

フィット賃貸経営通信

今月のピックアップ

～賃貸契約における稼働率とは？～

入居率・空室率との違いや
稼働率のポイント

管理物件
入居率

97.36%
戸建賃貸

※2023年7月末時点

必見!

お部屋が足りません!
空室募集!
詳しくは裏面へ

空室ご紹介ください!
入居率97.36%

※2023年6月末時点

～エコ賃貸(ZEH-M)ってどうなの?～
エコ賃貸やZEH-Mの概要と賃貸経営者が
導入するメリット・デメリット



証券コード1436

株式会社フィット

お問合せは

TEL. 088-638-0039

<https://www.fit-chintai.jp/> フィット賃貸 検索

建設業者許可番号 国土交通大臣許可(特-4)第25619号 宅地建物取引業者免許番号:国土交通大臣(1)第10366号
四国地区不動産公正取引協議会加盟(公社)全日本不動産協会加盟

【東京本社】〒150-0002 東京都渋谷区渋谷2-11-5 CROSS OFFICE渋谷Medio8E TEL:03-6433-5560 FAX:03-6433-5448
【徳島本店】〒771-0212 徳島県板野郡松茂町中喜来字群恵39-1 TEL:088-665-1500 FAX:088-665-3894

～賃貸契約における稼働率とは？～

入居率・空室率との違いや稼働率のポイント



賃貸経営における稼働率とは？

賃貸経営において利益の指標となる稼働率について、正しく知っていますか？ここでは、間違いやすい**入居率**や**空室率**とともに解説します。

○稼働率とは

稼働率は賃貸物件を運営している総日数のうち、入居している総日数の割合のこと。所有している物件がどの程度稼働しているかを知るために重要な数値となります。

稼働率は以下の計算式で求めることができます。

$$\text{稼働率} = \text{所有物件の入居日数合計} \div (\text{戸数} \times 12\text{ヶ月})$$

所有物件全戸に365日入居者がいる場合、稼働率は100%になります。

○入居率とは

入居率はオーナーさんが所有している部屋数のうち、入居者がいる部屋の割合のことを指します。

入居率は、以下の計算式で求めることが可能です。

$$\text{入居率} = \text{入居部屋数} \div \text{所有部屋数} \times 100$$

所有部屋数が多い場合は、空室が出ても入居率に大きな影響はありませんが、所有部屋数が少ないと、1戸の空室でも入居率に大きな影響が及びます。

○空室率とは

空室率は所有物件全体で、どの程度空室があるかを示す数値です。

空室率は以下の計算式で求めることができます。

$$\text{空室率} = \text{空室数} \div \text{所有部屋数} \times 100$$



稼働率は賃料とのバランスが重要

稼働率は単に高ければよいというわけではありません。たとえば、稼働率を高めたいと考えるあまり、賃料を下げて入居者を入れる施策を取るような場合、トータルで手元に残るお金が少なくなってしまうです。

このため、稼働率を高く維持することばかりを考えるのではなく、**賃料とのバランスが大切**なのです。

サブリースについて

稼働率について考える際、あわせてサブリースについても知っておきましょう。

○平均的なサブリースの料率は80～90%

サブリースの契約形態にはいくつかのパターンがありますが、「**空室率に関わらず一定のサブリース料を受け取れる**」という形が一般的です。

このため、サブリースを検討する際は、稼働率とサブリースの利率を比較して、自分で運営するのとサブリースを利用するのとどちらがお得かを考えることが大切です。

なお、サブリース料率は利用するサブリース会社や契約内容にもよりますが**家賃の80～90%程度が平均的な料率**となっています。

○稼働率80～90%未満ならサブリースのほうが利益が出るケースもある

サブリース料率が80～90%の場合、**稼働率80～90%未満であれば、サブリースを利用したほうがより多くの利益が出るケース**もあります。

たとえば、期待できる月額家賃収入が100万円の場合、1年間の稼働率が70%だと、受け取れる家賃は $100\text{万円} \times 12\text{ヶ月} \times 70\% = 840\text{万円}$ となります。

一方、サブリースの料率が90%だった場合、 $100\text{万円} \times 90\% \times 12\text{ヶ月} = 1,080\text{万円}$ となり、サブリースを利用したほうがお得になる計算です。

このように稼働率を把握しておくと、サブリースを利用するか否かの判断など、数値を見ながら細かく検討することができます。

ただし、サブリースにおける手数料支払いや管理方法などをはじめ、費用負担や契約内容についてはよく考える必要があります。

所有物件の稼働率としっかり向き合い、その稼働率に適した選択をしましょう。



今月の話題②

～エコ賃貸(ZEH-M)ってどうなの？～ エコ賃貸やZEH-Mの概要と 賃貸経営者が導入する メリット・デメリット

エコ賃貸とは？導入する3つのメリット

エコ賃貸とは高気密高断熱で環境に配慮したエコな生活を送れる賃貸物件のことです。
ここでは、オーナーさんが所有物件をエコ賃貸にするメリットについて見ていきましょう。

○快適性を上げて差別化できる

エコ賃貸は高気密高断熱化することにより、夏は涼しく冬は暖かく、一年中快適な住環境
を実現できるため
物件の住みやすさをアピールできます。

○エコ意識の高い入居者に訴求できる

民間企業が独自に実施したアンケートでは、
「生活する上で環境やSDGsに配慮している人」の割合は84%という結果になりました。
エコ賃貸に取り組むことは、こうしたエコ意識の高い入居者へのアピールにもつながり、入居者層の拡大が期待できます。

○建物の耐久性を向上させることができる

エコ賃貸にすることで建物の耐久性を向上させることができるのもメリットの一つです。
気密性や断熱性の低い住宅で心配なのが結露です。結露が頻繁に起こることで、建物内部の構造部分に液体が侵入し、腐食してしまう可能性があります。

一方、高気密高断熱住宅のエコ賃貸にすることで、結露が起きにくい建物にすることができ、結果として建物の耐久性を高められる可能性があるのです。



ZEH-Mとは

ZEH-M（ゼッチ・マンション）とはNet Zero Energy House Mansion（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス・マンション）の略称で、省エネ性能を高め、太陽光発電など創エネ設備を導入することで建物の一次消費エネルギー量の収支をプラスマイナスゼロに近づけるというものです。

ZEH-Mにするメリット・デメリット

ここでは、賃貸物件をZEH-Mにするメリット・デメリットを見ていきましょう。

メリット1：空室対策になる

ZEH-Mは空室対策に有効です。ZEH-Mにするには気密性や断熱性に一定の基準が求められるため、この基準を満たした住宅は快適に過ごしやすくなります。また、エコに配慮した建物になるため、環境を気遣う層にも訴求しやすくなるのです。

これらのメリットは、エコ賃貸導入のメリットにも共通します。

メリット2：補助金を得ることができる

ZEH-Mでは、一定の要件を満たすことで補助金を得ることができます。

階層	要件	補助額
1～3層	Nearly ZEH-M	40万円 × 全戸数
4～5層	Nearly ZEH-M ZEH-M Ready	補助対象経費の1/3以内
6～20層	Nearly ZEH-M ZEH-M Ready ZEH-M Oriented	補助対象経費の1/3以内

性能を高めたり、空室対策になったりするのに加え、**補助金を受けられる点は大きなメリット**となるでしょう。

デメリット：費用がかかる

ZEH-Mのデメリットとして挙げられるのは**設備の導入に費用がかかる点**です。ZEH-Mにするには気密性や断熱性の面で一定の要件を満たさなければならず、要件に合う住宅設備を導入する必要があるのです。また、ZEH-Mの要件を満たすために、太陽光発電を設置する場合には、設置に大きな初期費用がかかってしまうでしょう。

その他、ZEH-Mとしての要件を満たしていることを証明するために、**証明書取得費用がかかる点**にも注意しなければなりません。要件を満たすため必要になる設備導入費用と導入することで得られる補助金の額を計算し、実際に導入した際の空室対策効果もシミュレーションした上で、どの程度のメリットを得られるのか慎重に判断する必要があるでしょう。

空室、空き家でお困りの家主様・オーナー様

お部屋が足りません！

空室

ご紹介ください！



徳島の平均
入居率

77.6%

フィットの
入居率

97.36%

※LIFULL HOME'S 見える賃貸経営
全国の空室率より 2023年6月6日時点

※アパート・マンション
・戸建賃貸の株式会社
フィット管理物件
2023年6月末時点

空室対策は株式会社フィットにお任せください！

売却

もちろん
のご相談も

OK

まずはお気軽にお問合せください！

お問合せは

TEL.088-638-0039



tintai@fit-group.jp

賃貸管理スタッフのご紹介

いつもお世話になっております！



廣瀬 達史



副島 康弘



仁田 眞子

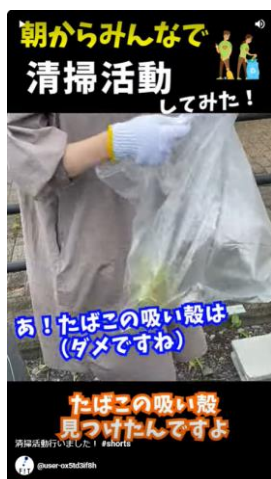


室富 佳広

今月のおすすめ動画のご紹介

朝からみんなで清掃活動行いました！（松茂本店にて）

見やすいショート動画♪



清掃活動行いました！みんなで朝活！松茂オフィスの周りの清掃活動を行いました！社内の掃除は毎日していますが、今回は会社の前の道路や駐車場などの清掃活動を行いました。15分でしたが、みんなでやれば雑草やごみを集めました！定期的に行っていきますのでまたレポートします♪

動画はこちら▶



社員の日常も公開！

X（旧：Twitter）にて社員の日常も公開中♪



仕事のことや日常なことなど、フィットの社員の人も垣間見えるX（旧：Twitter）も定期的に更新中！
どんな人が働いているか覗いてみてください
♪いいね・フォローよろしくお願いします！



フィット公式
X (Twitter)



LINE
配信中

ぜひご登録ください！／

メールマガジン配信中

脱炭素
デキルくん

「サステナブルな社会の実現」に、役立つ情報を発信中カメ！

通信 from LINE



各SNSでも情報配信中！ぜひフォローをお願いいたします



フィット公式
YouTube



フィット公式
X (Twitter)



脱炭素デキルくん
X (twitter)



脱炭素デキルくん
Instagram



お部屋が足りません！

空室 借ります

徳島の平均
入居率

77.6% <

※LIFULL HOME'S 見える賃貸経営
全国の空室率より 2023年6月6日時点

フィットの
入居率

97.36%

※戸建賃貸
株式会社フィット管理物件
2023年5月末時点

空室対策

はフィットにお任せください！



空室のリスク負担を解消！安定した収入を確保しませんか？

無料相談会

こんな方はご相談ください！

- ✓ 空室が決まらない、賃料下落が止まらない
- ✓ 思うような賃料収入が得られず不安がある
- ✓ 入居者のマナーやクレーム、滞納に不安がある
- ✓ 外装改修工事のタイミングがわからない

8～9月開催日程

8/20 (日) ・ 8/27 (日)	① 10:00～12:00
9/3 (日) ・ 9/10 (日)	② 13:00～15:00
	③ 15:00～17:00

※ご希望の時間帯
をお選びください。

開催
場所

株式会社フィット
徳島本店

板野郡松茂町中喜来字群恵39-1

松茂町総合体育館そば、
フィットの青い看板が目印です



お問合せ先
賃貸管理課

FIT

お問合せは

TEL. 088-638-0039

各SNS更新中！

