



値上げラッシュを乗り切る方法とは？

- A** 値上がりがスゴイですね。食品もエネルギーも資材も、すべての分野で価格が上がっている。
- D** まるで1974年の「狂乱物価」を思い起こすね。あのときは前年と比べて23%も物価が上昇した。
- E** この値上がりは賃貸経営に大きく影響してます。リフォーム工事にかかる費用負担が増える。
- D** 壁の張り替えに必須のクロス、住宅設備や建築資材が軒並み値上がっていますからね。原状回復工事だけでなく、競争力を増すためのリフォームやリノベーションもコストアップになります。
- C** 私は原状回復のとき、前の借主さんの居住期間が3年以上なら、必ずクロスを新品にしていたけど、これからは考え直さないとならないのかな。
- B** いや、必要な原状回復に手を抜くと、次の募集で苦勞するのではないですか？ 同時期に募集しているライバル物件が常にありますからね。
- A** 難しい判断だよな。経費を意識しないと収益が減るし下手すると赤字になる。でも、値上がった分の工事をやめたら、物件の競争力が乏しくなる…。
- E** 家賃の値上げはできないのですか？ 契約書には値上げの条件として「経済事情の変動」と書かれているけど、今はこれに当たるのでは？
- A** たしかに、更新などで交渉する材料にはなりますね。もしかしたら裁判所も、適正な値上げ幅なら認めるかもしれないけど、それで借主が退去したら空室になってしまう。その家賃ですぐ決まるなら値上げに踏み切ってもいいと思うけど。
- E** なぜ物価が上がっていて、貸主の経費も増えているのに家賃を上げることができないのですか？
- C** それは給料が増えていないからですよ。借主さんも所得が増えないのに、生活物価が上がっているわけですね。それでも賃貸が貸し手市場なら、貸主側の強気の家賃も通用するかもしれませんが、多くの地域では借り手市場ですからね。
- D** さっき狂乱物価の話をしたけど、当時僕は20歳のサラリーマンで、25%も昇給したのを覚えている。特に良い成績を挙げたわけではなく、社員の平均給与が上がったのです。あの時代は物価も上がったけど給料も上がったんだよねー。
- A** 話を賃貸経営に戻しますけど……。この経費が増えていくときに大家はどうしたらいいのです？
- C** 原価が上がっても、その分の経費が増えるのを黙って見逃してはダメですよ。経費節約が重

- 要なので、工事を行うのも慎重にすべきです。
- B** 私は原状回復工事も、競争力のためのリフォーム工事も、必要と判断したものは実施すべきだと思いますよ。ただ、その判断が重要ですね。
- E** 今まで不要な工事はしていなかったつもりだけど、さらにシビアになる、ということですね。
- B** そうですね。私のエリアは賃貸需要より供給の方が明らかに上回っているの、ネットや現地の内見で、とにかく選ばなければならない。そのためには手抜きをするのは怖いです。
- C** でも競争力はリフォームだけに頼るものではないと思います。家賃設定や賃貸条件の工夫もできます。内見のときに、共用部や貸室を綺麗にしておく、という努力もできます。リフォームのコストが増えたなら、リフォームに頼らない空室対策を、もっと考えたいですね。
- A** BさんとCさんの意見は対立していないと思います。リフォーム工事は投資ですから、かけただけ物件の価値が上がり、それが家賃や稼働率に反映できるなら、それはやるべきでしょう。ただし、原価が20%、30%も上がってしまうなら、発注する工事については、その内容や見積もりについて、さらにシビアにならなければなりませんね。一方でCさんの仰るとおり、リフォームに頼らない空室対策もありますから、こちらにもさらに力を注ぐべきでしょう。
- E** 家賃はどうですか？ さっき値上げは難しいという話でしたけど。
- D** こちらもシビアな家賃査定が必要だと思います。たとえ月の家賃1,000円の差でも、4年も住んでくれば5万円近くも収入が増えますからね。
- B** 適正な家賃査定というのは募集する時期によって異なると思います。同じ地域でも季節によって賃貸需要は変化するし、募集している時に、同じ間取りタイプの物件が多い少ないによっても、決まる可能性が違ってきますよね。
- C** 適正査定は難しい話だけど、不動産会社さんとしっかり話し合って決めることですね。
- A** 経営コストと生活物価の両方が上がって大変な時期ですけど、皆さんのお話を伺っていると、空室対策の本質というのは以前から変わっていないわけですね。工事のコストが上がったいま、それをシビアに見直して実施していくことが大事だと思います。

賃貸管理ニュース

8月

■発行日：2022.8.1 第10巻12号（通算120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

記事1 賃貸経営塾

空室対策の秘策は 「退去対策」にあり

記事2 賃貸業界のニュースから

不動産共通IDと賃貸経営

記事3 大家さん対談

値上げラッシュを 乗り切る方法とは？

8月の花 プルメリア

キョウチクトウ科 花言葉 「気品」「恵まれた人」「日だまり」

プルメリアと言えばハワイのレイを思い浮かべます。ハイビスカスとともにハワイの人々に親しまれていて、一般家庭の庭や公園、庭園、街路、墓地など、ゆくさきぎきで目にすることができます。育つと7m～8mの高さになる常緑樹です。ハワイでは「満月の夜明けに、まだ朝霧に包まれたままのプルメリアの花を集めてレイを作り、好きな人に渡すことができれば、その恋は叶う」という言い伝えがあるそうです。花名は、南米探検調査で新種の植物を数多く発見したフランスの植物学者シャルル・プリュミエが由来と言われています。英語で「テンプルツリー（寺院の木）」と言われていて、ハワイなど熱帯地方の多くの寺院や墓地に植えられている事からこの英語の花名が付けました。そしてその地域では亡くなった人へ捧げる花とされています。ハワイ語の「ALOHA」は単なる挨拶だけではなく、その5文字に深い意味が込められていてプルメリアの5枚の花弁に当てられているそうですよ。

賃貸経営塾

空室対策の秘策は退去対策にあり

Q 本年5月号で「満室後の空室対策が重要」と回答されました。退去対策の具体的な方法についてお話しただけでないでしょうか？

防げない退去を早く知るためには

A 前回は、防げない退去と防げる退去があると申しましたね。まず、転勤や自宅購入などの「防げない退去」は、なるべく早く知ることが大事です。早い分だけ、次の募集条件とか、リフォーム計画とかの、検討や準備ができるからです。解約通知は「1ヵ月前」が多いので、借主は早く退去が決まっても、貸主への通知をギリギリにする方もいます。でも貸主側は、退去が決まったらすぐに知りたいわけです。大学生の場合は3月末の退去が多く、それを1ヵ月前の2月末に知るのでは遅いので、年末か年初めに退去予定を確認する、ということがあります。しかし、入居と退去時期がバラバラの一般借主には難しいので、日頃のコミュニケーションを取ることで、事前に聞ける可能性を高めることができます。では、そのコミュニケーションをどうとるか？ 合意更新の地域は2年ごとに更新契約というコミュニケーションの機会があります。更新の確認通知を1ヵ月前よりもっと早くすることで、退去の予定が決まっているなら知ることができます。一方で自動更新の地域は、意図しなければコミュニケーションがゼロになることもあります。その場合は、貸主側から定期的な接触、例えば年に1回は、「お住まいになって〇年になります。何かございますか？」と問いかけるのも一つの方法です。または、早く退去日を通知した借主に何らかのサービスが付与される、という契約条件も効果があるかもしれません。いずれにしても「退去予定を早く知ることが空室期間を短くする」と意識することが重要です。

防げるかもしれない退去を防ぐために

借主の満足度を高めて長く住んでもらう、というのが基本ですが、商売としては当然の考え方ですよね。しかし賃貸経営は収益が目的ですから、過剰なサービスで収益を損ねては本末転倒です。現実的に採用できる方法を検討してみてください。

○共用部分をきれいに

誰でも住環境はきれいな方が好ましいですが、築年が古く安い物件なら共用部の汚れに不満を持つ人は少ないでしょう。反対に平均以上のグレードや築年の浅い物件に暮らしている人は、共用部に常にゴミが目立つという状態は不満なはず。負担している家賃に見合った価値がない、と感じ

ます。この不満を育てないために、共用部の清掃を定期的に行うのが良いのですが、その頻度は、物件のグレードや家賃で適正回数を判断すればよいと思います。また現場に定期的に行くことで、入居者との接触機会が増えるのと、次のテーマである「トラブルの芽」を見つける機会が増えます。

○トラブルや不満の芽を摘む

ルールを守らない入居者や、建物設備や管理への不満が高じて退去につながるとしたら、その芽は小さいうちに摘み取るべきです。たとえばゴミ出しのルールや、通路に私物を置かないという取り決めを守らない入居者がいたとき、大したことではないと簡単な全体注意だけで放っておくと、ルールを遵守する入居者には不満が募ります。共同住宅のルールは、守れない世帯に厳格に伝えて守ってもらう必要があります。そして貸主側が行動していることを、他の入居者に伝わるようにした方がいいです。また、共用部の清掃や定期点検や、何かの用事で現地に行ったときは、トラブルの芽を見つける良い機会でもあるので、そのような意識で施設全体を見回るとよいと思います。

○永く住んだ人が得をする

昭和の終わり頃は家賃が値上がり続けた時代で、長く住んでいる人の方が確実に家賃は安くなっていました。更新時の値上げが実勢の家賃に追いつかなかったのです。長く住むほど得をする時代です。しかし、家賃相場が下がっている時代は逆に、長く住んでいる方が新しい借主より家賃が高い、という状況が生まれます。これでは「住まいを変えた方が得」という動機が生まれてしまいます。この借主を退去で失うのは本当に残念です。「長く住むほど得をする」という方法はないのでしょうか？

本年5月号でも回答しましたが、2年ごとの更新のタイミングで、借主が希望する設備（エアコンやシャワートイレなど）や家電をプレゼントするとか、生活に支障のない範囲でプチリフォームして差し上げる、というのは一つの方法だと思います。貸主の出費にはなりますが、これで物件力が増すことになるので効率のよい投資です。暮らしている人が選ぶ設備ですから、一般の借主の要望にも沿っているでしょう。次の募集時のセールスポイントになるはず。家賃を下げるよりもずっと良いと思います。自動更新の地域でも、この2年ごとのイベントを行うことは可能ですね。

- ・防げない退去をなるべく早く知る
- ・防げる退去を防ぐ手立てをする

小さなことかもしれませんが、この2つも、今後の経営方針に加えてはいかがでしょうか。

賃貸業界のニュースから 不動産共通IDと賃貸経営

「不動産ID」という言葉を耳にしたことはありますか？ IDとは識別番号のことで、不動産を判別するための数字やアルファベットなどの番号を指します。なぜ不動産にIDが必要なのか？ それは複雑な日本の住所に起因しています。

国交省は本年3月に「不動産IDルールガイドライン」を発表。日経新聞も4月27日に「不動産ID、提供始まる 土地取引の円滑化に期待」という記事を配信し、大手不動産会社が参加する業界団体が作成したIDに期待を込めて報じました。複雑な不動産の仕組みを変えるものと期待されているようですが、一般には知られていないことも多いので、賃貸経営への影響と併せて紹介いたします。

● 複雑すぎる日本の住所

不動産ID導入の前提は日本の不動産表示が複雑なことです。日本では「地番」という土地を区別する仕組みと、「住居表示」という建物を区別する仕組みが併用されています。例えば、東京タワーには「住居表示：港区芝公園4丁目2-8」「地番：港区芝公園4丁目407-6」と、2つの住所体系があります。異なる住所が2つあるだけでややこしく感じますが、京都市のように住居表示の仕組みがない（未実施）地域もあります。また、複数の地番にまたがって建物が造られていることも多く、その場合は代表地番が割り振られていますが、住居表示からその建物の代表地番を一発で調べる仕組みがありません。そのため、公図から人間が目視で調べるのが一般的です。さらに、建物の新築や取り壊しで住居表示が増減しますし、地番は土地を分筆するたびに増えていきます。そのうえ、日本語表示では「3丁目」「三丁目」「3-〇-〇」…のように、1つの住所を違う文字や記号で表すものがあり、これらは全てコンピュータ上では別の住所と認識されてしまうのです。

このような複雑な住所体系を市区町村単位でバラバラに管理しているため、不動産の取引は極めて手間がかかるのです。例えば、中古アパートを売買しようとする、「市区町村の都市計画課、土木課、道路管理課、建築審査課、開発指導課、防災課、環境保全課、資産税課」、「法務局」、「水道局」、「電力会社」、「国交省」、「自治会」などに個別に問い合わせする必要があります。国交省が所管する研究会による試算では、こうした異なる窓口に対応するだけで3日半の時間を費やすそうですから途方もない労力がかかっています。こうした煩雑さを解消するために不動産ID導入に関する議論が活発になっているのです。IDがあれば、別部署が所管する名簿でも簡単に名寄せできるよう

になります。現在、不動産テック協会では不動産オープンIDとして建物と土地を18桁の数字とアルファベットで識別する仕組みを構築中です。また国交省も17桁の数字でIDの仕組みを検討中です。「2つのID？……」と不安になりますが、数字やアルファベットは簡単に連動できるので混同する心配はないとみられています。

● 不動産IDは世界最先端の仕組み

不動産IDによって賃貸経営にどんな影響があるのでしょうか？ 最も分かりやすい効果が、インターネットのサイトから「おとり広告」や「削除漏れ」がなくなることです。現在の不動産サイトの仕組みでは、仲介会社が掲載している物件情報と管理会社の入退去情報が連動しておらず、入退去時期に遅れて更新されます。そのため部屋に興味を持って問い合わせたのに、「他で決まっていた」という残念なやり取りが行われています。また、不屈きな仲介店舗は意図的に相場より安く物件を公開して問い合わせを得ようとしています。こうした不便は共通IDがあれば容易に防ぐことができると見込まれています。このような部屋探しの不便さは入居者の不満や負担になっていますので、それが解決してスムーズな部屋探しができることで賃貸経営にもプラスになるはず。です。



またリフォームや修繕の履歴を容易に記録できるので、工務店や管理会社レベルでIDを共有すれば、物件の状態を正確に知ることができるため査定がしやすくなります。特に賃貸住宅の売買のときには役立ちそうです。建物設備の現状把握に手間がかからないことで、維持管理にかかるコストが減ったり、建物価値の長期保全にもつながるかもしれませんし、設備や建材もIDに紐付けて記録しておけば交換や修理の手間も少なくなります。

実は不動産IDのような便利な仕組みは諸外国にもほとんどありません。もし日本で実現すれば、世界最先端の仕組みとなり、様々な新しいサービスが生まれるきっかけになると期待されています。また、日本社会の重大問題になりつつある所有者不明土地も、それぞれの記録が連動しやすくなることで特定しやすくなるでしょう。駆けつけ警備や食品の配送サービス、高齢者への見回りサービス、郵便や宅配、救急車なども効率化されること。ぜひ便利になってほしいと思います。