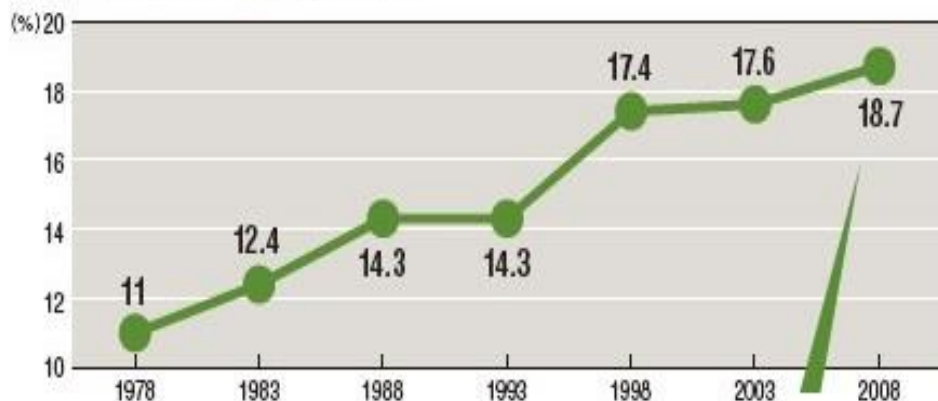


(賃貸フェア)

7月31日に東京ビッグサイトで開催された賃貸フェアに行ってきました。昨年も行ったのですが感覚としては、リノベーション、投資のブースが盛況だったように見受けられました。投資物件の販売やローンの相談を行っていたのは今までにないスタイルだと思います。置き換えれば現在やはりそれだけのニーズがあるということかもしれません。

賃貸住宅の空室率(全国平均)



出典：総務省
「住宅・土地統計調査」

左記表にありますように、また誰もが実感もしていると思いますが、全国平均の空室率は上昇の一途を辿っています。1978年においても11%というのは少々驚きですが、その時に比べて約2倍になっております。賃貸経営が良好なはずがありません。

その空室を埋めるための手段としてリノベーションがあります。単純なリフォームとは違います。会計的に言えば修繕費ではなく資本的

支出となり、減価償却の対象になります。誰しも多額の投資をするのには、躊躇しますし、状況によっては家賃の調整で済ませたい方もいらっしゃると思います。リノベーション業者とは、そこに家賃保証をつける仕組みです。家賃保証が付けば工事代の回収が確実に見込めることとなります。また、ファイナンスの仕組みも有り、当社でも工事代を毎月分割で差し引かせていただくことがあります。それと同じようにリノベーション費用を家賃相殺して実質的な持ち出しはしなくていいというスキームです。

しかし、家賃保証でも気をつけなければいけない事があります。通常、免責期間がありますので、何ヶ月後から家賃保証してくれるのかということ、何年間保証してくれるのかということです。当然業者もリノベーション後の部屋が全く埋まらないということになりますと家賃保証の解除が有り得るわけであり、また家賃保証というと聞こえはいいですが、業者は当然そこで利益を得なければなりませんので、安く借りて高く貸そうとします。この場合には通常の賃貸管理で貸したほうがオーナー様の収益は上がります。

一長一短は何事にもあることでありますが、最大の目的は空室を埋めるということです。賃料面で対応できることもあるでしょうし、条件面の調整で対応できることもあると思います。要はリノベーションありきではなくフレキシブルな対応が大事だと思っております。また私共の営業力も当然であります。現在弊社ではホームページの改良作業を行っているところでありますが、オーナー様におきましては弊社に対しご提案等ございましたら何なりとお申し付けいただければと思います。

塩田了丈