

賃貸経営で収益を増やすための

# 賃貸管理ニュース

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



## 2月の花 カーネーション

ナデシコ科 花言葉 「無垢で深い愛」

アメリカ南北戦争のときアン・ジャービスはウェストバージニア州で「母の仕事の日」と称して、敵味方問わず負傷兵の衛生状態を改善するための活動を行いました。アンが亡くなって2年後の1907年5月に、娘のアンナは亡き母を偲んで教会で記念会を開催して、母が好きだった白いカーネーションを配りました。これが「母の日」の起源とされ白いカーネーションが母の日のシンボルとなりました。日本に伝わったのは大正時代で一般に広がりを見

せたのは昭和12年のようです。当初はアメリカ同様に赤と白のカーネーションを区別していましたが、やがて日本では赤いカーネーションだけを贈るようになつてきました。

## 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

繁忙期ですね。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くると思います。繁忙期という時期の強みを生かすには、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、せっかくの機会をあまり考えずに「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です。退去する前に退去があった時に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。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にターゲットを絞ると、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い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。2口ガスコンロが設置できれば良いのか、というとそれは違い、最初から設置がされていることが大切です。入居者さんは、今の住まいで据え置き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」という物件はあまり喜ばれません。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からです。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を探すのは案外大変ですが、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のをお勧めします。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、キッチン自体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くのが良いと思います。そして、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。

## 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、コーヒーマーカーなどですね。お料理好きの方であれば、その他にジューサー、ハンドブレンダー



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いるの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ると思います。

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。



## 「雨漏りトラブル」の対応と予防策

今月は「雨風による漏水トラブル」です。「雨漏り」は賃貸管理で起こるトラブルの中で常に上位を占めています。

「雨漏り」の原因はほとんどが建物や設備の老朽化です。まれに、新築でも施工不良で発生することがあります。建物は風雨に耐えるように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年程度ですので、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。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」の被害が増えていて、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漏りになります。

「雨漏り」は原因箇所の特定に時間がかかることも多く、原因究明に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、管理スタッフにとつての重要な仕事になります。

手順としては、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お聞きします。この時点では漏水の原因が「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」などの質問をします。漏っている水質によって原因が推測できる場合もあります。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、入居者さんから詳しくお話しを伺って、状況を正確に把握することが管理スタッフに求められるスキルになりま



す。そして、漏水している部分の写真を撮影して、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。場合によっては時間がかかることも有り得る、と納得をいただく必要もあります。次の雨天を待たなければならない場合もありますし、普通の雨では漏らないのに風の強い日に起こるときもあるのです。漏っている箇所も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。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見ます。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、やっと外壁塗装をして部屋の内部も復旧して完了となります。

予防策ですが、雨漏り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に防水性能を維持することは不可能です。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ることになってしまいます。これは必要な投資と理解いただくようお願いしています。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て対処することです。

最後に、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も検討の余地があります。防ぐことと費用を確保することも大切です。雨漏り以外の漏水トラブルについては、またつぎの機会にレポートいたします。

## 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、賃貸経営の「目的」を達成するための「手段」について書かせていただきます。

賃貸経営を始めたオーナー様には目的が必ずありました。その目的はオーナーによって様々に異なります。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。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もあります。

### 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います。そろそろ 2 回目の大規模修繕工事の提案を受けました。多額の費用もかかるので迷っておられます。家賃収入が減っているのに修繕費用ばかりがかかります。この工事をす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。このときに賃貸経営の目的を再確認してみるのです。賃貸経営を続けるのは「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がかさんだり、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。このように、目の前の事だけに意識を奪われると（この場合は多額のお金が出ていくという現実）、本来の目的に合った正しい手段を選択することを見失う場合があります。

### 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

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「年間を通して入居率 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。現在は残念ながら 85% を切っていたので、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



ている部屋は無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」だったのです。このままの実績では今年の収益を下回り、将来のための投資計画に狂いが生じてしまいます。このような目的の場合は、家賃を下げて部屋を決めても、それでは必要な収益にはならないのです。

このように「入居率 92%」という目標達成のための手段は「ひとつ」ではありませんが、目的が分かっていないと誤った選択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いると誤った手段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てもよいかもしれません。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も有効です。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、大きく誤った手段は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？目的を明確にして正しい手段を選択いたしましょう。