

賃貸経営で収益を増やすための

賃貸管理ニュース

4月

- 発行日 ; 2017.4.10 第5巻8号(通算56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

4月の花 アネモア

キンポウゲ科 花言葉「はかない恋」「恋の苦しみ」「見捨てられた」



花名のアネモネはギリシア語の風 (anemos) に由来します。ヨーロッパでは古くから美しさとはかなさの象徴とされており、花言葉も悲しげなものになっています。それは「アネモネの悲しい伝説」に由来するといわれます。その伝説とは……、キューピットの矢で誤って傷ついた愛と美の女神アプロディーテーは、その矢の力によって美少年アドニスと愛するようになりますが、アドニスは狩りで猪に殺されてしまい、その流れ出した血からアネモネの花が生まれたという伝説です。悲しいお話ですね。私たちが花びらと思っている部分は、実は萼(がく)です。色のついた部分は萼片(がくへん)で花びらのない珍しい花なのです。

賃貸経営「ちょっと一言」

時代と共に入居者ニーズは変わるというお話(つづき)

賃貸住宅を借りる方のニーズが時代とともに変化している、というテーマでレポートさせていただきます。

今後の賃貸住宅にバルコニーは必要か

一つ目はバルコニーの存在意義についてです。「洗濯物はお日様の下に干さない



洗濯物のない賃貸マンション

と！」と考える方が多いですが、最近の賃貸住宅で暮らす年代の方々の現状は違うらしいのです。特に都心の現象ですが、よく観察してみるとバルコニー側から賃貸住宅を見たときに、以前より洗濯物が少ないと感じるのです。忙しく働く単身者や、共働きのカップルは、乾いた洗濯物を夜遅くまで

取り込めないことを嫌い、洗濯物を室内に干す方達が増えているのです。そのニーズに合わせて殺菌作用を強くした室内干し用の洗濯洗剤も増えたため、いわゆる「生乾きの匂い」に悩まされることなく、室内でも洗濯物が干せるようになりました。ここで私たちが考えなければならないのは、賃貸住宅にお住まいの方は、一体どこに洗濯物を干しているのか、ということです。その答えは、退去時の室内の状況を見ると分かります。

それは、退去した部屋のカーテンレールがグラグラしている現象です。原因はカーテン



レールに洗濯物を干しているからです。「カーテンレールに洗濯物を干さないで！」

と注意するよりも、干さなくて済むようにしてあげる方が、賃貸経営として前向きです。浴室乾燥機が設置できればベストなのですがコストもかかるので、室内物干し設備を後付けしてはどうでしょう。天井から吊るすタイプ、サッシ枠に取り付けるタイプ、壁に取り付けるタイプなど、様々なものがあります。

さて今回の本題はバルコニーですが、洗濯物を室内に干すようになると、バルコニーは何に使うのでしょうか？賃貸住宅で暮らす方に聞いてみると、小さな子供のいるご家族はバルコニーに布団や洗濯物を干している方が多いですが、



単身や共働きのカップルは「もう1年くらいバルコニーに出ていない」という声も聞かれます。都心の密集地に建てられる新築アパートの中には、バルコニーを無くして、その分リビングを広くするようなプランニングも見られるようになりました。外に出ると目の前の住人と目が合うような距離感のバルコニーではカーテンも閉めっきりになりがちですし、バルコニー自体もあまり利用されていないので、その分部屋が広く使える方が良いと考える人が増えたということでしょう。

「この部屋は禁煙です！」は可能なのか

ニーズの変化の二つ目は喫煙についてです。賃貸住宅にヘビースモーカーが入居すると、退去時にお部屋がひどいこととなります。壁紙は茶色く、建具にヤニが付着、臭いも強烈です。エアコンやインターホンやスイッチプレートなどが黄色くなってしまう、クリーニングしても落ちず、



壁紙を張り替えても臭いは消えず、エアコンは専門業者を使って内部洗浄しても、次の入居者からタバコ臭いと苦情が来たりします。「室内禁煙」とい

う条件を検討してみても、入居対象者が減って募集が滞るのも困りますし、大家さんも不動産業者もなかなか禁煙には踏み切れませんでした。自主的に室内禁煙にされている入居者さんも増えてきましたが、そうになると喫煙者はバルコニーで喫煙するので、煙が換気口を通して隣室に入ったり、近隣の洗濯物に臭いが付いたり、吸殻が風で飛んだりというクレームの元になってしまいます。

また、中途半端に一部のお部屋だけ禁煙にして募集すると、タバコが大嫌いな方が入居されて来るので、他の入居者さんのタバコの煙で逆にトラブルになることも予測されます。こうした様々な理由から、チャレンジしてみたくてもなかなか出来なかった禁煙物件ですが「そろそろ機が熟してきたのでは」という意見も聞かれるようになりました。



公共の場所や乗り物の禁煙が進み、飲食店でも禁煙席の方が良い場所になり、健康増進法に受動喫煙の防止が謳われ、職場も分煙になりました。そこにタバコの値上がりや健康ブームも相まって、喫煙者は確実に減っていると感じます。注意して賃貸市場を見ていると、実際に時折「喫煙者の入居を断る賃貸住宅」を見かけるようになってきました。募集している管理会社に聞いてみると、タバコ嫌いの人には喜ばれているそうです。タバコが嫌いな人は前の入居者さんが喫煙していたお部屋を嫌がりますし、他の入居者さんが廊下やバルコニーで喫煙するのも嫌なのですね。喫煙されなければ室内の汚れは格段に減ると思われまますので、賃貸経営にとっても良い話ではあります。

また最近では電子タバコが売り切れるほどの人気で、電子タバコに切り替える喫煙者もこれから増えて来そうです。電子タバコのみ可能な物件でも、需要はありそうな気がします。今後の賃貸経営に生かすために、普段タバコに縁のない大家さんにとっても、禁煙物件の動きや世の中の喫煙事情の変化に注目していきましょう。

「空室率35%超え報道」の真実とは？

「全国の空室率が35%を超えている」という情報が、多くの記事やレポートで紹介されています。そのデータは有名誌の記事でも引用されていて、多くの人が驚きと恐怖を覚えながら読んだことでしょう。

「本当かな？」という疑問と、そのデータ元はどこにあるのか？という好奇心で探したところ、見つけたのが以下の記事です。

「調査会社のタス（東京都・中央区）によると、首都圏のアパートの空室率は、今年（2016年）9月に神奈川県で36.87%、東京23区で34.74%など、調査を開始して以降で最高の空室率となっている。」

どうやら、この調査会社のデータが拡散して、多くの記事で引用されているのではと推測します。本当に首都圏で空室が35%もあるのでしょうか？少し実感とかけ離れているような気がします。

一方で、国は以下のようなデータを公表しています。それは、総務省統計局が5年



に一度ずつ発表している「住宅・土地統計調査」というデータで、最新は平成25年（2013年）に公開され

ました。この平成25年（2013年）のデータによると、全国の賃貸住宅の空き家（部屋）数は約430万戸で居住中の戸（室）数は約1850万戸となっています。2つの数字を合計すると2280万戸となり、これが日本の賃貸住宅の総数ということになります。このデータから空室率を計算すると

$$\frac{430 \text{ 万 (空室数)}}{2280 \text{ 万 (賃貸住宅の総数)}} = 18.85\%$$

となります。全国平均で約20%の空室率ということですが、どうもこれが実態に近いように感じるのは私だけでしょうか。

ではなぜ、こんなにかげ離れた数値が算出されているのでしょうか？調べてみると、前述の「空室率35%超え」のデータと総務

省の数値から算出した空室率の「計算方法が違っている」ことが分かりました。

空室率20%の方は総務省の数値を元に、空室数を賃貸住宅の全室数で割って算出しています。オーナー様や不動産会社が普通に計算する方式です。それに対して「35%超え」は、「募集戸数 ÷ 募集建物の総戸数」という計算をしています。つまり、空室のある建物だけの空室率を表わしていて、すべての物件を対象としたものではないのです。少し極端な数値が算出されて、それがあたかも全賃貸住宅の平均のように拡散されてしまったようです。

もうひとつ、今後の空室率の上昇を予感させるモノとして、賃貸住宅の新築供給が止まらない、という記事が多く書かれています。昨年（2016年）の年間の貸家着工数は41万8000戸で前年対比110.5%でしたが、これは全体の前年対比106.4%を上回る伸び率です。リーマンショック以降では最高の水準だそうです。「最高水準」と聞くと、新築供給の数がバブル期に戻ったような印象を与えますが、実はリーマン以前で最も少なかった2000年の42.1万戸よりも、まだ少ない水準なのです。30年のスパンで考えると、「バブルと言うような数ではない」という結論のようですから、過剰反応する必要はないのです。

だからといって「空室率20%なら大丈夫です」と言いたい訳ではありません。賃貸経営にとって空室という機会損失が20%というのは、決して低い数字ではありません。賃貸住宅の着工数が増え続けていることも大きな不安材料には違いありません。ただ、その不安を煽るような「意図した記事」に踊らされることのないように、堅実な賃貸経営を行って、常に空室率を平均以下に保つように努力し続けることが重要です。そのためには、常にお客様（入居者さん）に喜ばれる部屋づくりを目指していくことなのですね。「35%と比べれば、うちの空室率20%はまだ良いほうだ」という考えは禁物です。

賃貸Q&A

なぜ、滞納者は逮捕されないのですか？



Q. 家賃が半年以上も遅れている人がいます。なぜ、家賃滞納してもお巡りさんが来てくれないのか、不思議です。最初に滞納が発生した時の対応が良くなかったと反省していますが、今後、滞納が起きたときの対処方法を、時系列で教えてください。

A. 本当に同感です。ファミレス 500 円のランチを無銭飲食したら警察官が登場する事は小学生でも理解しているのに、その 100 倍以上もの金額を払わなくても、警察官が来てくれないのが家賃の滞納なのです。昔は「滞納したら家財道具一式放り出して追い出す」なんて本気で言っている大家さんや不動産会社でしたが、昨今はそんな事をすれば逆に警察を呼ばれてしまいます。悪いのは何と言っても滞納する人なのですが、先程のファミレスの無銭飲食が刑法上の「詐欺罪」という犯罪なのに対し、家賃滞納には刑法で取り締まる犯罪としての条文が無いのです。貸主と借主の争いは「民事」の問題となるので、警察官は来てくれない訳です。となれば、もし当事者間で解決できなければ「裁判で解決する」のが正しい対応ということになります。

「時系列で」というご希望ですので、以下のような「レベルによって対応を変える」という方法を紹介します。保証会社でなく個人の連帯保証人を想定しての説明になります。



1. 滞納が発覚したら、すぐに電話で状況を確認しながら丁寧な言葉で督促します。(最近ショートメールも有効で便利です)
2. 連絡が付かなかつたり約束を破った場合は、書面で「家賃お支払のご確認」といった初回用の丁寧な通知文を送付し、同時に連帯保証人へも連絡します。(保証人へは頻繁に連絡します)
3. 滞納2ヶ月目に入った段階で、借主本人と連帯保証人へ内容証明郵便で督促し、

支払わなければ訴訟に移行する事を伝えま

す。
4. 滞納3ヶ月目には、大家さんが本人訴訟を行うか、弁護士等に委託して訴訟するか判断していただきます。(少額訴訟でなく通常訴訟です)

5. そして裁判所に訴訟手続きを行います。(この段階で送付されてくる呼出状で降参して払うケースが多数あります)

6. 訴訟により判決が出た後は、明け渡し

の強制執行をするまでに、極力任意で引越

しさせるように交渉します。
訴訟に関する費用は、明け渡しの判決を求めるだけであれば、本人訴訟の場合で数万円程度(評価額により変わります)ですが、強制執行の断行まで行くと、荷物の量により100万円近くかかる事もあります。明け渡し訴訟の場合でも、最後の最後は滞納者自ら引越しをさせるような交渉を諦めずに行う努力が必要です。なお、保証会社を利用している場合は、一連の流れを代行してもらえます。
上記のように訴訟で解決はできますが、大家さんの費用負担も過大になりますので、電話や書面による督促の段階で解決できるようにすることが重要です。基本は「しつこい督促」と、何度も繰り返す相手には早めの「法的手続きの実行」です。「お巡りさんと呼ぶ」とは言えませんが、「執行官と呼ぶ」は言えますので、滞納しても「追い出せないだろう」と考えさせない本気度を伝える事が重要です。詳しい経緯をお聞きしないと何とも言えないのですが、いま、6ヶ月も滞納している借主には、すぐに明け渡し訴訟を実施した方が良いのではないのでしょうか。