



オータニ アピ・マン新聞

— Vol. —
63

株式会社オータニ

TOPICS
01

ご挨拶

謹啓 晩秋の候、皆様におかれましてはますますご健勝のこととお喜び申し上げます。11月になると、街路樹や公園の木々が少しずつ色づき始めます。秋の風景を彩る紅葉ですが、なぜ葉は緑から赤や黄色へと変化するのでしょうか。

葉が緑色に見えるのは、「クロロフィル」という色素によるものです。秋になり気温が下がり、日照時間が短くなるとクロロフィルが分解され、これまで目立たなかった黄色の色素が見えるようになります。さらに、

モミジなどでは「アントシアニン」という赤い色素がつくられ、鮮やかに色づいていきます。木々によって色合いが異なるのも、こうした色素の違いによるものです。

何気なく目になっている風景にも、季節の変化が表れています。

外出の際には、身近な木々の色づきにも目を向けながら、深まりゆく秋を感じてみてはいかがでしょうか。朝夕の冷え込みが増す季節ですので、皆様におかれましてはくれぐれもご自愛くださいませ。

謹白



TOPICS
02

ご存じですか？
「字（あざ）」

が語る歴史

普段、何気なく目になっている住所。しかし、登記事項証明書の表題部にひっそりと残る「字（あざ）」の名称まで意識されている方は意外と少ないのではないのでしょうか。実はこの「字」、とても興味深い「土地のタイムカプセル」なのです。

「字」の多くは、江戸時代や明治時代の村名、あるいはその場所の地形や人々の暮らしぶりに由来しています。例えば、現代では普通の住宅地でも、字名に「鍛冶」や「紺屋」とあれば、かつて鍛冶や染物などの仕事と関わりがあった場所の可能性がわかります。「構」や「堀」といった地名からは、城館や屋敷などとの関わりがうかがえます。

一方で、現代の私たちからは意味を推し量るのが難しい、不思議な字名もあります。こうした地名の中には、昔から口頭で伝えられた地名の音に、後から漢字が当てられたと考えられるものもあります。例えば、「どうめき」という音に「百目鬼」という漢字を当てた地名。「どうめき」は水音などに由来するとされることもあり、漢字だけを見



ると、まったく違った印象を受けるのではないのでしょうか。

このように、現代のすつきりとした住所の裏には、かつてその場所で生きた人々の営みや、土地の物語がそのまま刻み込まれています。

ご所有物件の土地が、かつて名主の屋敷だったのか、職人が生き生きと暮らした場所なのか、豊かな水に恵まれた地域だったのか。そう想像するだけで、大切な資産への愛着がさらに深まっていくかもしれません。

管理会社への交渉丸投げはNG？ 家賃アップに伴う「非弁行為」のリスクと正しいアプローチ

前編

ここ数年、賃貸経営を取り巻く環境は本当に厳しさを増しています。

建材や人件費の高騰によって修繕コストは右肩上がりとなり、火災保険料や固定資産税の負担も増えています。そこに追い打ちをかけるように、日本銀行は2026年9月18日の金融政策決定会合で、政策金利を1・0%程度から1・25%程度へ引き上げることを決定しました。金利上昇が私たちの収益を直接的に圧迫していくのは、まだ

まだスタート地点なのかもしれません。

物件の管理を管理会社に委託している場合、今のところ管理料率そのものが直接値上げされるケースはまだ稀かもしれませんが、さすが、管理会社もまたインフレによるコスト増は痛手です。いくら賃料連動型の報酬といっても、これまでと全く同じ手厚いサービスを求め続けるのは、次第に困難になってくるはずです。

キャッシュフロー改善の4つのアプローチ

このように運営コストが膨らみ続ける中で、私たちがキャッシュフロー（手残り）を維持・向上させるためには、基本的に次の4つのアプローチがあります。

- ① 賃料を上げる
- ② 空室をなくす
(空室期間を短縮する)
- ③ 運営費を下げる
- ④ 借入金の返済額を下げる

しかし、前述の通り③の運営

費はインフレの波にのまれて上昇しています。④の借入金返済額についても、今後の金利動向を考えれば引き下げを狙うのは現実的ではありません。

消去法でいくと、オーナーが今すぐに主体的に取り組める有効な手立ては、①の賃料アップか②の空室改善の2つに絞られます。ここに着手しなければ、これまでのキャッシュフローを維持することは不可能に近いでしょう。

繁忙期への助走期間は始まっている

まずは着しやす②の空室改善ですが、不動産業界の繁忙期に向けた助走期間はすでに始まっています。以下のような最小限の受け入れ態勢と設備投資は、すぐに見直して実行に移すべきです。

- 物件の清潔さの維持（定期清掃の徹底と、内見時の室内のアピール力向上）
- 高速インターネット環境の導入

- TVモニター付きインターフォンや防犯カメラなど、セキュリティ設備の拡充
- エアコンや給湯器など、主要設備の計画的な交換

とくに気を付けたいのがエアコンです。「2027年問題」が控えており、省エネ基準が厳しくなれば、当然価格も上がる可能性があります。製造から12年を経過している古いエアコンは、仮に通常通り動くものであるとしても、故障して入居者から大きなクレームが入る前に、計画的に新しいものへ取り替えることを強く勧めます。

次号では、キャッシュフロー改善の本丸である賃料アップのアプローチを詳しく解説します。実は、管理会社への交渉丸投げには、非弁行為のリスクが潜んでいます。安全に収益を伸ばすための正しいステップを次号でしっかりとお伝えします。

筆者…

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

