



## Photo

～今月の写真～

カリフォルニア州のビバリーウィルシャーホテル。このエリアでもひととき重厚感を感じる建物です。映画「プリティ・ウーマン」の舞台にもなったこのホテルは1928年（昭和3年）創業。築80年を超えてもお憧れのホテルとして第一線で活躍しています。西島 昭



株式会社市萬  
公認不動産コンサルティングマスター  
中澤 一世

## 住宅の平均寿命



日本の26年に対し、他の国の住宅が長く使われていることがわかります。実際に築50年100年は当たり前に建築されは数百年前に建築され

皆様は、日本と諸外国の建物の寿命の違いをご存知ですか。左の図は国土交通省が試算した建物の平均寿命に関するデータです。

## 建物は長く活用する時代に

た建物が現在も使用されています。

この理由はどこにあるのでしょうか。

それは建物の構造や日本の風土、「スクラップアンドビルド」を良しとしてきた日本の歴史的背景などにあると考えられます。

しかし、地球環境の保護について関心が高まっている現在では、諸外国のように、既存建物をどのように活かしていくか、また価値を見出していくかという動きが、国交省や民間で大きくなりつつあります。

建物が古くても、それを活かす方法はありません。同じ建物を、所有者が変わっても長く活用できる仕組みづくりや、新たな価値観の創造が今後は求められていくと思います。

この時期をのがさずに成約に導くためには、退去後の工事を素早く実施し、いかに短期間でお部屋を内見できる状態にするかがポイントとなります。例年この時期は工事会社も忙しくなります。今年は消費税前の駆け込み需要のあった昨年ほどはひっ迫していないようですので、早めに相談し、

### 繁忙期の入居者の動き

- ワンルーム・1K**  
学生の入学・卒業に合わせ人の移動は多い
- 1LDK～2DK**  
サラリーマンやDINKS等が多くそれほど人は動かない
- 3LDK**  
子供の小学校入学前までの転居希望による人の移動は多い

「繁忙期」と呼ばれる時期にさしかかりました。この時期は賃貸経営にとって重要なことは言うまでもありません。特に、学生向け物件と3LDK等のファミリー向け物件はこの時期でないと入居者の動きが大幅に小さくなるため特に重要です。

## 賃貸業界繁忙期！ポイントは『スピード』

繁忙期の対応を打ち合わせておくのも良いのではありませんでしょうか。また、当社では繁忙期の事前対策として、学生等の契約期間を2月末までとする契約を採用している物件があります。(左図参照)



久保 明大  
CPM®  
(公認 不動産経営管理士)

この対策により、3月中にリフォームを終わらせて募集を開始することができると、4月入居希望の新入生等の需要を取り込むことが可能になります。

**市萬のアイデア008**  
基本

### 柔軟な契約期間

こんな物件にオススメ

●学校が近くにあるワンルーム

**課題** 3月末日まで、という契約期間が実はオーナー様、入居者様双方に不利益な場合があります。オーナー様は3月中に募集が開始できず、入居者(学生)も入居が必要ない期間の賃料を支払わなければならない、という場合が卒業入学シーズンには多いものです。

**解決策** 卒業入学シーズンなどに柔軟に対応できるように契約期間を設定しましょう。例えば、4月1日入居ですと2年後の3月31日までの契約ですが、それでは退去後にリフォームして入居者様を募集しても、繁忙期に間に合いません。学生の場合、卒業式後は親元に帰る場合もあり、2月末日までの契約であれば、4月1日入居希望者の新入生の需要を取り込むことができます。

契約期間 平成24年4月1日～平成26年2月末日

INDEX

導入ステップ STEP 1 STEP 2 STEP 3

募集    メンテナンス    演出・デザイン    建物リノベーション    入居者様サービス    コミュニティ作り    **オーナー様サポート**    税務申告・法務サポート

### 不動産経営スクールのご案内

当スクールではどなたでも各分野の専門家から不動産経営について学んで頂けます

#### 受講料

初回のみ無料  
(2回目以降の方は4千円)  
※既に当社とお取引を頂いているお客様は2回目以降も無料。  
詳細はインターネットにて下記不動産経営アカデミーサイトでご確認下さい。

■定員  
各講座先着6名(事前予約制)

#### お申込み方法

【インターネット】  
<http://realestate-academy.jp>

不動産経営アカデミー  検索

または

【お電話】  
株式会社市萬  
不動産経営アカデミー  
事務局  
TEL 03-5491-5213  
よりお申込みください。

#### 特別企画

司法書士がご相談にお応え!  
「遺言作成」アドバイス

相続税制が改正となりました。トラブルのない相続には資産の分割対策が非常に重要です。そのための「遺言」について、司法書士が作成方法等のご相談に個別にお応えします。  
※先着順の受付とさせていただきます。

■日時  
4月24日(金) 10:00～12:00

■相談料 無料  
■アドバイザー

司法書士  
衛藤洋史先生  
(司法書士法人  
サン合同事務所)



#### 【毎月先着5名様】

不動産コンサルタント・税理士による  
個別無料相談会

相続対策やキャッシュフロー、有効活用など不動産保有者様の様々なお悩みに対し、コンサルタントと税理士が無料でアドバイスいたします。

■日程  
3月21日(土・祝)・25日(水)  
4月10日(金)・18日(土)  
\*時間は全て10時～12時 1組1時間

#### ■相談員

西島 昭 (株式会社市萬 代表取締役)  
谷口盛二 (株式会社市萬 税理士)



過去の相談会の様子