

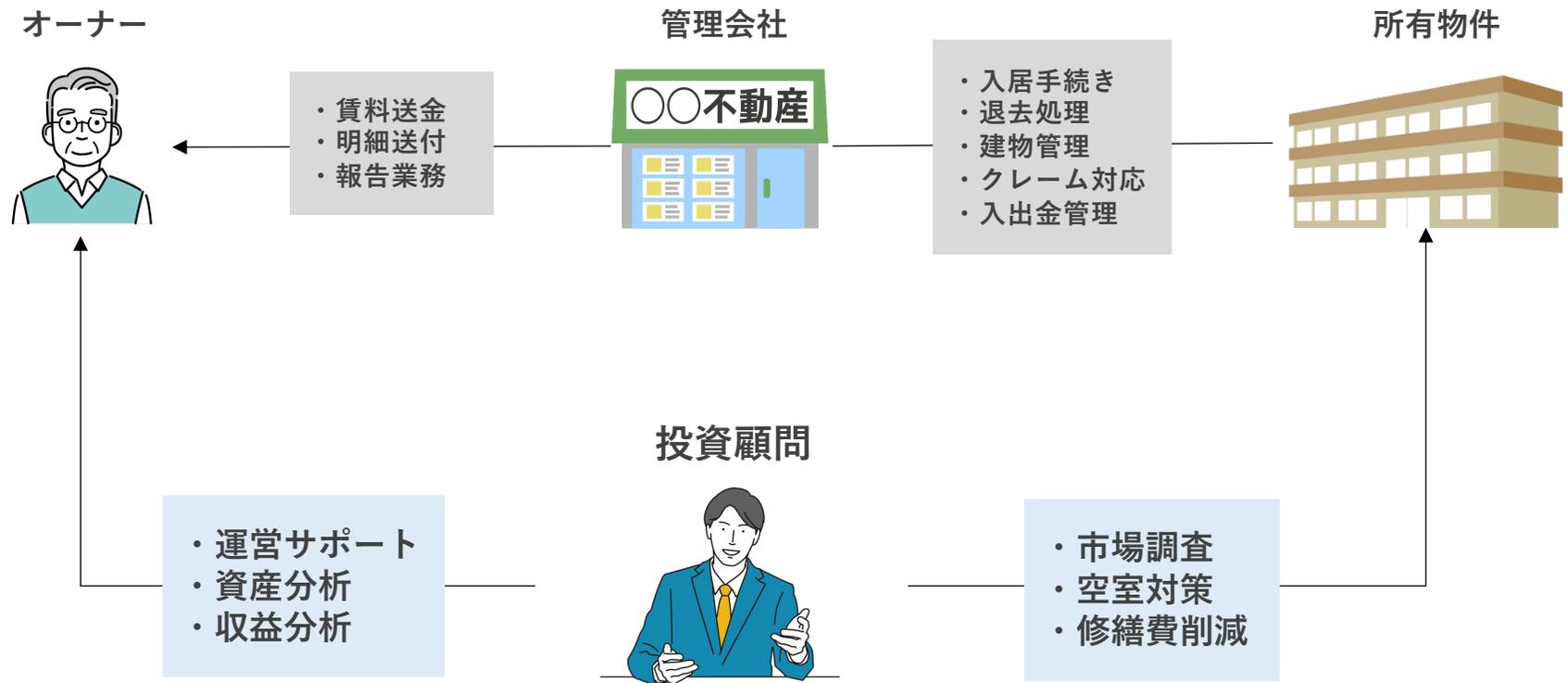


不動産投資顧問サービスのご案内



▶ サービス概要

オーナー様の利益の最大化を目的としたサービス (管理会社は適正な“管理”が目的)



▶ 管理会社との違い

	管理会社	投資顧問
主な目的	物件の運営と維持管理	投資家様の利益の最大化
重要なタスク	<ul style="list-style-type: none"> ・物件の日常的な管理 ・入居者対応 ・入出金管理 ・入居募集 	<ul style="list-style-type: none"> ・市場分析 ・収益分析 / 予測 / 改善 ・投資戦略の立案 ・物件選定のサポート
必要なスキル	<ul style="list-style-type: none"> ・物件管理の知識 ・基本的な建築知識 ・賃貸仲介の経験 	<ul style="list-style-type: none"> ・ファイナンス ・マーケティング ・データ分析 ・収益レポート作成
長期的なビジョン	継続的な利益と安定性の確保	投資ポートフォリオの最適化



基本メニュー

詳細についてはお問い合わせください

基本料金	月額3万円（税別） ※物件数により変動あり。3棟or100室以上ある方は別途ご相談
不動産投資顧問 基本サービス	不動産投資に関する相談 （電話、LINE、メール） 随時
	資産分析 適宜
	収益分析レポート 月一回
	運営状況結果レポート 年一回
	月一回（1H）の定期面談 ※ご希望者のみ 月一回
	物件購入サポート 随時 ※成約時には別途仲介手数料を頂戴します。
	物件売却サポート 随時 ※成約時には別途仲介手数料を頂戴します。
	取得検討物件への助言 （リサーチ、レポート作成） 随時（月2件まで） ※弊社紹介物件は無料
	専門家（弁護士、税理士など）の紹介 適宜 ※一部有料あり+遠方の場合交通費別途頂戴します。

資産分析

現在の不動産価値を可視化します

顧客名: [REDACTED] 単位: 千円

資産の特定				貸借対照表(B/S)					損益計算(P/L)							キャッシュフロー計算		収益性	参考時価	時価差額							
(1)	(2)	(3)	(4)	取得時価格		(7)	(8)	(9)	(10)	積算価格			(14)	(15)	(16)	支出					(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)
				土地 (千円)	建物 (千円)					土地 (千円)	建物 (千円)	合計 (11)+(12)				借入金 敷金	純資産 (13)-(14)	収入	固定費								
1	さいたま市大宮区大成町	[REDACTED]	賃貸中			2,360.3	0	1,912.6	0	167,182	156,447	323,629	201,127	122,502	27,084				359	1,759	1,411	4,014	1,282	8,825	18,259	13,302	4,957
2	東京都世田谷区経堂	[REDACTED]	賃貸中			116.8	0	181.7	0	69,385	80,426	149,811	125,000	24,811	22,261	192	1,401	1,130	1,246	1,351	5,320	16,941	10,052	6,889	28%	247,344	97,533
3	埼玉県熊谷市筑波	[REDACTED]	賃貸中			1,955.0	0	2,056.2	0	54,741	131,227	185,968	80,869	105,099	18,118	122	1,606	669	1,196	605	4,198	13,920	10,638	3,282	3%	138,305	-47,663
4	郵便貯金											20,000		20,000												0%	20,000
5	A銀行											3,000		3,000												0%	3,000
6	B銀行											15,000		15,000												0%	15,000
7	C証券											10,000		10,000												0%	10,000
8	以下余白																										

貸借対照表(B/S)				
(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
積算価格			借入金 敷金	純資産 (13)-(14)
土地	建物	合計 (11)+(12)		
167,182	156,447	323,629	201,127	122,502
69,385	80,426	149,811	125,000	24,811
54,741	131,227	185,968	80,869	105,099
		20,000		20,000
		3,000		3,000
		15,000		15,000
		10,000		10,000

損益計算(P/L)							キャッシュフロー計算		収益性	参考時価	時価差額	
(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)
収入	支出						収入 (16)-(22)	借入金 返済額	キャッシュ フロー (23)-(24)	ROA (23)/(27)	参考時価	時価差額
	固定費		管理費	修繕費	その他	合計 (17)-(21)						
	土地	建物										
27,084	359	1,759	1,411	4,014	1,282	8,825	18,259	13,302	4,957	4%	353,577	29,948
22,261	192	1,401	1,130	1,246	1,351	5,320	16,941	10,052	6,889	28%	247,344	97,533
18,118	122	1,606	669	1,196	605	4,198	13,920	10,638	3,282	3%	138,305	-47,663
										0%		20,000
										0%		3,000
										0%		15,000
										0%		10,000

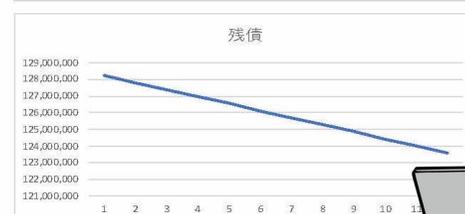
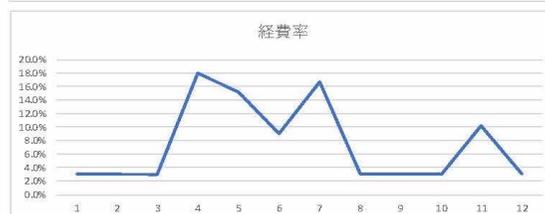
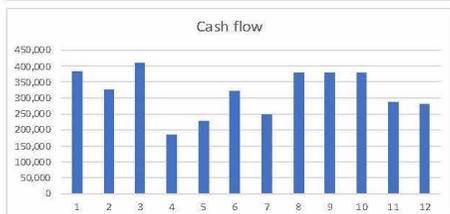
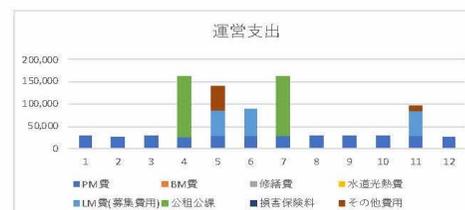
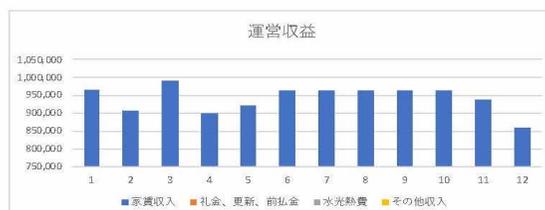
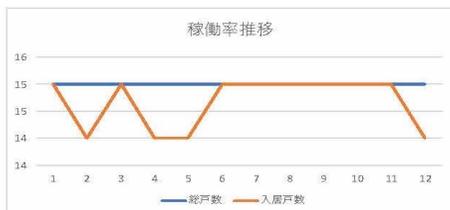
積算価格・収益価格・CF・残債など、不動産を様々な角度から観察し現在の資産状況を分析します。

不動産市況や経済動向に応じてポートフォリオの入れ替えが必要な場合には適宜必要な情報をお伝えします。

収益分析レポート

毎月の収益状況をレポートにまとめ数値で課題を洗い出します

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	年間平均	年間合計	
入居状況	稼働率	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	16	-
	入居戸数	15	14	15	14	14	15	15	15	15	15	15	14	15	16	-
	空室	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	-	-
	稼働率	100.0%	93.3%	100.0%	93.3%	93.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.3%	97.8%	11,282,850	
運営収益	運営収益	964,000	904,000	990,716	899,000	921,016	961,500	961,500	961,500	961,500	961,500	937,300	859,318	940,238	10,318,850	
	家賃収入	964,000	904,000	990,716	899,000	921,016	961,500	961,500	961,500	961,500	961,500	937,300	859,318	940,238	10,318,850	
	礼金、更新、前払金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	0	
	水光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	0	
	その他収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	0	
運営支出	運営支出	28,920	27,120	29,721	162,070	140,674	87,845	160,845	28,845	28,845	28,845	28,845	96,506	25,780	70,501	916,517
	PM費	28,920	27,120	29,721	26,970	27,630	28,845	28,845	28,845	28,845	28,845	29,406	25,780	28,314	339,772	
	BM費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	0	
	修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	0	
	水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	0	
	LM費(募集費用)	0	0	0	0	60,000	59,000	0	0	0	0	55,000	0	58,000	174,000	
	公租公課	0	0	0	135,100	0	0	132,000	0	0	0	0	0	133,550	267,100	
	損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	0	
	その他費用	0	0	0	0	53,044	0	0	0	0	0	12,100	0	32,572	65,144	
	運営純収益	935,080	876,880	960,995	736,930	780,342	873,655	800,655	932,655	932,655	932,655	840,794	833,538	869,736	10,366,333	
ローン返済(元本+金利)	552,540	552,540	552,540	552,540	552,540	552,540	552,540	552,540	552,540	552,540	552,540	552,540	552,540	552,540	6,630,480	
残債	128,232,279	127,810,642	127,388,575	126,966,077	126,543,148	126,119,787	125,695,994	125,271,768	124,847,109	124,422,017	123,996,491	123,570,530	-	-	-	
CF(税引前)	382,540	324,340	408,455	184,390	227,802	321,115	248,115	380,115	380,115	380,115	380,115	288,254	280,998	317,196	3,806,354	
清算利益率	39.7%	35.9%	41.2%	25.5%	29.7%	34.7%	30.0%	39.5%	39.5%	39.5%	39.5%	30.8%	32.7%	34%	33.7%	
返済比率	57.3%	61.1%	55.8%	61.5%	60.0%	57.5%	57.5%	57.5%	57.5%	57.5%	59.0%	64.3%	58.85%	58.77%		
経費率	3.0%	3.0%	3.0%	18.0%	15.3%	9.1%	16.7%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	10.3%	3.0%	7.54%	8.12%	

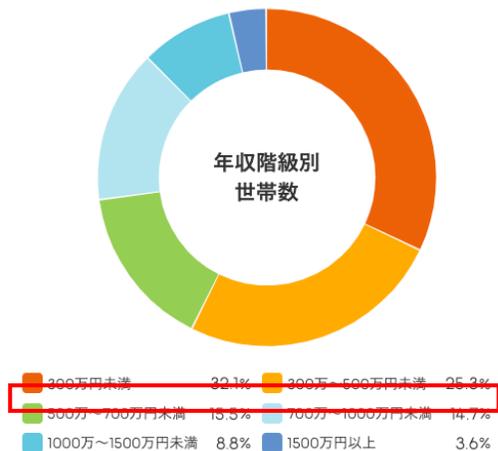
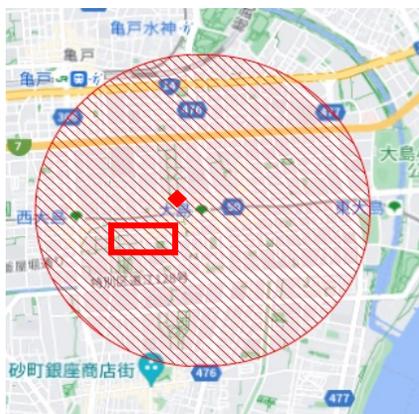


毎月入力/ご提出します



▶ 物件リサーチ

購入検討の物件がある場合、リサーチをおこないます



基本情報	
大島駅エリア	半径1km圏内 / 徒歩12分
人口	91,416人
大島駅 乗降者数	2.7万人
生産年齢人口	57,099人
世帯総数	47,626
単身世帯数(ターゲット)	23,282 (全体の約49%)
平均世帯年収 (大島駅)	581万円 (東京都平均564万円)

▶ オプションメニュー

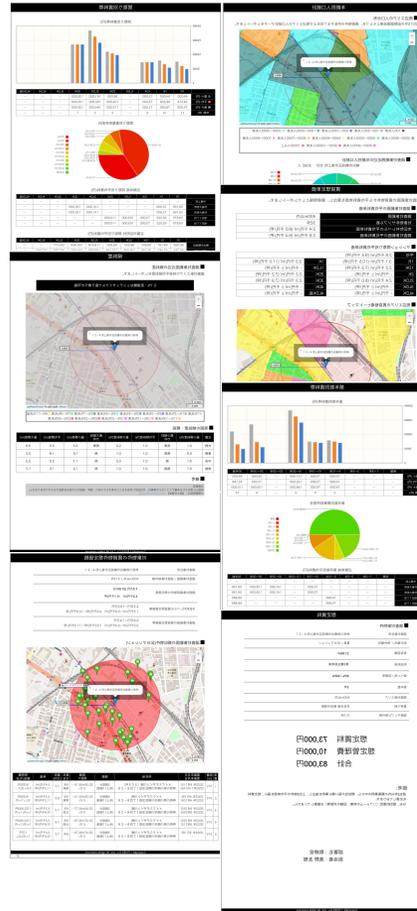
詳細についてはお問い合わせください

資産管理サポート	不動産保有シミュレーション表作成	—
収益改善	①空室対策（対策案ご提案まで）	▼状況分析、改善策提案書作成 状況分析、市場調査、競合調査、提案書作成
	②空室対策（対策実行）	対策の実行サポート 定期面談による進捗確認（2週間に1回） 管理会社との打ち合わせ同席
	修繕費削減	原状回復工事の見積りチェック→削減案回答 設備修繕の見積りチェック→削減案回答
	金利削減サポート	借り換えサポート（金融機関紹介）
投資分析	投資助言	賃貸マーケット調査 売却市場（成約事例、募集事例）調査 リスク調査
専門家紹介	賃貸管理会社ご紹介	管理会社ピックアップ、リサーチ 管理会社へのヒアリング 商談同行 管理契約書チェック 管理契約締結サポート

▶ 空室対策

定量分析 + 定性分析 + マーケティングにより対策案を提案します

空室対策 ご提案書



経験豊富な弊社コンサルタントが
空室の原因を分析し課題を解決するための
ご提案書を作成します。

提案だけにととまらずオーナー様と二人三
脚で入居率の目標値まで伴走し成功に導き
ます。



修繕費削減サポート

原状回復、小修繕、大規模修繕

00259718
RN_05-0017

拝啓 時下益々ご清栄のことお慶び申し上げます。
平素は格別のお引き立てを賜り厚く御礼申し上げます。さて、早速ですが

の退室にあたり退室立会い点検を行った結果、修理内容は下記内容になりましたのでご報告申し上げます。

【敷金精算表】

敷金	50,000円	
修理金	46,200円	
日割家賃	16,670円	4/20比の日割精算額
その他	円	
残金	20,470円	(敷金)-(修理金)+(日割家賃)

修理箇所	内容	数量	単価	入居者負担	家主負担	計
全室	バルコニー(1K)	1.00式	32,000	32,000		32,000
洋室	エアコン内部洗浄	1.00台	10,000	10,000		10,000
洋室	エアコン交換(2.2KW)	1.00式	95,000		95,000	95,000
洋室	壁紙貼替	24.00㎡	1,200		28,800	28,800
洋室	床CF貼替	10.00㎡	2,950		29,500	29,500
台所(ソウ周り含)	目地コーキング(4M)	1.00式	6,000		6,000	6,000
台所	包丁挿し交換	1.00式	3,500		3,500	3,500
トイレ	ドアノブ交換	1.00式	11,000		11,000	11,000
トイレ	ゴミフタ交換	1.00式	2,800		2,800	2,800
浴室	シャワーヘッド・ホース交換	1.00式	8,500		8,500	8,500
浴室	水栓パッキン・コマ交換	1.00式	1,400		1,400	1,400
廊下(収納)	丁番再固定	1.00式	3,000		3,000	3,000
設備	給湯器交換	1.00式	105,000		105,000	105,000
その他	産廃処分費	1.00式	14,275		14,275	14,275
入居者負担分	エアコン分	1.00式	▲10,000		▲10,000	▲10,000
			328,000円			

備考 初回契約日:2017/10/28入居年数:4年6か月
『※』がついている項目はご提案となっております。

小計	42,000	298,775	340,775
大計	42,000	298,775	340,775
消費税	4,200		34,077
合計	46,200	328,652	374,852

承認 担当

00259718
RN_05-0017

拝啓 時下益々ご清栄のことお慶び申し上げます。
平素は格別のお引き立てを賜り厚く御礼申し上げます。さて、早速ですが

の退室にあたり退室立会い点検を行った結果、修理内容は下記内容になりましたのでご報告申し上げます。

【敷金精算表】

敷金	50,000円	
修理金	46,200円	
日割家賃	16,670円	4/20比の日割精算額
その他	円	
残金	20,470円	(敷金)-(修理金)+(日割家賃)

修理箇所	内容	数量	単価	入居者負担	家主負担	計
全室	バルコニー(1K)	1.00式	32,000	32,000		32,000
洋室	エアコン内部洗浄	1.00台	10,000	10,000		10,000
洋室	エアコン交換(2.2KW)	1.00式				
洋室	壁紙貼替	24.00㎡				
洋室	床CF貼替	10.00㎡				
台所(ソウ周り含)	目地コーキング(4M)	1.00式	6,000		6,000	6,000
台所	包丁挿し交換	1.00式				
トイレ	ドアノブ交換	式	11,000			
トイレ	ゴミフタ交換	式	2,800			
浴室	シャワーヘッド・ホース交換	1.00式	8,500		8,500	8,500
浴室	水栓パッキン・コマ交換	1.00式	1,400		1,400	1,400
廊下(収納)ナビス	丁番再固定	1.00式				
設備	給湯器交換	1.00式				
その他	産廃処分費	1.00式	495		495	495
			18,034円			

備考 初回契約日:2017/10/28入居年数:4年6か月
『※』がついている項目はご提案項目として記載しております。施工は致しません。

小計	42,000	16,395	58,395
大計	42,000	1,639	5,839
合計	46,200	18,034	64,234

承認 担当



経験豊富な弊社コンサルタントが
修繕費の削減をサポートします

《削減例》

1K、20㎡の原状回復工事
328,000円 → 18,034円

約31万円の削減

▶ 投資助言

マーケット調査、リスク調査をおこないます

種別	所在地	成約価格	面積	坪単価	交通	成約年月日
土地成約	江東区大島7丁目	1,750万	31.06㎡ (9.39坪)	186万円	大島駅 徒歩7分	2023/2/27
	江東区大島7丁目	4,300万	51.56㎡ (15.59坪)	275万円	大島駅 徒歩5分	2023/9/7
	本物件	4,400~6,600万	78.54㎡ (23.75坪)		大島駅 徒歩4分	

種別	所在地	成約価格	利回り	構造	築年	交通	成約年月日
一棟成約	江東区大島2-27-9	7,100万	6.37%	木造AP	2018/6	西大島駅 徒歩6分	2023/4/6
	江東区大島1-12-9	1億3,000万	7.11%	軽量鉄骨	2006/9	西大島駅 徒歩4分	2022/11/25
	本物件	2億6,400万	4.42%	鉄骨	2022/5	大島駅 徒歩5分	

種別	所在地	賃料	共益費	面積	㎡単価	築年	間取り	交通
賃貸募集	江東区大島3	7.9万円	4,000円	18.27㎡	4,324	2023/7	1K	西大島駅 徒歩5分
	江東区大島7	8.9万円	5,000円	20.29㎡	4,386	2023/9	1R	大島駅 徒歩5分
	本物件	12.1万円	10,500円	22.98㎡	5,265	2022/5	1R	大島駅 徒歩5分

▶ 会社概要

会社名	株式会社 高野不動産コンサルティング
代表取締役	高野 友樹
所在地	〒160-0023 東京都新宿区西新宿3-9-1 西新宿ティーオービル5F
創業	平成26年1月
資本金	1,000万円
TEL / MAIL / URL	03-6427-5929 / info@t-fc.com / https://t-fc.com
事業内容	<ul style="list-style-type: none">・ 不動産コンサルティング・ 不動産投資顧問・ 不動産の管理および利用・ 不動産の所有、賃貸・ WEB、不動産メディアでの執筆および監修・ セミナーでの講演
主な資格者	<ul style="list-style-type: none">・ 公認 不動産コンサルティングマスター・ 相続対策専門士・ 宅地建物取引士・ 賃貸不動産経営管理士・ ファイナンシャルプランナー その他