

賃貸経営ニュース

12月

■発行日 ; 2017.12.10 第6巻4号(通算64号)
■発行所 ; アpartment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

今月のトピックス ●賃貸経営塾 「人気の設備が以前と変わってきた」 ●ちょっと一言 「なぜ、決まらないのか!？」 ●業界ニュース 「住宅宿泊事業法とは」

賃貸経営塾

人気の設備が以前と変わってきた!?

年末の慌ただしい時期が過ぎると、いよいよ繁忙期がやって来ます。年内に決まらなかった空室を一気に決めるチャンスですので、準備万端にしておきたいですね。今月はお部屋探しのお客様が考える人気の設備が「以前と変わって来た」というお話をしたいと思います。

単身世帯や共働き世帯が増加していることで、「家事に時間を取られたくない」「時間に縛られた生活からなるべく解放されたい」というニーズがとて増えており、それが欲しい設備にも現れて来ています。そういう入居者さんが欲しがらる設備をいくつか挙げてみましょう。

一つ目は、宅配ボックスです。



宅配業者が再配達の有料化を検討しているというニュースで急に導入する個人の方が増え、一時期は発注しても納品が遅れるほど売れたいという話も聞かれるほどでした。確かに、

宅配ボックスが付いているお宅をよく見かけるようになりましたね。しかし、宅配ボックスが助かるのは有料化になった時のお金の問題ではありません。普段

忙しく働いている入居者さんの中には、宅配便が受け取れなくて困っている方がとても多いのです。

最近はインターネット通信販売で物を買うことに抵抗のない方が増えました。本も、食料品も、衣料品も、化粧品も、インターネットで簡単に注文出来てしまいます。しかし、忙しく働いていると在宅時に受け取るのは至難の技で、大抵は帰宅するとポストに宅配業者の不在通知が入っているという訳です。



帰宅時間が早ければ当日に再配達して貰えますが、大抵の働く入居者さんはそんな早い時間には帰れません。せっかくのお休みの「午前中」とか「午後18時以降20時まで」のように再配達を指定して、その時間まで出掛けられなかったり、早く帰らなくては行けなかったりと、時間に縛られた不便な暮らしをされています。そういう方が次のお部屋探しの時に「次は宅配ボックスがある物件に住みたい」と仰るのです。ニーズは確実に増えていると思います。最近は省スペースのもの、小型のものも増えましたの

最近では省スペースのもの、小型のものも増えましたの

で、エントランスの空間が広い建物をお持ちの大家さんは、導入の検討をされてはいかがでしょう。

二つ目は、浴室乾燥機です。



貴重なお休みの日をたまたった家事に時間を

取られたくないと考える人は、帰宅後や仕事に出かける前に洗濯を済ませ、寝ている間や仕事に出かけている間に浴室乾燥機で乾かす、という生活をしたいのでしょうか。浴室乾燥機はあとから導入することが可能ですが、天井部分の開口部の大きさや天井裏のスペース、電気容量などによっては設置出来ないこともありますので、専門業者さんに見て頂いて下さい。そして、せっかく浴室乾燥機を導入されるなら、室内物干しフックなども一緒に設置されることをお勧めします。家族が多くなると、奥さんがせっかく洗濯をして浴室乾燥機にかけたのに、途中でご主人が浴室を使いたいなどの事態が起こるからです。生乾きの洗濯物には避難する場所が必要になりますよね。こういう事態に対応出来るようにしておく、住む方にも満足して頂けると思います。

三つ目は室内設備ではないですが、人気が上がってきているものとして「24時間利用可能なゴミ置場」があります。ゴミを捨てたい時に捨てられるというのは、忙しい現代人にとってはとても魅力的なことのようです。確かに、出張で前日からいなくなったり、深夜まで働いて翌朝起きるのが遅い場合など、「このゴミは何曜日の何時までに出して下さい。ただし、前日の夜には出さないで下さい」と言うより、「ゴミは24時間出していいですよ。」と言う方がとても魅力的なのは理解できます。綺麗好きな入居者さんほど、



ゴミを指定曜日に捨てられないまま室内に溜めておくのはストレスになるのでしょうか。

「24時間ゴミ出し可能」というのはどの物件でも導入できるというものでは無いですが、ある程度の規模の新築の賃貸住宅を建築される予定であれば、大きめのゴミ庫に入居者自身が分別してゴミを置くようにあらかじめ区分するのもよいでしょう。どのゴミをどこに置いて欲しいかの表示を最初から掲示すると、大半の方がそれに従ってきちんと置いてくれるものです。既にそういう大きなゴミ庫があって24時間捨てる事が出来る状態なのであれば、それをきちんとアピールすることも大切です。

もし設置が許されるスペースが有るのであれば、集積所やストッカーを新たに



整備して、ゴミの種類別に置く場所を作り、24時間捨てられるルールを導入するのも一つの手だと思います。自治体ごとにゴミ収集のルールが違い、ゴミ庫の鍵を開けて収集してくれるところもあれば、ゴミ庫やストッカーに入っている状態では収集してくれず、誰か人を雇ってゴミ庫から外にゴミを出さないとダメなケースもありますので、導入した後の運用コストも検討して下さい。そしてもちろんゴミ庫内が荒れ放題になっては困りますので、ゴミの分別はしっかり守ってもらうのが前提です。そのためには、例えば防犯カメラで抑止するなどの方法が必要になる場合もあります。入居者さんにとってはとても便利ですが、上手く運用しないと逆にゴミ庫が散らかり逆効果になりますので、導入時はしっかりルールを作り、誰が見ても分かりやすくするなど工夫が必要です。

以上のように、設備にお金をかけるばかりが空室対策ではありませんが、繁忙期に空室を決めるために、年内にできる準備は済ませておきましょう。



賃貸経営「ちょっと一言」

なぜ、決まらないのか!?

「なぜ、貸室が決まらないのだろうか？」

このような疑問を抱いているオーナー様も多いのではないのでしょうか。募集を頼んでいる不動産会社に尋ねると、「景気が悪い」「お客様がいない」「インターネットの反響が悪くなった」「時期が悪い（繁忙期になれば）」という答えが返ってくるかもしれません。

でも、これがすべて「言い訳」だとしたら？募集を依頼している不動産会社が「やるべきことをやっていない」のが原因の1つだとしたら困った事態ですね。オーナー様の物件がしっかりと募集されているかをチェックしてみたいかがでしょうか？

ネット掲載状況をチェックする

まずは部屋を決めるための要（かなめ）はインターネットです。「お部屋を決めるためにインターネットに掲載しています」と誰もが言いますが、その掲載方法は様々なレベルがあり、効果も天と地ほどに違ってきます。オーナー様の貸室が「どのようにネットに流されているか」を確認してみましょう。

ご存知の通り、お部屋を探しているお客様をインターネットで募集するには「ポータルサイト」に貸室情報を掲載し



ます。この「ポータル」とは港（port）から派生した言葉ですが、インターネット上で様々な情報を有していて多くの見込み客を集めるサイトを「ポータルサイト」と呼ぶようになりました。代表的なポータルサイトは「スーモ」「ホームズ」「アットホーム」の3つですが、その他にも地域によって有力なポータルサイトがあります。それぞれに費用がかかるので不動産会社が利用するサイトの数には限りがありますが、ひとつでも多くのサイトに掲載されれば多くのお客様に見ていただけます。募集を任せているオーナーとしては「どのポータルサイトに掲載されているか」を知りたいの

ではないでしょうか。

その上でオーナー様ご自身で「どのように掲載されているか」をご覧になってください。その際は下記の表の項目をチェックしてみるとよいです。

- ・多くの写真が掲載されているか
- ・写真が明るく見やすく撮れているか
- ・すべての部屋と設備が写っているか
- ・周辺施設の写真も紹介されているか
- ・間取図は見やすく作られているか
- ・コメント欄の文は適切で量も多いか

枚数が少ない、写真が暗い、ピンぼけしている等、物件の特徴が伝わってこないような掲載では問い合わせもきませんよね。

つぎに「他社にネット掲載を許可しているか」。不動産会社は、近隣の同業者にお客様の紹介を依頼するのが通常ですが、まれに自社で独占する会社があります。早く決まるなら良いですが「独占していて決まらない」というのはオーナー様のためにはなりませんね。ですので「ネット集客を独占していないか」も確認すべきです。

他の不動産会社に募集条件を流してお客様の紹介を依頼するには、

- ・図面の配布業者を使う
- ・FAXで図面を送る
- ・訪問して紹介を依頼する
- ・レインズに登録する

などがあり不動産会社によって手段も異なります。大家さんとしては、より多くの店頭で紹介されるように積極的に動いてほしい、と要望すべきだと思います。

最後の「レインズ」とは、業者間の不動産物件情報交換システムです。ここに登録すると「登録証明書」が出ますので、掲載しているかを確認することができます。

さて、早く決めるためには「その部屋や条件に家賃に見合った魅力があること」が前提ですが、「上手に募集すること」も必須の時代になりました。部屋が空いている時間は戻ってきません。「やるべきことをやらせてもらって」一日も早く空室をなくしましょう。

業界ニュース展望

住宅宿泊事業法（民泊新法）が 来年6月15日から施行される。

先月のレポートを続けます。

住宅宿泊事業法が来年の6月15日から施行されます。ホテルや旅館は住宅街での宿泊事業は禁止されていますが、この法律は同エリアであっても民泊を運営することが可能となります。主に賃貸マンションの一室が民泊の舞台となるのではないかと予想されます。もちろん、大家さんの許可無しで民泊利用されるのを防がなければなりませんし、積極的に事業参加を検討するとしても、ご所有のファミリー向け賃貸マンションに外国人旅行者が泊まり始める、とい



うような活用はあり得ないでしょう。「民泊に適した条件の揃った物件があれば活用する」というのが大前提だと思います。

仮に、「民泊は絶対に反対」という考えでも、「合法なら興味がある」という立場でも、正確な知識を得ておくことが大切です。大家さんとしては内容をよく理解しておく必要があるのではないのでしょうか。今回は、この「住宅宿泊事業法」の詳細についてレポートいたします。

民泊ホストの義務と責任

まずこの法律の重要な登場人物は2者です。一人目は民泊を行う人で「住宅宿泊事業者（民泊ホスト）」と呼ばれます。二人目は民泊運営を代行する人で「住宅宿泊管理業者（民泊運営代行会社）」といいます。大家さん自らが民泊を行う場合は大家さんが民泊ホストになります。大家さんから賃借した借主が民泊を行う場合は借主が民泊ホストとなりますので、この場合は大家さんには義務や罰則は発生しません。

民泊ホストとして事業を行うには、一戸（室）ごとに都道府県知事に「届け出」が必要です。虚偽の届出をした場合は「6ヶ月以下の懲役もしくは100万円以下の罰金」という重い罰を科すことも協議されているようです。今まで禁止されていた地域

で宿泊事業を許可するのですから、民泊ホストにはいくつもの規制やルールを守る義務が課せられます。

- ・年間営業日数は180日以内とする
- ・床面積に応じた宿泊者数の制限を設ける
- ・清掃などの衛生管理を行うこと
- ・火災・災害時の宿泊者の安全確保
- ・外国語による施設、交通、生活環境の説明
- ・宿泊者名簿を備え付けること
- ・周辺住民の苦情等に適切・迅速に対処する
- ・届出住宅ごとに民泊標識を表示する 等

このようなルールによって、周辺住民に迷惑をかけない民泊を運営させる目的ですが、果たして民泊ホストがルールを守るか、という不安もあります。そこで「民泊運営代行会社に業務の一部を委託しなければならない」という義務を民泊ホストに課しています（これには例外もあります）。

民泊運営代行会社の義務と責任

この民泊運営代行会社は国土交通大臣に登録して5年ごとに更新することが義務付けられています。私たち不動産会社も登録制度の中で事業をしていますが、登録と更新の義務は重いものですから簡単にルール違反はできません。この責任を背負った登録業者に、ホストの義務である「衛生管理、安全確保、外国語の説明、住民の苦情への対応」という重要な部分を任せることで、民泊の質を一定に維持したいという考えなのです。

この住宅宿泊事業法は、民泊を営む人に物件の届け出をさせて、あわせて、専門知識と経験と責任感を持った登録業者に補佐させることを義務としました。これによって、周



辺住民への迷惑行為を抑えて、外国人旅行者に満足を与える宿泊施設を多く作ろうとしています。大家業としてこの流れに「どう対処するか」の判断のためにも、これからの民泊問題の推移を見守り続ける必要があるのではないのでしょうか。