

賃貸経営110番

2024年1月23日
東京共同住宅協会webセミナー番組
大家さん大学

空室対策のポイントと管理会社との付き合い方

3つの成功事例と3つの失敗事例など解説します

講師
NPO法人 賃貸経営110番 理事長
森 政行

【無料相談ダイヤル】
Tel: 03-5468-8788
携帯090-3800-9354
E-mail: mori@forest-stars.com
Hp: <http://www.chintai110.or.jp/>

アパート大家さんの悩み事

● 築年数の経過により

- ① 賃料値下がり
- ② 空室期間の長期化
- ③ 入居者の質の低下
- ④ リフォーム費用(修繕費)の上昇
- ⑤ 管理会社の力不足を感じる(提案力)
- ⑥ 先への不安

2023年の賃貸物件の動向

●賃貸仲介の動向

- ①コロナ前とほぼ同じ仲介件数水準
- ②大手法人社宅仲介(転勤)も同じ水準
リモートワークによる、地方への移動は落ち着き、
都心への需要は高まってきている。
- ③新卒などの就職先は、都心部の人気が高い
大手では、オフィス面積を削減。所属する全社員が
出社すると座るところがない会社が増加
- ④事務職は都心に通う定期券が欲しい(給与安)

2023年の賃貸物件の動向

●賃料の動向

- ①新築賃貸物件の賃料は分譲マンション賃貸並み(通常1.3倍～)
 - 大手Hメーカー ホテルライク賃貸として商品開発
 - 建設費 大手メーカー 坪80万円→坪130万円と高騰
- ②中古物件 3%～10%賃料UPLしても成約(但し分譲Mに近い設備)
 - 家賃上昇も限界に達した。

※もともと分譲マンション賃貸は設備が充実している

希少性・共用部歓談スペース・EV・24時間ゴミ捨て可能・ネット設備(1000円程度)
専有部セキュリティ(セコムやALSOK)・オートロック・防犯カメラ・TVインターホン
宅配ボックス・シャフトイレ、追焚き・エアコン複数台、収納スペースが広いシステムキッチン(食洗機・ディスポーザー)・食器棚等の家具付きキッチン

2023年の賃貸物件の動向

●入居者の変化

①学生は大学・学校のリモート化

→学生向けアパート空室多い・駅徒歩15分を超えた、築30年以上の
単身アパートは安くても空き多い

→食事サービス付きマンションが人気

→シェアハウスは微増

②ルームメイト契約増(同棲カップル増加)

→婚活アプリ影響 2023年 結婚理由1位お部屋探しのお客様のニーズ

③単身者の二極化

1)コミュニケーションを好むタイプ

食事付マンション・シェアハウス・都心勤務・都心回帰

2)プライベート充実タイプ

リモートワーク(部屋の広さ)

ゲームが思い切りできる環境(防音性能重視)

④単身者で築年より、内装リノベーション済物件を重視する傾向

2023年の賃貸物件の動向

●お部屋探しのお客様のニーズ

- ①ネットの普及で人気物件は退去前に申込みが入る。
 - コロナで対面営業ができず、ネット情報の充実が求められた
 - コメントの充実、**写真枚数(20枚)は必須**
 - 追加 パノラマ撮影(360度カメラ)、動画
 - ※長期空室化すると広告費用がかかる。仲介業者の負担
- ②テレワーク用、部屋探しの方は減少傾向
- ③宅配ボックス需要(置き配 需要増)
 - 在宅でも宅配業者との対面を嫌がる方増加、水などの重量物も。
 - ※オートロックでも運送会社が解除できるシステム設置物件が人気
- ④生活音・騒音クレームが増加
 - 賃貸住宅は建築基準法上最低限の造りの物件が多い
 - トラブル経験者は防音性能重視でお部屋探し
 - 壁ボード2重貼、2重サッシの対策をした部屋が人気
- ⑤ネット無料(通常インターネット使用)より、より高速なネット環境を整えたい入居者増加

2024年の不動産市況と予測

- インフレの影響でリフォーム費用が上昇
- 火災保険の値上げ(自然災害の多発)
- 更に建築価格の上昇
- 賃貸市場は活況となる！?(売買物件が高値の影響)
- 民泊事業者に貸すと賃料が2割以上UP！?
- 外国人留学生・労働者が増加

間取り別・築年数別募集戸数(世田谷区) SUUMOより

●世田谷区1R・1K 募集戸数66,745戸

築10年以内 18,751戸 全体の28%

築10～20年 14,239戸 全体の21%

築20～30年 10,768戸 全体の16%

築30年～ 22,987戸 全体の35%

※5割以上が築20年超え

投資用マンション多い

●世田谷区1LDK 募集戸数15,111戸

築10年以内 8,211戸 全体の54%

築10～20年 4,225戸 全体の28%

築20年超～ 2,675戸 全体の18%

※半数以上が築10年以内

供給過多



(バストイレ別44,259戸)(洗濯機置場室内53,743戸)



🏠 間取り別家賃相場

間取り	家賃相場
ワンルーム (1R)	7.1 万円
1K	7.6 万円
1DK	9.5 万円
1LDK (1SLDK)	18.85 万円
2DK	11.3 万円
2LDK (2SLDK)	25.4 万円
3DK	13.7 万円
3LDK (3SLDK)	29.25 万円
4DK・4LDK以上	29.1 万円

間取り別・築年数別募集戸数(世田谷区)

●世田谷区2DK募集戸数**3,046戸**

築10年以内 371戸 全体の12%

築10～20年 124戸 全体の4%

築20年～30年685戸 全体の22%

築30年超～ 1,866戸 全体の62%

※新しめの2DKが不足

●世田谷区2LDK募集戸数**6,168戸**

築10年以内 2,957戸 全体の48%

築10～20年 1,429戸 全体の23%

築20年～30年 882戸 全体の14%

築30年超～900戸 全体の15%

※約半数が築10年以内



↑ 間取り別家賃相場

間取り	家賃相場
ワンルーム (1R)	7.1 万円
1K	7.6 万円
1DK	9.5 万円
1LDK (1SLDK)	18.85 万円
2DK	11.3 万円
2LDK (2SLDK)	25.4 万円
3DK	13.7 万円
3LDK (3SLDK)	29.25 万円
4DK・4LDK以上	29.1 万円

間取り別・築年数別募集戸数(世田谷区)

●世田谷区3DK募集戸数202戸

築10年以内 1戸 全体の0.4%

築10～20年 2戸 全体の10%

築20年～30年 6戸 全体の30%

築30年超～ 193戸 全体の95%

※全体の95%が築30年以上

●世田谷区3LDK募集戸数2,564件戸

築10年以内 665戸 全体の26%

築10～20年 498戸 全体の19%

築20年～30年 647戸 全体の25%

築30年超～ 754戸 全体の30%

※全体的に供給有



↑間取り別家賃相場

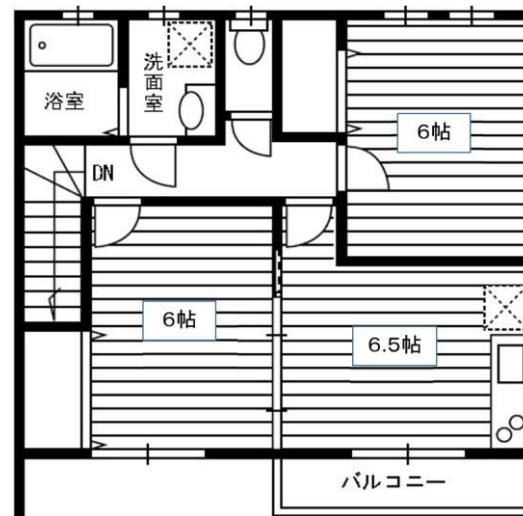
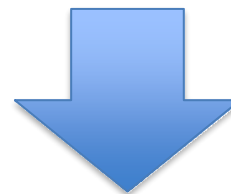


間取り	家賃相場
ワンルーム (1R)	7.1 万円
1K	7.6 万円
1DK	9.5 万円
1LDK (1SLDK)	18.85 万円
2DK	11.3 万円
2LDK (2SLDK)	25.4 万円
3DK	13.7 万円
3LDK (3SLDK)	29.25 万円
4DK・4LDK以上	29.1 万円

間取り別・築年数別募集戸数(総括)

●都内及び近郊において

- ・広めの1Kは供給過多
- ・古いワンルームは多いが手を入れないと客層が低下する
- ・1LDKの供給過多(1LDKは客層が狭い)
- ・2DKで築浅の部屋が圧倒的に少ない
- ・2LDKは築浅の部屋はそこそこあるが賃料が高い
- ・3DKで築浅の部屋が圧倒的に少ない
- ・3LDKは全体的に供給があるが賃料が高い



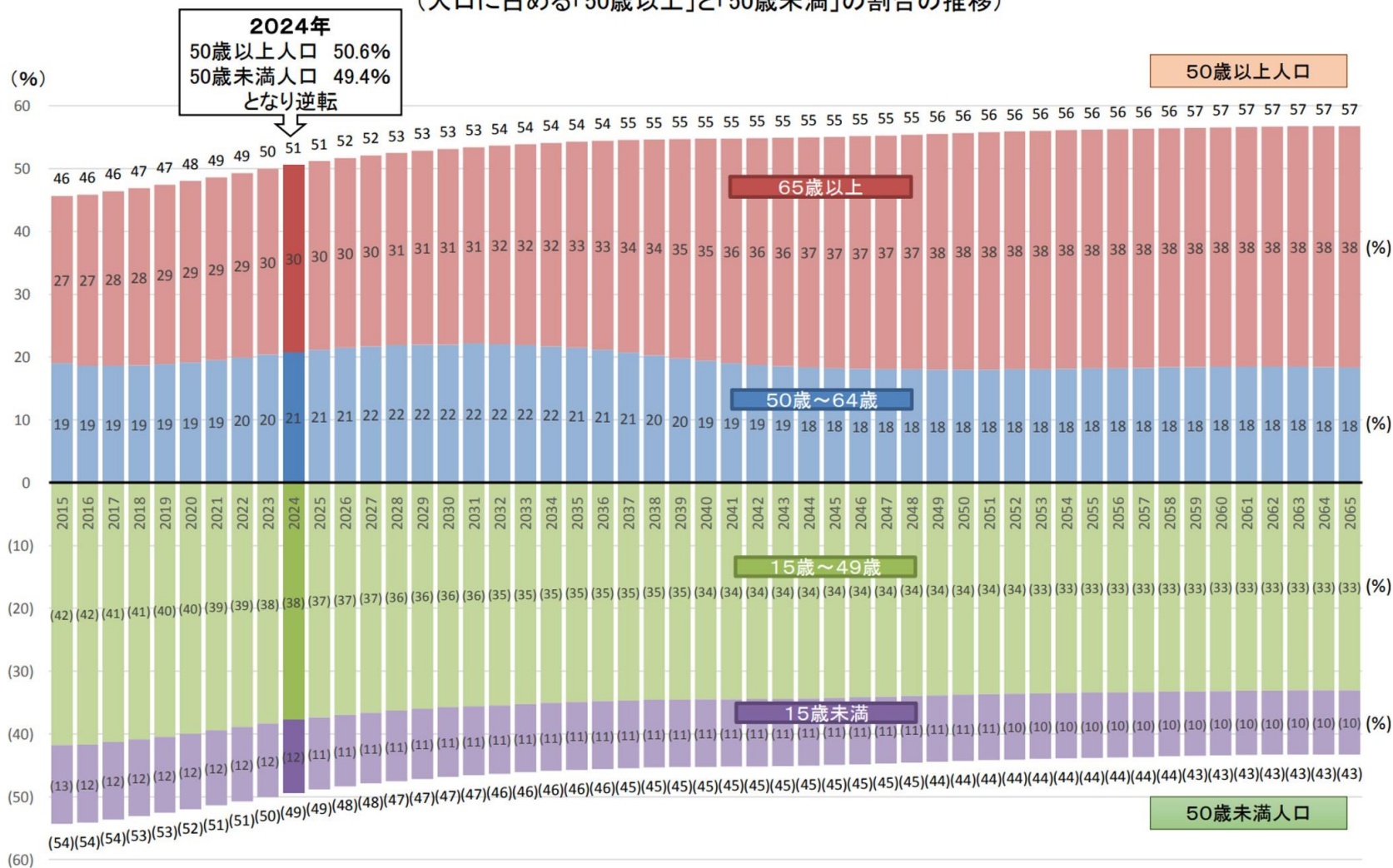
未来の年表

26年後				9年後	6年後	4年後				今年	昨年	2年前	3年前	4年前	8年前	10年前	年齢
2050	2040	2039	2035	2033	2030	2028	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2019	2015	2013	年齢	
<p>現在の3分の2、居住地の2割が無住地に</p> <p>日本人総人口が8000万人台となり</p>	<p>「団塊の世代」が90歳前後に達し、人口統計上の死亡数が170万人に拡大。出生数の減少と相俟って毎年90万人を超える人口が消える維持する</p>	<p>深刻な火葬場不足</p>	<p>都民の3人に1人が高齢者に</p>	<p>全国の住宅の3戸に1戸が空き家 （空き家数2167万戸） 賃貸住宅の空室率が全国平均で40%を超</p>	<p>日本の人口の4人に1人が75歳以上 日本の11都市圏（札幌・盛岡・仙台・浦・つくば・豊田・安城・刈谷・浜松、東京、京都、福岡、那覇）が2000年の人口水準を維持する 全国の認知症高齢者が350万人 （65歳以上人口の1割）に達する</p>	<p>大相模開始、団塊の世代が80歳代を超える</p> <p>空き家率が23.7%（空き家数1773万戸）</p> <p>全国的に空き家戸（空き家数1773万戸）</p>	<p>認知症患者が700万人 国内の単身世帯（一人暮らし）数が2003万世帯 「一人暮らし」世帯の数が1716万人に拡大し、「夫婦と子」世帯を516万上まわる</p>	<p>東京都の人口がピーク、東京都も人口減少へ （東京でも4人に1人が高齢者へ） （空き家数1500万戸）サブリース問題</p>	<p>4月より相模登記義務化（3年以内に行わないと罰則） 50歳以上の人口が、日本人の半数を超える （2024年問題） 20歳以上の人口が、日本人の半数を超える</p>	<p>日本の世帯数は2023年をピークに減少に転じる 高齢者が多い地方では、特に不動産市況が乱れる</p>	<p>2023年問題 一人暮らし世帯は全体の3分の1超 （単身世帯は全体の3分の1超） 生産緑地の2022年問題</p>	<p>40代男性の未婚率が24パーセント 日本人女性の2人に1人が50歳以上 （東京オリンピック）</p>	<p>地震保険料の値上げ 2017年、2019年、2021年と 3段階で合計14.2%</p>	<p>日本人総人口の26.6%が65歳以上</p>	<p>全国の空き家数が820万戸</p>		
2050	2040	2039	2035	2033	2030	2028	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2019	2015	2013	起こること	
<p>日本国土の6割以上人口が、総人口の42%に増加</p>		<p>死亡者数がピークに（168万人）</p>	<p>日本が未婚大国に 団塊ジュニア世代65歳に達しはじめる</p>	<p>健康寿命が100歳以上に 団塊の世代が相模期を迎え3軒に1軒が空き家に</p>		<p>週休3日制がスタンダードに！？ 富士山噴火！？</p>	<p>国民の3人に1人が高齢者になり、一人暮らしが4割を占める 日本の人口が1億2000万人を下まわる</p>	<p>65歳以上の一人暮らし者が東京都内で87万人に達し、23区内の生活者が7割を占める 2005年の2.2倍に増加する</p>	<p>4人に1人が75歳以上の超高齢者 相当数の大学が消滅へ 団塊の世代がすべて75歳以上の後期高齢者になる</p>		<p>1 団塊の世代が75歳以上（後期高齢者） 8歳で「成人」改正民法が施行へ</p>	<p>4月1日 移民法施行 10月1日 天皇即位と改元 消費税込改正</p>					

2030年問題(人口減少と少子高齢化の不動産への影響)

2024年問題

「2024年問題」について (人口に占める「50歳以上」と「50歳未満」の割合の推移)



(出典) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」(出生中位・死亡中位推計)

50歳以上の人口が半数を超える

付録(世界の国の平均年齢)

1位	モナコ	55.4歳
2位	日本	48.6歳
3位	ドイツ	47.8歳
4位	サンピエール島・ミクロン島	46.5歳
5位	イタリア	44.5歳
6位	ギリシャ	44.5歳
7位	スロベニア	44.5歳
8位	香港	44.4歳
9位	サン・マリノ	44.4歳
10位	アンドラ	44.3歳
11位	マン島	44.2歳
12位	サン・バルテルミー島	44.1歳
13位	オーストリア	44歳
14位	リトアニア	43.7歳
15位	ラトビア	43.6歳
16位	バミューダ諸島	43.4歳
17位	リヒテンシュタイン	43.2歳
18位	クロアチア	43歳
19位	スペイン	42.7歳
20位	ブルガリア	42.7歳

*その他の国(おまけ)

カナダ	42.2歳
フランス	41.4歳
イギリス	40.5歳
オーストラリア	38.7歳
アメリカ合衆国	38.1歳
中国	37.4歳
インドネシア	30.2歳
インド	28.1歳

日本人の約30%が65歳以上

日本のアパート大家さん数は
100人に1人(約120万人)

35歳~74歳の单身・老親中年子の住まいをどう受け入れるかが今後のポイント

賃貸管理会社について

賃貸管理システム

●一般媒介(自主管理)

複数の不動産仲介業者に重複して仲介依頼できるのが一般媒介です。より多くの斡旋・案件を希望する方に向く方法です。入居者の募集(客付け)のみを依頼する方法になるので、物件管理はすべて大家さん自身が行うことになります。

●専任媒介

1社の不動産会社に“募集に関するすべてを依頼する方法”が専任媒介です。1社のみにお任せすることで、不動産会社との信頼関係が築きやすいのがポイントです。賃貸経営は様々なトラブルが発生することが考えられますが、専任媒介で不動産会社と信頼関係を作っておけば、そういったトラブル発生時にもスムーズに対処してもらえるメリットがあります。

●集金管理

入居者募集だけでなく、家賃集金もお願いできる方法です。入居者との契約時にかかわる部分から、毎月の家賃の集金、退去時の敷金精算、家賃滞納時の対応などの業務を委託することが可能です。会社によっては、家賃の滞納保証(〇ヵ月分など)サービスをつけているところもあるようです。

●サブリース(家賃保証)

不動産会社が借主となり、全室を借り上げるというタイプや、入居者の有無にかかわらず毎月の保証賃料を受け取れるタイプがあります。保証金額は家賃の約90%前後であることが多いようです。

上記のいずれを選んでもリスクの大小がありますので注意を！！
大切な事は募集・管理を委託する契約書の中身です。

賃貸管理会社について

賃貸管理会社の種類

●建築会社のグループ系列会社

アパート建築をした会社の系列会社がサブリース・管理をする会社です。

メリット:大手企業が多く、精神的(倒産等)に安心

デメリット:建物の不具合があってもオーナーに連絡が来ないことがある。(建築・管理が同会社の為)

・原状回復・修繕工事の費用が割高。・担当者のレベルに高低がある!?

●独立系

管理戸数が1万戸以上ある会社です。

メリット:業界では大手となる為、精神的(倒産等)に安心

デメリット:入居者募集の力が弱い!?(管理物件が多いと担当者一人が扱う件数が多く、手が回らない)

・原状回復・修繕工事の費用が割高。・社員の入れ替わりが多い

●仲介店舗が多い系

〇イブル・〇パマンショップ・〇ニミニ等で仲介店舗が多い会社です。

メリット:仲介(入居者募集)をメインとしている為、募集には強いと感じる!?

デメリット:管理部と仲介店舗とは別なので意外と社内の意思疎通が出来ていない。

・管理部は担当者のレベルが低い!?

●中小系(社員が50人以下)

管理戸数が1万戸以下の会社です。

メリット:この手の会社が多く、担当者が良いと満足をした管理となります。大家さんの希望が聞き入れやすい為

頼みやすい。会社は大きくありませんが小回りが利く!?入居者募集と提案力が物を言う。

デメリット:当たりはずれがあります、担当者次第で・・・

大切な事は担当者のスキルです。

賃貸管理会社に必要な事

大切な事(求められる)

●入居者募集

部屋が空いて、1ヶ月前後で次の入居者が決まるのが理想です。

その為には、空いた時期の競業(ライバル)物件の状況(場所・築年・賃料・設備等)を管理担当者が把握をし、新募集賃料及び原状回復リフォームに反映し、早期善良入居者を確保することが大切です。

●提案力

大家さん(オーナー)の立場になり、賃貸経営が安定していく提案がとても大切となります。これが出来るか否かで今後のお付き合いの期間に影響します。アパート安定経営の為に管理担当者も市況・市場の動きに敏感になることが必要となります。

●マメな連絡

電話・メール・訪問等でマメな連絡・報告が必要となります。これが出来るか否かで信頼関係に結びつきます。

●コミュニケーション力

大家さん・入居者も人ですのでコミュニケーション力が無いと良い管理が出来ません。

コミュニケーションが取れると入居者からのクレーム処理も円満に解決が出来ます、ここで管理会社の力量が決まると言っても良いかもしれません。

**管理会社選定において、実際は委託を試みないと中身はわからないのかもしれませんが、
管理を委託する前に管理担当者に会いましょう！**

大家さんがやる事

管理会社の役割とは別

●空室時の室内簡易清掃

部屋が空いて、1ヶ月前後で次の入居者が決まるのが理想です。

しかし、空室が長期化(2ヶ月以上)している場合は月に1回は空き部屋の室内の確認をしましょう！

そして簡易清掃(最低でも掃除機をかける、トイレのチェック)をしましょう

●たまには担当者に連絡(コミュニケーション)

パートナーとしてお付き合いをして、上目線で管理会社担当者に言葉を発しないようにしましょう。

修繕等であまり値切りすぎないようにしましょう

●空室がある場合はインターネット募集サイトのチェック

管理会社は忙しいので稀に物件掲載を忘れていきます。

SUUMO賃貸経営サポートで所有している物件の近隣競合物件を調べてみると賃料相場や設置されている設備がわかります。

●入居者の立場で物事を考える

入居者に喜んで住んで頂けるように考えましょう。(長期入居をして頂くことが大切)

こんな大家は嫌われるベスト3

【第1位】連絡がつかない

【第2位】提案した修繕見積りに細かい

【第3位】怒る

管理会社・入居者に嫌われない大家さんになることが賃貸経営を成功に導きます！

賃貸管理会社選定(失敗事例！?)

●管理受託の営業担当者が優秀だった！?

管理受託担当者は野球のスタメンで言うと3番4番5番バッターで得点(契約)が取れる人です。

営業が上手で人当たりが良いのでその会社に頼んでしまいがちとなります。

その会社に管理を委託すると普通のやりとりは管理(物件)担当者となり、当初の営業担当者との違い(差)があるので困惑することも度々あります。管理担当者との馬が合わなければお互いストレスを感じてしまいます。

管理を委託する前に必ず管理担当者に会いましょう。

●会社の規模(大手)で決めてしまった！?

大手だから安心だ!と思う気持ちは誰にでもあります。

大手の場合は部署(募集・契約・更新・リフォーム)により担当者が変わります(派遣が多い!?)

サラリーマン気質が多く、経営者側(アパート大家さん)の気持ちをあまり理解しません。

事務的に仕事をするのでコミュ能力もあまり期待が出来ません。安心(倒産等のリスク)を取るとこうなるのでしょ...

入居者募集能力も事務的なのであまり大きな期待は禁物です。

●建築会社のグループ系列会社及び購入をした不動産会社に頼んでしまった！?

大手企業の場合は優秀な人材は営業の部署に配属されることが多く、管理部門にはそのような人材は多くない傾向にあります。

大手管理会社への不満としてリフォーム費用が割高なこととそれ以外に掛かる費用も安くはありません。

特にサブリースを委託すると5年毎10年毎に大規模修繕・設備交換等を求められ、それに応じないとサブリース賃料が減額してしまいます。そのような事を踏まえて検討をしましょう。

●地元の業者に頼んでしまった！?

所有アパートの近くにある不動産会社に委託するのが安心だと考える大家さんは少なくありません。

地元にあるメリットとして設備の不具合(その他トラブル含む)があった時にすぐに現地に出向ける事でしょう。不動産会社は設備修繕屋では無いので、すぐに出向けても修理は出来ません。

大切な事は入居者募集力と管理担当者のコミュ力と提案力です。

上記を見ると どこに頼んで良いのか! ?わからなくなってしまう...。

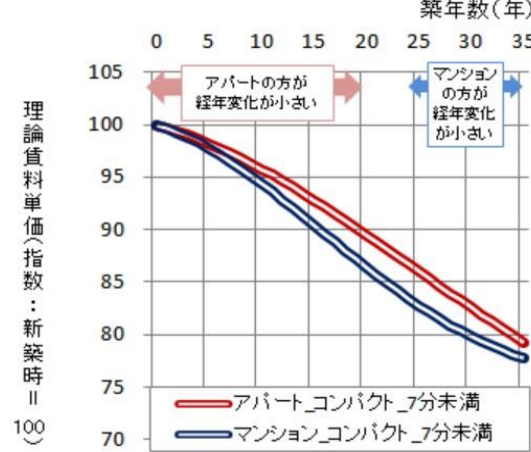
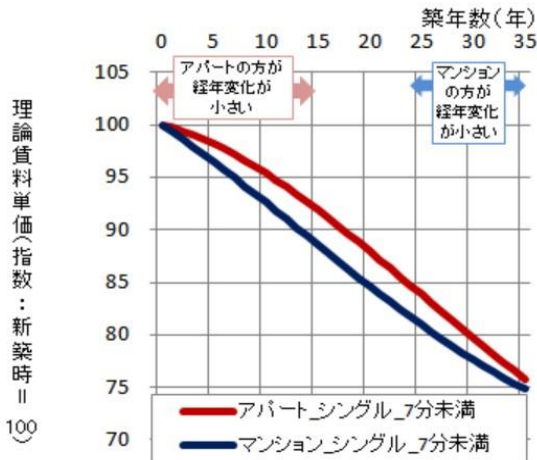
築年数別賃料の下落

【シングルタイプ】

【コンパクトタイプ】

■新築時=100とした場合の理論賃料単価の推移

■新築時=100とした場合の理論賃料単価の推移



- ・ 築10年超えると約5%下落
- ・ 築20年超えると15%下落
- ・ 築30年超えると20～40%下落

■築年レンジごとの1年あたり賃料単価下落率

■築年レンジごとの1年あたり賃料単価下落率

駅徒歩	種別	築1年 ～ 築5年	築6年 ～ 築10年	築11年 ～ 築15年	築16年 ～ 築20年	築21年 ～ 築25年	築26年 ～ 築30年	築31年 ～ 築35年	35年 間の累 計下 落率
7分未満	アパート	-0.4%	-0.6%	-0.7%	-0.9%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	-24.2%
	マンション	-0.7%	-0.8%	-0.9%	-0.9%	-0.9%	-0.8%	-0.7%	-25.1%
7分以上	アパート	0.0%	-0.5%	-0.9%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-0.9%	-24.1%
	マンション	-0.7%	-0.9%	-0.9%	-1.0%	-1.0%	-0.9%	-0.8%	-26.5%

駅徒歩	種別	築1年 ～ 築5年	築6年 ～ 築10年	築11年 ～ 築15年	築16年 ～ 築20年	築21年 ～ 築25年	築26年 ～ 築30年	築31年 ～ 築35年	35年 間の累 計下 落率
7分未満	アパート	-0.4%	-0.5%	-0.6%	-0.7%	-0.8%	-0.8%	-0.8%	-20.7%
	マンション	-0.5%	-0.7%	-0.8%	-0.9%	-0.9%	-0.7%	-0.5%	-22.2%
7分以上	アパート	-0.5%	-0.7%	-0.8%	-0.9%	-0.9%	-0.9%	-0.8%	-24.4%
	マンション	-0.5%	-0.7%	-0.8%	-0.8%	-0.8%	-0.7%	-0.6%	-22.3%



賃料が下落すると起こる事(重要)

アパート経営を始めてから20年以上経過すると賃料の下落が目立ってきます。その時に起きる事とは!?

例)1988年完成 木造2階建て (1K20㎡で新築時75,000円)

- ・新築当初は 75,000円
- ・築15年目で68,000円(7000円下落)
- ・築25年目で63,000円(12000円下落)
- ・築35年目で58,000円(17000円下落)
- ・築40年目で55,000円(20000円下落)



(賃料が下がり、起きる事は入居者客層の変化)

- ・新築当初は20~30歳代サラリーマン・学生
- ・築15年目で68,000円(非正規雇用・学生)
- ・築25年目で63,000円(中年の勤め人・学生)
- ・築35年目で58,000円(外国籍・フリーター・生活保護受給者)
- ・築40年目で55,000円(高齢者・生活保護受給者・外国籍)

生活保護者は10年で2.5倍



※低賃料の人たちを悪く言っているのではありませんが、入居者客層によっては
アパート経営の管理に手間が掛かり、頻雑になってきます。

賃料が下落しないために行う事(重要)

アパート経営を始めてから20年以上経過すると賃料の下落が目立ってきます。そうならないように行う事とは! ?

例)1988年完成 木造2階建て (1K20㎡で新築時75,000円)

- ・ 新築当初は 75,000円
- ・ 築15年目で68,000円(7000円下落)
- ・ 築25年目で63,000円(12000円下落)
- ・ 築35年目で58,000円(17000円下落)
- ・ 築40年目で55,000円(20000円下落)



賃料が下がらないためには

(年数経過毎にリフォームを行う事が大切! 賃料が下げ止まり、良い客層を維持することが出来る。)

- ・ 築10年目でウォシュレット交換
- ・ 築15年目でフローリング貼替・エアコン/洗面台交換
- ・ 築20年目でキッチン・浴室交換
- ・ 築25年目で一部間取り変更を検討(ウォークインクローゼット等)
- ・ 築35年目で建替え若しくはリノベーションの検討



※リフォーム・リノベーションはお金が掛かります。しかしそれを行う事により賃料が下げ止まり、良い客層を維持することが出来るため、ストレスが無く安定したアパート経営が約束されます。

アパート経営転落物語

例)1988年完成 木造2階建て (1K20㎡で新築時75,000円)

- ・新築当初は75,000円
- ・築15年目で68,000円(7000円下落)
- ・築25年目で63,000円(12000円下落)
- ・築35年目で58,000円(17000円下落)
- ・築40年目で55,000円(20000円下落)

賃料が下がる
と起こる事



(賃料が下がり、起きる事は入居者客層の変化)

- ・新築当初は20~30歳代サラリーマン・学生
- ・築15年目で68,000円(非正規雇用・学生)
- ・築25年目で63,000円(中年の勤め人・学生)
- ・築35年目で58,000円(外国籍・フリーター・生活保護受給者)
- ・築40年目で55,000円(高齢者・生活保護受給者・外国籍)

※低所得者の特徴、喫煙する・ギャンブルする・肥満が多い・部屋/身なりは汚い・お金にルーズ・人づきあいが下手/苦手・心身どちらか病気を持っている・世間のルールを守らない
・文句を言う

- ・多種多様な人が住むと生活リズムの違う人が集まり、各種トラブルが増加
- ・住んでいる建物で人の寿命が変わる(アパート < 戸建 < マンションの順で長生きする)

賃貸住宅経営年表(備える)重要

築40年	築35年	築30年	築25年	築20年	築15年	築10年	築8年	築5年	新築	
40	35	30	25	20	15	10	8	5	1	経過 年度
2030	2025	2020	2015	2010	2005	2000	1998	1995	1990	
<p>今後の賃貸経営の見直しをする。 (建替え・売却・事業承継)</p>	<p>エレベーターの交換をする。建替え及び大規模修繕の検討に入る。(建替え・売却・事業承継の検討)</p>	<p>玄関の扉の交換の準備に入る、貯水槽があれば交換。 2度目の外壁塗装及び屋根の防水工事の準備。 エアコン・給湯器も2度目の交換。</p>	<p>設備(キッチン・浴室・洗面台)を交換していないと入居者の質が変わるので要注意。 このあたりから賃貸経営の分かれ道(収益)</p>	<p>キッチン・浴室・洗面台の交換の準備に入る、火災報知器は交換する。気づいたら賃料が下がっている空室期間の長期化に注意。</p>	<p>室内の床フローリング貼替をする部屋が出てくる、 エアコン交換の時期。給湯器・浴室乾燥機も不具合が始まる、外壁塗装及び屋根の防水工事の準備。</p>	<p>入居者が退去をする度に室内のリフォーム費用支出が増加。エアコン・キッチン・ウォシュレットの故障が始まる。</p>	<p>賃料もまだ下がらず、エアコン等の不具合が少しずつ出てくる</p>	<p>多少の入れ替えは有るが特に変化は無</p>	<p>賃貸住宅経営スタート</p>	<p>賃貸住宅経営の年表</p>

賃貸住宅経営には相応の支出がある。それに備えよう お金を貯めるか融資を受ける

入居者客層の変化

◆20年くらい前までの入居者は

- ・ 20～30歳代の単身者(学生・社会人)
- ・ カップル・夫婦の2名入居
- ・ 夫婦に子供の家族入居



◆ここ数年の間に増加した入居者は

- ・ 中高年の単身者(40～80歳位)
- ・ ルームシェア(友人同士)
- ・ 兄弟姉妹
- ・ 老親と中年息子若しくは娘(8050)



- ・ 生活保護者
- ・ 外国人
- ・ LGBT 国民の8%



レズビアン:1.70%
ゲイ:1.94%
バイセクシュアル:1.74%
トランスジェンダー:0.47%
Aセクシュアル:0.73%
その他セクシュアルマイノリティ:1.40%



50歳以上の女性・60歳以上・外国人・母子家庭・老親中年子の住まいをどう受け入れるかが今後のポイント

退去理由ランキング(重要)

■退去理由

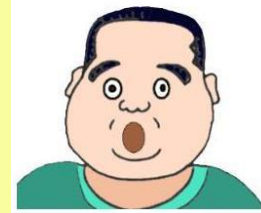
- 第 5 位 **更新** (不動産会社が更新事務手数料を取ってないか!?)
- 第 4 位 **転勤**
- 第 3 位 **結婚**
- 第 2 位 **今の部屋よりも良い物件があったから**
- 第 1 位 **その物件に不満**



■今の部屋のどこに不満で退去したのか!?

- 第 5 位 **日当たり・買い物便に不満**
- 第 4 位 **もっと良い部屋を見つけた**
- 第 3 位 **設備に不満**
- 第 2 位 **収納(クローゼット含む)が少ない**
- 第 1 位 **遮音性(騒音含む)**

空室発生!



※ 退去を防ぐ(減らす)為に出来る事はあるのか!?
逃げた魚は大きいぞ.....



スーモ調査の賃貸住宅いろいろデータ(寒い・結露)

気になる断熱性・気密性/全体

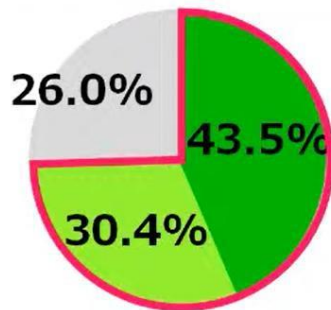
気になる人は7割超、引っ越したいほどの人は4割超 冬の底冷え、結露やカビは退去リスクに

現在のお住まいの「断熱性」や「気密性」に関する以下の項目について、気になったことがありますか？また、そのうち引っ越したいほど気になるものはありますか？

※左のグラフは、全数ベース（WB後リサーチ数:893万人/実リサーチ数:915人）
※右のグラフは、「気になることがある」のスコアで降順ソート

「断熱性」や「気密性」について 気になることがある人の割合

- 引っ越したいほど気になることがある
- 引っ越したいほどではないが、気になることがある
- 気になることはない



気になることがある・計 **74.0%**

項目別 気になり度合い

項目別	WB後リサーチ数(893万人)		実リサーチ数(915人)	
	気になることがある	引っ越したいほど、気になることがある	気になることがある	引っ越したいほど、気になることがある
冬場は床が冷たく、底冷えする	29.5	12.6		
結露が発生しやすく、 ふき取る手間が発生する	28.9	11.1		
脱衣所や浴室など、 部屋によって寒暖差が激しい	28.7	8.0		
夏場と冬場で部屋の温度差が激しい	25.5	7.3		
風通しが悪い、空気がこもりやすい	22.9	10.2		
結露により、カビが発生したり、 建物の一部が腐食したりしている	22.1	12.2		
すきま風が入ってくる	20.7	9.1		
エアコンの効きが悪い	16.5	6.0		
それほど気になるものはない	26.0	56.5 (9%)		

※ フロアタイル(床材)に要注意! ?

スーモ調査の賃貸住宅いろいろデータ(エアコン)



気になる断熱性・気密性/性・年代

男性10-20代は「引っ越したいほど」が多く約5割 エアコンの効きの悪さに関して、全体より約7pt高い

あなたは、現在のお住まいの「断熱性」や「気密性」に関する以下の項目について、気になったことがありますか？また、そのうち引っ越したいほど気になるものはありますか？

※「気になる」の全体スコアで項目を降順ソート

	全体に対して +5pt以上 -5pt以上		風通しが悪い、 空気がこもりやすい		結露によりカビが発生し たり、建物の一部が腐食 したりする		すきま風が入ってくる		エアコンの効きが悪い		気になることはない	
	WB後サ ンプル数 (万人)	家サ ンプル数 (人)	気になる	引っ越したい ほど気になる	気になる	引っ越したい ほど気になる	気になる	引っ越したい ほど気になる	気になる	引っ越したい ほど気になる	そもそも 気になること はない	引っ越したい ほど気になる ことはない
	全体	(893)	(915)	22.9	10.2	22.1	12.2	20.7	9.1	16.5	6.0	26.0
男性 10-20代	(159)	(147)	19.6	8.9	19.2	12.3	16.0	6.2	19.7	13.2	31.4	50.8
男性 30-40代	(198)	(213)	23.4	10.7	17.1	10.1	19.0	8.8	15.0	2.9	31.4	57.3
男性 50-60代	(90)	(100)	16.7	8.9	16.8	11.0	5.1	1.8	8.8	2.5	35.0	65.8
女性 10-20代	(161)	(159)	22.4	10.7	20.7	9.8	15.1	5.6	18.8	7.1	24.7	59.4
女性 30-40代	(195)	(203)	27.5	10.3	32.3	17.4	32.2	15.4	19.2	3.8	13.1	52.8
女性 50-60代	(90)	(93)	24.2	11.4	23.4	10.6	33.0	14.7	12.1	5.9	26.4	58.2

リクルート「賃貸居住者の生活実態と設備に対する切望度に関する調査」(2022年4月)

64

※ エアコンの効きが退去に直結！？

賃貸住宅設備入居者アンケートデータまとめ

(単身者編)

単身者向けアパートに人気

- 24時間ゴミ置場
- 家電(電子レンジ・洗濯機)
- ネット無料
- フローリング○

バス/トイレ別

- 室内洗濯機置場
- 独立洗面所
- ガスコンロ
- オートロック
- 温水暖房便座



※エアコンは必須

▲防犯カメラ・宅配BOXはランク外

単身者向けマンションに人気

- 24時間ゴミ置場
- 独立型ガスキッチン(システム)
- 防犯カメラ
- オートロック
- バス/トイレ別

- ウォークインクローゼット
- 独立洗面所
- 追焚機能浴室
- 宅配BOX
- 温水暖房便座



※エアコン・TVインターホン・フローリング
・室内洗濯機置場は必須

▲家電・ネット無料はランク外

アパートとマンションの違いを知る！ アパートとマンションでは人気設備が違う！

SUUMO賃貸契約者動向調査より抜粋！

賃貸住宅設備入居者アンケートデータまとめ (カップル・ファミリー編)

カップル・ファミリー向けアパート

- 家電(電子レンジ・洗濯機)
- 追焚機能浴室
- 24時間ゴミ置場
- バス/トイレ別
- 室内洗濯機置場
- 独立洗面所
- ガスコンロ(システム)
- オートロック
- 温水暖房便座
- 宅配BOX



※エアコンは必須
▲防犯カメラはランク外

カップル・ファミリー向けマンション

- 24時間ゴミ置場
- 独立型ガスキッチン(システム)
- 防犯カメラ
- オートロック
- ウォークインクローゼット
- 独立洗面所
- 追焚機能浴室
- 宅配BOX
- 温水暖房便座



※エアコン・TVインタホン・フローリング
・室内洗濯機置場・バス/トイレ別は
必須

▲家電・ネット無料はランク外

アパートとマンションの違いを知る！ アパートとマンションでは人気設備が違う！！
SUUMO賃貸契約者動向調査より抜粋！

不動産会社に聞いた！！

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

(単身者向け)

- 1位 インターネット無料
- 2位 オートロック
- 3位 高速インターネット(1Gbps以上)
- 4位 宅配BOX
- 5位 浴室乾燥機
- 6位 独立洗面台
- 7位 システムキッチン
- 7位 24時間利用可能ゴミ置き場
- 7位 防犯カメラ
- 10位 追いだき機能

※エアコンは必須

(ファミリー向け)

- 1位 インターネット無料
- 2位 追いだき機能
- 3位 オートロック(コロナ禍で在宅が増えた為)
- 4位 高速インターネット(1Gbps以上)
- 5位 システムキッチン
- 6位 宅配BOX
- 7位 浴室乾燥機
- 7位 ガレージ
- 9位 ホームセキュリティー
- 10位 24時間利用可能ゴミ置き場

※エアコン・独立洗面台は必須

アパートとマンションでは人気設備が違う！！
全国賃貸住宅新聞社調査より抜粋！

この設備がなければ入居が決まらない

(単身者向け)

- 1位 室内洗濯機置場
- 2位 TVモニターインターホン
- 3位 インターネット無料
- 4位 温水暖房便座
- 5位 独立洗面台
- 6位 オートロック
- 7位 備え付け照明器具
- 8位 宅配BOX
- 9位 高速インターネット(1Gbps以上)
- 10位 ガスコンロ(2口・3口)

※エアコンは必須

(ファミリー向け)

- 1位 追いだき機能
- 2位 室内洗濯機置場
- 3位 TVモニターインターホン
- 4位 独立洗面台
- 5位 温水暖房便座
- 6位 インターネット無料
- 7位 システムキッチン
- 8位 ガスコンロ(2口・3口)
- 9位 オートロック
- 10位 宅配BOX

※エアコン・バストイレ別は必須

全国賃貸住宅新聞社調査より抜粋！

コロナ禍において賃貸住宅に求められる事は！？

テレワークで求められるもの

- 遮音性
- 宅配BOX
- 部屋数
- 収納量
- 日当たり
- 通風
- 仕事専用スペース
- 広いリビング
- 24時間ゴミ捨て場



人気設備ランキング

- 24時間ゴミ置場
 - 独立型ガスキッチン(システム)
 - 防犯カメラ
 - オートロック
 - バス/トイレ別
 - ウォークインクローゼット
 - 独立洗面所
 - 追焚機能浴室
 - 宅配BOX
 - 温水暖房便座
 - 速度の早いネット無料
- ※エアコン・TVインタホン・フローリング・
室内洗濯機置場は必須

アパートとマンションの違いを知る！

アパートとマンションでは人気設備が違う！！

コロナ禍において賃貸物件ポータルサイトで確認したい事は (内見前に確認をしたいところ)

画像で確認したい場所は？男性

- 第1位 浴室
- 第2位 トイレ
- 第3位 キッチン
- 第3位 部屋
- 第5位 周辺環境
- 第6位 収納
- 第7位 洗面所

画像で確認したい場所は？女性

- 第1位 キッチン
- 第2位 浴室
- 第3位 トイレ
- 第3位 収納
- 第5位 洗面所
- 第6位 部屋
- 第7位 周辺環境

浴室の画像のどこをチェックしますか？

- ①広さ ②浴槽 ③窓 ④大きさ
- ⑤シャワー ⑥鏡 ⑦床 ⑧追い炊き

キッチンの画像のどこをチェックしますか？

- ①コンロ ②広さ ③収納 ④シンク
- ⑤スペース ⑥大きさ ⑦数 ⑧換気扇

**水回りは男女どちらも気になるポイント
女性はビジュアルを通して物件を検討する傾向**

3大ポータルサイト SUUMO LIFULL HOME'S アットホーム

ネットでの集客が急増し、賃貸仲介店舗が閉店を検討している！？

春の繁忙期真っ只中 すぐにやること

- ◆ 解約の連絡が来たらすぐに電話をする(引越し日の確認)
- ◆ リフォームを早期に終わらす
- ◆ 入居日の確定
- ◆ フリーレントの活用(4月1日～)
- ◆ 空室(募集時)にノートを置く
- ◆ 入居者ターゲットを決める
- ◆ 解約通知書の重要性(必ずアンケートを付ける)
- ◆ 賃貸募集サイトを週に1回は見る **空室掲載は写真が重要**



空室(募集時)にノートを設置し、仲介がお客様を案内をして決まらない時に何が原因が書いてもらう。

これからの賃貸経営(まとめ)

◆いまを知る事◆

賃貸経営110番

空室対策のポイントと管理会社との付き合い方

3つの成功事例と3つの失敗事例など解説します

ご清聴ありがとうございました

