

できなかったこと。でも、お部屋自体はとも気に入っていたこと。そして最後には、住ませて頂いたお礼の言葉まで書かれました。男性大家さんは、そこに書かれていた情報を元に、他の入居者さんにも事情を聞き取りされました。そして、他の方からも同じ話しが出たので、裏のお宅に訪問して猫の餌付けについて話し合いをしたり、駐輪場にセンサーライトや防犯カメラを設置したり、上階の方にそれとなく音の件を伝えたりしたそうです。男性大家さんの行動力で、今住んでいる入居者さんばかりか、これから入居する方の住み心地まで良くなったことは間違いないでしょう。今住んでいる入居者さんと顔見知りになれたことも、今後の賃貸経営に大いに役に立つはずですよ。

賃貸経営について悩みがあり、次の一手を考えあぐねている大家さんにとって、この男性大家さんが取った「入居している人に聞いてみる」という行動は、真似してみる価値がある事ではないでしょうか。住んでいる人に聞いてみたい事を考えてみましょう。「なぜこの物件を選んでくれたのか」「(電車通勤の方には)電車の混み具合は



どんな感じか」「(駅から距離がある場合は)駐輪場の空き状況や料金や出し入れしやすさはどうか」「スーパーの安さや品揃えなどの買い物情報」「おすすめの飲食店」「(ファミリー物件の場合は)病院の評判や混み具合」「室内の使い勝手」「騒音やゴミ捨てや駐輪場の使用マナーなどの情報」少し考えただけでもたくさん出てきますね。これらをしっかり把握できれば、自分の物件の強みや弱みが分かり、物件管理や入居募集にも大変役に立つはずですよ。入居中の方に聞きにくい場合は、この男性大家さんのように、退去した方に聞いてみるころから始めてみると良いかもしれません。件(くだん)の男性大家さん曰く、「お礼状やクオカードなどと共に送ると、案外返信してくれる人は多いですよ。」とのことでした。この大家さんはこの経験以来、毎年入居者アンケートを取って、賃貸経営に生かされているそうです。不動産賃貸業では忘れられがちな「顧客の意見を取り入れる」という事を、ご自分のお仕事の経験からすぐに行動に移されたこの大家さんは、本当に素晴らしいと思います。今すぐ実行出来なくても、こういう方法もあるのだと言うことを覚えておくのは、決して損な事ではないと思います。



## 賃貸Q&A

**Q. アパートの新築を検討するときに、よく「サブリース」を提案されると思います。このサブリース契約は、オーナーにとってメリットがあるのでしょうか。**

**A.** 賃貸経営のオーナーにとって、サブリースとは「どんなシステムなのか」を考えてみましょう。たとえば、設備が故障したときは、すぐに修理や交換をしますし、故障する前に手当てをして、借主の不便や不満を防止します。この考えに反対するオーナーはいないと思います。入居者に満足してもらおうことが、賃貸経営にとって最も重要なことに異論はないでしょう。しかし、サブリースされているオーナーの多くは、「それはサブリースしている会社がやることで自分には関係ない」と言うのです。

あるいは、敷金精算が揉めると次の募集に支障をきたすので、借主とはスムーズに交渉を進めるべきです。また、入居審査に

ついては、家賃の支払い能力だけでなく、入居ルールを守る良い入居者を選んだ方が良いでしょう。さらに、家賃というのは借主の満足度を高めることで退去を防いで、結果として値下がりを防ぐことができます。これらの考えに反対するオーナーはいないと思います。しかし、サブリースされているオーナーは、「それはサブリースしている会社がやることで自分には関係ない」と言うのです。ここに、サブリースという仕組みの



落とし穴があります。

**Q. どういうことでしょうか？**

**A.** たしかに、借主が不平や不満を言おうと、敷金精算で揉めようと、毎月家賃が入ってくるのがサブリースです。極端に言えば、空室が続いても、毎月家賃が入ってくるのがサブリースという仕組みです。しかし、この状態が長く続いたら、「借り上げ賃料の見直し」が起こり、オーナーの収入低下という結果をもたらします。サブリース会社が、いつまでも赤字を補填し続けることはしないワケです。オーナー側の言い分として、「建築させたのだから」「管理を任せただけから」と主張したい気持ちも分かりますが、だからといって、サブリース会社が赤字を出し続けることはありません。このようにサブリースはオーナーに、「経営に無関心で丸投げでも、約束された収入が入り続ける」という「錯覚」をもたらしやすい仕組みと言えます。



**Q. では、サブリースはオーナーにとってメリットはない、ということでしょうか？**

**A.** オーナーさんとサブリース会社の関係にもよります。賃貸経営は満室が続けば良

## オーナー座談会 「もっと“民泊”を知ろう」

**司会** いま話題の民泊は、オーナーも無関心ではられないテーマです。今回は、民泊に詳しいZさんの解説を聞きながら、皆様のご意見や感想をお聞かせください  
**T** 4月から「民泊が解禁になる」という報道がありましたね。

**Z** 民泊は禁止されていませんから解禁という表現はどうでしょう。やるには旅館業の許可が必要だけです。4月からハードルが下がり、1人当たり「3.3㎡」で良い、フロントを設けなくて良いことになりました。でも相変わらず「住居専用地域」では営業できません。ハードルは下がったけど撤廃された訳ではありません。

**Y** では、賃貸住宅の民泊活用は難しい？

**Z** 政府は、この新しい産業の育成に積極

いですが、退去と入居を繰り返すのが宿命です。そのために、安定を求めるオーナーは「借り上げてもらいたい」という要望を持ちます。その条件なら新築を決断できるのです。ご自身で直接に賃貸したときより賃料収入は減りますが、安心料として許容できる範囲なら、一定額の収入保証を選ぶのです。一方の管理会社側も、オーナーが望み、それで建築受注や賃貸管理契約がいただけるので、サブリースというメニューを用意します。両者の思惑がここで一致します。ただ前述のように、家賃が保証されるからといって、オーナーが経営に無関心になると、入居者にとって魅力のない物件になりますので、結果的に借り上げ賃料が下がります。そこで、そうならないために、もうひとつの目的も一致させる必要があるのです。それは「良い賃貸経営を維持する」という目的です。オーナーとサブリース会社が、ともに「入居者のための賃貸経営を続ける」という目的を持てるなら、サブリース契約の「収入が一定する」というメリットを保つことができるでしょう。ただし、サブリース会社の目的が「建築を受注すること」であり、サブリースがそのための手段のケースでは、その目的を共有することは簡単ではありません。そもそも、オーナーが賃貸経営を丸投げできないなら、サブリースの意味があるかどうか、検討の余地があると思います。



的ですが、2020年の外国人観光客の目標を4000万人に引き上げました。30年には6000万人です。とても宿泊施設が足りません。民泊普及を後押しするために、旅館業とは違う枠組みを作る構想があるようです。

**A** オーナーにとっての問題は何でしょうか？

**Z** 賃貸住宅が「ヤミ民泊」に利用されないように気をつける必要があります。

**Y** ヤミ民泊って何ですか？

**Z** 自分が住むと言って、オーナーの承諾



なしで、民泊物件として使用することです。  
D けしからんですね。防止するには転居理由をしっかりと確かめる必要ありですね。  
A 賃貸住宅を合法で民泊できるようになったらオーナーはどうすれば良いですか？  
Z オーナーさんが民泊に反対のときは、貸さなければ良いだけです。活用を検討するなら方法は3つあります。

1つめは、オーナーが貸主（ホストという）になって、民泊利用者（ゲストという）を迎入れる方法です。うまく借り手が稼働すれば、通常家賃の倍近い収入が得られる可能性もありますよ。

T でも、随分と大変そうですね。  
Z 短期間にゲストが入れ替わるので大変ですよ（笑）。

食事こそ出しませんが民宿を営業するようなものです。言葉の問題もありますし、よほど「世話好き」でないと務まらないでしょう。でも、多くの外国人と、身振り手振りでコミュニケーションするのが楽しくて「生き甲斐になった」というホストもいらっしゃいます。



Y 僕には無理（笑）。英語も話せないし。  
Z 2つめは、管理会社さんがホストになる方法です。管理会社さんは入居者管理をしていますから、経験の下地はありますよね。鍵の引き渡し、ルールの説明、緊急時の対応などを行うには、一番近い存在かもしれないかもしれません。

A 私たちオーナーのメリットは、それによって「部屋が埋まる」ということですね。  
T 管理会社がホストをやりますかね。

D 空室対策になりますし、その部屋が稼働すれば「差益」が稼げますから、魅力有るのではないのでしょうか。

Z 3つめは、ホストの経験豊富な方に貸す方法です。今後は賃貸の部屋を借りて、民泊活用したいという個人が増えてくるはずですよ。民泊需要が生む新たな職業です。

Y でも、ちょっと不安ですよ。しっかり管理してくれる人と、いい加減な人がいるから。

T 無責任なホストだとトラブルが起きますし、問題が起きても責任を取らない可能性もありますよね。

Z ホストが外国人旅行者を募集するには、専用の仲介サイト（略称エアビーといいます）を使うのですが、そこにはホストを評価する制度があります。評価するのは泊まったゲスト達です。そこで、トラブルのない経験豊富な優良ホストだけを選んで貸し出す、ということが可能になります。

A なるほど。では、評価が足りないとか悪いホストには貸さない、という判断基準があるんですね。逆に、評価の高いホストは「いい仕事」をしている証明だから、しっかりと管理してくれるし、トラブルも少ないのでは？ということですね。

司会 さて。仮に賃貸住宅を民泊に貸すとしても、法律面でのハードルが多く残っている、ということですので、今後の成り行きを見守るしかありませんね。最後に、Zさんのお話を聞いて、皆さんはどのように思われましたか。

Y 僕は不安ですね。確かに空室の問題は今後も深刻ですが、外国人旅行者に貸したら今の入居者が不安に感じると思っています。

T 一戸建てなら良いですが、賃貸住宅は他の入居者さんもいるので、僕も不安の方が大きいです。

D 僕も入居者さんが第一なのは同じです。でも新しい可能性は追求したいと思えます。だから勉強と検討をしていきたいですね。ホストはやりませんが（笑）。



A 僕はかなり積極派ですよ（笑）。課題は、ひとつひとつ解決していけば良いと思えます。日本に来る外国の旅行者が増えるのは良いことですし、彼らは、洋風化されたホテルに泊まっても面白くないでしょう。「ありのまま」の日本の住宅を体験してもらえれば、空室を埋めることもできます。そんな「良いことづくめ」でないことは承知しているので、法律面等の環境整備に合わせて準備していこうと思えます。

司会 なるほど。4人のオーナーさんそれぞれの反応ですね。これが現状を映し出しているのでしょうか。政府の主導で民泊がどのように推移するのか、慎重派も積極派も無関心でいられないのは事実ですね。有り難うございました。

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

# 賃貸管理ニュース

## 5月

■発行日：2016.5.1 第4巻9号（通算45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

### 賃貸経営 ちよつと一言

「新米大家さんが入居者さんの気持ちを知ったお話」



突然ですが、このニュースレターをお読みの大家さんに、質問をしたいと思えます。大家さんがお持ちの賃貸物件のことを一番知っているのは、いったい誰でしょうか？大家さんでしょうか？それとも不動産屋業者でしょうか？いいえ、答えは「そこに住んでいる入居者さん」です。どんなに物件に詳しい不動産業者の担当者でも、どんなに物件に思い入れがある大家さんでも、そこに住んでいる人の持つ情報量には敵わないのが現実だと思えます。

そして、もう一つ別の質問をしたいと思えます。このニュースレターを読んでいらっしゃる大家さんの中で、入居者さんのお顔が分かるという方や、普段交流があるという方はどの位いらっしゃるのでしょうか？お持ちの物件の近くに住まわれていても、入居者さんと親しく交流があったり、顔見知りだという大家さんはとても少ないと思えます。今回は、この質問の答えに関連した、大家さんのお話しをしたいと思えます。

お父様が急に亡くなられ、賃貸物件を相続する事になったその男性は、物件のことを何も知らないまま大家さんになりました。賃貸経営に関しては、亡くなられたお父様が全てを取り仕切っておられたため、残された家族の誰も詳しいことが分からない状況だったそうです。そして、その男性大家さんが物件を相続されてすぐ、



一部屋退去してしまったのです。新たに入居者を募集しなければならなくなった男性大家さんは、本業で物販の仕事をしていた経験から「まず商品のことを知らないダメだ」と思ったそうです。そして「新米大家の自分は何も物件のことを知らないから、住んでいた人に聞いてみよう」と考え、退去したご家族に宛てて、お礼状と一緒にアンケートを送ったのです。この話しを知り合いの不動産屋さんにしたところ「そんな面倒がって書いてくれないでしょう」と言われたそうなのですが、待つこと数日のうちに、回答がびっしり書かれたアンケート用紙が返送されてきたのだそうです。さて、そこにはいったい何が書かれていたのでしょうか。

なんと、男性大家さんの用意した質問事項の一つ一つに丁寧に回答が記入されていたばかりか、それ以外にも大家さんに伝えておきたい事があるからと、余白にもびっしりと書き込まれていたそうです。今回の引っ越しの直接の動機は会社の転勤であったが、前々から上階の騒音に悩まされていたので、遅かれ早かれ引っ越ししようと思っていたこと。駐輪場にとめていた自転車に時々いたずらをされて困っていたこと。裏の家の人が野良猫に餌付けをしているせいで、そちらの窓を開けると猫のおしっこの臭いがきつく、換気をしたくても

