



オータニ パパ・マン新聞

— Vol. —
55

株式会社オータニ

TOPICS
01

ご挨拶

謹啓 春の足音が聞こえてくる季節となりました。皆様、いかがお過ごしでしょうか。この時期は、ふとした瞬間に季節の移ろいを感じるがあります。少し前までは、朝起きた時に真っ暗だった窓の外が、今は柔らかな光で薄明るくなっている。そんな些細な変化に気づくと、思わず心が弾むのではないのでしょうか。また、寒さで布団から出るのが億劫な朝も、小さな春を見つけると、それだけで「頑張って起きて良かった」と少し前向きな気持ちになれるも

のです。

毎日同じことの繰り返しのように思えますが、日々の変化を五感で楽しむことで、一日一日を大切に積み重ねている実感が湧いてきます。三月は次なるステップへの助走期間でもあります。寒の戻りで体が縮こまりやすい時期でもあります。新しい何かを始めるには絶好のタイミングです。皆様が清々しい心地で三月を過ごされ、晴れやかな新年度を迎えられますよう、さらなるご多幸を心よりお祈り申し上げます。

謹白



TOPICS
02

「続・空き家対策セミナー」を開催しました

2026年2月14日、「続・空き家対策セミナー」を開催いたしました。本セミナーは、2025年9月に開催しご好評をいただいた空き家対策セミナーの続編として企画したものです。

当日は16組21名の方にご参加いただき、そのうち8組は初めてご参加いただいた方々でした。また、セミナー後には4組の方が個別相談を希望されるなど、具体的なご相談へとつながる機会にもなりました。

今回、山口市の司法書士・福田修平先生と、東京からお招きしたファイナンシャルプランナーの今井さん、そして弊社スタッフが参加し、パネルディスカッションを行いました。セミナーではこれからの空き家の推移について触れ、「管理不全」とはどのような状態を指すのかという基礎知識や、法律が変わることによって空き家の扱いがどのように変わるのかといったポイントについても解説しました。さらに、空き家をただ保有するのではなく、売却・賃貸・活用など「もっと生かすためのヒント」についても具体的な事例を交えな



がらご紹介しました。福田先生による実例を交えながらのお話や、今井さんによる分かりやすい解説で理解をより深めていただけたことと思います。

参加者の皆様からは「勉強になりました」「大変参考になりました」といった感想をいただき、関心の高さを改めて実感いたしました。

今後もオーナー様のお役に立つ情報発信とセミナー開催を続けてまいります。空き家に関するお悩みやご不安がございましたら、どうぞお気軽にご相談ください。

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

後編

「繰り上げ返済すべきか」の判断基準

判断材料の一つが、元金と利息の支払いバランスです。

例えば、下表の毎月の返済額は約37万円。30年間返済を続けた場合、総返済額は約1億3,300万円（元金1億円、利息約3,300万円）です。このケースでは、返済開始から最初の10年間で支払う利息は約1,740万円となり、総利息の約52%を当初10年間で支払っていることになります。

つまり、返済初期は利息負担の割合が高いため、早い段階で繰り上げ返済を行うほど、利息削減効果は大きくなります。逆に、元金を多く返済して



いるときに、繰り上げ返済をして、借りている元金を返しているだけなので、効果がないどころか手元資金を銀行に戻しているに過ぎず、メリットはあまりありません。まずは返済表を確認して、現状の元金と利息のバランスを確認することをお勧めします。

もっとも、これは手元資金に十分な余裕があることが前提です。無理な繰り上げ返済によってキャッシュフローを悪化させてしまつては、本末転倒である点には注意すべきです。

2 運営面の対策（収益性の向上）

金利上昇により支出が増える分、収益を高める、あるいは効率化によって吸収する視点が欠かせません。

●賃料アップの交渉（インフレ対策）

金利上昇は、多くの場合、物価上昇（インフレ）とセットで進行します。更新時や新規募集時には、周辺相場や物価上昇を根拠に、賃料改定の余地がないかを検討すべきです。

●管理コストの見直し

定期清掃費、共用部電気代（LED化）、修繕業者の選定など、細かな経費の積み重ねを見直す余地があります。

●空室期間の短縮

キャッシュフロー維持の観点から、1日でも空室期間を短くすることが重要です。設備更新や入居者ニーズに合ったリノベーションを行い、「選ばれる物件」に磨き上げる姿勢が求められます。

3 出口戦略・ポートフォリオの再編

金利上昇局面は、物件の「持ち方」そのものを見直すタイミングでもあります。

●低利回り物件の売却検討

金利が上昇すると、投資家が求める期待利回りも高まり、結果として物件価格は下落しやすくなります。収益性が低く、将来的な修繕リスクが大きい物件については、価格が下がりきる前に売却し、資産を組み替えることも有効な選択肢なのです。市場を見たときに、買える人が

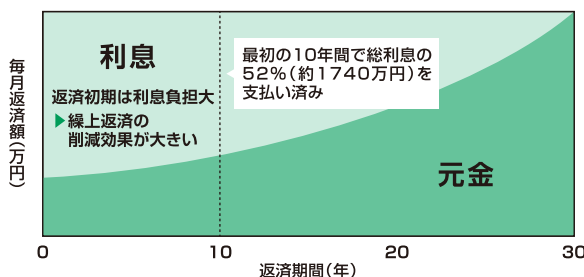
買えるタイミングを見切ること、も投資の成果を出すためには重要な感覚ではないでしょうか。

金利上昇という外部環境の変化は、賃貸経営にとって避けられない現実です。

今回解説をした財務、運営、そして出口戦略という3つの視点を持つことは、当面の金利上昇局面を乗り切るだけでなく、将来にわたって持続可能な賃貸経営体制を築くための重要なステップとなるでしょう。まずは足元のストレスチェックから始め、早めの行動を起こすことを強く推奨いたします。

元利均等返済（借入1億円・金利2%・30年）

返済額は一定（約37万円）



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

