



オータニ アパ・マン新聞

— Vol. —
54

株式会社オータニ

TOPICS
01

ご挨拶

謹啓 浅春の候、皆様におかれましてはご健勝のこととお喜び申し上げます。暦の上では春を迎えましたが、まだまだ厳しい寒さが続く時季、いかがお過ごしでしょうか。

寒さが続くこの季節、手足が冷えると集中力や仕事へのモチベーションにも影響が出やすくなります。人が最も作業効率を高めやすい室温は18℃とされ、冬場のウォームビズでは20℃前後が推奨されています。暖めすぎると眠気や思考力の低下を招くため、適切な温度管理

が重要です。環境を整えることは、生産性や日々のパフォーマンス向上にも直結します。

また、体の内側から温める工夫として、生姜湯や白湯、ほうじ茶などの温かい飲み物もおすすめてです。血行を促し、内臓をやさしく温めることで、冷えにくい体づくりにもつながります。仕事の合間に温かな一杯で気持ちを整えながら、健やかに春の訪れを迎えたいものですね。三寒四温の折、皆様におかれましては、くれぐれもご自愛ください。

謹白



TOPICS
02

アットパーキングの運用が始まります！

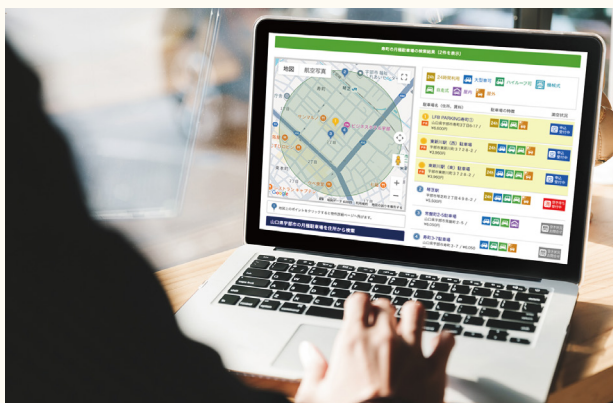
アットパーキングとは、月極駐車場や短期利用駐車場を検索し、オンラインで契約まで完結できるプラットフォームサービスです。

全国5万8千箇所以上の月極駐車場情報を掲載しており、サイト上で簡単に検索し、そのままオンラインで契約手続きを行うことができます。

駐車場を探している利用者にとっては、エリアや条件から簡単に検索でき、空き状況の確認から契約、さらには集金管理までを一括して任せることができます。そのため、煩雑な手続きが不要となり、利便性が大きく向上します。

一方、オーナーにとっては、滞納保証が付帯しているため、万が一滞納が発生した場合でも、毎月安定して賃料を回収することが可能です。

また、at home・LIFULL HOME'S・アットパーキングなど、8つの主要な広告媒体に自動で募集掲載されるほか、当社ホームページへの掲載も可能となるため、募集力の強化という点でも大きなメリットがあります。



さらに、1日単位や1ヶ月単位といった短期契約にも対応しており、これまで取りこぼしていたニッチな利用ニーズにも対応可能となります。加えて、空き待ち予約機能により、区画が空く前から予約を受け付けることができ、機会損失の最小化が期待できます。

当社では、2026年春ごろからの運用開始を予定しております。本サービスの導入により、募集力の強化や賃料回収の安定化など、オーナー様にとってのメリットが期待できます。

金利上昇時代における賃貸経営の備え

―政策金利0・75%時代、オーナー様が今考えるべき3つの対策―

前編

金利上昇局面において、賃貸経営のオーナーが直面する最大のリスクは、「返済額の増加によるキャッシュフロー（手元資金）の悪化」です。日本でも長らく続いた低金利時代が転換点を迎えています。政策金利は約30年ぶりに0・75%まで引き上げられ、それに伴い長期金利も2%前後まで上昇しています。

今後金利が段階的に上昇していく可能性を踏まえると、賃貸オーナー様にはこれまで以上に「金利耐性」を意識した経営判断が求められます。しかし、漠然とした不安を抱えるのではなく、自身の物件や財務状況を正確に把握し、数値に基づいた冷静な対策を講じること、リスクをコントロールすることは十分に可能といえるでしょう。

今回は前編・後編に分けて、金利上昇局面においてオーナー様が優先的に取り組むべき対策を、3つの視点から整理します。

1 財務面の対策

（ローンと資金管理）

まず取り組むべきは、現在の借り入れ状況を正確に把握し、金利上昇に耐えられる態勢を整えることです。

● ストレスチェック（返済シミュレーション）の実施

金利が上昇した場合に、毎月の返済額がいくら増加し、キャッシュフローがどの程度圧迫されるのかを事前にシミュレーションしておく必要があります。「今

は問題ない」ではなく、「どこまで耐えられるか」を数値で把握することが重要なのです。

● 固定金利への借り換え相談

すでに金利上昇が始まっているため、「今さら固定金利へ切り替えるべきか」という判断は慎重さを要します。しかし、さらなる上昇が見込まれる場合には、一定期間の固定金利へ切り替え、支払額を確定させることも有効なリスクヘッジとなります。

● 繰り上げ返済の検討

手元資金に余裕がある場合、元金を減らすことで金利上昇の影響を抑えることができます。ただし、修繕や突発的な支出に備えた資金を残しておくことが前提であり、現金を使い切るような返済は避けるべきです。金利上昇局面における繰り上げ返済は、「手元の現金を減らしてでも、将来の利息負担を確実に減らすか」という判断になります。賃貸経営において重要なのは、単に借入残高を減らすことではなく、「キャッシュフローの安定」

と「将来の投資余力」とのバランスなのです。

繰り上げ返済には主に以下の2つの手法があり、目的に応じて使い分ける必要があります。

① 返済額軽減型

返済期間は変えず、毎月の返済額を減らす方法。毎月のキャッシュフローが即座に改善するため、月々の手残りを増やしたいオーナー様向き。

② 期間短縮型

毎月の返済額は変えず、完済時期を早める方法。利息の総支払額を最も減らすことができ、早期完済や利息負担の最小化を重視するオーナー様向き。

後編では、「繰り上げ返済すべきか」の判断基準から解説いたします。

お詫びと訂正

53号トピックス3「2025年人気設備ランキング発表」記事内「入居希望者に敬遠される設備TOP10」ランキング表1位

【誤】和室トイレ

【正】和式トイレ

ここにお詫びして訂正させていただきます。



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

