



TOPICS 01

ご挨拶

謹啓 秋の訪れを感じる時期となりましたが、いかがが過ごしでしょうか。今年は例年以上に暑い日が続く中、先月は、バスケットボール男子日本代表が48年ぶりに自力でオリンピックへの出場を決め、日本列島を大きく沸かせました。

この季節になると、徐々にスポーツの秋、読書の秋、芸術の秋と「○○の秋」といった言葉を耳にします。他の季節では耳にしないこの言葉、諸説あるようですが、これは秋が、春・夏・冬といった他の季節と比較し「気候が穏やかでちょうど過

ごしやすい季節だから」というのが理由だそうです。また、特に秋は旬を迎える食べ物も豊富でおいしい食材の収穫が多くなることから「実りの季節」といわれ、「食欲の秋」という言葉も生まれましたようです。

賃貸業界は、この時期、第二の繁忙期をむかえます。入退去が増え、管理会社の業務も慌ただしさと同時に活気にあふれる時期でもあります。

実りの秋 皆様のご健勝を心よりお祈り申し上げます。

謹白



TOPICS 02

分譲マンションを賃貸に、の注意点

一般的に分譲マンションは立地が良く、設備や共用部分にも高級感があります。したがって、賃貸した場合には家賃も比較的高く設定することが可能です。うまく運用していけば、良い収益物件となる可能性もあります。しかし、元々自分で居住するつもりで購入し、何らかの事情で賃貸することになった、といった初心者賃貸オーナーには注意すべき点があります。

契約期間終了は退去日ではない

契約終了日に入居者を退去させることができる、と誤解している方がいます。普通借家契約では、たとえ契約終了日でも貸主からの解約には正当事由が必要です。「貸主が住みたいから」は正当事由として通常認められません。近い将来、住む可能性があるのであれば、定期借家契約を検討すべきでしょう。

マンション規約に反する契約はできない

ペット飼育可にしたほうが入居者が決まりやすい、と思っても、マンションの規約がペット飼育不可であれば、それに反する賃貸借契約はできません。また、事務所としての利用も、規約がNGであれば



ば、できません。

管理費・修繕積立金はオーナーが負担

管理費や修繕積立金が値上がりしても、そのまま家賃に反映させることは通常できません。家賃は賃貸借契約で決定し、管理費等はマンションの管理組合にて決定します。管理費・修繕積立金はオーナーが負担する経費、空室になっても発生します。

分譲マンションを貸したいと思われたときは、お気軽にご相談ください。



TOPICS
03

新築と築古の家賃が倍？ 全国で拡がる家賃乖離と対策

前編

近年、全国的に新築物件と築古物件で大幅な家賃乖離が起こっています。乖離の原因と、築古物件の家賃下落対策を2回にわたり確認していきましょう。

**新築の家賃が高い！
今、マーケットでなにが起こっているのか**

「新築の家賃が高くてなかなか決まらない」という声を聞く一方で、「築古は家賃を下げたて募集しないと難しい」という声もあります。では新築と築古ではどのくらいの家賃の差があるのでしょうか。実は、新築物件の建築費は増加を続けています。2015年から2023年までになんと1.4倍も上がっています^{※1}。

円安による原材料費の高騰、人件費の上昇に加えて、世界情勢の変化により電気・ガスなどの輸送費も上昇しているためです。当然、新築の賃貸物件の建築費が上がるため、適正利回りの確保のためには、新築の家賃は上げざるを得ません。

一方で下がるのは築古の家賃

一方で、人口減少で空室は増えていきます。築古物件は「古いけど安い」と家賃を少し下げたて募集するのが一般的です。国の物価指数の調査でも「物価は上昇」しているのに「家賃は下落」しているのが事実。前段で述べたように「高い新築」と「安い築古」の格差は開くばかりです。「新築」↓「築30年以上」では、全国平均42.3%もの価格ダウンがあるのです^{※2}。全国の県庁所在地最寄りの単身物件の家賃を調べると、新築で6.4万円、築1〜5年で6.3万円、築10〜20年で5.3万円、築20〜30年で4.5万円、築30年超で3.6万円だったのです^{※2}。

**築浅物件の家賃維持のために、
新しい空室対策が必要**

さて、これだけ新築と築古で家賃の差が激しくなると、新築から数年、入居者の入替のタイミングでは、現状の家賃維持が厳しくなります。ライバルとしてピカピカの新築物件も現れます。

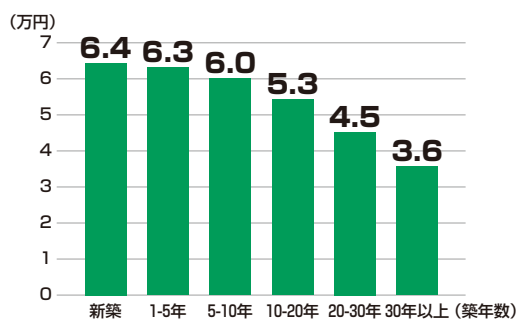
築5〜10年ぐらゐの物件は、

建築時にネット無料ではなかったで、慌てて「ネット無料にして家賃を維持」という空室対策が行われています。ところが、築1〜5年ですと、既に周囲もネット無料。であれば、防犯ネットワークカメラや顔認証のオーロックなど、新しいIoT設備を追加して、高い家賃のまま差別化を図っていく必要が増しているのです。(次号に続く)

※1…(一社)建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」より
※2…プリンシプル住まい総研調べ

執筆 プリンシプル住まい総研
所長 上野典行

■単身物件平均賃料



オータニ
アplianceセンター

不動産に関するトータルサポートは当社へお任せください。

0836-32-1235
山口県宇部市松島町9番6号

