

フィット賃貸経営通信

今月のピックアップ

～今後逃げられない課題！～

「高齢者賃貸」のポイント

管理物件
入居率

98.93% 戸建賃貸

※2022年11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

「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」
人気設備ランキング2022

賃貸経営オーナー様が考えるべき
追加投資（購入）について



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：国土交通大臣免許（3）第8312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 CROSSOFFICE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



二宮 亜由美



清水 明菜

今月のおすすめ動画のご紹介

太陽光発電投資は儲からない？デマ？松尾式シミュレーションで徹底検証！【後編】



動画はこちら▼

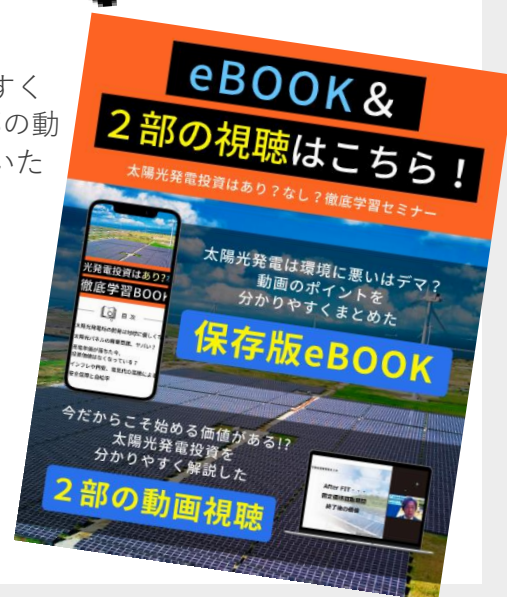


「太陽光発電は終わった、遅い」「太陽光発電投資の価値はなくなった」という声が多いですが、本当にそうでしょうか？住宅の省エネ、断熱分野のプロである松尾設計室 代表の松尾和也氏が提唱するシミュレーションで具体的に徹底検証します！

保存版eBOOKプレゼント！

動画の内容をわかりやすくまとめました！また2部の動画もこちらからご確認いただけます！

お申込みはこちら▼



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



脱炭素デキルくん
YouTube



脱炭素デキルくん
twitter



脱炭素デキルくん
Instagram





～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～

人気設備 ランキング2022

「この設備がなければ入居が決まらない」ランキングが発表されました。全体的に大きな変化はなかったものの一部、急上昇している設備もありました。

人気設備ランキング2022

《単身者向け》

1位
(前回1位)

インターネット無料

8年連続で1位を取得。日々の生活での活用で、安定を求める声も高まっています。



2位
(前回3位)

エントランスのオートロック

3位から2位に上昇。新築を中心に普及し「男女の性差なく要望がある」との声も。



3位
(前回4位)

高速インターネット(1Gbps以上)

前回4位から3位にアップ。動画視聴やオンラインゲームの利用も需要を後押しする。



4位
(前回2位)

宅配ボックス

5位
(前回5位)

浴室換気乾燥機

6位
(前回6位)

独立洗面台

7位
(前回7位)

システムキッチン

7位
(前回8位)

24時間利用可能ごみ置き場

7位
(前回9位)

防犯カメラ

10位
(前回13位)

追いだき機能

《ファミリー向け》

1位
(前回1位)

インターネット無料

前回に引き続き首位を獲得。テレワークやネットショッピングなどで根強い要望。



2位
(前回5位)

追い炊き機能

前回5位から2位に躍進。時間帯で入浴したい層からの支持を集める。



3位
(前回2位)

エントランスのオートロック

コロナ下で在宅時間が長くなったこともあり、セキュリティ重視として要望が継続。



4位
(前回8位)

高速インターネット(1Gbps以上)

5位
(前回4位)

システムキッチン

6位
(前回3位)

宅配ボックス

7位
(前回6位)

浴室換気乾燥機

7位
(前回8位)

ガレージ

9位
(前回7位)

ホームセキュリティー

10位
(前回10位)

24時間利用可能ごみ置き場

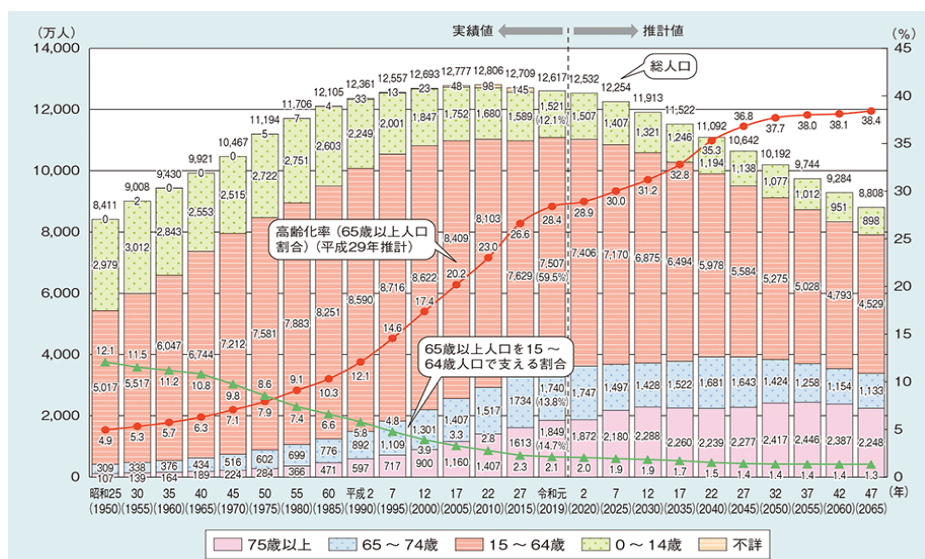
～今後避けられない課題！～

「高齢者賃貸」のポイント



少子高齢化は賃貸オーナーの大きな課題

日本では少子高齢化が進んでおり、今後もこの傾向は続きます。以下は総務省における日本の人口と高齢者率を表したグラフです。平成2年に12.1%だった人口に占める65歳以上の方の割合は平成31年には28.4%まで増えています。



令和22年には35%を超える予想がされており、これまで高齢者の受け入れを敬遠していた賃貸オーナーさんにとっても**ターゲット層にしていた顧客の減少は無視できない課題**となりつつあります。

賃貸オーナーが**高齢者の入居**に積極的になれない理由

1.病気や事故に対する不安

年齢的な理由から高齢の入居者は**病気や事故によるトラブル**に発展しやすいといった印象があり、不安を感じる賃貸オーナーさんも多いでしょう。

2.孤独死に対する不安

また、高齢の入居者の方が病気や老衰などにより孤独死した場合、**遺品の扱いやその後の入居者募集に影響が出てしまいます。**



3.家賃を払えなくなる不安

高齢の入居者の多くが年金のみの収入であり、満足に収入を得られていないケースが多いです。貯金を切り崩して生活をされている方などの場合、**将来的に家賃を払えなくなってしまう懸念があります。**

高齢者を受け入れるメリット

1.長期的に入居してもらいやすい

高齢の入居者の方は長期的に入居してもらいやすい傾向にあります。

厚生労働省の「我が国における高齢者の住まい等に関する状況について」によると、高齢者の居住意向として、**6割以上の方が老人ホームなどへの移住より、現在の住まいに住み続けたいという意向を持っていることが分かります。**

2.駐車場不要のケースが多い

高齢者は自動車を所有していないケースが多く、駐車場がない賃貸物件でも入居者を見つけやすいという特徴があります。

総務省の「全国消費実態調査」から国土交通省が作成した「世帯形態別自動車保有率」のグラフより年齢別の自動車はゆう所有率を見てみると、二人以上の一般世帯において、他の年代では概ね90%程度の自動車所有率であるのに対し、**60歳以上では80%台、70歳以上では70%弱という結果になっています。**

3.今後高齢者の比率はさらに高くなっていく

冒頭でも紹介した通り、日本では少子高齢化が進んでおり、今後さらにこの傾向が進みます。

高齢者向けの対策は今後欠かせない課題となり、受け入れられる体制の整った賃貸オーナーさんは空室リスクを軽減するための糸口となるでしょう。

たとえば、**高齢者の受け入れにあたっては、ライフラインの使用状況等により安否確認する「見守りサービス」の利用を検討するのもよいでしょう。**

高齢な入居者が病気や室内の事故により身動きが取れない際の早期発見につながるケースもあるため、賃貸オーナーの不安を軽減できます。





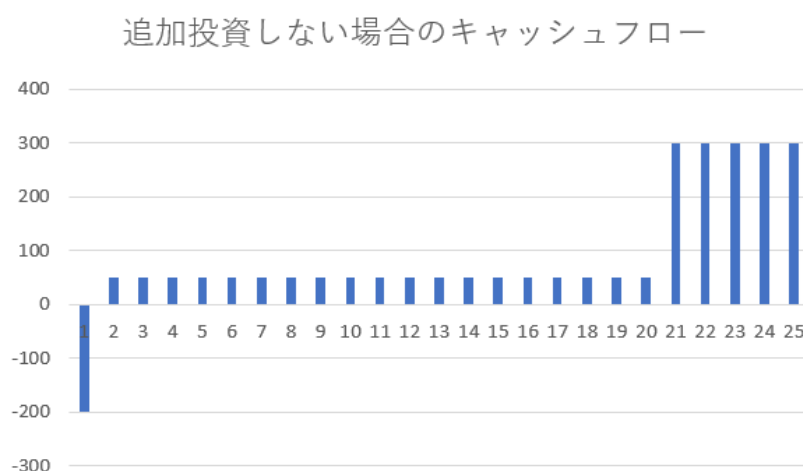
～物件オーナー様が考えるべき～ 追加投資（購入） について

追加投資（買い増し）のメリット

追加投資にはさまざまなメリットがあります。確認していきましょう。

1. 収入が増える

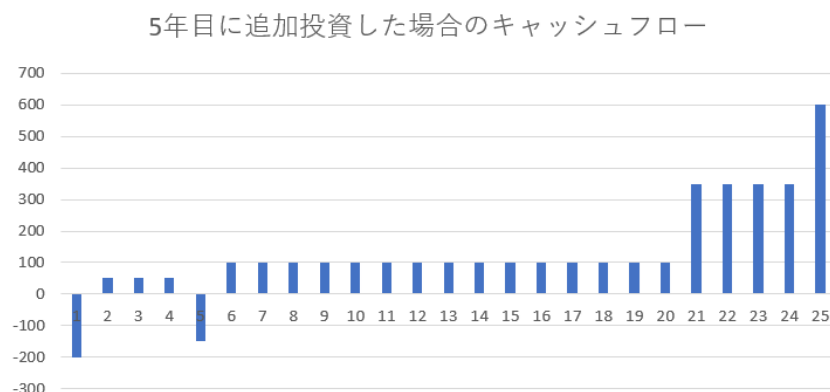
追加投資することで収入を増やすことができます。まず、追加投資しない場合のキャッシュフローをグラフで簡単に紹介します。



上記の通り、最初の1年は頭金の支払いのためマイナスになり、またローン完済後はローン返済分がなくなるためプラス幅が大きくなります。一方、5年目に追加投資した場合のキャッシュフローは以下の通りです。

2棟目も取得時に大きな費用がかかりますが、その後は収益額が増えています。

また、2棟目のローン完済後は手残りがかなり多くなることが分かります。



2. キャピタルゲインを狙いやすくなる

複数物件を購入することで、所有する物件の中から資産価値が増えた物件のみ売却するといった選択肢が取りやすくなります。結果、**キャピタルゲインを狙いやすくなる**のです。

3. リスクヘッジが可能になる

また、複数棟所有していることでリスクヘッジができるという側面があります。

例えば、ある物件が老朽化して空室率が高くなったとしても、他の物件で収益があれば対策を取りやすくなるでしょう。

水害や台風など、天災に巻き込まれてしまった場合でも、複数棟所有していると致命的なダメージを避けられる可能性が高くなります。

追加投資（買い増し）の注意点と対策

注意点と対策についても押さえておきましょう。

1. 借入が増える

買い増しすることで借入が増えてしまう点には注意が必要です。

追加投資で借入を増やしたくないという方は、**買い替えを検討するのもよいでしょう。**

利回りや空室率の高い物件から低い物件に買い替えることで、借入を増やすことなく、手残りを増やすといったことも可能です。

2. キャッシュフローが悪化するケースもある

追加投資することでキャッシュフローが悪化してしまうケースもあります。

先程のグラフでは突発的な修繕費や外壁塗装など大きな費用のかかる修繕などは考慮していませんでしたが、複数棟所有することで、そうしたタイミングが重なってしまうケースもあります。追加投資するのであれば、手持ちの資金を豊富に残しておくとともに、**それぞれの物件についてより綿密にシミュレーションを作成しておくことが大切だ**といえるでしょう。

グラフでもお伝えした通り、追加投資（買い増し）することで収入を増やせるほか、さまざまなメリットが得られます。

注意点についてはしっかり対策しつつ、追加の物件購入を進めてみるのがおすすめです。



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 2021年4月12日時点

フィットの
入居率

98.93%

※戸建賃貸
株式会社フィット管理物件
2022年11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
- ✓ 入居者のマナークレームや滞納に不安がある
- ✓ 外装改修工事のタイミングがわからない

12～1月開催日程

12/11 (日)・12/18 (日) ①10:00～12:00
12/25 (日)・1/8 (日) ②13:00～15:00
③15:00～17:00

※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



お問い合わせ先
賃貸管理課

F!T

お問合せは

TEL.088-638-0039

各SNS更新中！



株式会社フィット

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: 国土交通大臣免許(3)第8312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