

藤澤雅義の

リアル賃貸管理

～成功と失敗例から学ぶ～

77

わない。結果的に数%「盛っている」ような気がする。その稼働率なら、そんなに空室があつてはおかしいのだ。

空室率は、通常ある一定の時点の「空室率＝空室戸数÷管理戸数」で定義される。分子の「空室戸数」の定義であるが、「賃料が発生していない部屋」と言つていいだろう。入居者が退去した時点で、賃料は払われてはいないだろうから、その時点から次の入居者が決まり賃料が新たに払われるまでが、賃料が発生していない期間と言える。

稼働率の定義を考える

与すれば、その間は賃料収入がないわけだから、契約があつても空室期間に数えるべきである。そこまで厳密な運用は計算が難しいところだが、会社によつては、退去後の室内リフォーム中の物件を分母・分子から外す会社もある。明確にまだ「募集」をしていないから、「空室」と認識しないというのだ。

気持ちには分かるが、オーナーの求める稼働率とのズレは否めない。オーナーは当然に稼働率の数値の違いは、賃料収入の差と認識している。そ

数「営業戸数÷準備戸数」という定義をしている。

毎春の繁忙期などは、新築物件が多く建ち上がったたりして一気に空室戸数が増えることがある。せっかく稼働率を徐々にならしてきただけに供給戸数が多いから、稼働率が急に下がってしまうことがある。

会社によつては、完成や管理移管後、2カ月は分母・分子に参入せずに稼働率を計算するというルールで運用しているところもある。これは、新規戸数の急な増加というイレギュラーなことなので、継続的な数値を点検し分析するといった観点から、あつても良いルールではないかと

リフォーム中も空室期間

「賃貸借契約が存在していない部屋」とも言えるが、厳密にいうとフリーレントを付

れ以外に意味はないだろう。よつて、あくまで賃料発生ベースで計算すべきだ。管理会社としては「募集」して、かつすぐ契約できる戸数の中

思っている。少なくとも、それら新規物件を除いた状態での稼働率を計算しないと真の運用力が測れないのだ。

「賃料が発生していない部屋」とも言えるが、厳密にいうとフリーレントを付

れ以外に意味はないだろう。よつて、あくまで賃料発生ベースで計算すべきだ。管理会社としては「募集」して、かつすぐ契約できる戸数の中

思っている。少なくとも、それら新規物件を除いた状態での稼働率を計算しないと真の運用力が測れないのだ。

「賃料が発生していない部屋」とも言えるが、厳密にいうとフリーレントを付

れ以外に意味はないだろう。よつて、あくまで賃料発生ベースで計算すべきだ。管理会社としては「募集」して、かつすぐ契約できる戸数の中

思っている。少なくとも、それら新規物件を除いた状態での稼働率を計算しないと真の運用力が測れないのだ。

「賃料が発生していない部屋」とも言えるが、厳密にいうとフリーレントを付

れ以外に意味はないだろう。よつて、あくまで賃料発生ベースで計算すべきだ。管理会社としては「募集」して、かつすぐ契約できる戸数の中

思っている。少なくとも、それら新規物件を除いた状態での稼働率を計算しないと真の運用力が測れないのだ。

「賃料が発生していない部屋」とも言えるが、厳密にいうとフリーレントを付

れ以外に意味はないだろう。よつて、あくまで賃料発生ベースで計算すべきだ。管理会社としては「募集」して、かつすぐ契約できる戸数の中

思っている。少なくとも、それら新規物件を除いた状態での稼働率を計算しないと真の運用力が測れないのだ。

「賃料が発生していない部屋」とも言えるが、厳密にいうとフリーレントを付

れ以外に意味はないだろう。よつて、あくまで賃料発生ベースで計算すべきだ。管理会社としては「募集」して、かつすぐ契約できる戸数の中

思っている。少なくとも、それら新規物件を除いた状態での稼働率を計算しないと真の運用力が測れないのだ。

「賃料が発生していない部屋」とも言えるが、厳密にいうとフリーレントを付

れ以外に意味はないだろう。よつて、あくまで賃料発生ベースで計算すべきだ。管理会社としては「募集」して、かつすぐ契約できる戸数の中

思っている。少なくとも、それら新規物件を除いた状態での稼働率を計算しないと真の運用力が測れないのだ。

「賃料が発生していない部屋」とも言えるが、厳密にいうとフリーレントを付

れ以外に意味はないだろう。よつて、あくまで賃料発生ベースで計算すべきだ。管理会社としては「募集」して、かつすぐ契約できる戸数の中

思っている。少なくとも、それら新規物件を除いた状態での稼働率を計算しないと真の運用力が測れないのだ。

「賃料が発生していない部屋」とも言えるが、厳密にいうとフリーレントを付

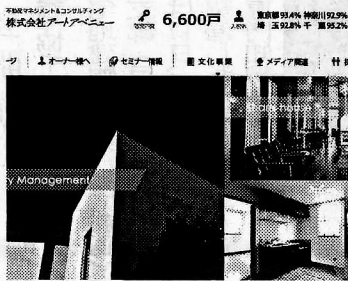
れ以外に意味はないだろう。よつて、あくまで賃料発生ベースで計算すべきだ。管理会社としては「募集」して、かつすぐ契約できる戸数の中

思っている。少なくとも、それら新規物件を除いた状態での稼働率を計算しないと真の運用力が測れないのだ。

「賃料が発生していない部屋」とも言えるが、厳密にいうとフリーレントを付

れ以外に意味はないだろう。よつて、あくまで賃料発生ベースで計算すべきだ。管理会社としては「募集」して、かつすぐ契約できる戸数の中

思っている。少なくとも、それら新規物件を除いた状態での稼働率を計算しないと真の運用力が測れないのだ。



HPで稼働率を掲示する企業も多い(写真はアートアベニューのHP)

分母の「管理戸数」であるが、これは、「営業戸数」と当社では言い換えている。オーナーと管理受託契約はしているが、まだ完成していないか

藤澤雅義 アートアベニュー社長・オーナーズエージェンツ社長、CPM、CCIM、CFP

不動産マネジメントコンサルティング株式会社アートアベニュー

6,600戸 営業戸数94% 稼働率92.9% 増減52.8% 年 賃52.2%

サービス提供 文化事業 金メディア提供 付与