料金後納

ゆうメール

［差出人］ADD
［還付先］SPS Support 内 ADD
〒422-8005 静岡市駿河区池田 220-1

資産価値を上げるマンション管理会社

株式会社アドミニ

NEWS LETTER

vol.61

2026 AUGUST

「家賃を下げる」は最大の罠！
資産価値を保つ『戦略的設備投資』のススメ

「家賃を下げる」は最大の罠！
資産価値を保つ『戦略的設備投資』のススメ

秋の主役「多忙なビジネスパーソン」はスマホで選ぶ。～ネットで見過ごされないための、費用対効果抜群の空室対策とは？～

秋（9～10月）に動くのは、企業の異動に伴う「多忙なビジネスパーソン」や「法人契約」です。彼らは部屋探しに時間をかけられないため、ポータルサイトの「設備条件」で一気に物件を絞り込みます。

つまり、「ネット無料」や「宅配ボックス」などの必須設備がない物件は、内見の選択肢にすら入らずネット上で瞬時に除外されてしまうのです。「お金がかかるから家賃を下げて勝負しよう」という安易な値下げは、長期的に大きな損失につながります。

【家賃値下げ vs 設備投資 収支シミュレーション】
※家賃7万円の部屋で、3ヶ月空室が続いた後に募集する場合の比較

項目	パターンA	パターンB
	家賃を3,000円下げて現状維持	10万円で人気設備を導入（ネット無料等）家賃維持
初期投資（設備費）	0円	100,000円
空室損失（3ヶ月分）	210,000円（決定まで時間がかかる）	0円（スマホ検索に引っかかり即成約）
家賃収入（4年間分）	67,000円 ×48ヶ月 = 3,216,000円	70,000円 ×48ヶ月 = 3,360,000円
4年間のトータル収支	マイナス 210,000円（空室分） 144,000円（4年分の値下げ損） ⇒トータル損失：354,000円	マイナス 100,000円（設備投資のみ） ※さらに家賃7万円の資産価値は維持！

賢いオーナー様こそ、「家賃を下げる」のではなく「家賃を維持するための設備投資」を選択しているのです。

設備投資を伴う秋の空室対策を勧める3つの理由

1 無駄な値下げを防ぎ、長期的な手残り(キャッシュフロー)を最大化するため

一度下げた家賃は、入居者がいる限り元に戻せません。アドミニは周辺データに基づき、「いくら下げるか」ではなく「何を導入すれば家賃を維持・向上できるか」を算出し、オーナー様の生涯利益を守ります。

2 税務に強いアドミニだからこそ、「節税（経費化）」を絡めた投資ができるため

30万円未満の設備投資は、青色申告の特例により「その年の経費（損金）」として一括で落とせる場合があります。ただの値下げはただの減収ですが、設備投資なら税金をコントロールしながら物件の競争力を高められます。

3 忙しいビジネス層を逃さない「スピード契約体制」があるため

秋の転勤者は現地を見ずにネット情報だけで契約することも珍しくありません。アドミニは、最新設備の魅力を伝える高画質な画像掲載や、法人契約への迅速な対応により、ターゲットを逃さずスピード成約へ導きます。

オーナー様の資産と、毎月のキャッシュフローを守るのが私たちの仕事です。
「安易に家賃を下げる前に、何かできることはないか？」と少しでも気になりましたら、
手遅れになる前にぜひアドミニへご相談ください。

**税務面と賃貸経営面の両輪から、
最も「手残り」が多くなる満室プランをご提案いたします。**

こんにちは

株式会社アドミニと申します。

株式会社アドミニは、入居率98%超を誇る1988年創業のマンション管理会社です。税務に強い当社だからこそできる知識と経験でマンションオーナー様の大切な資産をお守りいたします。この『NEWS LETTER』では、オーナー様にとって、有益な最新情報を提供してまいります。相続や節税、空室対策、売買など不動産物件に関することでお困りのことがございましたら、ぜひお気軽にご相談ください。

株式会社アドミニ https://www.admini.co.jp/
〒541-0053 大阪市中央区本町2-2-5 本町第2ビル4階
Tel.06-6271-1500（代表）
代表取締役 影山 真由美

お問い合わせ・ご相談ごとなど
担当者直通
090-5052-0039
担当：竹林

事業内容 賃貸および分譲マンション管理業務／不動産売買仲介／建築設計監理、企画、立案、工事管理／クリニックの設計・施工／コインパーキング事業

取得資格 宅地建物取引士／1級建築士／管理業務主任者／不動産コンサルティング／AFP／賃貸不動産経営管理士

賃貸住宅管理業者：国土交通大臣(2)第0003347号／宅地建物取引業免許：大阪府知事(9)第34110号