

主催：公益社団法人東京共同住宅協会

不安解消セミナー

空室問題

成功大家さん失敗大家さん事例から学ぶ！
経済トレンドを読み解き
失敗しない大家さんになる秘訣

講師：公益社団法人東京共同住宅協会

谷崎 憲一

経済賃貸経営者（大家さん）を取り巻く 2025・経済トレンド（国内）集約

国内マクロ経済	● 金利	→	上昇傾向（緩やか）、世界と比較するとまだまだ低金利 複数のアナリスト・・・将来に亘って長期的には上昇傾向
	● 為替	→	長期的には円安傾向だが現在はトランプ円高 複数のアナリスト・・・短期的には円高、長期的には円安
	● 株	→	底堅い動き、企業業績堅調であること・低金利の持続が要因 トランプ関税ショック → 悲観シナリオから楽観シナリオまで
	● 物価	→	物価上昇トレンド変わらず・・・世界的なインフレ＋原油高＋ 円安＋人手不足 → 日本国内のインフレ率はこの4年安定
	● 賃金	→	賃金上昇トレンドに突入したが、格段の上昇に至らず 物価高に追いつかず・・・（金利を上げられない事情のひとつ）
不動産	● 売買	→	完全二極化（多極化）・・・金利政策に強い影響あるが、 現状緩やかな金利上昇トレンドのため、需要ある不動産は安定
	● 家賃	→	都市部＆築浅物件を中心に力強く上昇・・・立地と物件状態 によって明暗分かれるが、東京は全体的に底上げ傾向
	● 経費	→	建築費の異常高騰・・・新築相場は低金利と新築賃料上昇にまだ 支えられているが、資材・労務費の上昇は止まらず、収支悪化

一般的な商売と賃貸経営の違い

- 1日20万円×25日営業
＝年間売上6千万円くらいのお店の経営

飲食店

初期投資

中

+

毎日の仕入れと
売上の積み重ね

このレベルでは**初期費用3000万円くらい**
(一般的に自己資金＋銀行借入れ)

オーナーが朝から晩まで働くか、従業員に任せる

雇用問題
毎日の
マネジメント

様々な
改善計画

- SNS
- チラシ
- メニュー
- 雰囲気
- サービス
- 価格改定

不安定

- 12室10万円/月＝1440万円の事業
(利回り5%還元2億8800万円の物件の賃貸経営)

賃貸経営

初期投資

大

+

日常管理・入退去
長期返済

このレベルでは**初期投資1億5千万円くらい**
(ほぼ銀行借入れ、自己資金5～10%)

オーナーが自主管理するか、PM会社に任せる

カタチができて
おり、殆ど手が
からない

限られた
改善計画

- リーシング対策
- テナント
リテンション
- リフォーム
- 管理体制の
見直し

安定

金融機関からすると圧倒的に大家業は優良貸出先

賃貸は最初肝心

賃貸経営はなぜ最初肝心な事業なのか 建物プランで成功の可否が決まるから だから マーケティングがとても、とても重要！

一度、建て上がった建物の
修正は出来ない！に等しい



間取り

部屋大きさ

エントランス

階段の位置

EVの有無

水回り

各設備

外観デザイン

共用部

ガラッと
変えられるときは、
建て替えか、大規模
リノベーションの時期...

実質は受入れて
やっていく

- 最初の企画で失敗したとしても、それは、絶望ではなくリカバリー手段は、それでもいくつもあるので、悲観しないこと
- 親から引き継いだ物件もあるし、時代が変わり結果オーライもある

不安なことランキング上位の空室問題

賃貸経営の本質

満室にすること

そして

満室を維持すること



基本

リーシング対策と
テナントリテンション

原則

顧客満足度UP

ストレートな対策

リーシング 対策

- 内見準備（内見セットの充実）
- AD・フリーレント・キャッシュバック
- 定期借家短期値下げ
- 入居促進キャンペーン
 - ◇プレゼント
 - ◇キャッシュバック
- 室内リノベーション
- 条件緩和
 - 高齢者・外国人・LGBT
- 図面、賃貸サイト見直し
- SNS、ホームページ
- 口コミ対策
 - マンションノート
- 募集最終手段
 - 家賃値下げ
- 家具、家電付きチャレンジ（プレゼント）

共通

- 印象アップ
 - 共用部リノベーション
 - ◇エントランス・ファサード
 - ◇アプローチ・照明
 - ◇外構植栽・花
- 評価される清掃
- 入居者ニーズランキング導入
 - ◇防犯カメラ、セキュリティアイテム
 - ◇宅配ボックス・自動ドア導入
 - ◇オートロック・スマートロック
 - ◇高速インターネット対応・無料化など
- プロパティマネジメント会社の導入

テナント リテンション

- ゴミ置き場、ポスト・掲示板の取り替え
- 更新キャンペーン
 - 選べるプレゼント
 - ◇エアコン清掃
 - ◇防災グッズなど
- ピクトグラム導入・ごみ置場充実
- 修繕履歴・入居者対応履歴データ化
- 適切な管理体制（スピード対応）

プロパティマネジメント会社導入 + 適切なコミュニケーション

➡ 納得の家賃値上げ

成功大家さん空室対策の事例

印象アップリノベーション

大技

ガラッと
変身コース

- 造作の伴うリノベーション
- 電気工事が伴う工事など

20～30年に一度の
バリューアップ施工

- 共用部：大規模修繕の際に一括で施工
- 室内：原状回復時に大胆に施工

ポイント

- 大技小技を使い分け、織り交ぜる
大技だけでは勝てないし、小技だけでも勝てない
- エントランスか室内どちらに重点？
費用対効果を分析（考えながら）効果が高いところからやる

小技

ちょこっと
変身コース

- 壁などの貼りものを工夫
- インテリアコーディネート

知恵と工夫で随時の
バリューアップ施工

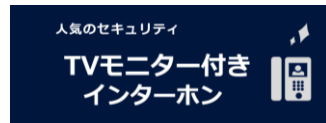


成功大家さん空室対策の事例

内見の入居者に響くPOPやグッズで成約率UP！

募集

- 内見準備
(内見セットの充実)
+ アルファ



内見時にどこまでPR出来るかが勝負、客付け業者はそこまで案内しないので対策が必要

成功大家さん空室対策の事例

募集

見やすく、入居者目線に立った募集図面

- オリジナリティ溢れる募集図面（見やすく、明暗はつきりと）
- 物件立地特性、強み、オーナーこだわりを的確にキャッチフレーズ化
- 仕様・装飾に制限のない、Illustrator(イラストレーター)の活用
- こだわりを持って撮影した写真を使用すること



一般的（残念）な募集図面

賃貸アパート 床フローリング数 貴賃コーポ 上板橋 フンルーム

203号室 48,000円
敷金1ヶ月、礼金0ヶ月
OaDn+2号車庫（25-55）

リフォーム済
敷金1ヶ月、礼金0ヶ月
平成2年築
収納豊富
バストイレ別

「上板橋」駅徒歩12分
「東武線馬」駅徒歩13分

J-COMケーブルテレビ無料受信可！

（有）●●●●不動産

賃貸マンション 北千住駅より徒歩20分
京成線 千住大橋駅 11分

物件概要
物件名 マンション
所在地 足立区千住待時
建物 鉄骨造4階建2階
専有面積 26.44㎡

賃貸条件
礼金 1ヶ月
敷金 1ヶ月
賃料 53,000円
期間 2年間

定期借家契約です。
再契約相談。

入居条件
※入居者住民票
※保証人あり
※保証人あり
※保証人あり

※詳細と状況は現地がある場合は現地説明と致します。

理想的な募集図面

ザ・レジデンス三田 「南町」駅徒歩6分、「宝公団」駅徒歩8分、「新築」駅徒歩10分

Outline 概要
物件名 ザ・レジデンス三田
所在地 東京都三田区
築年数 新築
総戸数 100戸
1DK 98.05㎡
1606号室
賃料 1,000,000円

新築から未入居

パークコート神宮前 706号室

Outline 概要
物件名 パークコート神宮前
所在地 東京都渋谷区
築年数 2015年築
総戸数 100戸
1DK 98.05㎡
1606号室
賃料 1,000,000円

オプティ常盤台 「常盤台」駅徒歩10分、「常盤台」駅徒歩13分

Outline 概要
物件名 オプティ常盤台
所在地 東京都常盤台
築年数 2015年築
総戸数 100戸
1DK 98.05㎡
1606号室
賃料 1,000,000円

シルバーハイム インターネット無料

Outline 概要
物件名 シルバーハイム
所在地 東京都常盤台
築年数 2015年築
総戸数 100戸
1DK 98.05㎡
1606号室
賃料 1,000,000円

際立つ募集図面で高い内見率を目指す不動産会社（PMに強い会社）に依頼する

成功大家さん空室対策の事例

更新

感謝の更新時プレゼント



1

ギフトカードも人気



2

防災セット

GOOD DESIGN



3

選べるセット

4 エアコン清掃プレゼント

(大家さん、入居者の両方にメリット)

入居者→省エネにつながる

大家さん→設備の寿命UP



テナントリテンションの充実は、更新時の家賃の値上げにも効果的

成功大家さん空室対策の事例

清掃

誰が見てもきれいな清掃

● レベル高い物件

バリューアップリノベーション

通常のキレイにするリフォーム

照明計画や植栽のレベルアップ

印象の良いディスプレイ・装飾

評価の高い日常清掃・定期清掃

通常の日常清掃・定期清掃

残念な日常清掃・汚いごみ置場

● レベル低い物件 ……近年の物価上昇に未対応



一流の建物は
清掃が基本

成功大家さん空室対策の事例

管理

プロパティマネジメントが
非常に重要になってきている

プロパティマネジメントとは・・・

満室の
近道

大家さんの立場に立って
建物〔資産〕を守り

入居者・テナントの顧客満足度アップを図り
リスク管理・バリューupも含めた適切なマネジメントを行う

大家さんの利益の最大化を図るのがミッション

プロパティ・マネージャー
統括・一元管理

メンテナンス
マネジメント

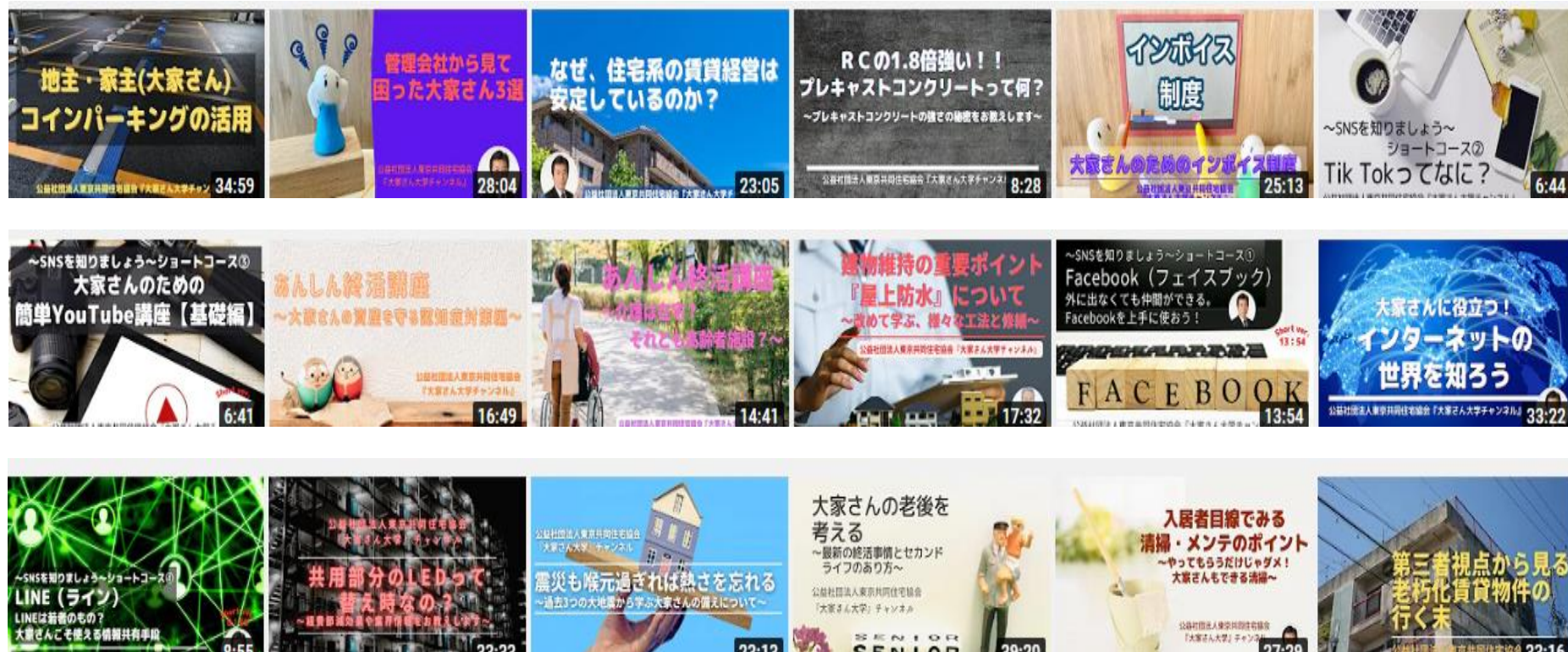
リーシング
マネジメント

コンストラクション
マネジメント

Pプロパティ**M**マネジメント業界はまだまだ未熟であるため業界全体で育てる必要

YouTube 「大家さん大学」チャンネル登録 どうぞ宜しくお願い致します

チャンネル登録と、いいね！  を頂けると励みになります。



いつでもどこでも学べるニュートラルな無料講座 (200テーマ収録)