

# いくらまでなら損しない？ 最後の一手「賃料減額」シミュレーション

いよいよ春の引っ越しシーズンも終盤戦に突入。理想は現時点での満室確定あるいは目標稼働のクリアですが、思わぬ空室に手を焼いている方もまだまだいらっしゃるかと思います。

残り時間が少なくなったいま、空室対策で優先すべきは「即効性」です。どんなに魅力的な施策であっても、シーズンを逃してしまえば効果は十分に発揮されません。まず手を付けるべきは、短工期のバリューアップや募集条件の改定など、3月中に状況を変えられる施策から。空室になったらすぐに原状回復工事を実施し、お部屋を「即入居可」の状態にしておくことも重要です。

しかしながら、現実としてシーズン終盤を迎えてしまった以上、「損して得を取る」という最後の一手も視野に入れておくべきでしょう。初期費用や賃料の減額施策は、即効性も高いだけに検討は必須です。

## 「賃料減額」をシミュレーションしてみよう

もちろん、できるだけ賃料は下げたくない、というのが賃貸経営者の本音でしょう。ですが、「最終手段としていくらまで下げていいのかわかる」ということは、安定した不動産収入を確保するうえで欠かせません。

## 「居住月数」を算出

賃料減額幅を求めるには、まず平均居住月数の算出が必要です。これは解約率(物件内で1年間に解約が発生する割合)で12ヶ月を割り戻すことで簡単に算出できます。解約率は市場によって異なりますが、一般にファミリーは20%程度、シングルは25%程度と言われます。つまり、解約率25%のシングルなら、平均居住月数は12ヶ月÷25%=48ヶ月ということになります。

ただし、ここには「空室」が考慮されていません。解約の発生から次の入居決定まで1ヶ月の空室があるなら、これを除外した数字が居住月数となります。1ヶ月で決まるなら居住月数は48-1=47ヶ月、決まるまで4ヶ月かかるなら48-4=44ヶ月です。

## 「賃料減額幅」を算出

居住月数が算出できたら、あとは次の数式に数字を当てはめて賃料減額幅を算出します。

$$\text{賃料減額幅} = \frac{(\text{①理想居住月数} - \text{②予想居住月数}) \times \text{現賃料}}{\text{理想居住月数}}$$

※広告宣伝費等が必要な場合は居住月数からさらに減算

①理想居住月数とは「賃料を下げたからには実現したい居住月数」、②予想居住月数とは「賃料減額をしなければ現実となる居住月数」を指します。試しに、先述の解約率25%のシングルを例に数字を当てはめてみましょう。なお、この部屋の賃料は6万円、このままだと4ヶ月の空室が発生しますが、賃料減額によって1ヶ月で決まるものとします。

$$\text{賃料減額幅} = \frac{(47\text{ヶ月} - 44\text{ヶ月}) \times 6\text{万円}}{47\text{ヶ月}} = 3,829.7\text{円}$$

この計算結果は、「空室損が4ヶ月発生するなら、家賃を3,829円下げて1ヶ月で決めても収支は同じ」という事実を指しています。つまり3,829円未満、たとえば3,000円の賃料減額で入居が1ヶ月で決まるなら、賃料を下げたほうが現状維持よりも得だということが分かるのです。

## 賃料減額は早いほど効果的

賃料減額は最終手段ではありますが、注意したいのは、その効果が実施の遅れによって弱まってしまふ点です。減額を決断する時期が遅れると、周囲の物件も家賃を下げ始めるため差別化されにくくなり、結果、空室が長引いて更に広告宣伝費等が必要、といった状況が発生。最悪、当初のシミュレーション金額よりも減額しなければ決まらない、という事態になりかねません。

賃料減額は必要かつ有効な選択ですが、賃料を下げるからには収支改善という目標を掲げ、感覚値でなく明確な根拠の元に減額の幅を決めるべきです。4月までとわず。早期の決断で効果の最大化を図りましょう。



# ART TIMES

オーナー様向けニュースレター

03

March  
2020

低未利用土地の活用促進や節税策への規制も

## 2020年税制改正大綱 ポイントチェック

# いくらまでなら損しない？ 最後の一手「賃料減額」シミュレーション

リノベーションファイルNo.005

退去後 153 日空室のお部屋がリフォーム完成 1.5 カ月で成約！  
郊外で集客に成功

Art アート不動産

ART TIMES 2020年3月号  
2020年3月発行(毎月1回発行)

発行元・株式会社アート不動産  
〒790-0952 愛媛県松山市朝生田町5-3-34 1F  
TEL.089-986-7059 FAX.089-986-7061