

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？

オーナー様

無料相談会

現在のお客様のニーズや動向、入居が決まるポイントを押さえた低価格リノベーションなど、オーナー様にとって知らないと損！な内容が盛りだくさん！
気になる方は、ぜひお気軽にお問い合わせください！



よくあるご相談事例

- ☐ 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
- ☐ 遊休地等の活用の仕方がわからない

アスパの5つの特長

賃貸経営のお悩み、ご不安なことなど、全て私達にお任せください！！

- ◎豊富な実績と提案力◎
- ◎常に現場主義、幅広い管理システム◎
- ◎健全な賃貸経営を考えたリフォーム・リノベーション工事◎
- ◎有資格者による賃貸経営コンサルティング◎
- ◎オーナー様の利益の最大化◎

賃貸経営改善塾

株式会社アスパの岡田と申します。

弊社は賃貸管理専門の会社です。賃貸経営コンサルティングを得意とし、また自社に工事部を持っていますのでクレームや修繕工事にも迅速に対応できます。賃貸経営についてや、今の管理会社にご不満がある等、お困り事がございましたら何でもお気軽にご相談下さい。

お気軽にお問合せ下さい **06-6263-7500**
s.okada@asset-value.jp



弊社ホームページこちら

発行元



株式会社アスパ
Asset value creation partners

大阪府知事（1）第60952号
賃貸住宅管理業 国土交通大臣（01）第0005450号
大阪府中央区博労町1丁目4番6号2階



株式会社アスパ 賃貸経営ニュース
Asset value creation partners

不動産業界ニュース

12月号

コロナ禍でも9割近くが投資継続

月間30万人が訪問する不動産投資情報サイトを運営する不動産投資の教科書の「コロナ禍における不動産投資」の実態調査で、不動産投資家の約9割が「今後も不動産投資を継続して行う」と回答していることが分かった。

「マイナス影響あり」は6割

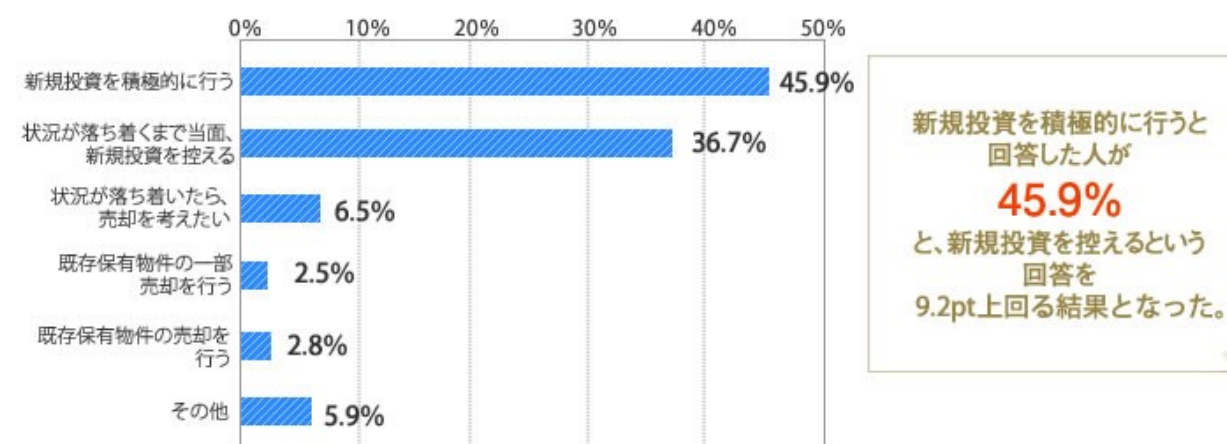
不動産投資家330人を対象に実施したインターネット調査で、「2021年以降も不動産投資を継続して行うか」という質問には、87%が「はい」と回答した。

「新型コロナウイルスの影響で、不動産投資において大きなマイナスの影響はあったか」という問いに「はい」と答えたのは63%と過半。

それでも継続して投資を行う理由としては、「将来のことを考えて資産を分散したい」が65.5%と最多。次いで「安定した収入を得ることができる」の58.9%、「節税対策になる」の39%が続いた（複数回答による）。

「コロナにおける不動産投資で注目している物件は」との問いには、「マンション物件」との回答が49.4%と最も多く、「ワンルーム物件」が34.5%、「アパート物件」が34.5%という結果となった（同）。また、「コロナ時代に不動産投資パートナーが重要だと思うか」との問いには「非常に思う」が47.6%、「少し思う」が41.5%。理由としては「何かあった際に相談できる」(65%)、「プロからノウハウや知識を教えてもらえる」(49.7%)、「コロナ禍では見通しを立てるのが難しい」(43.2%)、

また野村不動産のインターネットアンケート（回答者数：325人）による「今、投資用物件は買い時だと思いますか。」との質問に、「新規投資を積極的に行う」と回答した人が全体の約50%にも上った。以上のアンケートから、新型コロナウイルスの経済的な影響を「新規投資のチャンス」と捉えている投資家が多く、今後も不動産投資へのニーズは高まる予想ができる結果となった。



◎ 中 面 ◎

賃貸管理コーナー

2020年入居者に人気の設備ランキング

不動産ソリューションコーナー

バランスシート経営で資産活用できているかチェックしよう

2020年入居者に人気の設備ランキング！

全国賃貸住宅新聞にて、2020年度「入居者に人気の設備ランキング」が発表されました。恒例の設備ランキングですが、この設備があれば周辺相場より高くても決まるTOP15、この設備が無ければ入居が決まらないTOP15の2種類のランキングが発表になっていますので、ご紹介いたします。

《单身者物件》			《ファミリー物件》		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	➡	インターネット無料	1	➡	インターネット無料
2	➡	エントランスのオートロック	2	⬆️ (前年6位)	宅配ボックス
3	➡	宅配ボックス	3	➡	エントランスのオートロック
4	➡	浴室換気乾燥機	4	⬆️ (前年2位)	追い焚き機能
5	➡	ホームセキュリティ	5	➡	システムキッチン
6	➡	独立洗面台	6	⬆️ (前年4位)	ホームセキュリティ
7	➡	24時間利用可能ゴミ置き場	7	➡	浴室換気乾燥機
8	⬆️ (前年12位)	システムキッチン	8	⬆️ (前年13位)	防犯カメラ
9	⬆️ (前年15位)	TVモニター付きインターフォン	9	⬆️ (前年10位)	ウォークインクローゼット
10	⬆️ (前年16位)	エレベータ	10	⬆️ (前年8位)	24時間利用可能ゴミ置き場
11	➡	防犯カメラ	11	⬆️ (前年12位)	エレベータ
12	⬆️ (前年8位)	ガレージ	12	⬆️ (前年11位)	床暖房
13	⬆️ (前年8位)	ウォークインクローゼット	13	⬆️ (前年16位)	TVモニター付きインターフォン
14	⬆️ (前年13位)	洗浄機能付き便座	14	初	遮音性の高い窓
15	⬆️ (前年14位)	IoT機器	15	⬆️ (前年9位)	ガレージ

ファミリー物件では、「宅配ボックス」が前年6位から2位と急上昇しました。理由としては、「共働き世帯の増加」「ネット通販の需要上昇」といった時代のニーズが反映された結果となりました。コロナウイルスの影響もあり、非対面で荷物が受け取れることは部屋選びのアピールポイントになります。

单身者・ファミリー向けともに「防犯性」を求める傾向が見て取れる。

「TVモニター付きインターフォン」や「防犯カメラ」のランキングが上昇した。昨年のランキングでも高い位置の「ホームセキュリティ」もキープしていることを見ると、ただ「住む」ということ自体に必須な設備ではないが、例年ニーズが高まっているので、是非、オーナー様には設置することをオススメします！

《单身者物件》			《ファミリー物件》		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	➡	室内洗濯機置き場	1	➡	室内洗濯機置き場
2	➡	TVモニター付きインターフォン	2	➡	独立洗面台
3	➡	インターネット無料	3	➡	追い焚き機能
4	➡	独立洗面台	4	➡	TVモニター付きインターフォン
5	➡	洗浄機能付き便座	5	➡	洗浄機能付き便座
同6	➡	エントランスのオートロック	6	➡	インターネット無料
同6	➡	備え付け照明	7	➡	システムキッチン
8	➡	宅配ボックス	8	➡	ガスコンロ(二口・三口)
9	⬆️ (前年11位)	ガスコンロ(二口・三口)	9	➡	エントランスのオートロック
10	⬆️ (前年16位)	浴室換気乾燥機	10	⬆️ (前年11位)	備え付け照明
11	⬆️ (前年9位)	暖房便座	11	⬆️ (前年12位)	宅配ボックス
12	➡	エレベータ	12	⬆️ (前年10位)	エレベータ
13	⬆️ (前年15位)	システムキッチン	13	⬆️ (前年15位)	浴室換気乾燥機
14	⬆️ (前年12位)	室内洗濯物干し	14	⬆️ (前年20位)	ウォークインクローゼット
15	⬆️ (前年18位)	防犯カメラ	15	⬆️ (前年14位)	BS・CSアンテナ

昨年と同様に「室内洗濯機置き場」が1位に。

家賃の安い物件では、ベランダに洗濯機置き場があったり、入口の外廊下に置いてあるケースも見かけます。

現実的に置けない場合は仕方ないですが、もし、室内におけるスペースや給水・排水設備が移動できるのであれば、是非新設していただきたい設備です！

单身者・ファミリー向けともに上昇したのは「浴室換気乾燥機」、優位性が高まっている背景には「快適性」の高さが関係していそうです。

梅雨時はもちろん役に立ちますが、その他の季節でも特に、女性の方で下着をベランダに干すことを避けたいと思っている方が多いので、重宝されてきていると思います。

依然インターネット設備導入が人気設備です。その他の設備導入などに関しても、ぜひご相談頂ければ幸いです。
私どものお付き合いのある物件に関しても、積極的にご提案しています。
オーナー様にとっては、設備に関して、「より新しいもの、より機能性の高いもの」などを、取り付け、交換した方が良く、頭ではわかっている、具体的に動いていなかったという場合もあります。
この機会に改めて設備について、積極的にお考えいただければ幸いです。

「バランスシート経営で資産活用できているかチェックしよう」



今回は、オーナー様ご自身でバランスシートを簡単に作成する方法をお伝えします。不動産の時価評価については難しい考え方などありますが、今回は、簡単に、『いくらで売れるか？（売れそうか？）』で資産の価値を考えてみましょう。

バランスシートを作ってみよう ～初級編～

今回はご自身のバランスシートを作ってみよう～初級編～です。実際に今の資産について、簡易バランスシートを作成してみましょう。

【簡易バランスシート】 ※入力用		※参考例	
資産の部		負債及び資本の部	
①現預金	万円	⑥借入残高	万円
②有価証券	万円	⑦純資産	万円
③賃貸物件	万円	※（①～⑤の合計）－⑥	万円
④空地等不動産	万円		
⑤自宅等不動産	万円		
①～⑤の合計	万円	⑥+⑦の合計	万円

※参考例	
①現預金	⑥借入残高
2,000万円	5,000万円
②有価証券	⑦純資産
500万円	1,500万円
③賃貸物件	0万円
6,000万円	9,000万円
3,000万円	※（①～⑤の合計）－⑥
2,500万円	
万円	
④空地等不動産	
0万円	
⑤自宅等不動産	
1,500万円	
①～⑤の合計	⑥+⑦の合計
15,500万円	15,500万円

- ・①から⑦の順に記入してみましょう。
- ・不動産資産については、売却想定額を入力しましょう。
- ・資産の全体像を見るためのものですのでまずは項目を全部埋めてみましょう。

左上に一般のオーナー様を想定した簡易版のバランスシートを用意しました。①～⑦まで、順番に入力していくことで、現状の資産の状況を一目で見ることができ、ご自身の資産の内容がより分かりやすくなります。今回は中長期的に資産が増えていくかどうか、というところに着目してみたいと思いますので、資産の部の③～⑤は実際に売却した場合、いくらくらいになるかの想定値を入力してみてください。

もし、不動産資産の売却額がわからなければ、想定としていくらくらいで売却できそうか、などの簡易的な想定はお出しできますので、ご不明なオーナー様は気軽にお問い合わせください。ひとまず、こちらが入力できればオーナー様の現在の資産状況がわかります。一般的な見方として、左側の資産の部では①、②、右側の資本の部では⑦の割合が多い方が資産構成は良いといわれていますので確認してみてください。
そして、ここからさらに将来のバランスシートを作成していくことで 1）純資産、2）現預金、3）総資産が増えていくかどうかを想定することができます。