

事例にみる「家主不在型の賃貸マンションを民泊利用した場合の収支状況」

資料2

参考資料:「ちんたい協会提供」 2016.5.13 [以下の民泊の収支は、昨年度、ヤミ民泊と呼ばれた頃の3ヶ月間の実際の収支を基にまとめております]

訪日外国人旅行者が一番多く訪れる「東京・浅草」近郊の賃貸マンション(2LDK・65㎡)を賃貸し、生活に必要な家具や電気製品等を備付け、試験的に民泊利用した実際の収支状況等を以下に取りまとめました。



(1)基礎情報

〔収容〕 最大人数 7 名 〔利用〕 平均 4 名

〔料金〕 1.5 万円/日+追加 1 名 0.3 万円 〔平均〕 2.4 万円/日

〔稼働〕 平均 16.7 日/月 (稼働率: 約 56%)

〔設備〕 ベッド、ソファベッド、布団、ソファ、TV、備品等
(裏面「備品一覧」参照)

〔収入〕 平均約 40 万円/月

〔参考〕 家賃収入の場合、26 万円 (礼金含まず)

(2)民泊利用への投資額

〔初期投資〕 約 39.4 万円 (礼金含まず)

内訳: 備品 36.4 万円、備品設置費用 3 万円

注意: 敷金(家賃 1 ヶ月分: 26 万円)と原状回復費用を同額としてみなす

家財保険 1.5 万円(2 年更新)は、賃貸の場合、入居者負担のため含まず

〔月額投資〕 約 36.2 万円

内訳: 家賃 26 万円、リネン 5.5 万円、清掃 3.4 万円、Airbnb 手数料 1.3 万円

注意: Wi-Fi(0.4 万円)、水道光熱費(2.1 万円)は含まず (賃貸の場合は入居者負担)

(3)総括

- 稼働日数 16.7 日/月(約 56%)の場合、月額投資(約 36.2 万円)を支払った後の残金 ⇒ 月額 3.8 万円の利益
- 月額 3.8 万円の利益で初期投資(約 39.4 万円)を支払う ⇒ 11 ヶ月目に完済する
- 年間 180 日(15 日×12 ヶ月)以下の稼働日数の制限がある場合 ⇒ 経営的観点からビジネスとしての参入は不可能

【備品一覧】

品名	個数	単価	価格
掃除機	1	8,078	8,078
ダストボックス	1	2,280	2,280
ゴミ箱	2	1220	2440
ゴミ袋(サイズ1)	1	638	638
ゴミ袋(サイズ2)	1	388	388
粘着クリーナー	1	298	298
粘着クリーナー替3本組	1	248	248
ティッシュペーパー	2	218	436
消臭剤	1	348	348
フロア用掃除道具	1	1220	1220
フロア用専用シート	1	427	427
タオル(雑巾)	1	190	190
掃除用具一式	1	5338	5338
空気清浄機	1	9800	9800
すのこ	3	4000	12000
スモーキング	2	5000	10000
養生テープ	1	198	198
天井照明	2	1986	3792
照明ソケット	2	1986	3972
グロー球	1	55	55
電球	2	180	360
テーブルランプ	2	952	1904
フロアマット	1	2306	2306
センターテーブル	1	8490	8490
膝掛け(ベージュ)	3	3499	10497
膝掛け(ターコイズ)	5	1299	6495
スタンドミラー	1	1896	1896
スリッパ	6	277	1662

品名	個数	単価	価格
ハサミ	1	284	284
TV	1	33242	33242
TV台	1	9250	9250
TV接続ケーブル	1	1058	1058
ベッド	3	10990	32970
同 マットレス	3	18990	56970
ソファベッド	2	14990	29980
同 マットレス	2	1,843	3,686
敷きパッドSD	1	2306	2306
掛けカバーSD	1	2306	2306
ボックスシーツSD	1	1843	1843
掛け布団 SD	1	9250	9250
枕	2	1380	2760
枕カバー	2	555	1110
フライパン	1	925	925
オタマ	1	277	277
ディッシュ	3	463	1389
プレート	4	285	1140
ディーププレート	4	185	740
ガラスタンブラー	4	95	380
タンブラー4P コニカル	1	476	476
タンブラー4P セルカ	1	370	370
包丁	1	476	476
ターナー	1	277	277
まな板	1	285	285
ネットスポンジ(5個入り)	1	98	98
台所用パイプクリーナー	3	185	555
食器用洗剤	1	122	122

品名	個数	単価	価格
鍋	1	666	666
トースター	1	1380	1380
ケトル	1	1843	1843
レンジ	1	5547	5547
洗濯機	1	25704	25704
洗濯用洗剤	1	328	328
柔軟剤	1	980	980
ランドリーバスケット	1	476	476
ハンドタオル	3	380	1140
石鹸	1	98	98
洗面用ハンドソープ	2	285	570
ソープディッシュ	1	190	190
ドライヤー	1	2948	2948
浴室用パイプクリーナー	1	475	475
浴室用スポンジ	1	189	189
浴室用洗剤	1	278	278
バスマット	1	380	380
バスポトル	3	190	570
バス用品一式	1	1940	1940
トレットペーパー	1	378	378
トレブラシホルダー	1	99	99
トレブラシ	1	277	277
トレマット	1	666	666
傘立て	1	1,420	1,420
掃除機、洗濯機配送料	1	750	750
送料	1	500	500
レンタカー代	1	21,322	21,322
駐車料金	1	3,000	3,000

合計

364,395