

# 賃貸経営ニュース

2月

■発行日 ; 2018.2.13 第6巻6号(通算66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

今月のトピックス ●賃貸経営塾 「繁忙期対策 キッチンリフォームで差別化する」  
「雨漏りトラブルの対応と予防策」 ●ちょっと一言 「その選択は間違っている？」

## 賃貸経営塾

### 「繁忙期対策」キッチン周りのリフォームで差別化する

#### 満室のときに次のリフォームを考える

繁忙期は引越しシーズンですので、新しいご入居だけでなく退去も増えてきます。この繁忙期という強みを生かすには、退去後のリフォームをスピーディーに行うことが大切ですが、せっかくの機会なのに「原状回復」だけを行うのも勿体ないですね。以前、ある大家さんが「満室のうちに、次に空きが出たらどういうリフォームを追加したら良いかを考えておくんだよ」と教えて下さったのですが、確かにその大家さんの物件は、リフォームに色々と工夫されている割りに、工事が早く終わるので空室期間が短かったのです。満室の時に退去があったら追加したいリフォームを前もって考えておくのは、とても良い空室対策です。

最近の入居者ニーズのアンケートで出てくる項目は、設備や収納やセキュリティに関するものが多いですが、キッチン周りに関する要望も目に付きます。

料理男子、弁当男子、水筒男子などの言葉を聞くことがありますが、今や男性でもお料理をする方が増えているようです。健康志向



に加え、お給料の上がらない時代の経済的な問題も関係あるのでしょうか。男性女性に関わらず、お料理をするなら定期的にしないと食材が無駄になりますので、料理する人は頻繁にする、料理しない人は全くしない、という風に生活習慣が分かれて来ているのを感じます。お部屋のリフォームのプランニングでは、万人受けを狙わずに、ターゲットを絞るのが大切です。お料理を頻繁にする方をターゲットにすると、キッチン周りのリフォームは周辺の物件との差別化につながると思います。今回は、我々が普段お料理を頻繁にするお客様を接客して感じるニーズから、キッチン周りのリフォームに「ちょっと足せるアイデア」を考えてみたいと思います。



#### 2口コンロは「据え置き」が必須条件

一つ目のニーズは「2口ガスコンロがあること」です。ガスコンロが最初から設置されていることが条件です。入居者さんは、今の住まいで据え置きタイプのガスコンロを使っている方は、新たに買わなくてはなりませんし、次の引越し先にガスコンロがあれば、退去時に

処分しなくてはならないため、「買って設置して下さい」という物件は好まれません。では、予め設置してあって「2口」なら何でも良いのかというと、そう単純な話ではなく、台より



小さなガスコンロを「安いから」という理由で設置して

も、お部屋を見に来る方には不評なのです。隙間が多ければ料理屑が落ちて掃除が大変になり、頻繁に料理する人には嫌われるので、奥行き、幅、高さがコンロ台のサイズに合っているガスコンロが良いのです。条件に合うコンロを探すのは大変ですが、一度見つけておけば他の部屋でも使えますので、時間のあるときに探しておくことをお勧めします。形だけでなく色も重要です。黒、グレー、シルバーなど種類が多くありますから、なるべく今のキッチンと合う色、似たような色のものを選ぶと、入居募集時に使う写真映りがとてもよくなりますよ。

### 調理スペースとシステムキッチン

二つ目のニーズは「調理スペースがあること」です。もし現在のキッチンにまな板を置く場所がない場合は、キッチンを入れ替えるタイミングが来たときのために、作業スペースがありつつお部屋とサイズ感が合うキッチンを探しておきましょう。



そしてもし、現在のキッチンがガスコンロを後から設置するタイプならば、交換の時には是非システムキッチンにして下さい。先に述べたように「引越し先のお部屋に合わせてガスコンロを買っても良い」と考える人はかなり少なくなっているからです。大きなサイズのキッチンを設置できるスペースが無くても、コンロの配置やシンクの形状の違いで、作業スペースが確保できるタイプのキッチンがきっと見つかります。探しておくように管理会社に依頼しておいてはいかがでしょうか。

### キッチン家電を置きたい！

三つ目のニーズは「キッチン家電を置くスペースがあること」です。キッチンに置きたい家電とは、炊飯器、電子レンジやオーブンレンジ、トースター、コーヒーメーカーなどですね。お料理好きの方であれば、その他にジューサー、ハンディブレンダーなどもお持ちでしょう。これらを収納するスペースが現在のお部屋にあるでしょうか。キッチンが廊下にあるなど狭い場合は仕方ありませんが、キッチン周辺が広い間取りの場合には、引き出しのないシンプルな台や棚などを作り、キッチン家電を置けるようにするととても良いと思います。下の部分には分別できるゴミ箱を置くスペースも確保できます。ガスコンロの



理屈と同じで、その部屋の間取りにあった棚を購入する借主さんは多くはないので、あらかじめ置き場があるお部屋は料理好きの心を掴みます。そして、その時ついでに気をつけたいのはコンセントの数です。置く場所ができて肝心のコンセントがなければ家電が使えません。古い物件は、コンセントが冷蔵庫と電子レンジの分しかないこともよくあります。入居者さんは、タコ足配線で頑張っていますが、火災などの危険からも、タコ足配線は避けて欲しいので、たくさんの家電が繋げるようにコンセントを予め増やして置くべきです。これらは大工工事と電気工事が絡むので、退去してから見積もりを取っては時間がかかりすぎます。もし今、リフォーム済みで募集中の同じ間取りのお部屋があるならば、次にお部屋が空いた時のために先に見積もりを取っておけば、リフォーム期間が短縮出来ます。こちらも管理会社に相談してみてください。

お料理好きな方をターゲットにしたリフォームは、ご所有の物件のキッチン周辺が広い大家さんにはとてもお勧めです。是非試してみてください。

今月はオーナー様にとってもやっかいな「雨風による漏水トラブル」です。「雨漏り」の原因は建物や設備の老朽化ですが、まれに、新築であっても施工不良で発生します。建物は風雨に耐えるよう防水工事が施されているのですが、防水性能の耐用年数が15年程度です。時間が経過すると、壁にヒビが入ったり、タイルがズレたり、パッキンの摩耗などが起こって、その小さな隙間から水が浸み込むようになります。また最近では、ゲリラ豪雨や爆弾低気圧のように、集中的で強い雨風による「吹き付け」が増えていて、壁の横部分にある換気扇の開口部分やエアコン配管用の穴からも雨が入り込むことが多くなりました。

この「雨漏り」というのは原因箇所の特定に時間がかかることも多く、大掛かりな調査が必要な場合もあります。すぐに解決できない場合は、それが入居者さんの大きなストレスになりますので、オーナー様とともに入居者さんのケアも、管理スタッフにとっての重要な仕事になります。

管理スタッフは連絡を受けたらすぐに訪問して、入居者さんに状況を詳しく聞きます。この時点で原因が「雨」とは決まっていませんので、「発生時の天候」や「上階の方が在宅か不在時か」などの細かな質問をします。漏っている水質によって、綺麗な水なら上水なので給水管から漏れていると予想できますし、汚れた水の場合は汚水か雑排水なので排水管からの漏れを予想します。温水なら給湯か浴槽のお湯ですし、水回りに関係ないなら「雨漏り」を疑うことになります。

このように熟練のスタッフなら、入居者さんから詳しくお話を伺って、状況を正確に把握するスキルを身につけているでしょう。そして、漏水している部分の写真を撮って、これから業者手配をして原因を探しながら処置していくという流れを説明します。この入居者さんのケアが、解決が長引いてしまった場合でも、不満を大きくさせない大事な行動になります。

この後は、雨水が染み込んでいる箇所を特定していきます。それは屋根や壁だけでなく、出窓上部、バルコニー、共用廊下なども考えられますから、あらゆる可能性を検討することになります。そして晴れた日にハシゴや足場で怪しい箇所を調べて、コーキング等の簡易処理を施して様子をみます。そのような作業を経て、漏水が無くなったことを確認できたら、やっとなり外壁塗装をして部屋の内部も復旧して完了となります。

雨風による漏水は建物設備の老朽化によって避けることはできないトラブルです。30年以上もの間に、何のメンテナンスもせず



ずに防水性能を維持することは不可能ですので、予防するためには定期的な修繕工事が必要になります。15年～20年ごとの大規模修繕工事という、足場がないと出来ない壁や屋根のメンテナンス工事を施す必要があります。費用はかかりますが、それを怠って雨漏りを起こしたら、もっと多くの費用がかかりますし、入居者さんに大きな不便をかけて退去を促しては大変です。管理会社の責任として、必要な投資と理解いただくようにお勧めしています。そして、これは人間も同じですが、定期的な検診を行って、原因の芽を早く見つけるように努力を続けています。

雨漏りで発生してしまった工事費用は保険で賄いたいところですが、災害等で発生した場合は保険が適用されても、老朽化が原因の場合は原則は適用されません。このあたりは加入されている保険の特約等を確認しておきましょう。そして入居者への賠償を目的とした施設賠償保険に加入しておくことをお勧めします。漏水トラブルは防ぐことが大事ですが、万一のときの費用を確保しておく方法をオーナー様に紹介するのも、管理会社の大きな使命です。

## 賃貸経営「ちょっと一言」

# その選択は誤っていませんか？

今月は「目的」と「手段」についてレポートいたします。賃貸経営を始めたオーナー様には、それぞれに目的があったはずですが、相続税対策や土地活用、収益をあげてキャッシュを残す、親から継承した財産を維持するなど様々です。購入して数年で売却して利益を出すことを目的にしている大家さんもいらっしゃいます。ところが賃貸経営は長いので、途中で本来の目的を見失ってしまうことがあります。

### 大規模修繕をすべきか見送るか？

築 35 年のマンションをご所有のオーナー様があります。そろそろ 2 回目の大規模修繕工事の提案を管理会社から受けました。家賃収入が減っているのに修繕費用ばかりが増えているところへ、多額の費用がかかる工事の判断に迷いますし、この工事をするると残しておいたキャッシュが手元から消えてしまうことを不安に感じています。このように迷ったときは賃貸経営の目的を再確認してみるのです。賃貸経営は「あと 5~10 年」でその後は取り壊す予定なら、大規模な修繕工事は見送って、緊急性の高い部分だけ修繕や部品の取り換えで対処すればよいでしょう。そして契約はすべて定期借家権に切り替えるという方針も決まります。反対に、まだまだ 20 年も 30 年も経営するという目的なら、今が大規模修繕工事のベストタイミングです。この工事をしっかりとやっておかないと、トラブルが起きてもっと費用負担が増えて、入居者さんに不便をかけて入居率を落としてしまうでしょう。今回のように、多額のお金が出ていってしまうという現実意識を奪われると、本来の目的に合った正しい手段を選択できない場合があります。

### 目的と目標と手段の三角関係とは？

「目的」を達成するためには、そのための「目標」を立てて、それを実現する「手段」を選択する必要があります。目的→目標→手段の順ですね。手段とは、目の前の目標達成のために考えるのですが、その先にある目的

を取り違えると、誤った判断をしてしまうことがあります。例を挙げて説明しましょう。

あるオーナーが、現在は残念ながら 85% を切っている入居率を「年間を通して 92% を達成してほしい」という目標を管理会社にお問い合わせしました。そこで管理会社は平均 5000 円くらいの「家賃の値下げ案」を提案してきました。「これでしたら、いま空いている部屋はすべて決めることができます」。たしかに家賃を 5000 円下げれば空いている部屋はなくなり入居率も高くなるでしょう。しかしオーナーは「入居率を高くする目的」を管理会社に告げていなかったのです。その目的とは「必要な収益を確保して手元にキャッシュを残すため」でした。このままの実績では昨年の収益



を下回り、将来のための投資計画に狂いが生じてしまいます。このように収益確保が目的の場合は、家賃を下げて部屋を決めても、それ

では必要な結果は得られないでしょう。

この「入居率 92%」の目標達成のための手段は「ひとつ」ではありませんが、目的が分かかっていないと誤った提案をしてしまうことがあります。さらにオーナー様ご自身も本来の目的を見失って「家賃の値下げ」に同意してしまうかもしれません。

この場合なら値下げではなく、家賃を維持したまま募集方法の再検討や部屋のモデルルーム化という手段を考えるべきです。

あるいは家賃の数ヶ月分の投資をして、壁紙を替えたり収納を増やしたり新しい設備を追加するという手段を検討すべきです。

このように目的を明確に示したうえで目標を掲げるなら、大きく誤った手段を選択しないで済みます。賃貸経営を始めたときの目的を覚えていますか？そして現在の目的は何ですか？目的を明確に管理会社に伝えて、正しい手段を選択してください。