

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

- /// P.01
仲介人気設備ランキング
- /// P.02
管理一イニシャル不要の遊休地活用
管理一不動産・株式の中間投資商品2
- /// P.03
売買一移動方法から見た不動産市況
- /// P.04
管理一新築賃貸紹介
管理一賃貸住宅修繕共済
他トピック

TAKARA RENTAX GROUP
 Vol. **116**
OWNER'S NEWS PAPER
2025.07

賃貸仲介最前線
 FOREFRONT OF REAL ESTATE FOR RENT
人気設備ランキング
 POPULAR EQUIPMENT RANKING

全国賃貸住宅新聞から毎年10月頃に発表される2つの設備ランキング「1・この設備がなければ入居が決まらない」と、「2・この設備があれば周辺相場より家賃が高くても入居が決まる」。では2024年のランキングを見てみましょう。



1・この設備がなければ入居が決まらない
 その名の通り、近隣に同じ家賃帯の物件が2件あれば、設備の有無が成約に大きく影響します。

2024年は「エアコン」が単身、ファミリーとも2年連続で1位でした。ニーズも高く、ほぼ必須と言えます。

エアコンを入居者負担で設置すると費用は10万円前後が必要となり、初期費用がかかります。エアコン設置は付加価値が高く、入居率にも寄与します。

単身、ファミリーともに2位は「室内洗濯機置場」、3位は「TVモニター付インターホン」となり、特に女性の一人暮らしや、子供のいる家庭など、セキュリティ設備の設置は幅広い層から要望があります。

2・この設備があれば周辺相場より家賃が高くても入居が決まる

募集家賃のアップが期待できる設備ランキングです。1位は「インターネット

無料」。単身は10年連続、ファミリーは9年連続の1位です。

無料インターネットは、スマホやPCで観られる動画配信サービスが好調で、部屋にテレビを置かない単身者からの要望が強いでしょう。

単身2位・ファミリー4位の「宅配ボックス」。設備の有無でネット上での検索結果に大きく差が生じます。設置することで閲覧数が増加します。

最近では国際的な防水規格IPX4にも対応している製品もあり、設置場所が雨ざらしの場所でも設置が進んでいます。

まとめ

この記事で紹介した設備は空室対策・家賃アップに大きな影響を及ぼします。まずは1の必須設備を導入できるか、その後2の設備投資を行って優位性を出せるかの順に進めていきます。

また、直接設備会社に依頼するより、仲介店の店長、または管理スタッフへ相談いただくことで、市場に合う設備を優先するかどうかを入居者のニーズを見ながら

アドバイスすることができますのでご相談ください。



必須設備といえるエアコン。入居者が設置手配する際、猛暑の時期はエアコン設置まで数週間かかり金銭的・肉体的負担が大きい

1・この設備がなければ入居が決まらない

単身	ファミリー
1 エアコン	1 エアコン
室内洗濯機置場	2 室内洗濯機置場
TVモニター付インターホン	3 TVモニター付インターホン
インターネット無料	4 独立洗面台
温水洗浄便座	5 温水洗浄便座

2・この設備があれば周辺相場より家賃が高くても入居が決まる

単身	ファミリー
1 インターネット無料	1 インターネット無料
宅配ボックス	2 オートロック
オートロック	3 追い焚き機能
高速インターネット	4 宅配ボックス
浴室換気乾燥機	5 高速インターネット

全国賃貸住宅新聞 2024年10月

PHILOSOPHY
 JUL. 2025 JUN MIYANO

フィロソフィ

タカラレンタックス
 グループ各社
 代表取締役
 宮野 純



しばらく続くであろうインフレを柔軟に切り抜ける

大阪・関西万博が始まりました。オーナーさまやご家族の方はもう行かれましたか？

私のまわりにも万博に行った方は多く、中には通期パスを購入して何度も訪れている方もおられると聞いています。

この大きなイベントを契機に大阪や関西がより発展してほしいと願っています。

前号に引き続き、建築コストの話題です。

建築費はしばらく下がりそうにありません。

世の中がインフレと騒ぎ出した当初は、多くのひとが円安ドル高や、物流の問題による資材不足などが一時的な要因だと考えて、時間がたてば元の価格程度に下がると考えていました。

しかしロシア・ウクライナ戦争などにより燃料費の高騰のほ

か、人件費なども含め、ほぼすべての製品やサービスにおいてインフレを招いています。

私たちの取り扱う住宅に目を向けると、さまざまな原材料や、いろんな技術を持った人が関わって建てられる住宅は、建築コストが下がることは長期的にもなさそうです。

賃貸住宅の今後は新築では低層化。構造面ではRC・鉄骨から木造への移行が増えるでしょう。さらに中古物件ではリフォームにより長寿命化を図るなどの対策が必要とかがええます。

2025年度は新卒12名が入社いたしました。2ヶ月半に及ぶ研修を経て6月中旬に配属されました。オーナーの皆さまとも仲良くさせていただき、暖かい視線でご指導お願いいたします。

2025年7月吉日

イニシャルコストのかからない土地、遊休地活用

Cost-Effective Ways to Activate Idle Land

土地活用・収益最大化ポイントを見極める
私の担当業務はオーナー様の経費や家賃の見直し、遊休地などの土地活用提案、銀行や建築会社による新築の家賃査定依頼などです。今回は最近行った土地活用の事例を紹介いたします。

今回は、事例を通じて左記の内容をお伝えします。

- 土地活用は一つのサービスではなく、不動産総合管理会社として多様な提案が可能
- 資金の捻出が少ない(無い)活用方法もある
- 新築募集時の不安が解消できる

では事例を紹介いたします。

Case1 マンションの駐車場が半分しか埋まらない

大阪市内、マンション敷地内の駐車場は1台15,000/月で貸し出していました。稼働は10台中5台のみでした。対応し単身向け物件で駅からの距離も10分以内のため、満車にするのは厳しいと感じました。そこでコインパーキング業者に査定依頼したところ、駅近が幸いし1台当たり2万円でも借り上げてもらうことができました。

結果、想定賃料を上回り、イニシャルコストも無し。

借上げのため、毎月安定した収入を得られるように改善。

Case2 自宅南側の遊休地を活用したい

京阪沿線のオーナー様のご自宅の隣に200坪程の遊休地があり、何か活用できないか相談がありました。ただし、遊休地が自宅の南側にあり、建築物はやめて欲しいとの条件がありました。

対応し駅から遠い郊外の古くに開発された3階建て戸建ての多い地域です。近隣駐車場も空きが多く、コインパーキング転用も厳しい状況。トランクルーム業者に調査依頼したところ、潜在需要があるようで、土地自体を月額30万円です貸し出すことができました。

結果、トランクルームの高さは3m程度、自宅への採光に影響はありません。収入自体は多くはないですが、手出しのイニシャルコストもなく、希望通りの活用に。



トランクルーム(イメージ)

Case3 新築アパートを購入計画中ですが、満室になるの不安、サブリースは収益性が低くなるのでそれ以外の方法はあるのでしょうか?

対応し弊社で昨年からテスト運用を行っている「竣工満室保証」を提案いたしました。こちらのプランは竣工後、免責期間を除いて1年間は家賃を満額保証するものです。免責期間中も実際に入居した部屋については集金家賃を管理料を差し引いた上で送金します。

結果、実際には弊社で家賃を保証するまでもなく、竣工までに満室となりました。

さらに竣工満室保証は銀行の融資面で評価ポイントが高くなったとオーナー様から連絡を受けました。このメリットは新築を計画されているオーナー様に朗報でしょう。

レントックス 管理プラン一覧表

タイプ	一般管理	一括借上保証	竣工満室保証
期間	2年毎	2～20年	最大1年
免責期間	無し	1～3ヶ月	3ヶ月
賃料管理料など	戸数や年数 現況による	設定賃料の 80～91%	設定賃料の100% 管理料は物件による

今回は土地・遊休地活用事例について紹介しました。そのほかにも、クリニックビルや民泊を前提とした建て替え提案なども進行中です。

建ぺい率・容積率といったマンション等への建築提案をするだけではなく、一定の期間だけイニシャルを抑えた提案もできます。

オーナー様の収益を最大化できるポイントを見極めて提案を行っておりますので、小さな事でもご相談下さい。



開発営業部 課長 辻本 怜史 賃貸不動産経営管理士

Jリートから学ぶ不動産投資 #2 不動産・株式との中間的投資商品

Learn From Real Estate Investment Trust

前号で実物不動産投資と株式投資の中間的役割をもつJリートの概要や、様々なリスク分散について紹介しました。今回は重要な用語や指標と、ここ数年、長期金利上昇がどうリートに影響をもたらすかをまとめました。



業務統括本部 本紙編集グループ 課長 西川 宣秀 宅地建物取引士 インテリアコーディネーター 2級FP技能士

■用語の違い

右記に個別株とリートの用語の違いを並べてみました。一部に時価や簿価の違いはありますが、個別株投資と似ている箇所も多く、理解しやすいでしょう。

■長期金利上昇に対する懸念

最近の懸念は長期金利上昇で、投資口価格は乱高下しています。しかしLTV(物件に対する借り入れの割合)は、2024年時点で平均47.9%でレンジも40~50%と実物不動産の投資の目安である80%よりは潤沢で、リートの運営には大きな影響はないと考えます。

■不動産・株式との中間的商品(リート)のまとめ

- 1株単位で購入可能 小さく始めやすい
- グランフロント大阪など身近な物件に投資が可能
- リスク分散~ポートフォリオ・用途・地域等に分散運用
- 個別株投資のノウハウが活かせる
- 各物件の時価・簿価評価もわかる
- 配当性向、株式の配当は利益処分後、リートの分配金は利益の90%を分配するため利回りが高い
- NISA口座(成長投資枠)保有時の分配金・売却益→非課税
- 現金化しやすい 個別株と同様、売却後数日で現金化

■リート(上場不動産投資信託)の仕組み



■株・リートの用語の違い~若干内容が異なるものも有

内容	個別株	リート
価格の名称	株価	投資口価格
割安度の指標		
純資産ベース	PBR(簿価) 株価純資産倍率	NAV倍率(時価) 投資口価格/1口NAV
利益ベース	PER 株価収益率	FFO倍率 投資口価格/1口FFO
収益力の指標	ROA 総資産利益率	NOI利回り
B/Sの指標	自己資本比率	LTV 負債比率

※各用語
NAV Net Asset Value 保有不動産を時価評価
FFO Funds From Operation キャッシュフローの算出方式
NOI Net Operating Income 不動産の収益力を示す指標
LTV Loan To Value 有利子負債率

※本記事は特定の商品を推奨したものではありません。投資判断はリスクを認識の上、自己の責任でお願いします