

TOPICS

01

ご挨拶

謹啓 本年も残りわずかと
なり、年末のご挨拶をさせ
ていただく時期となりました。
忘年会、クリスマスと
イベントが続き、年末には
年越しを迎えます。今年は
昨年と比べると外出する機
会も多いのではないでしょ
うか。

年越しといえば、家族で
囲んでの年越しそば。現在
の年越しそばに込められた
意味は様々で「お蕎麦のよ
うに長生きできるように。
切れやすいお蕎麦のように
不運を切り捨て、来年を幸
運で迎えられる様に。そし
て、蕎麦は風雨にさらされ

謹白



TOPICS

02

出口戦略実例 | 戸建賃貸の売却 |

満室デザインの2023年、
所有物件の売却で締めくくるこ
ととなりました。

売却を決めたのは、築22年の
一戸建て。この物件と出会った
のは、さかのぼること8年前。
「ふれんず」に出たばかりの物
件情報を見て、すぐに問い合わせ
をしたのが始まりでした。任
意売却でしたが状態も悪くない
平屋の3LDK。敷地は百坪程
度でしかも安い。ほとんど即決
で購入しました。

内装に少しだけ手を加えて募
集をかけ、ほどなく賃貸借契約
が開始。良い入居者に恵まれて、
家賃も周辺相場より少し高めで
順風満帆・・・ではありません。
しかし問題点も。フルローンで
の購入で、キャッシュフローは
ギリギリ黒字の状態。今年で減
価償却も終わる築年数。それに
により、立地が悩みの種でし
た。

というのも、その戸建ては川
の近くにあり、大雨のたびに気
になっておちおち寝てもいられ
ない状況でした。減価償却によ
り節税効果が期待できなくなる
こと、豪雨被害が心配なこと、

その二つが主な理由で売却を決
意しました。入居者を買ってい
ただければと恐る恐る声をかけ
たところ、実は購入したいと
思っていたとのこと、そこか
らはほとんど拍子に話が決まり
ました。今月決済を迎えるわけ
ですが、キャッシュフローこそ
良くなかったものの、キャピタ
ルゲインでは満足のいく結果と
なりました。

管理をしているからこそリス
クに気づき、良い出口戦略を取
ることができるともありません。
賃貸経営は満室デザインに
ぜひご相談ください！



付加価値のつく設備は？必須設備は？ 人気設備ランキング2023発表

入居希望者に敬遠される設備 TOP10

順位	設備	件数
①	3点ユニットバス (バス・トイレが一緒)	158
②	室外洗濯機置き場	63
③	バランス釜	39
4	和室(畳)	19
5	和式トイレ	15
6	チャイム	10
7	ガスコンロ	9
7	プロパンガス	9
9	IHクッキングヒーター	8
10	オール電化	7

この設備があれば周辺相場より家賃が高くても入居が決まる TOP10

順位	単身者向け	前回	ファミリー向け	前回
①	インターネット無料	1位	インターネット無料	1位
②	エントランスのオートロック	2位	エントランスのオートロック	3位
③	高速インターネット(1Gbps以上)	3位	追いだき機能	2位
4	宅配ボックス	4位	システムキッチン	5位
5	浴室換気乾燥機	5位	宅配ボックス	6位
6	独立洗面台	6位	高速インターネット(1Gbps以上)	4位
7	システムキッチン	7位	浴室換気乾燥機	7位
7	防犯カメラ	7位	24時間利用可能ごみ置き場	10位
9	24時間利用可能ごみ置き場	7位	ウォークインクローゼット	12位
10	ウォークインクローゼット	12位	ガレージ	7位

今後需要が生まれると思われる設備 TOP10

順位	設備	件数
①	宅配ボックス	60
②	電気自動車向け充電器	50
③	高速インターネット	34
4	スマートロック	31
5	インターネット無料	28
6	IoT	22
6	防犯カメラ	22
8	エアコン	20
9	見守りセンサー	19
10	24時間利用可能ごみ置き場	11

この設備がなければ入居が決まらない TOP10

順位	単身者向け	前回	ファミリー向け	前回
①	エアコン	新設	エアコン	新設
②	TVモニター付きインターホン	2位	室内洗濯機置き場	2位
③	室内洗濯機置き場	1位	TVモニター付きインターホン	3位
4	インターネット無料	3位	独立洗面台	4位
5	温水洗浄便座	4位	追いだき機能	1位
6	独立洗面台	5位	温水洗浄便座	5位
7	宅配ボックス	8位	インターネット無料	6位
7	エントランスのオートロック	6位	システムキッチン	7位
9	備え付け照明	7位	エントランスのオートロック	9位
10	高速インターネット(1Gbps以上)	9位	ガスコンロ(二口/三口)	8位

全国賃貸住宅新聞2023.10.14号より

全国賃貸住宅新聞で毎年発表される人気設備ランキング。全国の不動産会社512社へのアンケート調査でランキングした設備には、入居者の生活スタイルが色濃く反映されています。

この設備があれば周辺相場より家賃が高くても入居が決まるTOP10

周辺相場より家賃が高くても入居が決まる「付加価値設備」のランキングです。単身者・ファミリー共に1位の「インターネット無料」は、5千円程度の家賃アップも見込めるようです。単身者で3位、ファミリーで6位の「高速インターネット」は、1Gbps以上の回線が引かれている物件とそうでない物件を比較すると家賃の差が3千円程度になることもあるといいます。一方で、若年世代の中にはデータ使い放題のスマホ料金プランに加えて、ネット無料の有無を気にしないという人も。今後の動向が気になります。

この設備がなければ入居が決まらないTOP10

入居が決まるために「必須となる設備」のランキングです。下位に

大きく差をつけて1位となったのが、「エアコン」でした。近年の猛暑でエアコンの需要が大幅に増加したためとみられます。製造年月日や性能を確認する内見者も多く、古いエアコンを入居前に取り替えてほしいという要望もあるようです。

入居希望者に敬遠される設備 TOP10

1位となったのは「3点ユニットバス」。学生からの不人気が顕著だといえます。注目すべきはガスコンロとプロパンガスが同率7位であるのに対し、9位にIHクッキングヒーター、10位にオール電化がランキングしている点。背景に光熱費の高騰もありそうですが、使い勝手に拘りをもつ入居者の意見が反映されています。

今後、需要が生まれると思われる設備TOP10

通販利用の拡大に伴って、需要も高まっている「宅配ボックス」が1位。2位以降に「電気自動車向け充電器」や「スマートロック」「IoT」がランキングしており、生活スタイルが変化していることがわかります。9位に入った「見守りセンサー」は、高齢者の受け入れを促進できるツールとして注目されています。

