



オータニ アパ・マン新聞

— Vol. —

52

株式会社オータニ

TOPICS
01

ご挨拶

謹啓 冬晴れが心地よい師走の候、皆様におかれましてはますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

今月は冬至を迎え、一年で最も昼の時間が短くなる季節です。「陰極まれば陽に転ず」という言葉があるように、冬至は「陰」から「陽」への転換点。静けさの中に新たな動きが芽吹くともされています。これまで停滞していたことも視点を変え、進んでいくかもしれません。また、一年の終わりにふと立ち止

まり、静けさの中で心を整えたくなる季節でもあります。

不動産市場においても、年度末に向けた動きが活発になる時期です。日々の管理や入居対応などご多忙のことと存じますが、どうぞご自愛のうえ年末をお過ごしください。冬至が過ぎれば、少しずつ日が長くなっていきますが、寒さはこれからが本番です。冬至の風習にならない、栄養が豊富なかぼちゃや柚子湯で温まりながら、健やかに冬を乗り切られますようお祈り申し上げます。

謹白



TOPICS
02

EV時代に備える！ 充電設備で差をつける賃貸経営

近年、電気をエネルギーとして走る車の普及が急速に進んでいます。特に、バッテリーに充電して走る電気自動車（EV）や、電気とガソリンの両方を使うプラグインハイブリッド車（PHEV）の利用者は年々増加しています。資源エネルギー庁の資料によると、日本政府は2035年までに新車販売の100%を電動車にすることを目標に掲げており、今後さらに普及が進む見込みです。

これらの車は外部からの充電が必要で、急速充電スポットも増えつつありますが、今後は「自宅で充電できるかどうか」が居住先を選ぶ大きなポイントになるといわれています。

そのため、賃貸オーナー様にとって、駐車場へのEV充電設備の導入は、空室対策や物件価値の向上につながる重要な取り組みです。充電設備には、複数の入居者が共用で利用するシェア型と、各駐車区画に専用の充電器を設置する個別型の2タイプがあります。シェア型は初期費用を抑えて導入でき、アプリを利用した課金や料金徴収も可



能となっています。一方、個別型は各入居者が自由に使える専用タイプで、利便性が高く入居者満足度の向上に直結しますが、数が多くなるので設置コストはやや高めです。

いずれの方式でも、現在は国や自治体の補助金制度を活用することで費用負担を軽減できます。これからの賃貸経営では、EV・PHEVの普及を見据えた充電環境づくりが、「選ばれる物件」への第一歩になるでしょう。

充電設備の補助金などの
詳細はこちら

（一社）次世代自動車振興センター



空き家をどうする？ 今こそ考えたい5つの選択肢

後編

(図表) 空き家の5つの方向性		保有		利活用		除却
		現状維持	空き家保有(管理)	賃貸(運用)	建替え	売却(仲介)
収益	継続的収入	収入なし	収入なし	家賃収入あり	家賃収入の可能性あり	なし (売却益あり)
	継続的支出	固都税 (特例除外の可能性)	管理料と固都税	修繕費と運営費など	建築費などの投資	支出なし
リスク	保有するリスク	老朽化・近隣 トラブルリスク	中程度 (巡回で抑制可)	入居・滞納リスクあり	事業リスク低め	リスク解消
	保有する手間	自己管理の負担大	委託で手間小	管理会社委託で 手間小	計画・施工時は大きい その後は少ない	手間不要 (売却時のみ)
感情	思い出との葛藤	思い出を残せる	思い出を残せる	思い出を残せる	建物はなくなるが 土地は残る	思い出も 資産も手放す
	親族との体裁	家を守っている印象	家を守っている印象	家を守っている印象	家を守っている印象	手放した印象
	実家での思い出	思い出のまま保存	思い出のまま保存	次世代に 活かす形で継承	土地は残すが 家は変わる	完全にリセット

前編では、空き家を放置するリスクや、早めに考えることの重要性についてお伝えしました。ここでは、空き家の5つの選択肢をもとに、それぞれの特徴と考え方を整理してみしましょう。

① 現状維持

何もせずそのままにしておく方法です。手間はかかりませんが、固定資産税は発生し続け、建物の劣化や近隣トラブルのリスクがあります。また、法改正により何もせずに放置し続けることで「管理不全空き家」と判断されると税負担が増える恐れもあります。

② 空き家管理を依頼

最近増えているのが、専門業者に管理を委託する方法です。定期巡回・清掃・報告などを任せることで、建物の状態を保ちながらリスクを抑えられます。「まだ売る気はないが、放置はしたくない」という方に最も適した選択肢です。

③ 賃貸として運用

リフォームや修繕を行い、貸家として再利用する方法です。家賃収入が得られる反面、修繕

費や入居者対応などの負担があります。共同住宅と違い、一戸建ては音の問題などもなく、一度借りてもらうと比較的長くお住まいいただけるのが特徴です。管理会社に委託すれば、運用の手間を軽減しつつ安定的な収益化も可能です。

④ 建て替え

立地条件が良ければ、賃貸住宅やアパートへの建て替えも検討できます。初期投資は大きいものの、資産価値を維持しながら次世代へ継承する方法です。

⑤ 売却

手放すことで管理負担から解放され、資産を現金化できます。ただし、先祖代々の土地や親から引き継いだ実家での「思い出」を手放す葛藤が伴う場合もあります。

多くの方が「すぐには決められない」と感じます。しかし、管理を通じて建物を守ること、将来の選択肢は大きく広がります。定期的な巡回やメンテナンスを続けていけば、「いざ売却・賃貸に出そう」と思った時にスムーズに動けるのです。

空き家の管理は専門知識を要します。建物の点検、近隣への

配慮、税金の確認など、すべてを個人で行うのは大変です。だからこそ、信頼できる管理会社に相談することが、最も現実的で安心な一歩となります。

「すぐに決められないけれど、このまま放っておくのは不安」そんな方は、まずは管理会社への相談から始めてみてはいかがでしょうか。空き家を「負担」ではなく、「未来につながる資産」として見直すきっかけになるはずです。

(執筆..みらいずコンサルティング株式会社 代表取締役 今井基次)



オータニ
アパ・マンセンター

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

