

TAKARA RENTAX GROUP
OWNER'S NEWS PAPER
Newsletter For Landlords (オーナーズ新聞)

- P.01 繁忙期に選ばれる物件は？
- P.02 大規模修繕用の賃貸住宅共済 キャッシュフローと NOI
- P.03 金利が上がって不動産が下がる？
- P.04 オーナー様の声 各部署日より



TAKARA RENTAX GROUP Vol.
OWNER'S NEWS PAPER 105
2022.10



ネットで選ばれる、選ばれない物件

募集部屋が成約になるには、「ネットで問い合わせされやすい物件になる」ことです。大量に公開されている物件の中から、「いかにして入居希望者に選ばれるか？」がカギです。写真、設備、条件などの充実方法を紹介します。

**インターネットで見ても
 見えるかがカギ**

繁忙期に物件を契約される入居希望者はまず、インターネットで物件を探し、その中からいくつかの気になる物件をピンポイントで内覧する方が増加しています。その為にはまず、インターネットでた

くさん見ても見えるかがカギとなります。

さらに単身の方は構造などよりも、外観や見た目を重視しています。建物が劣化していると、第一印象が悪く、いくら内装にこだわっていても、安全面や管理に問題があると思われれます。

そんな単身の方に人気の設備はネット無料です。コロナ禍で在宅勤務の増加が人気の理由です。もし同じ賃料の物件で比較するとき、付加価値がある物件を選ばれます。ネット無料設備などを導入していないオーナー様は、一度考えてみてはいかがでしょうか。

もはや壁全面の白いクロスは通用しなくなってきた？

さらに女性のお客様の多くは特にキッチンや洗面などの水回りが最優先で、清掃が行き届いているか募集写真上で確認。そのうえで内装の状態を確認します。

入居希望者からの問い合わせが増えてきたと感じるのは、壁の一面だけデザインクロスを貼った物件です。全面を従来の白いクロスにするのも統一感と清潔感があるのですが、ネット上で見た際の印象が薄く、のち内覧予定物件を数ピックアップする際に候補から外されてしまいます。



上：ごく普通の全面白色の部屋
 下：デザインクロス部屋の例、印象がよく、検索時に記憶されやすい

当社取り組みは物件写真の質の向上を最優先

ここ数年で、入居希望者が一度も内覧せずに契約される事も増えてきました。当社もそのニーズを一層取り込むべく、内装済の部屋を広角レンズや360度カメラで撮影することに注力しております。室内の印象が伝わりやすく、さらに家具の配置等をイメージしやすくなります。



右→: 360度カメラ
 下↓: 360度カメラ機能対応の自社WEBサイト、全室見渡せることが可能

選ばれる物件にするには、従来の賃料を下げるだけでは難しく、付加価値を高め、ニーズと合った内装にする事がポイントです。

物件が長期空室でお困りでしたら、当社スタッフにお声掛けください。ニーズや近隣物件との比較、デザインリフォームや人気設備など、アドバイスをさせていただきます。

アバマンショップ 阪急塚口店 エリアマネージャー
 高橋 平 宅地建物取引士

PHILOSOPHY
 OCT. 2022 JUN MIYANO

フィロソフィ
 タカラレントタックスグループ各社
 代表取締役 宮野 純

この夏、新型コロナウイルスの感染者が当社でも急増しました。感染者には10日間の自宅療養、濃厚接触者には5日間の自宅待機（テレワーク）を命じています。

一時は感染者・濃厚接触者の合計が20名以上となり、人員不足となった仲介店舗では近隣店舗や本部系のスタッフによる日替わりの応援などで運営していました。

そのような毎日が続いた中でも、当社の数年かけて積み上げてきた施策が功を奏しました。

物件のネット公開と反響の初動対応などの一部を店舗から分離し、専門スタッフを本部とテレワークに集約し対応件数とその品質が保たれ、さらにお客様からの反響対応の「見える化」で、離脱した担当スタッフのお客様を代役スタッフがスムーズにフォローできました。

そのおかげでなんとか夏の閑散期においても売上がたち、オーナーさまの満室経営の一助を継続できたのではとっております。

さて、当社の仲介部ではWEB戦略チームを立ち上げ、インターネットやSNSなどからのお客様を増加させるよう日々試行錯誤しております。

その取り組みの中のひとつであるショート動画系のSNS、「TikTok」では当社SNSサイトの人気急上昇しています。

ある物件紹介動画では約30万回近くも再生されています。紹介する物件を増やしている途中ですが、反響も着実に増加しております。

このように新しいSNSなどによる集客チャネルが機能しはじめています。今後のさらなる発展にご期待ください。



不動産投資基礎 21

PROPERTY INVESTMENT

金利が上がって不動産価格が下がる？

Do Real Estate Prices Fall When Interest Rates Rise?



売買営業部 課長
不動産コンサルティングマスター
1級FP技能士
宅地建物取引士
事業承継 M&A エキスパート
相続支援コンサルタント
賃貸不動産経営管理士
藤重 圭

まず 2020 年から世界全体を巻き込んでくるコロナ禍の出来事の振り返りです。

同年 4 月に緊急事態宣言の発令、東京五輪が翌年に延期されるなど、経済活動や消費が大きく抑制され、一時的に景気が急激に冷え込みました。

さらに局地的ながら、東京の銀座や大阪の心斎橋など、大消費地の商業地域では軒並み地価が下がりました。インバウンドの恩恵が大きく薄れたドラッグストアなどの退店が相次ぎ、周辺の賃料が大幅に下落しました。

このように、賃料下落局面で土地や収益物件の価格が下がることがあります。

反面、住宅は同じ収益物件でも店舗や事務所と違い、価格の基となる賃料が急激に変動することはほぼ無いので比較的安定しています。

では極端な仮説として、住宅の賃料が下落しない限り不動産価格は下落しないのでしょうか？

残念ながら賃料以外の要因で不動産価格が下がる局面があります。

金利・インフレ・CPI との相関関係

収益不動産の購入において、買主の多く（法人含む）は融資を利用します。当然ながら、借入れの際の金利は低ければ低い方が良いでしょう。

けですが、現在の貸出金利は史上空前の低さと言われています。

【図 1】は金利と利回りの関係を最も簡単に表したものです。いくら物件の利回りが良くても、金利が上がれば手残りは減ってしまいます。

また、定期預金など、ほぼノーリスクの金融商品の金利が上がれば、ミドルリスクとされる不動産投資における不動産価格はやや遅れて下落していく傾向があります。

例えば、1990 年の郵貯の定額貯金 3 年以上の金利は 6% 超でした。こんな状況では誰も新たに不動産投資など行わず、結果、収益物件の価格は下がっていききました。

このように、金利と不動産価格は密接に関係しています。

さて、気になるのは金利は今後上がってくるのかどうかということですね。

政策金利は日銀の金融政策次第ですが、アメリカをはじめとする先進諸国が軒並み利上げをする中で、日本は相変わらず利上げをせず低金利のままです。その理由はインフレ率が他の国と比べ非常に低い為です。

例えば、アメリカは年率換算で 10% 近いインフレ率を記録する中で、日本はいまだに 1% 台です【図 2】・CPI（諸外国コア指数・生鮮食品、エネルギー除く）、インフレ目標、政策

金利の推移ー 2022 年 8 月時点。

ただ、トレンドとしては、今年 4 月以降上昇傾向で（本稿執筆時 8 月末時点）新聞やテレビなどで「物価が上がって大変だ」と言っている通り、統計として低い水準ながら確かに上がっていると言えます。

日銀は 2013 年に黒田総裁が就任して以来、大規模な金融緩和と称して低金利の政策を続けています。この政策は消費者物価指数が安定的に 2.0 を上回るまで続けると言っています。

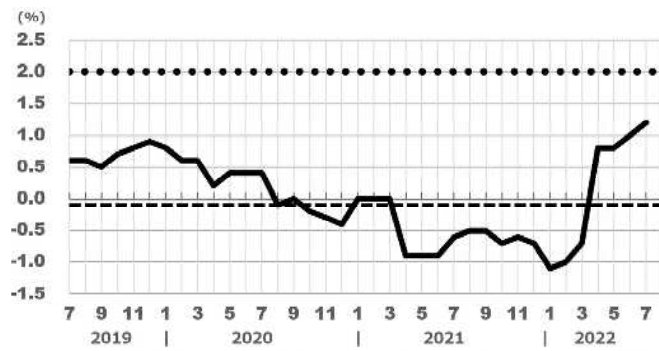
利上げや貸出金利の今後の展望

このまま物価が上がり続ければ、次に来るのは政策金利の引き上げとなります。現在借り入れしている物件の金利も変動金利の場合上がってきます。加えて今後物件を購入する際も上がっています。ご所有の物件は金利上昇により運営コストが上がり、さらに利上げが長く続くと購入需要が減り、いざ物件売却の際は売却価格を安く抑える必要が出てくるかもしれません。

もし今のうちに売却をご検討の場合は、無料のご相談を受け付けておりますのでお気軽にお申しつけください。

金利支払 100万円	金利2%	利 回 り 10 % ▶▶▶ 満室想定 年収 500万円	金利3%	金利支払 150万円
金利 支払後 想定年収 400万円	イールド ギャップ 8%		イールド ギャップ 7%	金利 支払後 想定年収 350万円

【図 1】貸出金利によるイールドギャップ ※借入額が同額の場合



【図 2】CPI(諸外国コア指数)、インフレ目標、政策金利の推移
データ：総務省・日本銀行

CPI: 消費者物価指数 (Consumer Price Index) 生鮮食料品・エネルギーを除くことで諸外国と同様の指標(コア CPI)となる

インフレターゲット(物価目標): 安定した経済成長を図るため、市中の通貨量を調整しながら穏やかにインフレ(物価上昇)を目指す。

政策金利: 中央銀行(日銀)が銀行に貸し付ける際の金利。景気が悪い時は低金利で貸し出し、企業の設備投資や個人消費を促す。



TAKARA RENTAX GROUP