

TOPICS  
01  
ご挨拶

謹啓 惜秋の候、皆様ますますご発展のこととお慶び申し上げます。気が付けば、今年も残り2ヶ月をきり、1年という時間が経つ早さに驚かれています。早いのではないのでしょうか。11月が終わると、本当にあつという間に年末を迎えてしまいます。だからこそ、そんなあわただしい師走を迎える前に、少し立ち止まる時間を持つてみるというのも良いかもしれせん。

11月には祝日が2日あります。そのひとつは11月3日の文化の日です。この機会に日本の文化について見

直すのは、いかがでしょうか。2023年現在、日本の世界遺産の登録件数は25件。また、和食がユネスコ無形文化遺産に登録されるなど、日本の文化は、世界でも類を見ないほど、独特で美しいものです。

そろそろ年末年始休暇の行楽先を検討し始める時期とも重なります。世界遺産を巡ってみるといいものも、いい思い出、会話のネタ創りになりそうです。

引き続き、皆様のご繁栄とご健勝を心よりお祈り申し上げます。

謹白



TOPICS  
02  
満室経営のセカンドオピニオン

賃貸経営の一番の悩みの種はなんといっても「空室」です。「空室」は、管理会社に任せていても、自主管理でも発生する事象。解約が出た瞬間から、次の入居が決まるまで、オーナーの不安は解消されません。ましてや空室状態が長期になると...

言、設備等をチェック。閲覧数や問い合わせ数、内覧数が十分であるかを確認します。また、現地に赴き、室内や設備、共用部の状況を確認し、募集条件が最適であるか、リフォームや清掃面での改善点がないかをレポートします。

通常、管理会社では、より早く次の入居が決まるために、オーナーに様々なアドバイスをを行うものです。プチリフォームであったり、家賃設定であったり。そこにはプロの目線と経験と管理会社自身の方針が反映されます。しかし中には、ただ家賃を下げて決めやすくすることといったアドバイスがあることも事実です。また、特にアクションを起こさない管理会社もあるかもしれません。

どのような空室対策であっても、「これでいいのかな」と疑問に思うことがあれば、セカンドオピニオンをお勧めします。満室デザインでは、すでに管理会社が入っている物件でもご相談に応じています。空室の募集状況（ポータルサイトでの掲載状況）を調査し、掲載写真や文



# 新築と築古の家賃が倍？ 全国で拡がる家賃乖離と対策

後編



前号では、新築の家賃上昇の原因と、乖離の現状、築浅物件の家賃維持について述べました。今回は、築年ごとの家賃下落対策を考えていきましょう。

## ネット無料で家賃下落を食い止めるチャンス

さて、新築・築浅が高めの家賃であるのに対して、激しく家賃が下がる築古ですが、ここへきてインフレ傾向。電気代もガス代も飲食代も上がっている中、次の募集では「家賃を下げる」よりも「なんとか家賃を下げずに」「できれば少し高くして」募集したいところです。となると、新築・築浅に比べて、建築時にはなかった設備の強化が空室対策には有効です。築10年を超えると、ネット無料物件は一気に少なくなります。建築時にはネットを無料にするという概念はありませんでしたから。ところが世の中はテレワークにオンライン授業、そしてWEB面接。オンラインミーティングなども普及しました。今やインターネッ

トのない生活は考えられません。そこで、「次の募集ではネット無料にして、ちよっと家賃をあげよう」という方向へ。新築・築浅の家賃設定が強気ですから、それにならって千円、2千円あげて募集したいところです。なししろ入居者が自分で契約すれば、5〜6千円はかかるのですから。

## 築20年・30年の家賃下落対策

築20年を超えると、温水洗浄便座の設置率が落ちます。建築時に一般的ではなかったからなのです。全国で温水洗浄便座の設置率は50%。ということは、温水洗浄便座のついていない物件は、設置すれば2分の1の希少価値のある物件の方に仲間入りします。

築30年を超えると、建築時はちよっとバブル時代。単身物件はやや狭く、バストイレ一緒のユニットバスタイプが主流でした。室外洗濯機や畳、押入といった、やや古い設備がなかなか競争力を持って、全国的に家賃が

下がっています。当然、バストイレを別にするセパレート工事や、室内洗濯機パンの設置、フローリングへのリフォームや、これまで述べた温水洗浄便座やネット無料など、設備強化が空室対策には有効です。

とはいえ、そこまで手をかけると投資もかさみます。外国の方のなかには湯船にかかる習慣がない方もいますから、バストイレは一緒のまま、入居ターゲットを外国人に変えるという方法もあります。高齢者や単身親世帯、あるいは生活保護受給者など、社会的弱者にターゲットを拡げていく手もあるでしょう。

これ以上、築古物件も家賃を下げていくばかりでは、収支は厳しくなります。世の中はデフレ経済からインフレ経済へ。家賃下落を食い止めるために、設備強化やターゲット変更を模索していきましょう。

執筆 プリンシプル住まい総研

所長 上野典行

