

EXECUTIVE SUMMARY

結論 — 判定は2段階

第1段（取得前ゲート）の全通過が絶対条件。下のKPIはゲート全通過を仮定した参考値（現状HOLD）。総事業費・利回りはレンジで示します。

勝ち筋 築浅でリフォーム不要→総事業費が軽く、悲観でも返済後CFプラス

ボトルネック 地区住民同意（取得前に潰す）＋通年稼働を作る運営力

取得価格

4,000万

中古戸建・2022年築

総事業費（3BR・レンジ）

4,480～4,800万

中位 約4,620万

実質利回り（標準）

7.3～7.8%

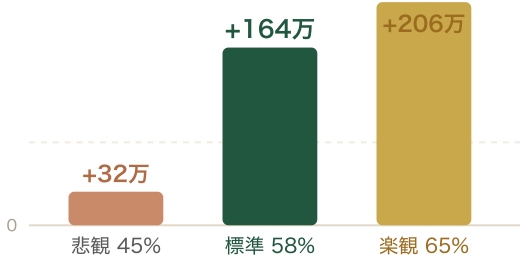
中位7.5%・見込み

返済後CF（標準）

+約164万

悲観でも+32万

3シナリオ | 返済後CF（3BR・年）



悲観（一棟貸し市場平均62-65%から約20pt下振れ）でもプラス。
楽観は到達条件付き上振れ（市場軟化の延長では届かない）。

第1段 | 投資判断ゲート

現状 HOLD（取得前要確認）

地区住民同意・地目/森林法・現況・上下水が未確認。通過まで収益は参考値。

第2段 | 収益判定

通過なら 3BRで条件付きGo

築浅でリフォーム不要→総事業費が軽く、悲観でも返済後CFがプラス。

合否を分けるのは立地より ①ゲート通過（特に地区住民同意）＞②取得価格の規律＞③通年稼働を作る運営力。

THE DECISION

この物件を、あなたは買うべきか

本レポートは、この物件の取得を検討するあなたの「買うか・いくらまで出すか・どう設えるか」の3つの判断に直接答えます。

Q1

転換できるか

取得前ゲートで fail-closed 判定。→ P8

現時点：白地で有利、ただし地区住民同意 未確認=**HOLD**

Q2

いくら稼ぐか

近隣実データ×費目検算で利回り・CF・下方耐性。→ P7,P9,P10

現時点：3BR標準で実質7.5%・悲観でも**CF+**

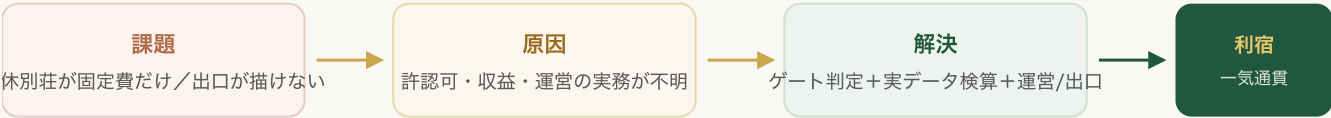
Q3

どう設え・誰に売るか

ベッド数・設備・ターゲット・出口まで。→ P11,P12

現時点：3BR+サウナ/多世代ファミリー+インバウンド

課題 → 解決の流れ



CAPITAL

総事業費は「点」でなくレンジで

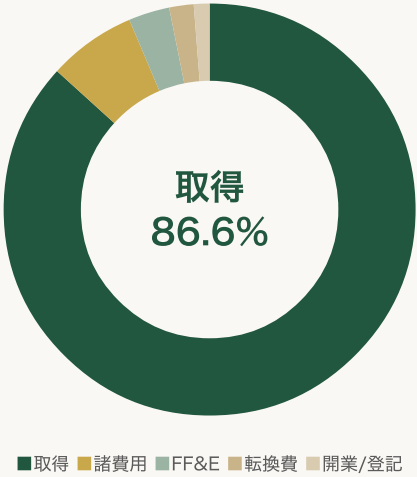
項目（3BR）	下限	中位	上限
取得価格	4,000	4,000	4,000
取得諸費用(約8%)	320	320	320
FF&E（家具家電寝具）	80	150	250
旅館業転換費	50	90	130
開業準備（撮影/運営）	10	30	50
地目変更登記・測量	20	30	50
総事業費	4,480	4,620	4,800

FF&E ¥20～80万/室（秀建）・戸建3LDK ¥50～100万（bizpato）等の専門家相場（2026年版）。本件は**3BR・定員6～8名（温浴ありは上位寄り）**を前提に積み上げ。造作は現況確認後に確定（上限を見込む）。単位：万円。

総事業費 × 実質利回り（標準NOI 348万）

4,480万 → **7.8%** / 4,620万 → **7.5%** / 4,800万 → **7.3%**

資金使途（中位 約4,620万）



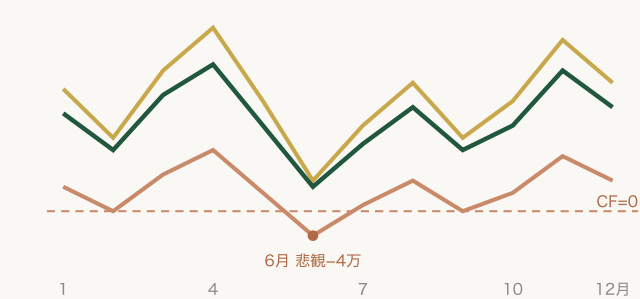
取得の上限規律（損益分岐取得価格）

悲観（稼働45%）で返済後CFがプラスを保てるのは**取得 約4,400万まで**。本件**4,000万は規律内**。指値は4,400万を超えないのが下方耐性の目安（見込み）。

RETURNS

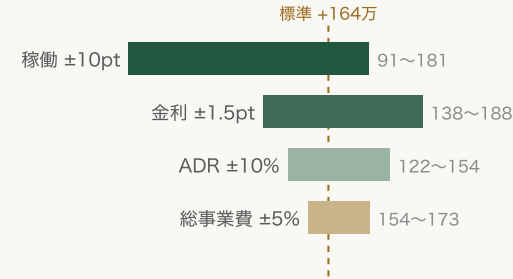
下方耐性 — 稼働35%まで返済後CFはプラス

月次 返済後CF（悲観/標準/楽観・季節補正・万円）



— 楽観 — 標準 — 悲観。標準は全月プラス（最小は梅雨6月）。悲観は6月にCF=0を割る→予備資金 返済3～6ヶ月分（50～90万）が要る。

感度トルネード | 返済後CFを最も動かすのは



最大の感応度は稼働。だから本件の肝は利回りの高さでなく**通年稼働**を作る**運営力**。損益分岐稼働＝約35%（標準ADR・中位事業費）。

シナリオ（3BR）	稼働	年間売上	NOI	消費税	返済後CF	利回り
悲観	45%	約634万	約215万	免税	+約32万	4.7%
標準	58%	約930万	約348万	免税	+約164万	7.5%
楽観（到達条件付）	65%	約1,146万	約446万	-57万	+約206万	9.7%