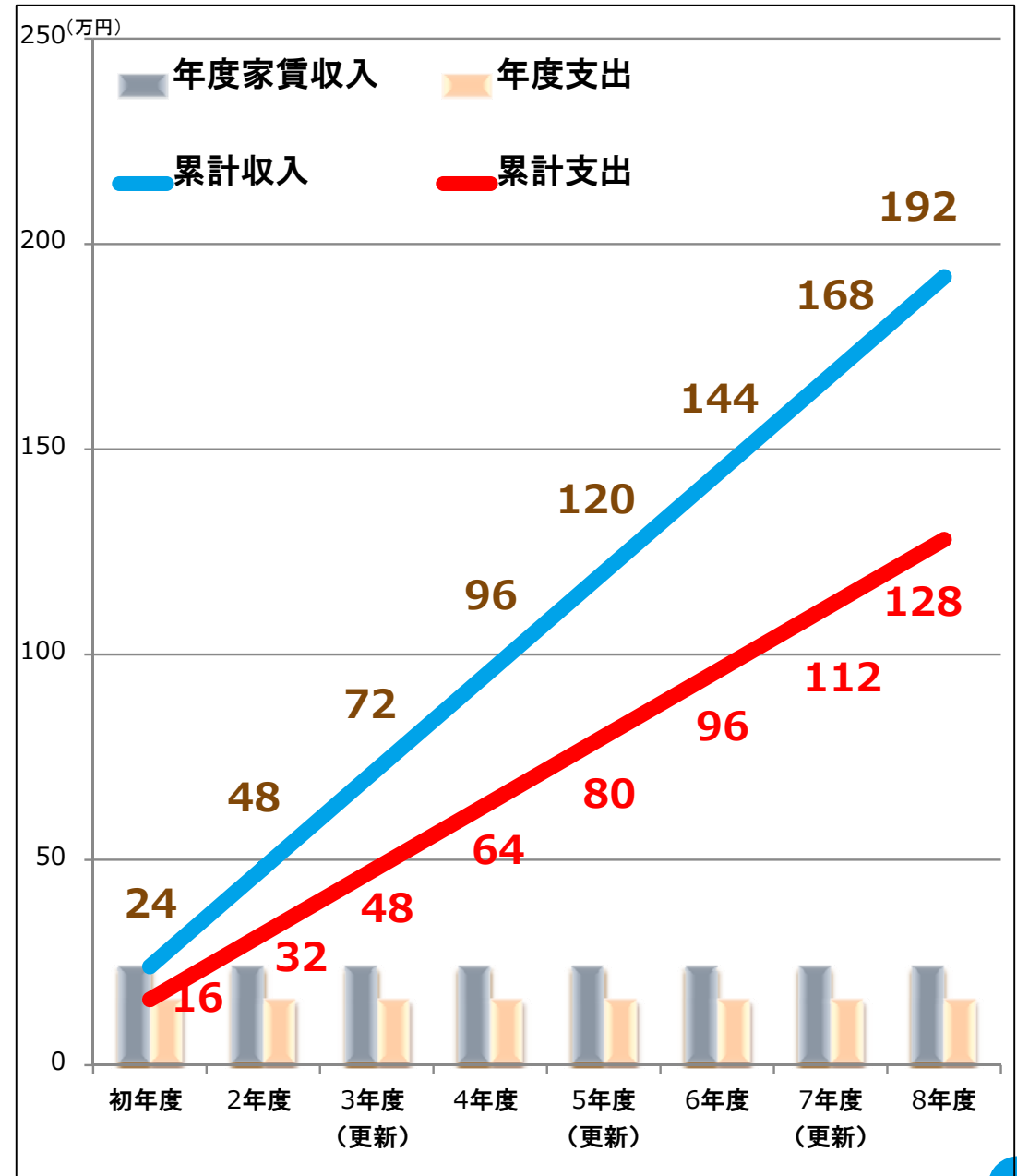
・固定資産税等12万円

・その他経費4万円

3)累計収支

・8年間の累計収入は192万円

・8年間のキャッシュフロー累計支出は128万円



# 空き家の賃貸流通促進に係る収支シミュレーション

## ⑤DIY型収支(主として地方部の借主収支)

1)地方部の住宅を借りる場合の借主の想定収支

2)前提条件

○月額賃料2万円(賃料相場は5万円)

※相場に対して月額3万円のメリット

・賃貸前修繕費の負担者は、借主

・賃貸前修繕費150万円

※キッチン40万円、浴室40万円

トイレ15万円、洗面15万円

内部床・壁・建具改装40万円

○賃貸借に係る経費は勘案しない

3)累計収支

・8年間の累計メリットは288万円

・8年間のキャッシュフロー累計支出は165万円

※5年目に追加修繕費15万円を計上

