

ス)をとろうとしています。

「立地」とは、駅からの所要時間、周辺の施設、人気エリアがどうか。「建物」とは、構造、階数、外観のデザイン、築年数、綺麗に清掃されているか。「部屋」は、間取り、



面積、内装、収納、使い勝手のよさ、明るさ、など。「設備」は、エアコン、インターネット、セキュリティ、専用駐車場や駐輪場、ゴミステーションなど。「条件」

とは、ペット、楽器、年齢、初期費用や数ヶ月分の家賃サービスなど。最後の「サービス」は、入居者の暮らしやすい環境を「どこまで」追求しているか、ということです。

借主が暮らした5年間で、徐々にこの均衡(バランス)が崩れて、図のように秤(はかり)が右側に傾いたのです。このままで募集すると空室期間が長引きます。そこで秤のバランスを戻す必要がありますが、そのためには左側の錘の「どれか」を重くするか、右側の「家賃」を軽くするか、どちらかの方法しかありません。どちらの方法を主とするかに正しい答えはなく、オーナー様の賃貸経営の目的や考え方によって異なります。

それでは、まず右側の錘を軽くする「家賃の値下げ」から考えてみましょう。

家賃の錘(おもり)を軽くする

家賃を下げれば、部屋は「どこか」の水準で必ず決まりますので、空室を埋めるための有効な手段であることは間違いありません。しかし、そのデメリットについても理解しておくべきです。

まず値下げすれば収益が減り、やがてキャッシュフローがマイナスになる危険があります。現金の「持ち出し」が必要になる事態です。



さらに収入が減ると経費が使えなくなりますので、建物設備の老朽化に拍車がかかり、またさらに賃料の低下を招きます。老朽化の「負のスパイラル」に陥ると、最後の取り壊しまでの数年間が最悪の経営となってしまいます。

つぎに「借主の質」が低下することも心配

です。同じ間取タイプでも、低額の家賃を希望する借主が集まることとなります。家賃滞納やトラブルが増えることが懸念されます。

建物を取り壊す時の「立退き料負担」が重くなるケースも考えられます。「低額家賃しか負担できない借主」だけが残ると、立退き交渉が難航しやすいのです。オーナー様が転居費用を負担して、家賃の補助もしなければならなくなるでしょう。

以上のように「家賃の値下げによる募集」にはデメリットがありますが、一方で費用負担なしで借主を獲得できる効果は間違いありません。最近のお客様(借主)は、同じ間取タイプでも高額家賃のお部屋を望む層と、定額家賃を探す層に二極分化されて、中間の家賃層が決まりにくい傾向がある、という意見や見方もあります。秤のバランスを戻すための「ひとつ」の選択肢であることは事実です。

価値の錘(おもり)を重くするには

つぎは、左側の錘(おもり)を重くする方法を考えてみましょう。これには、運営コストを負担する必要がありますが、どのように効率よく「お金を使うか」がカギとなります。

まず「借主の退去を防ぐ」ためにお金を使う方法です。共用部分をいつも綺麗に保って、設備が壊れる前に取り替えたり、新しい設備を追加したりすることによって、出来るだけ長く住んでもらえるようにするのです。退去が減れば、そもそも空室対策に悩む必要がありません。

つぎに「賃貸条件を緩和する」ためにお金を使う方法です。「ペット可」にするならペットのための専用設備が必要です。これからますます、ペット可の物件も増えるでしょうから、「ペットと暮らしやすい」という差別化が必要になります。「高齢者OK」とするなら、バリアフリーなどへの対応や、孤立死を防ぐための手段が必要です。たしかにリスクもありますが、これから増える一方のマーケットですので、無視するワケにもいきません。

そして、「部屋をグレードアップする」ためにお金を使う方法です。壁にアクセントク



ロスを採用したり、照明器具に洒落(しゃれ)たものを選ぶとか、家具や家電をセットして「そのまま」貸すなどのアイデアがよく聞かれるようになりました。築20年を過ぎてくると借主のニーズに合わなくなっているので、「間取の変更」という手段も考えられます。費用負担は多額になりますが、建物の一生の「折り返し点」なら、費用対効果の合う計画も立てられるのではないのでしょうか。

最後に、「建物の外観を維持する」ためにお金を使う方法です。外壁塗装や防水処理は、建物を長く維持するためには不可欠な工事です、これを怠ると寿命が短くなることもあります。これは大規模修繕工事の範疇(はんちゅう)になりますが、家賃とのバランスを合わせるために「積極的に行う」ことも、空室対

オーナー座談会 「借主としての外国人」



B 建設や介護や飲食店や小売などの現場で「人手不足」が深刻のようですね。

D そうですね。働く人がいなくて閉店に追い込まれたりしていますね。

Y 近所のコンビニにも日本語が片言の店員さんが見られるようになりました。

T 不足している人手を外国籍の方で補っているんですね。

A コンビニで買うお弁当にも、生産したり加工したり販売する現場のあらゆるところで「人手不足」が起きているみたいです。今や外国の労働力がないとお弁当も食べられない。

D 僕らの時代は、店を増やして従業員を多くすることが会社発展の証(あかし)と思っていましたが、今はそれがリスクになるなんて価値観は大きく変化するものですね。



司会 日本人の人口は減り始めているのですから、足りない分を外国から補うという傾向はこれからも増え続けるのでしょうか。そうすると「住む部屋」が必要になります。賃貸物件のオーナーである皆さんの出番ということになりますね。

T オリンピックも控えているし、外国人の住居の必要性が増していくワケですね。

策のひとつです。

以上のように、左側の錘を重くしてバランスを合わせるための手段は様々です。

左側の「価値の錘(おもり)」を重くするか、右側の「家賃の錘(おもり)」を軽くするかを考えてきました。いずれにしても秤(はかり)のバランスを合わせることで、空室対策の出発点として重要であることはご理解いただけたのではないのでしょうか。あとは、この「目に見えない秤のバランス」を、どのように正確に把握するかという問題です。そしてどの対応手段が、オーナー様の賃貸経営の目的に沿っているかという選択です。

そのためにオーナー様には、管理会社が存在しているのです。

A 新築賃貸住宅の供給が止まらないので空室に困っているオーナー側の問題があります。一方で、不足している労働力を補う外国人が「住まい探し」で困っているという現実もあります。普通に考えれば両者の思惑はピッタリと合うはずなのですが。

B できれば外国人には「貸したくない」と考える方もいるという現実もありますね

司会 外国人に貸すのは問題なのですか？

D そんなことはないと思います。僕は、近くの工場で働くブラジルとペルーの方に住んでもらっていますが、キッチンと約束を守る人は多いと思います。ただ、一部に不良外国人がいるのも事実でしょうが、それは日本人でも同じことですよね。

A 不法滞在をしたり犯罪行為をするような外国人は当然に排除しなければなりませんから、在留カードやパスポートをチェックします。でも真面目に日本で働く外国人が多いですよ。当たり前ですけど。

司会 では何が問題なのですか？

T やはり生活の文化の違いがトラブルになることがありますよね。ゴミの問題や料理とか友人を招いて泊ませたりとか。

D 遠い異国で暮らしていれば同じ境遇の友人を招きたくなるのは当然ですけどね。

T でも人数や頻度が多かったりします。別に騒ぐワケではなくても、多勢が外国語で話し合えば他の入居者には気になりますよね、

料理の匂いも違うし。それが月に数回の頻度で起こってクレームになったことがあります。

司会 ではどうしたらいいのでしょうか？

A 国土交通省ではガイドラインを用意していますね。我々のような民間賃貸住宅に、外国人を円滑に入居させることを目的に作られていて、オーナーと仲介業者と管理業者向けに編集されています。

T どんなことが書かれているのですか？

A 外国人に貸すことに不安を感じるオーナーに対してアドバイスしています。たとえば、ゴミ出しの方法や生活騒音についての「住まい方のルール」については契約時に説明しましょう、とか。日本では、両隣と上下階の部屋の入居者に挨拶する習慣があるので、それを勧めるように、とか。

T へえー。最近の日本の若者でも挨拶しない人は増えてるのに（笑）。

A あるいは、日本では無断転貸が禁止されていることと その理由を説明しましょう、とか。家賃支払いが不安なら家賃債務保証サービスの利用を勧めたりしています。そして、外国語の入居申込書や賃貸借契約書が用意されています。

Y 外国語とは？

A 英語、中国語、韓国語、スペイン語、ポルトガル語の5カ国語ですね。「外国人向け部屋探しのガイドブック」というのもあり、すべてインターネットでダウンロードできますよ。

業界新聞の記事から 「生産緑地に悩む農家」

平成3年4月に改正が行われて24年経とうとしている生産緑地法。あと数年で法的解除となりますが、その後、どう活用していく

か悩んでいる農家が多い、という記事がありました。生産緑地は、農業を継続することを条件に固定資産税や相続税が優遇されますが、指定を受けてから30年間経つと、継続するか宅地に転換するか

の選択が待っています。農地をやめると税制優遇はなくなり、固定資産税は宅地並みになり、それまでに相続が発

司会 それで解決できますか？

D そんな単純ではないと思いますが、入居前に日本の「賃貸住宅での住まい方ルール」をしっかりと説明すれば、トラブルはそれなりに防げるのではないのでしょうか。でも、外国人特有の問題はありますから、起こったら解決していくしかありませんよね。

Y 空室を埋めるのに苦労して、入居したあとまでトラブルで苦労したくないです。

D でもそれが賃貸経営なのではないでしょうか。部屋があれば必ず埋まり、部屋が埋まったら手間いらずで家賃が入ってくるというような、そんな楽な商売ではありませんよね。そのために管理会社さんもあるのですし。

Y うーん。うちの管理会社は積極的に提案してきませんが、僕も外国人の方に貸した経験がないのですが、ちょっと慎重になりますね。

司会 オーナーさんによっても考えは色々ですね。日本の人手不足を外国人が補っていくという現実と、空室の問題を解決するために外国人というマーケットがあるのは事実です。そこには外国人向けの「貸し方の工夫」という課題もあるようですね。

有り難うございました。



生していた場合には猶予されていた相続税を支払わなければなりません。土地を売却して支払うとしても、相続発生時より路線価（相続税評価のベース）が下がっているケースが多いので、払いきれない場合もあるようです。自治体に買い取りを申し出るか（財政的に厳しいので期待できない）、特別養護老人ホームの用地として50年の定期借地で社会福祉法人に貸すとか、自分が所有する立地のよくない宅地と交換するなどの方法などが紹介されています。生産緑地を継続したくても農業の後継者いないという問題もあります。何とか上手く活用する方法を見つけなければなりません。

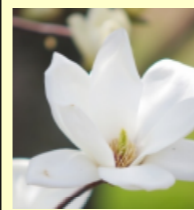
賃貸経営で満室を維持するための アパートマンション館株式会社

賃貸経営ニュース

3月

■発行日：2015.3.1 第3巻7号（通算31号）
■発行所：アパートマンション館株式会社
茨城県取手市取手2丁目2-7 <http://www.apa-to.co.jp/>
■発行人：宮内 広明 TEL 0297-72-1181

今月のピックアップ ●空室対策実践塾 「価値」をあげるか。「家賃」を下げるか。
●オーナー座談会 「借主としての外国人」 ●ニュース 「生産緑地に悩む農家」



3月の花 白木蓮
木蓮（もくれん）科。花言葉 「高潔な心」「慈悲」

開花時期は3月10日頃から。花は白くて大形でよい香りがします。俳句では、「白木蓮」や「白蓮」が春の季語として使われます。英名は「マグノリア」といい、18世紀フランスの植物学教授「Magnol」の名前が付けられました。モクレン属の花は「地球上の最古の花木」と言われていて、なんと、白亜紀の地層からモクレンの仲間の化石が発掘されています。草食恐竜もモクレンを食べていたかもしれません。モクレンのつぼみの先は必ず北を向くので「コンパスフラワー」とも呼ばれます。日がよく当たるツボミの南側が膨らみ、先端が北を向くのです。モクレンのツボミを見れば方位磁石の代わりになりますね。

空室対策実践塾 「価値」をあげるか 「家賃」を下げるか



人がお金を払うのは、その「モノ」に価値があるからです。100円ショップの商品も数百万円の貴金属も変わりありません。オーナー様の賃貸物件も同様で、その部屋を契約するのは、お客様（借主）が「家賃に見合った価値」を認めたときだけです。入居募集の重要な出発点は、この家賃と価値のバランスを、お客様の視点で正しく評価することです。

オーナー様から時々伺う言葉で「私の物件は〇〇だから価値がある」というのがあります。ご自身の物件に「思い入れ」があるのは当然ですが、もしかしたらそれは自己満足かもしれません。どうしてもご自分の物件は、「身内びいき」とか「過剰評価」になりやすいのですが、そこに暮らそうとするお客様が「価値を認めるかどうか」が本当の評価ではないのでしょうか。

たとえば、6万円の家賃で5年間暮らした借主が退去したとします。この6万円は5年前の適正家賃ですから、このまま原状回復工



事だけで貸すなら家賃は下がっているはずですが、5年間で建物も設備も古くなっているし、いま6万円位で募集しているライバル物件は、オーナー様の貸室より新しく、設備も整っている可能性が高いからです。このまま貸すなら家賃を下げることを検討すべきですし、家賃を維持するなら5年間で下がった価値を取り戻す必要があります。取り戻すには、設備を替えるか、内装を一新するか、外壁やエントランス等に手を加える等、様々な方法が考えられるでしょう。

では、この適正家賃とは何をもって判断すればよいのでしょうか。お客様である借主が、オーナー様のお部屋のどこに価値を感じるのか考えるとき、図のような秤（はかり）に例えると分かりやすいでしょう。この秤（はかり）には、左側に「立地」「建物」「部屋」「設備」「条件」「サービス」という錘（おもり）があり、右側に「家賃」という錘（おもり）が乗っていて、均衡（ balan

