



逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便り

レントライフ便りは、オーナー様に安定した賃貸経営を築いていただくため、最新の市場動向・入居者ニーズ、またレントライフの取組などを発信しています。

管理物件
入居率
96.97%
(2024年11月時点)

2024
11・12
月号
Vol.100

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』

www.rentlife.co.jp/owner

編集
発行



株式
会社

レントライフ

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー



《レントライフ便り専用アンケート》

レントライフ便り専用お問合せフォームからオーナー様のご意見をたくさんお待ちしております。

rentlife.co.jp/inquiry/rentnews

vol.100 専用
お問合せフォーム



今号のお題目

《特集》物価は上がっているのに、なぜ家賃は上がらない？ 家賃が上がらない日本特有の理由とは？

■新築に負けない！既存物件オーナーの安定収益確保対策。新築物件に勝つ！家賃の値下げを防ぐ設備とは？

■〈預かりくんリフォーム事例紹介〉おしゃれな北欧テイストのお部屋へと大変身！激狭浴室も激小洗面台も一新！

2024年10月の食品値上げは2900品目余りで、今年最多。世界情勢の不安定化で原材料費の高騰が続く、さらに円安による輸入価格の高騰などで物価が上がっている日本ですが、ここへきて消費者への影響がますます拡大してきました。今回、10月に値上げされた食品は、ペットボトル入りの飲料やハム、ソーセージなど2900品目余りに上り、ことしに入って最も多くなったことが、民間の調査会社のまとめでわかりました。(帝国データバンクが国内の主な食品メーカー195社を対象に行った調査によりますと、10月に値上げされる食品は2911品目となり、2800品目余りだった4月を超えて、今年に入り最も多くなりました。)調査した会社によりまして、値上げの背景には、原材料高に加えて、全国的な人手不足に

最近、物価が急激に上昇している日本社会

に伴う物流費や人件費の上昇などがあるということです。

去年の消費者物価指数前年比で3.1%上昇。41年ぶりの水準

家庭で消費するモノやサービスの値動きをみる消費者物価指数は、去年1年間の平均で天候による変動が大きい生鮮食品を除いた指数が前の年より3.1%上昇しました。これは第2次オイルショックの影響があった1982年以来41年ぶりの水

物価は上がっているのに、
なぜ家賃は上がらない？

家賃が上がらない日本特有の理由とは？



ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

■長野店 長野県長野市栗田 2007 TEL.026-219-5580
■松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001
■諏訪店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101

■伊那店 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580
■飯田店・飯田ショールーム 長野県飯田市北方 1157-2 TEL.0265-25-8050
■横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 TEL.045-470-3213

[本社] 長野県長野市栗田 2007 レ・コンフォーティ長野駅東 3F TEL.026-217-0257

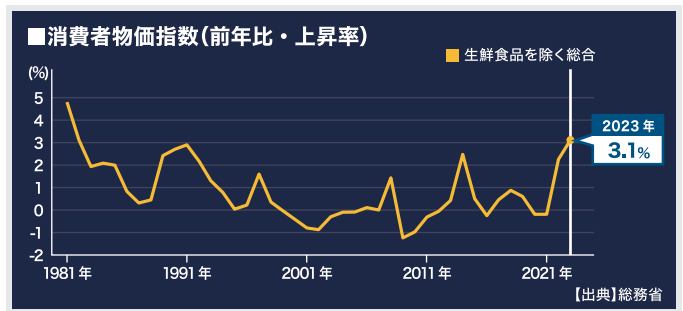
準であると言うことで
す。具体的には総務省の
発表によりますと、去年
1年間の消費者物価指
数の平均は、生鮮食品を
除いた指数が2020
年の平均を100とし
て、おととしの102.
1から105.2に上昇
し、上昇率が3.1%と
なりました。結果、上昇
率はおととしの2.3%
から拡大し、第2次オ
イルショックの影響が
あつた1982年以来
41年ぶりの水準とな

なぜ物価は上がったのか？

物価高騰が起きてい
る原因として、以下の3
つが挙げられます。これ
らの要因が複雑に絡み
合い、原材料価格の上昇
や供給不足を招いてい
ます。

- 新型コロナウイルス
感染症の拡大
- ロシアのウクライナ
侵攻
- 超金融緩和策による
円安

りました。



● 新型コロナウイルス 感染症の拡大

新型コロナウイルスの
世界的な感染拡大は、サ
プライチェーンの混乱と
人手不足を引き起こしま
した。感染対策のための
工場の操業停止や、濃厚
接触者の自宅待機などに
より、生産量と供給量が
低下しました。一方で、
コロナ後には各国の経済
活動再開により需要は回

復傾向となり、需給のミ
スマッチが発生。これが
価格上昇圧力となりまし
た。

● ロシアのウクライナ 侵攻

ロシアとウクライナは
小麦や大麦、トウモロコ
シなどの穀物輸出大国で
す。両国の戦争により、穀
物の生産と輸出が大幅に
減少しました。これが世
界的な穀物価格の高騰を
招いています。また、穀物
を原料とする食品や飼料
の価格も押し上げていま
す。さらに、ロシアは原油
や天然ガスの主要産出国
ですが、戦争を停止させ
るため自由主義国家が経
済制裁を加えたことで、
エネルギー価格も上昇し
ました。

● 超金融緩和策による 円安

41年ぶりの物価高騰、超インフレでも
「上がらない家賃」、「サービス価格」？
そして、庶民の感覚とはズレた日銀の発言
植田和男日銀総裁は
2024年1月の金融政

日本では、アベノミク
ス以降の超金融緩和策に
より、大量の通貨供給と
低金利が続いています。
一方、欧米では利上げに
よるインフレ抑制策に舵
を切っています。この金
融政策の違いが、投資資
金の流れを大きく変え、
ドル高・円安を加速させ
ています。円安は輸入品
の価格を押し上げるた
め、食材や資材、燃料など
多くの原材料コストが上
昇し物価高騰の大きな要
因となっています。



いて、「少しずつ上昇して
いる」ということは言えそ
うな結果が出ておりま
す」と、私の感覚では、急
激な物価高騰で苦しんで
いる庶民には考えられな
い見解を発しているかの
ように見えてしまいま
す。ここに消費者物価指
数の中で分けられている
「モノ」と「サービス」の
違いがあり、家賃も含ま
れるサービス価格が全体
の物価指数を抑えている
のです。

家庭で消費するモノや
サービスの値動きをみる
昨年度(2023年度)の
平均の消費者物価指数
は、天候による変動が大
きい生鮮食品を除いた指
数が、前の年度より2.
8%上昇しました。上昇
率は政府のエネルギーの
負担軽減策などで前の年
度より0.2ポイント縮
小しました。そして19
81年度以来41年ぶり
の高い水準となった前の
年度の3.0%より0.2
ポイント縮小しました。

消費者物価指数は、「消
費者が購入する財(モノ)
とサービスを対象とした
価格」を集計した指数で、
総務省統計局が毎月作
成・公表しています。

英語名称
(Consumer
Price Index)
を略して、CPIとも呼
ばれます。

財(モノ)・サービスと
は、わたしたちの暮らし
で、衣食住の欲求を満足
させる消費のことです。
財とは、衣服、食べ物、家
具、家電製品、機械、車な
どの、目にみえる有形物
のことです。一方、サービ
スとは、人が手助けして
くれる行為で、目に見え
ない無形物のことです。
サービス価格とは用役
(サービス)の対価として
支払われる代金で、これ
は財(モノ)価格とともに
消費者物価指数作成の構
成要素です。家賃・地代、
公共料金(有形財を除
く)、対個人サービスの料
金(理髪代、洗濯代等の

保健衛生関係と映画観覧料、各種私立学校授業料等の教養娯楽・教育関係に大別されます。

サービス物価のうち公共料金サービスは、需給バランスやインフレ予想の変化では動きにくくなっています。しかし、民営家賃や持ち家の帰属家賃のインフレ率については、通常ではインフレになれば遅れてはきますが家賃も上昇してきて、

諸外国ではその傾向が見られます。ところが日本ではほとんどゼロとなっている状況であり、これを以って、物価の安定を図り、日本経済の持続的成長を司る日銀は「少しずつ上昇しているようだ」などと庶民の感覚とはズレたことを言っているように、私のような専門家でない素人には思えてしまいます。もちろん家賃は毎月更新されるものではなく、価格変化は他の品目にかなり遅れる傾向があります。それでも、日本ではインフレ率が高まり始めて約2年経つ中、家賃については、ほとんど動きが沈黙しているようです。

※持ち家の帰属家賃とは、自己が所有する住宅(持ち家住宅)に居住した場合、家賃の支払は発生しないものの、通常の借家と同様のサービスが生産され、消費されるものと仮定して、それを一般の市場価格で評価したものである。

都心で家賃が上がってきた？ 報道では「物価高、家賃も動かす」 25年ぶりに上昇」と言っても

日本経済新聞は2024年4月の報道で、「物価上昇の波がついに国内の家賃にも波及し始めた。消費者物価指数(CPI)で賃貸住宅

るように、私のような専門家でない素人には思えてしまいます。もちろん家賃は毎月更新されるものではなく、価格変化は他の品目にかなり遅れる傾向があります。それでも、日本ではインフレ率が高まり始めて約2年経つ中、家賃については、ほとんど動きが沈黙しているようです。

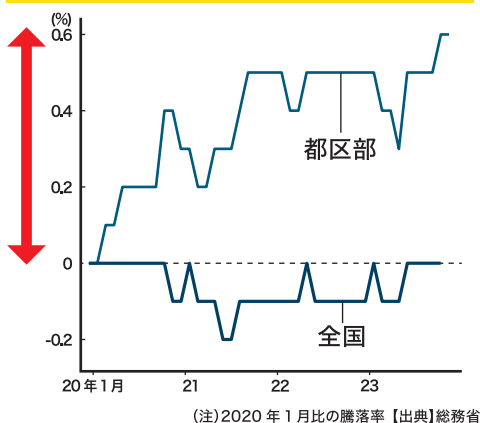
の家賃を示す指数は2023年に前年比0.1%上昇し、25年ぶりのプラスとなった。都市部などで賃上げや資材高騰で住宅の維持費用が増加していることが背景だ。新規賃貸契約だけでなく、契約更新時に家主が値上げを要請し、借り主も受け入れるケースが増えている」と報じ、さらに2023年12月の報道でも、「消費者物価指数(CPI)上では横ばい傾向が続いた家賃に上昇圧力がかかっている。東京都部の家賃は11月、約9年ぶりの高

い水準となった。都心を中心に賃貸住宅の需要が高まっているほか、資金も流入。簡単に上がらないとされていた家賃が動き始めた。都区部の、一般的賃貸住宅の家賃を示す「民営家賃」は11月に前年同月比で0.1%上がった」と報じました。このように全国ベースでは横ばい傾向が続くが、主に東京の都区部は上昇しています。この背景には、簡単に上がらないとされていた家賃

が動き始めたという見方があると言えます。もともと、やや上振れている都区部家賃でも上昇率はゼロ%台であることには変わりはなく「9年ぶり高水準」なのは事実なのかもしれません。インフレに連動した価格上昇とは程遠い状況のようです。

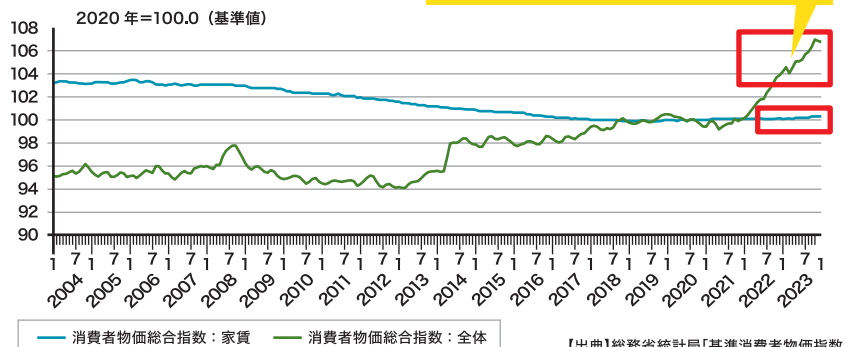
■CPIの家賃騰落率

全国は低迷も都区部で上昇加速



■消費者物価指数：家賃の動向(全国)

物価は「急上昇」家賃は「やや上昇」



空き家をお持ちのオーナー様へ

その空き家、リフォームして
貸しませんか？



家主様ご負担は取り壊し相当額以下!!

空き家有効活用システム「空家預かりくん」



レントライフに
おまかせください!
リフォーム費用を
立て替えます!

テレビCM
放送中!!

空家預かりくん

検索

本当に家賃は上がっているのか？

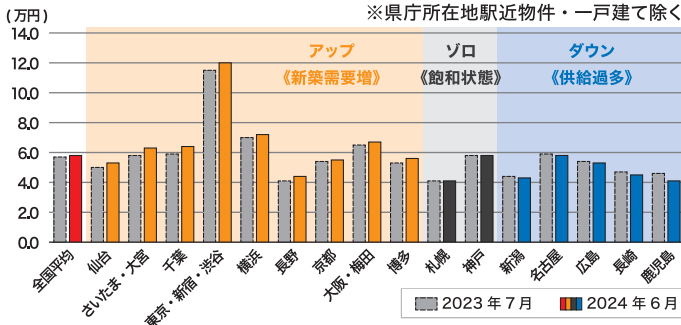
では、このような報道にあるように本当に家賃は上がっているのでしょうか？

そこで全国の賃貸物件の家賃が2023年と2024年でどのように変わっているのか、スーモに掲載された家賃の動向を集計した資料により、新築や築浅の物件は多少上

がっているようですが、築年数5年以上の物件はほとんど変化がないようでした。これにより、全国平均は僅かに上昇しましたが、結局、平均を押し上げているのは新築と築浅の強気の賃料であることが分かりました。

そして、さらに首都圏の人気のあるエリア以外の全国では、さほど家賃は上がっていないことが分かりました。

■全国平均家賃の比較の抜粋(1R・1K・1DK)



■【築年別】全国の家賃(1R・1K・1DK)

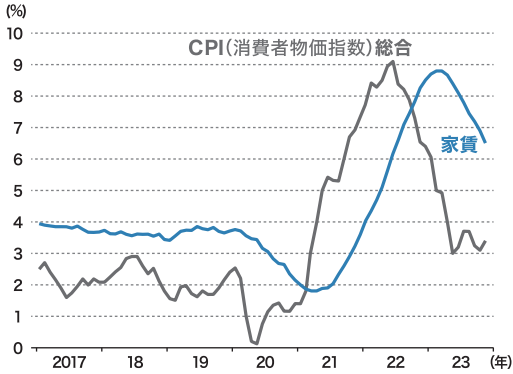
2023年	平均	新築	築1-5年	築5-10年	築10-20年	築20-30年	築30年以上
賃料(万円)	4.6	6.4	6.3	6.0	5.3	4.5	3.6

2024年	平均	新築	築1-5年	築5-10年	築10-20年	築20-30年	築30年以上
賃料(万円)	4.7	6.7	6.5	6.0	5.3	4.5	3.7

首都圏以外の全国では、さほど家賃は上がっていない。
家賃が上がった都市は需要が増えた上に、「新築」「築浅」の強気の賃料です。

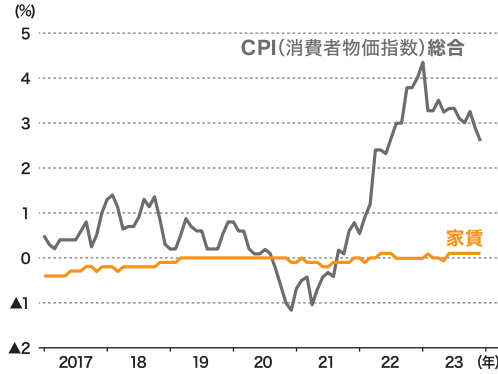
【出典】2023年7月13日・2024年6月1～3日スーモ掲載物件による

■アメリカの家賃は全体のインフレから1年遅れ



す。そこで、この状況を読み解く上で、日本での可処分所得と家賃の関係と比較してみましょう。

■日本の民営家賃のインフレはほとんどゼロ



このように、日本ではインフレになっても家賃はほとんど上がらないことが分かりましたが、他

インフレになれば家賃も連動して上がるアメリカ、片やインフレでも家賃が上がらない日本

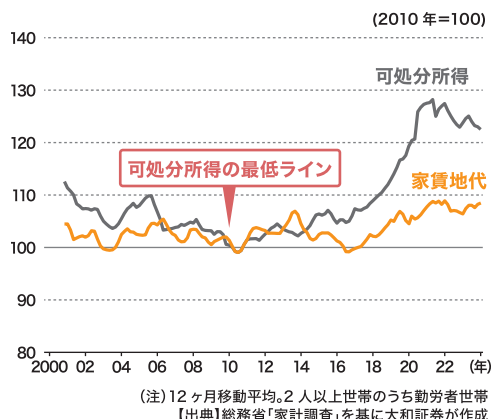
の国ではどのようになっているのでしょうか？例えばアメリカでは全体のインフレから約1年弱のタイムラグをもって動く傾向が続いています。

可処分所得との関係から分かる日本での家賃上昇率、アメリカとの違い

一般に、サービス物価は賃金との連動性が高いと言われていますが、そのイメージと合致するのが「家賃」です。例えば、「家賃は手取り収入の3割が目安」と言われるように、「衣食住」の中で固定的な支出である家賃は、家計の可処分所得(手取り)を目安に決定されるイメージがあります。つまり、可処分所得が増加しているのであれば、家賃もそれに応じて上がっていくことが予想される訳です。ところが、日本での実際のデータはイメージとは異なっています。家計調査において

「民営借家」を住居とする世帯(2人以上世帯のうち勤労者世帯)について「可処分所得」と「家賃地代(の支出)」を確認すると、「可処分所得」は2010年頃に最低のラインに達した後、その後は増加傾向にあります。一方、「家賃地代」の増加は限定的であることがわかります。興味深いのは、最近の「可処分所得」の増加に家賃はほぼついていない状況になっていることです。その結果、

■家賃と手取り収入は安定的な関係になっていない —民営借家世帯と家賃地代と可処分所得—





なぜ、日本の家賃はインフレになっても上がらないのか？それには二つの大きな理由が。アメリカとの比較で分かったこと

理由1 人口減少で供給過剰、需要と供給のバランスが崩れている

家賃と所得の連動性が失われた要因として真っ先に思いつのが、人口減少やそれに伴う空き家の増加です。日本の人口はすでにピークアウトし減少傾向にあります。ところが、人口減少により賃貸需要が減少しているにも拘らず、相続税対策で新築の賃貸住宅が過剰

日本では「可処分所得」に占める「家賃地代」の割合は低下している状況になってしまっています。そこがアメリカなど人口が安定的に増加していく国との大きな違いなのです。アメリカと日本の可処分所得に対する家賃の比較は次項でご案内します。

※可処分所得とは、収入から税金や社会保険

料などの非消費支出を差し引いた残りの所得で、自由に使える手取り収入のことです。可処分所得は、個人の購買力を測る目安として用いられます。可処分所得から消費支出(生活費)を除いた部分が家計の貯蓄に回ります。可処分所得に占める消費支出の割合を消費性向、貯蓄に回った割合を貯蓄性向といいます。

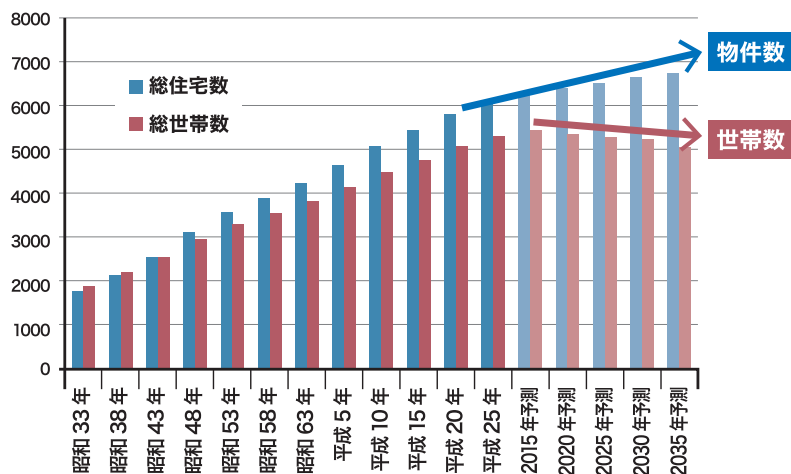
に供給され、賃貸住宅が増々供給過多となり、家賃の弱さにつながっていると考えることができません。強気の家賃を設定できるのは、人気のある都市のほんの一部の地域のみで、その他の地域では賃貸物件が余っている状況で賃借人のほうが強いいため、家賃には低下圧力が加わりやすくなり、特に私共の地盤である長野県などの地方ではその傾向が顕著に表れています。例えば賃貸物件のオーナーが、物価上昇を理由に家賃を5%値上げしようと、引き上げを要求したとしても、それを理由に賃借人が退去して空室状態になってしまったら相当の損失になりますし、そんな市場では次の入居者がすぐに見つかる保証もありません。すなわち、人口減少によって空室リスクが高くなっている場合、賃料の引き上げはかなり困難になります。そして更に、今まで

は人口が減少する中でも核家族化や単身世帯の増加によって世帯数は増加が続いていましたから、何とか凌いできました。が、人口減少による賃貸不動産市場の需給バランスが本格的に崩れてくるタイミングはまだこれからなのかもしれません。こうした日本の状況はアメリカと比較するとわか

りやすく、アメリカでは人口が増加傾向にあり、国連の中期推計によると今後も安定的に増加していくことが見込まれています。人口動態からみると賃貸需要は増加し続けている可能性が高くなりますから、日本とは反対に、賃借人が優位となり経営はこれからも安定し

それでも新築着工は続きます！

当然、空室は増えます。当たり前なのです

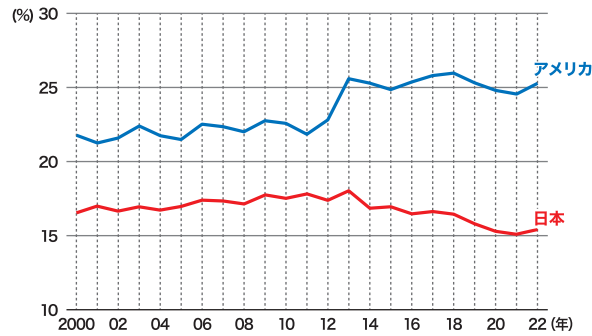


れました。その背景には人口減少という大きな構造的要因に加え、近年多くの富裕層が相続税の節税目的で、特に地価が安く手の届きやすい地方で

新築賃貸住宅を建設している実態があり、供給過剰により需要と供給のバランスが崩れ、家賃は上らないという状況を招いていると思われます。

アメリカと比べて日本の家賃は下がりやすい

■「家賃」÷「可処分所得」の日米比較■



(注) 日本は民間借家を住居とする世帯(2人以上世帯のうち勤労者世帯)、アメリカは借家世帯
【出典】総務省、米商務省統計を基に大和証券が作成

理由2 もう一つの日本ならではの固有の理由とは？

このように日本の家賃が消費者物価に影響されることがなく、ほぼ横ばいで推移している背景には、他にどのような事情があるのでしょうか？

実はアメリカとの間で賃貸物件の借り方に大きな違いがあることが原因になっていることが分かりました。それは日本とアメリカでは入居者が賃貸物件を借りる場合の契約形態が違っているからで、日本の場合、借地借家法が家賃アップの妨げに

なっている？ことが考えられます。

米国の賃貸借契約は『定期借家契約』のため、期間終了毎に、経済情勢に応じて賃料が変動することに対し、日本の賃貸借契約は、地代家賃を統制している『借地借家法』の基、普通借家で契約されるため賃料の硬直性が極めて高いことが理由であると思われます。日本では賃貸住宅の借り手を保護する傾向が強く、入居者との合意がないと家賃を上げることができません。また正当な理由が

インフレでも家賃の上がらない日本！これからの賃貸経営に対する影響は？

ここまで、インフレと家賃の関係について、いろいろと分析してきましたが、インフレで物価が急上昇しても、現在のよ

ないとい入居者を退去させることもできません。入居期間が長ければ途中で家賃を上げにくく、結果的に家賃が変動しにくくなっている面があると言えます。このように日本の家賃は、今後も借地借家法の普通借家で契約されることや現在の賃貸マンションの供給過剰な状況が短期間で解消されないことを考慮すると、日本の家賃水準が米国の家賃水準のように今後上昇することは想定し難いと思われる。

こままで、インフレと家賃の関係について、いろいろと分析してきましたが、インフレで物価が急上昇しても、現在のよ

うな賃貸物件の供給過剰下で、かつ借地借家法に縛られている日本では、あまり家賃に影響しない、すなわち家賃は上が

みの状態になってしまっているということですが。しかも、家賃が上がっているのは都心の特定エリアだけ、首都圏以外の全国ではさほど家賃は上がっていないということですから、地方都市では更に賃貸経営が難しい時代になっていて将来に対する期待は持てません。また、これだけ原材料費が高騰すれば、新築での賃貸住宅経営には大きな影響が出てきます。因みに鉄筋コンクリートの賃貸マンションは、2019年には1平方メートルあたり約25万円だった建設費が、2024年には約35万円にまで跳ね上がっています。つまり、わずか5年で40%も上昇したことになるります。こうなると新築で賃貸マンションを建てても、高家賃の期待できる都心エリア以外では採算が合わなくなってしまうから、地方都市では新築の供給がかな

り減ってくることを予想されます。そんな時こそ、既存の賃貸住宅での活用が期待できるというものです。既存の賃貸住宅は建設費が安い時に造られていて、年数が経てば経つほど負債も減少していきますから、費用を掛けても、極端な家賃の値上げをする必要はなく、ある程度現況の賃料が維持できて、満室経営ができればよしとするオーナーも多いと思います。と言うことは、ある意味インフレによる物価高も既存物件のオーナーにとっては人気のある設備を導入し、きれいにリフォームして、再出発するチャンスかもしれません。



新築に負けない！既存物件オーナーの安定収益確保対策



新築物件に勝つ！

《家賃の値下げを防ぐ設備とは？》

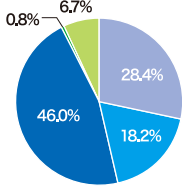
この設備があれば現況の家賃でも決まる！！



「築年数が古い物件は候補にしない」人は、
わずか28.4%

ちゃんと「キレイ」なら、半数の人は築年数を気にしない

お部屋を選ぶ際の基準として、築年数をどのようにお考えですか。



- 築年数が古い物件は候補にしない
- リフォームされていてきれいでも、古い物件より築浅の物件を優先する
- リフォームされていてきれいなら、築年数が古くてもかまわない
- むしろ築年数が古い物件のほうがよい
- 特に築年数は気にしない

【出典】賃貸契約者にみる部屋探しの実態調査 2021年6月11日～6月20日「21C 住環境研究会」及び「SUUMO」のローデータをもとにプリンシプル住まい総研が独自集計

実際は「築年」ではなく、「設備」で差が出ている

築年だけではなく、「人気設備」で物件を絞り込んでいる

■スーモ掲載物件での築年ごとの平均賃料と人気設備装着率

【条件】最寄り駅「長野・権堂・善光寺下・本郷・桐原」、間取「ワンルーム・1K・1DK」、種別「マンション・アパート」

	平均賃料	物件数	ネット無料	パストイレ別	エアコン	温水洗浄便座	TVモニター	防犯カメラ	宅配BOX
全体	4.3万円	1371	36.0%	80.0%	96.4%	49.3%	43.2%	6.0%	19.1%
新築	6.6万円	67	89.6%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	31.3%	98.5%
1-5年	6.3万円	64	82.8%	100.0%	100.0%	98.4%	95.3%	26.6%	79.7%
5-10年	6.2万円	49	65.3%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	14.3%	36.7%
10-20年	5.0万円	179	14.0%	98.3%	98.9%	78.2%	81.6%	5.0%	33.5%
20-30年	4.4万円	455	29.5%	90.8%	98.9%	42.4%	34.7%	3.1%	15.4%
30年以上	3.7万円	721	36.1%	65.5%	93.9%	37.9%	29.0%	3.3%	8.7%

【出典】2024年9月29日プリンシプル住まい総研調べ

この設備があれば周辺相場より家賃が高くて入居が決まる

TOP10

単身者向け

【付加価値編】

ファミリー向け

- | 順位 | 設備 | 順位 | 設備 |
|----|---------------------------------------|----|-------------------------------------|
| 1 | インターネット無料
(前年1位) 9年連続で首位を獲得 | 1 | インターネット無料
(前年1位) 8年連続で1位にランクイン |
| 2 | エントランスオートロック
(前年2位) 前年に続き2位を堅持 | 2 | エントランスオートロック
(前年2位) 前年3位からランクアップ |
| 3 | 高速インターネット(1Gbps以上)
(前年3位) 前年3位をキープ | 3 | 追いだし機能
(前年3位) 前年4位から順位を一つ下げた |
| 4 | 宅配ボックス
(前年4位) | 4 | システムキッチン
(前年5位) |
| 5 | 浴室換気乾燥機
(前年5位) | 5 | 宅配ボックス
(前年6位) |
| 6 | 独立洗面台
(前年6位) | 6 | 高速インターネット(1Gbps以上)
(前年7位) |
| 7 | システムキッチン
(前年7位) | 7 | 浴室換気乾燥機
(前年8位) |
| 8 | 防犯カメラ
(前年8位) | 8 | 24時間利用可能こみ置き場
(前年9位) |
| 9 | 24時間利用可能こみ置き場
(前年9位) | 9 | ウォークインクローゼット
(前年10位) |
| 10 | ウォークインクローゼット
(前年10位) | 10 | ガレージ
(前年11位) |

【出典】全国賃貸住宅新聞「ネット無料、首位独走」(入居者に人気の設備ランキング2023 付加価値編)】

40年でありながら、華麗に市場に復活を遂げたリフォーム事例をご紹介します。

次ページにて、築40年でありながら、華麗に市場に復活を遂げたリフォーム事例をご紹介します。

オーナー様のご所有物件は築何年ででしょうか？築年数が経ったから空室でもしょうがないと思っ
てはいませんか？
賃貸ポータルサイト大手である、SUUMOのデータを基にしたお部屋探しの実態調査によると、「築年数が古い物件は候補にしない」と回答したのはわずか28.4%で、残りの約7割は築年数よりも、「リフォームされてキレイになっているか」「設備が揃っているか」を重視している

ることが分かりました。新築であれば整った設備とキレイな室内は当たり前ですが、その分家賃も高くなるためこのような回答結果も納得です。これなら既存物件にも勝ち目があります。
また、長野駅などの周辺物件の設備装着率(※付属設備・契約条件項目を満たしている割合)を築年別に見てみると、今やあつて当たり前と思わ

れている「ネット無料」は、新築でも100%ではなく、築年数によって20%以下の装着率という驚きの結果でした。築年でなく設備を重要視するということは、その設備がない時点で、新築でさえ検討の土俵に立てません。
それではどんな設備が必要なのでしょう？全国賃貸住宅新聞が発表した「ランキング」を見てみると、物件のターゲットによって求

められている設備が分かれます。付加価値設備へ投資することで、新築にも負けない物件になれるのです。
しかし、ランキング上位の設備だからといってただ付ければ良いというわけではありません。ボロボロの部屋に上等な設備が付いていても、付加価値にはなりません。きちんとリフォーム

ムしたキレイなお部屋で、きちんと設備が整っていれば、新築とも十分に戦えます。その為には物件に見合った設備と適切な賃料設定が必要です。リフォームしたからと言って必ず家賃を上げられるというわけはありません。近隣エリアの家賃相場をきちんと把握し、設定することが必要となります。
ご所有物件にはどの設備が必要で、適正家賃はいくらなのか？リフォームして本当に入居してもらえるのか？お悩みごとが多いかと思いますが、私共レントライフにぜひご相談ください。リフォームも賃貸物件にも詳しい当社が、全力でサポート致します。

連載 Vol.49 家賃保証付 自己資金0円リフォーム

アパートマンション 預かりくん 事例紹介

**おしゃれな北欧テイストのお部屋へと大変身！
激狭浴室も激小洗面台も一新！**

今回ご紹介する事例は、築41年のアパートです。建築当時から現在まで、原状回復程度しか手を加えておらず、水まわり設備も古いままです。

ままだ人居者を獲得することとは難しい状況でした。今後の賃貸経営についてヒアリングをさせていただいたところ、建替えは考えておらず、今の建物で賃貸経営を続けたいというご希望だったため、今の入居者ニーズのさらに上を行く、大規模リノベーションをご提案しました。

昔の面影0%のフルリノベーション

2DKの田の字間取を1LDKへ変更、11.3帖の広々とした1LDKがポイントです。キッチンにはシステムキッチンへ、体育座りでしか入れなかった浴槽もゆったり足を伸ばせるユニットバスへと交換しました。その他の水まわり設備もす

べて清潔で使いやすい新品へと入れ替えました。建具や床もちろん総入れ替えです。ナチュラルアッシュの建具やフロアリング床で落ち着いた空間を造り、濃紺とタイル調のアクセントクロスで遊び心を取り入れました。さらに玄関ドアも劣化していたため交換し、まさに新築同然の大変身が実現しました。

自己資金0円でリフォームできる
究極の空室対策
アパート・マンション 預かりくん
預かりくん アドバンス
詳しくはHPへ

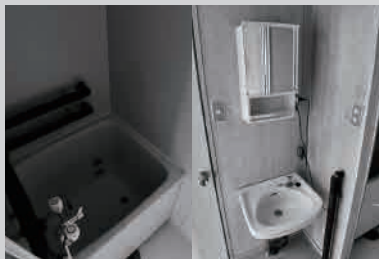
Before

2室をつなげて広々LDKを造作。キッチン・浴室・洗面台・トイレ入れ替え。壁・天井・床全室貼替え・建具入替 etc

After



間取も設備も内装もすべて一新！



工事費用

345万円

預かりくんシミュレーション

《自己資金》

119.4万円

《募集家賃》

4.7万円

《保証家賃》

3.76万円

《保証期間》

60ヶ月

5年で返済完了

なんと！今号でレントライフ便りが100号を迎えました。18号から担当させていただいた私も感慨深いです。過去の号もオーナー様に役立つ情報が満載ですので、ぜひお取り寄せしてお読みください。

宮澤



過去のレントライフ便り

編集後記

お読みいただきありがとうございます。
レントライフ便りのバックナンバーも、
こちらから無料でご請求いただけます。

レントライフ便りを請求する 

