＋Ｃの賃貸 年間賃料売上詳細 -2021 年速報値-

デザイン性だけではない＋Ｃシリーズの、事業優位性も、詳細に、ご確認いただけます。

■はじめに

2020 年～21 年にかけては、通常年以上に賃貸分野で入退居の時期が、また売買分野でも見学、契約の時期が不自然に偏って重なったりという傾向がありました。こうした偏った波が一気に押し寄せるような傾向は、期中のオーナーズ倶楽部のメーリングリストでもホームズの閲覧履歴等に基づいて詳報したところです。

売ったら終わりの売買に比して安定運営が求められる賃貸分野。21 年に＋Ｃシリーズにどんな現象が起こったか、まとめてみようと思います。

■2021 年 速報値の物件ごとの推移

ご覧いただくと非常に簡単なのですが、＋Ｃシリーズの賃貸アパート事業の売上はコロナと無関係に、**【 ただ毎月、時間が過ぎただけ 】**ということがお分かりいただけると思います。言い古されたお話ですが、不動産投資はビットコインや株などの金融商品よりも、はるかに収益予測が立てやすいということになるでしょう。

＜神奈川 02＞

神奈川県02 売上げ集計表 2021 年

■収入

1,000円値上げ 2,000円値上げ 1,000円値上げ

■賃料・管理費

階数	部番	間取	専面	契約者1	入居日	退去日	新規	過年度	1月分	2月分	3月分	4月分	5月分	6月分	7月分	8月分	9月分	10月分	11月分	12月分	計	項目別累計
		1K	26.08		H31.2.18			1,780,231	79,500	79,500	79,500	79,500	79,500	79,500	79,500	79,500	79,500				715,500	2,495,731
		1K	26.08		H30.12.15			1,779,757	72,500	72,500	72,500	72,500	72,500	72,500	72,500	72,500	72,500				652,500	2,432,257
		1K	26.08		R2.10.20			1,828,030	71,500	71,500	71,500	71,500	71,500	71,500	71,500	71,500	71,500				643,500	2,471,530
		1K	26.08		R2.7.7			1,778,658	69,500	69,500	69,500	69,500	69,500	69,500	69,500	69,500	69,500				625,500	2,404,158
		1K	26.08		R1.6.1	R3.6.28	R3.7.10	1,824,321	68,500	68,500	68,500	68,500	68,500	68,500	49,677	70,000	70,000				600,677	2,424,998
		1K	26.08		H30.12.20			1,609,000	69,500	69,500	69,500	69,500	69,500	69,500	69,500	69,500	69,500				625,500	2,234,500
		1K	26.08		H31.2.15	R3.2.14	R3.3.1	1,574,998	70,000	70,000	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000				637,000	2,211,998
		1K	26.08		H31.3.1			1,818,400	74,500	74,500	74,500	74,500	74,500	74,500	74,500	74,500	74,500				670,500	2,488,900
		1K	26.08		H30.12.1			1,767,500	75,500	75,500	75,500	75,500	75,500	75,500	75,500	75,500	75,500				679,500	2,447,000
		1K	26.08		H30.10.7	R3.3.17	R3.3.25	1,591,713	70,500	70,500	70,500	88,870	72,500	72,500	72,500	72,500	72,500				662,870	2,254,583
		1K	26.08		H31.2.21			1,752,000	72,500	72,500	72,500	72,500	72,500	72,500	72,500	72,500	72,500				652,500	2,404,500
		1K	26.08		H30.11.1			1,741,000	66,500	66,500	66,500	66,500	66,500	66,500	66,500	66,500	66,500				598,500	2,339,500
		1K	26.08		H30.12.17			1,716,000	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500				607,500	2,323,500
		1K	26.08		H30.12.9			1,606,729	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500				607,500	2,214,229
		1K	26.08		H31.3.1			1,675,000	77,500	77,500	77,500	77,500	77,500	77,500	77,500	77,500	77,500				697,500	2,372,500
			賃料 計					25,843,337	1,073,000	1,073,000	1,074,000	1,092,370	1,076,000	1,076,000	1,057,177	1,077,500	1,077,500				9,676,547	35,519,884

■駐車料

駐車番号	契約者1	入居日	退去日		過年度	1月分	2月分	3月分	4月分	5月分	6月分	7月分	8月分	9月分	10月分	11月分	12月分	計	項目別累計
B1:中型														5,535				5,535	5,535
B2																			
B3:中型						3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300				29,700	29,700
B4:中型					4,133								3,512	3,300				6,812	10,945
B5:中型						2,200	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200				19,800	19,800
駐輪場					3,320	3,210	3,210	3,210	3,570	3,240	3,240	2,910	2,910	2,910				28,410	31,730
駐車料 計					7,453	8,710	8,710	8,710	9,070	8,740	8,740	8,410	11,922	17,245				90,257	97,710

■礼金、敷振り、紹介料

	過年度	1月分	2月分	3月分	4月分	5月分	6月分	7月分	8月分	9月分	10月分	11月分	12月分	計	項目別累計
礼金	459,000	194,000		213,000	206,000		64,000	65,000						742,000	1,201,000
アースデザイン還元額(相殺分)	−103,680			−43,690	−1,374			−8,092	−1,374	−1,374				−55,904	−159,584
収入合計		1,275,710	1,081,710	1,339,400	1,308,814	1,084,740	1,148,740	1,138,679	1,090,796	1,096,119				10,564,708	
収入累計	14,413,156	15,688,866	16,770,576	18,109,976	19,418,790	20,503,530	21,652,270	22,790,949	23,881,745	24,977,864	24,977,864	24,977,864	24,977,864		24,977,864

＜神奈川 01＞

神奈川県01 売上集計表 2021 年 年間賃料総額 15,926,625 円 %

■収入

6,000円値上げ 1,000円値上げ 5,000円値上げ 2,000円値上げ 10,000円値上げ

■賃料・管理費

階数	部番	間取	専面	契約者1	入居日	退去日	新規	過年度	1月分	2月分	3月分	4月分	5月分	6月分	7月分	8月分	9月分	10月分	11月分	12月分	計
		店舗	79.01		H28.12.23			5,963,999	174,000	174,000	174,000	174,000	174,000	174,000							1,044,000
		1R	31		H29.4.1	R3.7.10		5,368,666	94,000	94,000	94,000	94,000	94,000	94,000							564,000
		1R	31		R1.11.18			3,574,032	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000							546,000
		1R	31		R1.8.1			4,248,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000							552,000
		1LDK+S	48.72		H31.3.1	R2.12.26	R3.1.30	7,260,100	8,838	137,000	137,000	115,227	137,000	137,000							672,065
		1R	31		H29.5.25			4,206,000	93,000	93,000	93,000	93,000	93,000	93,000							558,000
		1R	31		H31.2.26	R3.1.16	R3.3.1	4,067,788	89,000	空室	90,000	46,937	90,000	90,000							405,937
		1LDK+S	48.72		H29.12.1			5,196,117	141,900	141,900	141,900	141,900	141,900	141,900							851,400
		1R	31		R1.6.16	R3.4.30	R3.5.1	4,166,620	96,000	96,000	96,000	96,000	193,000	97,000							674,000
		1R	31		R2.9.18			3,912,976	93,000	93,000	93,000	93,000	93,000	93,000							558,000
		1LDK+S	48.72		H31.2.1			5,198,225	144,000	144,000	144,000	144,000	144,000	144,000							864,000
		1R	31		H31.4.1			5,348,856	98,000	98,000	98,000	98,000	98,000	98,000							588,000
		1R	31		R1.11.16	R3.7.24	R3.8.28	3,897,331	94,000	94,000	94,000	94,000	94,000	94,000							564,000
		1LDK+S	48.72		R1.6.1	R3.2.6	R3.3.1	4,100,034	135,000	135,000	140,000	33,930	140,000	140,000							723,930
		1R	31		H29.12.1	R3.2.7	R3.3.28	4,983,732	85,000	85,000		46,543	95,000	95,000							406,543
		1R	31		H29.2.1			4,969,660	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000							510,000
		1R	31		H30.3.30			4,397,333	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000							546,000
		1LDK+S	48.72		H29.2.28	R3.2.28	R3.7.3	5,222,000	136,000	136,000	136,000	136,000	136,000	136,000							816,000
		1R	31		H29.3.26			3,826,130	89,000	89,000	89,000	89,000	89,000	89,000							534,000
		1R	31		R2.9.20			4,083,765	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000							552,000
		1R	31		H29.8.19	R3.1.17	R3.2.14	4,110,000	96,000	52,500	98,000	54,646	98,000	98,000							497,146
		1R	31		R2.2.10			3,904,228	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000							540,000
		1LDK+S	48.72		H30.10.13			6,349,000	139,000	139,000	139,000	139,000	139,000	139,000							834,000
			賃料 計					108,354,592	2,346,738	2,342,400	2,397,900	2,230,183	2,589,900	2,493,900							14,401,021

■駐車料

駐車番号	契約者1	入居日	退去日		過年度	1月分	2月分	3月分	4月分	5月分	6月分	7月分	8月分	9月分	10月分	11月分	12月分	計
駐輪場					103,646	1,609	1,609	1,609	1,609	1,609	1,059							9,104
駐車料 計					103,646	1,609	1,609	1,609	1,609	1,609	1,059							9,104

■礼金、紹介料

	過年度	1月分	2月分	3月分	4月分	5月分	6月分	7月分	8月分	9月分	10月分	11月分	12月分	計
礼金	5,147,300	132,000	228,000	262,500	393,000	271,000	87,000							1,373,500
アースデザイン還元額(相殺分)	−1,365,280			−93,500		−49,500								−143,000
収入合計		2,480,347	2,572,009	2,755,509	2,624,792	2,912,009	2,581,959							15,926,625
収入累計	114,970,818	117,451,165	120,023,174	122,778,683	125,403,475	128,315,484	130,897,443	130,897,443	130,897,443	130,897,443	130,897,443	130,897,443	130,897,443	

＋Cの賃貸 年間賃料売上詳細　-2021 年速報値-

デザイン性だけではない＋Cシリーズの、事業優位性も、詳細に、ご確認いただけます。

＜埼玉 01＞

また例示として「神奈川 01」の説明をしますが、6 色の色は 6 部屋がこの期間に退居し、濃い色の月から新規に入居した事を意味しています。その賃料の推移は上段に「5,000 円値上げ」等々、個別に記載してあります。＋Cシリーズはコロナの影響を受けずに安定収益を上げている、どころか、事業としては好況であったと言える成果になっているのではないでしょうか。ちなみに「神奈川 01」と「埼玉 01」の右下、14,000 万円と 9,500 万円は各事業が事業着手から 5 年ないし 6 年の間に売り上げた賃料の総額です。

戦後初であろう、東京 23 区からの人口流出現象に関しては先般、実数を持って記事にしました。それが＋Cシリーズの賃貸への強力な後押しを、今後も継続するであろう事は明らかです。だからこそ、こうした好況時こそ、東京五輪を強行したことや専門家すらも理由を明確化できないコロナの予測を超える減少の揺り戻し等の発生を視野に入れ、既存入居者への支援策の検討を休まずに進めておくことが重要です。

■2021 年 速報値のポイントまとめ

- **●全体で 10 件程度の入退居がありました。**
- **●しかしそのほぼ全てが、値上げを実現しています。**
- **●また、その入退居の間の空室期間はほとんどの物件で一ヶ月未満でした。**
- **●つまり「＋Cの賃貸シリーズ」は、空けば埋まり、値上がりする状態でした。**
- **●このため一部物件では清掃と補修がバッティングするほど、準備時間が不足しました。**

■あなたにお勧めの記事

○カテゴリ一覧	○＋Cシリーズの賃貸一覧	○相続税節税 4 千万	○23 区からの流出状況

Earth-design

〒248-0015 神奈川県鎌倉市笹目町 9-21
https://earth-d.jp/　電話 0467-25-2445　mail