

# プロパティマネジメント 切り開く未来

## 第74回 空室率の定義

満室 - 空室率 = 稼働率  
 稼働率(%)という言葉をよく使うのだが、ではその定義はどうなっているのだろうか。意外に業界では、アバウトに捉えている向きもあるのだから、改めて検証してみたい。

図2  

$$\frac{\text{解約戸数} \times \text{平均空室日数}}{\text{全戸数} \times 365 \text{日}} = \text{空室率}$$

$$\frac{2 \text{戸} \times 91 \text{日}}{10 \text{戸} \times 365 \text{日}} = 5 \%$$

は、実際に貸すことのできる物件の割合。当然、その時点で賃料が発生していないものといふことになる。実際には、営業物件戸数とは、①管理受託契約済みで、②物件の引き渡しが済んで、③即入居可能で、④賃貸借契約が可能な状態であるものと定義できる。

図3  

$$\frac{(1200 \text{万円} - 1140 \text{万円})}{1200 \text{万円}} = 5 \%$$

図2の式で表されるが、全戸数の年間の稼働期間に對して、年間賃料×12カ月で年間1200万円入るべきところが、1140万円しか入らなかったとすると、60万円分の賃料収入をロスしたことになる(図3)。

図4  

$$\frac{1200 \text{万円} - (120 \text{万円} \times 8 \text{戸}) - (9 \text{万円} \times (12-3) \text{カ月} \times 2 \text{戸})}{1200 \text{万円}} = 6.5 \%$$

# 賃料ダウン分も反映する年間空室率で予算管理

今回は、空室率つまりは稼働率について考えてみたい。管理会社の生命線は管理物件の空室率にあるといえる。

### 時点ベースの空室率

「時点ベース」で出す空室率で、その「瞬間」の空室率のことだ。たとえばエリアマーケティングをしたときに、「この地域には1000戸物件があるが、そのうち50戸が空いている」という考えで、その空室率は5%という考えで、それらの解約戸数のうち、それを上回る130戸分は解約して、空室率を5%に抑える必要がある。

当然必要な行為であり、その間は賃料が取れない。フリーレント期間中は確かに賃料発生しないが、これも賃貸借契約における「割引」賃料と考えられるから、今の繁忙期に解約が重なると、学費などの支払いが滞り、退去リフォーム期間中も賃料発生は4月分からは減る。解約が重なると、この10戸中の解約があったという場合は、「解約率」が20%という意味となる。

### 稼働ベースの空室率

「稼働ベース」で算出した実績を出すには向いていないが、②の稼働ベースは物件ごとの収支(予算)を出すのに向いているといえる。①の時点ベースは、エリアマーケティングや管理会社の管理戸数全体の数値を出すのに向いている。

「稼働ベース」で算出した実績を出すには向いていないが、②の稼働ベースは物件ごとの収支(予算)を出すのに向いているといえる。①の時点ベースは、エリアマーケティングや管理会社の管理戸数全体の数値を出すのに向いている。

図1  

$$\frac{50 \text{戸}}{1000 \text{戸}} = 5 \%$$

$$\frac{\text{空室戸数}}{\text{営業物件戸数}} = \text{空室率}$$

2015年1月末時点の弊社管理物件6266戸の空室率は5.73%である。この営業物件戸数と分子は「空室戸数」であり、賃借借契約が存在しない部屋のことである。

図1の式だが、分母は「営業物件戸数」であり、賃借借契約が存在しない部屋のことである。

図1の式だが、分母は「営業物件戸数」であり、賃借借契約が存在しない部屋のことである。

オナーズエージェント  
 アートアベニュー  
 (東京都新宿区)  
 藤澤雅義社長(53)

不動産会社、ハウスメーカーを経て、1996年に賃貸物件の企画、プロパティマネジメントを専門とする株式会社アートアベニューを設立。2001年、全国の賃貸不動産の企画・コンサルティングおよびPM業務支援を行うオナーズエージェント(株)を設立し、代表取締役として就任。最近の著作に「賃貸経営マスター(住宅新報)」がある。CPM®(米国不動産経営管理士)などの資格を保有。

## ご存知ですか? 『貯水タンクリユース工法』

貯水タンクは直せます!しかも「リユース工法」なら新品より強くなります!  
 コストは取替の半分以下!建物がある間は貯水タンク取替の必要なしです!

「貯水タンクリユース工法」とは安易に取替えられていた貯水タンクを革新的技術で補強・再生致します。

**貯水タンク診断・提案見積無料**  
**安価・安心・安全・長期保証** (最長10年)

まずはお電話下さい。  
 小冊子「貯水タンクの主な劣化現象及び処置方法について」を無料進呈致します。

受付 平日9:00-18:00  
 タンクのこいさ 0120-109-513  
 株式会社 きんぱね株式会社  
 関東支店・関西支店・リユース工法会全国23社

営業項目  
 ・各種貯水タンクの「リユース工法」による補強工事  
 ・貯水タンクの定期清掃・消毒作業

詳しくはホームページをご覧ください  
[www.kinpane.co.jp](http://www.kinpane.co.jp)

## 反響課金ポータル スマイスター

株式会社シースタイル  
 0120-935-565  
<http://www.sumaistar.com>

営業所 東京 大阪 福岡

## 空き土地 お貸しください!!

部分的な時間貸駐車場も可能です。

兵庫・大阪エリア限定  
 オーナー様・不動産会社様  
**今なら1.5ヶ月分**  
**成約時にお渡しします!!**

神戸で100現場以上の  
 駐車場の経営実績!!  
 導入費0円 毎月安定収入 メンテナンス不要

お問い合わせ  
 0120-2103-09  
 COIN PARK