

TAKARA RENTAX GROUP

OWNER'S

NEWSPAPER

Newsletter For Landlords (オーナーズ新聞)

P.01

仲介一賃貸・市況は好調に見える？

P.02

管理一家賃の決め方完全ガイド
管理一住まいも家電もスマホで操作

P.03

売買「見えない失敗」に目を向ける

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

TAKARA RENTAX GROUP Vol. 117

OWNER'S NEWSPAPER

2025.10

1. は分譲マンションの価格高騰と住宅ローン金利の上昇懸念によるもので、2. の外国人増加はご存じの通りです。3. の社宅増加は企業や従業員の両方に大きなメリッ

賃貸市場好調の要因

1. 持ち家から賃貸志向へ

2. 外国人入居者増加

3. 社宅契約の増加

● 社宅の総数は2018年110万件から2023年130万件へと18%上昇

※前文の空室率と社宅総数
(総務省) 住宅・土地統計調査 2023年

現在日本の賃貸市場は顕著な好調さを見せています。空室率では大阪府14・2%、兵庫県13・8%と好水準です。さらに主要都市においては、平均賃料の上昇を記録したエリアが続出しています。好調な要因として3つ挙げられます。

FOREFRONT OF REAL ESTATE FOR RENT

賃貸最前線

市況は好調に見える？

REAL ESTATE FOR RENT MARKET LOOKS STRONG! BUT...

市況好調の要因と競合リサーチ

最近の賃貸市場は好調に見えます。好調さを体感する反面、落とし穴も潜んでいます。今回のテーマは2つ。ニュースや統計資料の読み解き方と、ポータルサイトで物件の成約に結び付くチェックポイントを紹介します。

賃貸市場が好調とはいえ、空室率の減少や社宅契約の増加は主に都心部に集中し、さらに人気の間取りや設備の有無にもよります。全てのオーナー様に好調の恩恵があるわけではないようです。

社宅契約は三方よし

損金算入可能
会社負担の社会保険料の減
会社 (借主)

滞納の減少
入居者の質向上
オーナー様

税・社会保険料減で手取り増
社員 (入居者)

<会社>
家賃を社員一部負担、残りを会社負担の際、条件を満たせば福利厚生費として損金算入可能

<社員・入居者>
社宅の提供で総支給が減り、所得税他、社会保険料が下がる

トがあり、今後増加していくと考えられます。

ポータルサイトでマッチングするか？

商圏内の類似物件の中で上位に位置づけられるためには、物件の強みと弱みを把握しておく事が大事かと考えます。

それを知る手段として、ポータルサイトを利用します。

まずは地域名や駅名、広さや家賃など所有の物件に近い条件で検索。件数が多ければ設備にチェックしていくと絞り込みができます。

絞り込んで10件以下になったらとしたら、選ばれる物件は築浅や設備の充実しているものになるでしょう。

築古物件では、設備の追加や間取変更などニーズに寄せていくことも必要です。

エリア特性、競合物件の状況にに応じて、改善の優先順位は異なりますので、最寄りの店舗のスタッフまでご相談下さい。ご提案させて頂きます。

仲介営業部
マネジメントディレクター
與田 伸也

PHILOSOPHY

OCT. 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

外国人による不動産所有・不動産売買が問題だとして法改正がなされるかもしれない！？

そう思わせる2つの事例があります。

東京都板橋区の賃貸マンションのオーナーが外国籍に代わったとたんに72,500円の家賃を190,000円へ、約2.6倍に値上すると通知がされた件 (のちに値上げは撤回)。

大阪市では、民泊特区で外国籍企業が所有する物件において、近隣からの騒音やゴミ処理のクレームが多発している事例。

長年賃貸不動産にたずさわってきた中でも類を見ないこのようなケースが影響を及ぼしていると思われます。

わたしはこれらの問題を経てこれからの賃貸マンション探しにおいて、「物件の価値は広さ・近さ (駅からの)・家賃」などだけではなく、

「オーナーの特性・管理会社の管理の質」

なども重要な比較項目になるのではないかと考えます。

そのためにも、オーナーとして「善良な管理者」というオーナー資質を持つことがたいせつです。

そして私たち管理会社は、

「入居者さまの期待に応えることができる会社である」

そのような評価が整えば、悪質な物件は淘汰され、優良な物件のみに入居者さまは集まると考えます。

外国人による不動産売買が規制されるかは分かりませんが、狂乱する不動産ビジネスではなく、正常なビジネスがなされる都市・関西になることを願っています。

2025年10月吉日

現地確認のポイント

- ☐ 立地・日当たり
- ☐ 接道・道路幅員
- ☐ 最寄り駅までの環境
- ☐ 駅乗降者数
- ☐ 近隣施設
- ☐ 平日・休日の様子
- ☐ ほかに状況に応じて

綿密な現地調査

お預かりする資料や建築図面を精査するほか、現地確認にこだわっています。ネットの情報やグーグルマップだけでは分からない情報を現地で確認します。

家賃の決め方
新築・物件購入
完全ガイドHOW TO PRICE
RENT WHEN BUYING
OR BUILDING

勝てる家賃査定・徹底した周辺調査がカギ

レントラックス開発営業部では、オーナー様が新築や収益物件購入等で、物件の運営をはじめの際のサポートをたくさん行ってきました。今回は家賃をどのように決定するのかを紹介します。

私が物件の新築や購入の計画を知るきっかけは、おかげさまでご紹介をいただく機会が多くなりました。オーナー様の身内や銀行、建築会社のほか、売買業者から既存物件の賃料査定の依頼も増えていきます。

今回は、どのように家賃査定しているのかを紹介します。

競合物件リサーチ

S U M O等のポータルサイトや査定サイトを活用して、近隣の物件リサーチを行います。空室物件だけではなく、満室の物件の家賃や間取りも調査します。

競合物件リサーチ

- 空室が多い
→ニーズに合っていない
→供給過多の可能性
- 満室物件の調査も重要
→ニーズに合っている
→競合物件が少ない

家賃を算出

間取りがある程度決まれば賃料の算出です。査定サイトを用いて近隣同タイプの平米

近隣物件の空室率が高く、供給過多になっている場合、差別化のため面積の異なる間取りをご提案することもあります。

その他の家賃査定の要素

単価を算出、そこに該当物件の平米数を乗じて算出します。専有面積が広くなるにつれ平米単価が減少することにご注意します。平米単価が2千円で25平米のワンルームは5万円ですが、50平米の2LDKが単純に10万円にはなりません。

新築計画の場合は家賃だけでなく、ニーズにあった間取りや設備の提案も行います。設備によっても査定家賃は変動します。例えば入居者使用料無料のインターネット設備を導入することで、1〜3千円程度の上乗せができます。ほか階数やベランダの向きでも調整します。

敷金・礼金は近隣相場を参考にします。しかし礼金は法人契約の少ない地域では、上乗せは厳しいと考えます。

以上が査定の流れです。家賃査定サイトのおススメは「スマサテ」です。オーナー様が直接利用でき、サイトで条件を入力すれば、競合物件や適正賃料が把握できます。

賃貸物件の新築や購入などの計画がございましたら是非お声かけください。

査定サイトスマサテの画面
<https://sumasate.jp/>

既存物件でも昨今、大阪市内中心部、北摂、阪神間の賃料は上昇傾向です。入居者募集や契約更新のタイミングで値上げするケースも徐々に増えてきました。

値上げの根拠として周辺相場を知る必要がありますので、査定サイトを活用ください。

賃貸アパートイメージ

開発営業部
課長
辻本 怜史
賃貸不動産経営管理士

物件再生請負人

Charismatic Turnaround Manager

Nackzie Mackenzie

不定期連載 No12

住まいの設備・家電
スマホで操作する時代！

スマートホーム化で未来を見据える

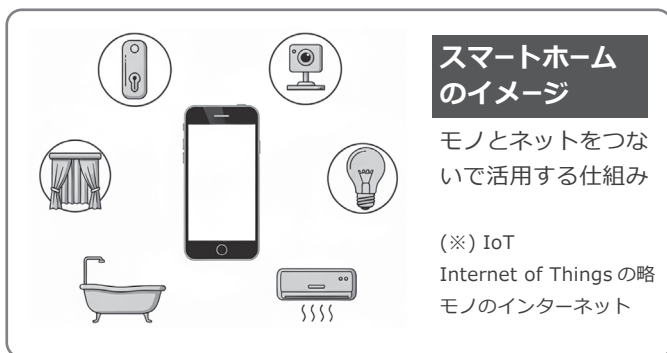
SMARTPHONE MAKES
EVERYDAY LIVING
MORE COMFORTABLE開発営業部
マネジメントディレクター
中島 健次宅地建物取引士
不動産コンサルティングマスター
2級FP技能士

不動産有効活用・物件診断・物件の空室対策・リノベーション・新築計画の市場調査や建築支援等の取扱事例多数

関西圏の賃貸市場では、スマートホーム設備の導入が空室対策と収益向上の策として注目されています。

■スマートホームとは？ IoT^(※)の仕組みを活用

スマートフォンと自宅の家電や設備をインターネットにつなぎ、スマホや音声で室温・給湯、鍵の開閉などを操作することができます。外出時でも操作でき、「安心で快適な暮らし」を実現できます。



■機能やセキュリティ面において高評価

20～40代の単身者やDINKS^(※)層に支持さ

れています。ITリテラシーが高く、スマートフォンや音声による操作に抵抗がないこと。加えて遠隔操作のできる防犯対策は高評価です。

■オーナー様の視点～競合物件との差別化

スマートホーム設備の導入には、1戸あたり十数万円程度の初期投資が必要です。投資回収期間は賃料アップや空室期間短縮などで、2～3年と見込まれています。特に築年数が経過した物件は、「築古物件再生案」として注目され、リノベーション+スマートホーム化によって付加価値が高まります。

■入居者の既存家電も対応

スマートホーム対応は、入居者所有の家電もつなげる事ができ、TV、ロボット掃除機、カーテンなどを、入居者好みの設定になるようカスタマイズできます。当社でも取り扱いしておりますので、気になる方は私までお問合せください。

(※) 子供を持たない共働きの夫婦世帯