

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第428回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

大学3年のゼミで、賃貸不動産を経営する上で必要なことは何かについて研究をした。対象物件として選んだ建物は、築35年ほどの一人暮らし向けの賃貸アパート

だった。建物自体は古いが、リノベーションを施し、周りの建物と築年数の差を感じないほどのおしゃれな外観をしている。

時代に沿った賃貸住宅づくり

どの外見的要因と利用動線や安全などの機能的要因に分けて分析を試みた。その結果、リノベーションが駐車場周りの整備や、床や壁紙の張り替え等の外見的要因に偏っていて、機能的なものは皆無と分かった。要するに、下見の際にはきれいに見えて入居につながる一方、住んでみると案外「古くさい」造りで、使い勝手に問題があることに気付くのだ。駐車場協のアプローチはおしゃれ

共用部機能改修で収益率が改善

しかし、アパートの退去率は非常に高く、頻繁に住民の入れ替わりが起きる現状があった。なぜだろうと思ひ、アパートの特徴を建築意匠な

でセンスを感じる(写真一方、オートロックやエントランスは増設されていない。入居者が防犯面の性能が標準よりも劣っていると実感するこ

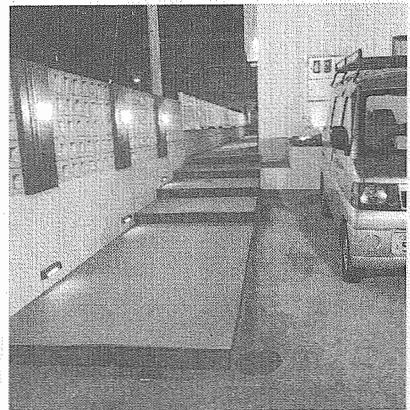
ととなり、否定的な評価につながる。また、エレベーターもないので、最上階に住んでいる人がちよつとした高い人が出無精になることもある

これらの機能不足は毎日の生活と関わるだけに、不満足感として蓄積し、やがて退去につながる。アパート経営は入居者が満足して継続居住することを基本とするストックビジネスだから、見た目を良くして入居者募集につなげるフロービジネスの効率だけでは十分とはいえない。居住者が建物に求める意匠や機能は

時代によって変化する側面があり、両者のバランスも重要となる。暮らし方の変化に対応して機能面の需要

水準が高まる傾向にあり、コロナ禍で宅配ボックスのニーズが高まるなどは、その例である。

これらを踏まえ、ゼミの研究では現状のまま賃貸経営する場合と追加投資してリノベーションする場合の比較を行った。賃貸経営は一般に将来の収支の予想を立てて良否を判断するが、それだけでは収入合計がい



センスあるアプローチを生かすため機能不足を補う改修必要

【教員のコメント】
賃貸住宅管理業法で義務化された管理業者登録制度の猶予期間が間もなく満了し、フロービジネスの宅建業とストックビジネスの管理業の両輪が稼働する。賃貸管理業者は新法を順守するにとどまらずアセットマネジメント力を高める必要がある。

森安 穂佳

不動産学部4年



たずらに増えて客観的は判断が困難