街角情報館NEWS

第一ハウジング株式会社

2012年11月号

第一ハウジング株式会社
〒212-0015　川崎市幸区柳町 2-2
URL　http://www.machikado.co.jp
E-mail　info@machikado.co.jp
TEL 044-541-5000　FAX 044-541-5222

【全国賃貸住宅新聞　人気設備ランキング２０１２！！】

全国賃貸住宅新聞　No.1047 より引用

毎年この時期に、全国賃貸住宅新聞にて、賃貸物件における“人気設備ランキング”が発表されます。昨今、入居者のニーズが多様化し、設備投資の際に、ニーズをしっかり把握し効果が見込める設備を的確に導入する事が重要です。その一つの判断材料として、このランキングは現在のトレンドを把握するのに、とても有効的な情報となるはずです。

2012 年のランキングでは、シングル・ファミリー共に上位には、昨年と比べて大きく変化がなく、人気設備として定着しつつあるようです。また、全体としては、節約志向が顕著となっています。例えば、キッチンについてですが、女性は自炊をされる方は以前からも多いですが、近年男性の単身者の方も、キッチンを重視する方が増加しています。外食を控え節約の為に自炊をするという節約思考が男女共に読みとれます。シングル向け物件においても、システムキッチンや 2 口コンロがニーズの標準化する事も予想されるのではないでしょうか。

また、以前、テナントリテンションについてお話をさせていただきました。長期入居中の優良入居者に一日でも長くお住まいいただき、空室損を最小限化する考え方です。現在、満室でいらっしゃるオーナー様も空室時にお部屋のグレードアップだけではなく、入居中のお部屋に対しても、耐用年数を超えた設備については、ランキングを踏まえて設備投資を行うというのも一つの案として、いかがでしょうか。

（本店営業　小林）

リノベーションの考え方

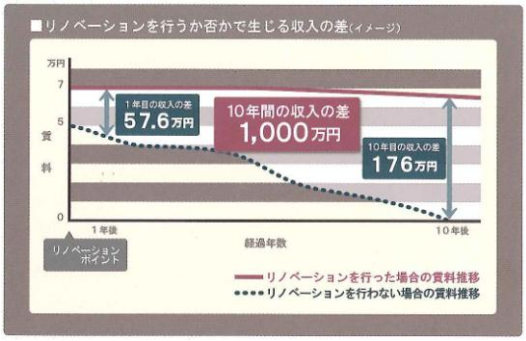
空室対策、物件再生の方法として【リノベーション】がありますが、その考え方、投資判断基準の一部をご紹介させていただきます。

３室の空室期間が長く続いている右図のような例において、**現時点での賃料が６万円**、物件周辺の市場や入居者ニーズなどから考える**適正賃料は５万円**、また、**リノベーション後の新賃料の査定額を７万円**とすると、新たな収入は、空室損失や運営コスト等を控除し、以下のように試算できます。

・【年間の収入増額】（リノベーション後の賃料－実質の賃料）
　⇒（7 万円－5 万円）×3 室×12 ヶ月＝72 万円
・【実質の収入増額】（上記から空室損失・運営コストを考慮）
　⇒ 72 万円×80%＝57.6 万円
・【実質収入増から借入金返済額を引いた **年間のキャッシュフロー】**
　⇒ 57.6 万円-34.8 万円＝22.8 万円

さらに通常は、築年数の経過とともに間取りや設備はさらに陳腐化し、賃料は年々下落していくこととなります。右グラフのように、『現状のまま』と『リノベーション後』とでは、**当初は年間 57.6 万円**の差ですが、**10 年間の差は約 1,000 万円**にもなります。

（OWNER'S AGENT「リノベーションプロジェクト」より引用）



上記は投資判断の一例ですが、これらの考慮により、大きく再投資をすべきか、賃料を減額すべきか、または入居者ニーズに合わせてポイントを絞った設備リニューアルや、貸し方見せ方の工夫など、中長期的な視点により、収益の最大化を図ることが重要であると考えられます。

※詳細はお気軽にお問い合わせください

（新川崎鹿島田店　東山）

お届けしたのは・・・

新川崎鹿島田店
東山智宏

資格：宅建、FP2 級
　　賃貸不動産経営管理士
　　不動産コンサルティング
　　技能試験合格者
出身：川崎区
趣味：水泳

新川崎鹿島田店
畠山　恵子

出身：幸区南加瀬
趣味：ドライブ・旅行
特技：人の髪をカットする事

こよなく川崎を愛しています。

川崎西口本店
小林雅和

資格：宅建
　　賃貸不動産経営管理士
出身：府中市
趣味：ドライブ、色々なお部屋
　　を見る事。