賃貸業界のニュースから 「AIの賃貸経営での活用」と 「経産省のLPガスに対する方針」

AIが賃貸経営を助ける時代がくる

「ChatGPT」(チャット・ジー・ピー・ティー)という人工知能(AI)システムが公開され話題を呼んでいます。チャット(おしゃべり)というだけあり、まるで人が書いたような文章を、数秒から数十秒で作成する技術に世界中が驚いています。インターネットに公開されているデータを元に作成するので誤りもあるようですが、これから学校教育や事務作業、情報処理の分野で活用されることが期待されています。不動産ビジネスでの活用も始まっていて、すでに米国では物件紹介文をAIに書かせるなど、実戦投入が進んでいるようです。実際に国内の物件紹介ページのアドレスを送って、「紹介文を書いて」とリクエストしてみたら45秒ほどで、以下のような文章にしてくれました。

物件は、東京都中野区本町3丁目にある2LDK の賃貸アパートです。駅から徒歩7分という好立 地にあり、周辺にはスーパーマーケットやコンビ ニエンスストアなどの生活施設が揃っていま す。室内は広々としたリビングダイニングキッチ ン、洋室2部屋、バス・トイレ別、バルコニーがあ り、家具家電付きで即入居可能です。室内は明 るく、角部屋のため日当たりも良好です。また、 南向きで、太陽光を取り込めるため、冬でも暖 かく過ごすことができます。物件は築年数が浅 く、鉄筋コンクリート造で造りがしっかりしてお り、耐震性も高いです。セキュリティー面にも配 慮があり、オートロックやモニター付きインター ホンが設置されています。駐輪場も完備してお り、自転車通勤の方にも便利です。賃料は月々 20万円で、共益費は1万円かかります。敷金は2 ヶ月、礼金は1ヶ月分で、仲介手数料は1ヶ月分 となります。ペット飼育は相談可能です。

どうでしょうか。必要な情報をかなり網羅できていて文章も自然です。この文章に少し加筆・修正を加えればチラシやポータルサイトに十分に掲載できると思います。近いうちに、入居者募集はAIが説明文を書く時代になりそうです。このAIはネット上にある膨大な情報を収集し、機械学習と呼ばれる試行錯誤を繰り返して、正解とされる答えを文章で返してくれます。同じ仕組みを利用すれば、入居者から送られる問い合わせをデータ化して、よくある質問に自動回答する文章システムも作れることでしょう。ま

た、入居申込者に簡単なアンケートを入力して もらえば、入居後のトラブルの可能性などを判 定して審査を強化できるかもしれません。AIの 進歩は凄まじいので、様々な分野での効率化が 期待できます。賃貸経営に活かせるものか注意 深く見守っていきたいものです。

LPガス料金の透明化施策の行方は?

つぎは、LPガスを利用する物件オーナーに気になるニュースです。経済産業省は2月22日に、LPガス会社が、給湯器や配管などの設置費用を、毎月のガス料金に上乗せすることを禁止する方針を示しました。共同通信が配信して全国の新聞で報じられています。

多くの地域で、賃貸住宅建設時にLPガスを導入することで、ガス会社が給湯器やガスコンいなどを無料で提供するサービスが行われています。この提供設備の費用を、入居者が支払う月々のガス料金に上乗せ請求していると経産省はみているようです。LPガス会社同士や都市ガる設備だけでなく、エアコンやインターホンなども提供してくれる会社もあり、適切な金額が入居者に請求されているかどうかが分かりづらくなっている、という指摘が相次いでいました。こうした傾向に対して是正措置を図ろうというのが国の動きです。

禁止措置が導入される時期は不明ですが、報 道では3月にも有識者を含めた検討会で是正に向 けた議論を始め、今年の夏ごろに取りまとめる 予定とのことなので、何らかの是正がされるの は間違いなさそうです。そもそも、毎月使うガ ス料金の中身が不透明になっている現状に利用 者の不信感も強まっていると報道されていて、 都市ガスとLPガスが混在する地域では、LPガス 物件を避ける人も少なくないようです。大手ポ ータルサイトにはLPガス物件を除外して物件を 探す機能も追加されるほど、LPガスの敬遠が進 んでいるようです。このまま禁止になれば、こ れから賃貸住宅の新築や建て替えの際に、ガス 会社からの設備提供はなくなります。何らかの 対策も必要かもしれませんが、まずは議論の行 方を見守りたいと思います。





賃貸経営で収益を増やすための

アパートマンション館株式会社

質質理 2



■発行日; 2023.4.1 第 11 巻 8 号 (通算 128 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 収益最大化のための!賃貸経営塾

満室経営のための 入居者条件を考える

記事2 賃貸リフォーム&リノベーションを考える

間取りを変える時の5つのポイント

記事3 賃貸業界のニュースから

「AIの賃貸経営での活用」と「経産省のLPガスに対する方針」

4月の花 チューリップ

ユリ科チューリップ属 花言葉 「思いやり」「博愛」

昔ある村の、心やさしく美しい娘に恋をした 3 人の騎士が家宝の「王冠」「剣」「金塊」をプレゼントして愛を伝えましたが娘は 1 人を選ぶことができません。そこで女神フローラにお願いし自らを花の姿に変えてもらいました。その花がチューリップです。誰も傷つけたくないという娘の思いやりからこの花言葉がつけられたといわれています。チューリップといえばオランダを連想しますがトルコとも非常に縁の深い花です。15 世紀のトルコのオスマン帝国の皇帝・メフメト 2 世が好んだので国民にとっても身近な花になりました。18 世紀にはイスタンブールの人々はこぞってチューリップを栽培したとされています。国民に親しまれたチューリップはバラやカーネーションを抑えて「トルコの花」の地位を確立しました。地震災害から一日も早く復興しますように。



Q 3DKの賃貸マンションを相続した新米大家です。お陰様で3月末に満室になりました。20 数年前に親父が「家賃滞納の借主に手を焼いてい る」「入居審査をしっかりやらないとダメだ」と言 っていたのを思い出しました。現在は保証会社な ので滞納の不安はないのですが、これから満室経 営も厳しくなる中で、自分の都合優先の入居者選 択を続けられるとは思えません。入居者の条件を 定めることと、家賃滞納やトラブルの発生につい て、相関関係があれば教えてください。

たしかにお父様の頃は、家賃滞納は貸主と不 A 動産会社が対応していました。 督促は誰でも 嫌なものですから頭を悩ませたものです。それが 保証会社が一般的になって、悩みのひとつがなく なったわけです。保証会社によっても異なります が、彼らが審査で最も重視するのは「家賃の支払 い能力」でしょう。ひとたび滞納が起これば、督 促に手間と費用を奪われてしまうので当然ですが、 入居者審査には、もうひとつ重要な要素がありま す。それは「トラブルを起こさないか」という属 性です。共同住宅では「他の入居者の迷惑になら ないこと」が求められていて、それを守ってもら えるか、というのも大事な要素です。万一、異常 な行動をとる入居者がいると、周りの借主に退去 されてしまい、その後は空き室が続いてしまうと いうこともあります。この「トラブルを起こしや すい人の要素」を項目として並べるのは難しいの ですが、保証会社では後順位の基準だけに、それ を見極める意識を貸主側が持つことは大事です。

満室経営とトラブル防止のバランス

さて、満室経営と入居者条件の関係について考 えてみましょう。平成初期の貸主優位の頃まで、 勤務状況や家族構成など、厳格な基準で入居審査 していた時代がありました。それから賃貸市況が 借主優位に移行して空き室が目立ってくると、対 策の一環として入居条件を緩めてきた、という流 れがあったと思います。家賃滞納は保証会社の活 用でほぼ解決できますが(保証会社を活用してい ない大家さんもいますが)、物件内で問題が起こす 可能性のある属性の方を排除することと、一方で 満室経営のために条件を緩めるという、反する両 方の思惑のバランスを検討する必要があります。



高齢者マーケットとそのリスク対策

たとえば、大家さんが入居を躊躇する条件とし て思い付くのは一人暮らしの高齢者さんです。高 齢者のほとんどが持ち家というわけではありませ んし、家を売却して資金を留保しながら賃貸を選 択する高齢者もいるかもしれません。賃貸人とし ての高齢者マーケットが拡大していくわけですね。 片方で空き室に不安を覚える大家さんがいるなら、 これは検討すべきマーケットであることに異論は ないと思います。ただし、家賃の支払い、健康や 認知症の問題、孤独死の恐れ、というリスクが想 定されるのも事実です。もし質問された大家さん が、満室のために入居条件の緩和を検討されるな ら、この「高齢者リスク」に向き合ってみること をお勧めします。「高齢者に貸しましょう」と勧め ているのではなく、一度は真剣に検討してみまし ょう、ということです。そもそも、建物という構 造物を他人(ひと)の生活拠点として賃貸する、 という経営にリスクが伴うのは宿命です。大げさ に言えば家賃滞納に限らず、物件内での事故や事 件、地震などの災害に遭う可能性はゼロにはでき ません。一人暮らしの高齢者を受け入れるとした ら、いくつものリスク回避の手段が思い付くはず です。実施するかどうかは最後の判断ですから、 空き室の増加と長期化という事態に陥る前に、検 討だけでもしておいてはどうでしょうか。

リスクマネジメントへの意識を持つこと

その他に検討する条件として外国人の入居者があ ります。質問者さんの物件はファミリー向けマン ションですから、独身やルームシェアなどは条件外 だと思いますが、子供が地域の学校に通うような、 仕事と生活の基盤がしつかりしている家族なら検討 してもよいと思います。もちろん、考え得るリスク 回避の手段を講じる必要はあります。ただし入居を 躊躇した場合、法務省は「国籍を理由にした入居拒 否は人権侵害」と説明していて、訴訟で慰謝料が命 じられた事例もありますので、国籍だけを理由とす るのは避けてください。他にも、「ペットと暮らし たい」という需要も根強いですし、これからも増え るでしょう(これは従前の入居者からの反対や設備 投資というハードルが高いですが)。

築20年超の物件を経営するにあたって避けたいの は、リスクだけ見て検討せずに拒否することと、リ スクを見ずに準備なしで突き進むことです。リスク を知ったうえで、それを回避する方法を検討し、そ の上で最終決断する「リスクマネジメント」への認 識が賃貸経営には必要になります。これからも満室 経営と収益改善にむけて取り組んでください。

賃貸リフォーム&リノベーションを考える

間取りを変える時の5つのポイント

今回は間取りを変更する際に確認しておきたい ポイントを5つご紹介します。入居者さんのライフ スタイルに合わせて、内装だけでなく間取りの変 更を検討されるオーナー様が増えてきました。「2 部屋の間仕切りを取って広々使える部屋にしたい」 「リビングとダイニングをつなげて開放感をプラ スしたい」など、各部屋の特徴によってリノベー ションの方向は変わりますが、共通して気をつけ るべきことが5つあります。

①エアコンの向き ②スイッチの位置 ③コンセントの位置 ④照明シーリング・ロ ーゼットの位置と数 ⑤インターホンの位置

「こんな細かなことは全てリフォーム業者が考 えてくれるのでは?」と思われるかもしれません。 もちろん提案されるケースが大半ですが提案され ない場合もあり得ます。これらの設備は価値観や ライフスタイルによってどこに設置したいかが変 わりますので、オーナー様自らが入居者さんの目 線に立って考えて、業者さんと相談しながら進め ることが人気の部屋作りにつながります。それで は順に解説いたします。

まずはエアコンです。元は各部屋ごとに冷暖房 がよく効く位置に付けられていたと思いますが、 部屋がひとつになることで、エアコンの位置が適 切ではなくなるケースが見られます。例えば、6畳 の2部屋をつなげると12畳の縦長のお部屋になりま す。この場合はエアコンの風が長手方向に流れて、1 台で部屋全体をまかなえるような位置につけるの が最適と言えるでしょう。その場合、エアコンの 移設にはコンセントの移動や配管の穴開け工事が 伴うため、プラスの費用がかかります。「エアコン の位置を変えませんか?」などの提案がない時は、 エアコンは既存の場所で問題ないのかをオーナー 様から確認すると良いと思います。





(エアコンの位置を変えた例)

居室の出入り口の位置変更やドアを新しくする 際は、スイッチの移設も検討課題になります。例 えば、片開きドアの場合、右側に開けるか(右勝 手という) 左側に開けるか(左勝手) のどちらか になります。引き戸を片開きドアに変更するとき、 この勝手の向きによっては、元のスイッチがドア の裏側になってしまうことがあります。計画に「間 取り変更後のスイッチの位置と移設費用が含まれ ているか」は確認しておきたいところです。スイ ッチは戸先 (ノブ側) に付けるのがベターです。

次はコンセントの位置です。最も気をつけるべ きはキッチンのコンセントです。冷蔵庫、電子レ ンジ、オーブンなどキッチンに設置される家電は 重く電圧も大きいのが特徴で、頻繁に抜き差しし なければならない場所にあると不便です。「コン セントが足りない」という入居者さんの声は少な くありません。逆に「便利なコンセント」はお部 屋の強みとして募集できます。







シーリングやローゼット(照明器具用のコンセ ント)の位置や数は既存のままで問題ないでしょ うか。シーリングやローゼットは天井に照明を固 定するのに必要な器具のことです。2つに分かれ ていた部屋をひとつにすると部屋の中心が変わり ます。間取り変更後は、中央に照明をひとつだけ にするケース、明るさが不足したり用途に合わせ て照明パターンを増やしたりする場合に2つ以上 にするケースが想定されます。後者は人気のおし やれ照明「ライティングレール」等のことですね。 シーリングやローゼットの移設と追加が必要なの かどうかをリフォーム業者さんと相談しておきま しょう。お部屋の「おしゃれ度」がアップします。

最後はインターホンの位置です。テレビモニタ ー付きインターホンが主流になっていますが、玄 関先に付けてしまうと、せっかくのメリットを半 減させてしまいます。この設備の利点は、部屋に 居ながら来訪者をチェックできるところです。営 業なのか集金なのか、急いで出る必要があるのか 等が確認でき、場合によっては居留守を使うこと もできます。特に支障がなければ居室の中に設置 しておきたい設備ですね。間取り変更を伴うリノ ベーションを成功させるには、生活設備を使いや すく整える必要があります。オーナー様もリフォ ーム業者さんと一緒に入居者目線で考えて、使い やすい便利なお部屋を作っていきましょう。施工 後のトラブル回避にもつながりますよ。