

～賃貸経営で満室を維持するため～ 得だねニュース 6月号

Vo.6 巻1号
2018.5.10 発行

発行所：株式会社 登喜和
志木店：志木市本町 6-17-8
TEL 048-473-1515
朝霞駅前店：朝霞市本町 2-4-21
TEL 048-450-1616
<http://www.21tokiwa.co.jp/>

今月のトピックス

- 賃貸リノベーションを考える。
- 賃貸Q&A 安否確認のために無断で部屋に入るときは？

賃貸リノベーションを考える。

空室を解消するために「リノベーションをする」という選択肢があります。いま、なぜ「賃貸リノベ」なのか？「賃貸物件のリノベーションは本当に良い方法なのか？」について検証いたします。

リフォームとリノベーションの違い

今月の花



5月の花 ルピナス マメ科ルピナス属
花言葉「想像力」「いつも幸せ」
ルピナスはヨーロッパでは古代から食用や薬草として使われていて、現在も大豆アレルギーを回避するための代用食品として利用されています。日本には明治時代に導入されましたが、現在では観賞用として楽しまれています。ルピナスの名は、ラテン語でオオカミを意味する「ループス」が由来と言われています。それは、ルピナスが肥沃な土地を破壊すると思われていたからという説があります。それほどすごい生命力がルピナスにはあります。また、薬効があり、人にも生命力を与えてくれます。紀元前3世紀にいた画家プロトゲヌスは、想像力を刺激するために、作品を描いている間はルピナスの種子と水だけで生き抜いたという話があります。
また、別名の「昇り藤(ノボリフジ)」は、フジを逆さにしたようなその花姿に由来します。花色が豊富なことから、花束にもよく用いられる植物です。

最初にリフォームとリノベーションの違いを確認しておきましょう。

この記事では、リフォームは「新しくすること」、リノベーションは「新たな価値を加えること」と定義します。古くなった設備や床材・壁・天井などを替えるだけならリフォームです。経年によるマイナス状態を元のゼロの状態に戻すカンジですね。対して、間取りを変更したりデザイン性を高く改良して付加価値を高めるのはリノベーションです。ゼロに戻すだけでなく「プラスα」を付け加えるというカンジでしょうか。この定義を前提にすると、「リノベーションはリフォームよりも高額」という認識は必ずしも当たっていないことが分かります。水回り設備と床・壁・天井を替えたら、リフォーム工事もかなりの高額になります。反対に間取りやデザイン性を高めながら、水回り設備は既存を活かすようなリノベーションなら、それほど高額にはなりません。

この賃貸リノベが増えている背景の1つは「空室問題」です。すでに賃貸で暮らす世帯より供給戸数が上回っていて、さらに増え続けている現況では、他物件との「差別化」を図る必要があるのです。もう1つの理由は、築古物件が増えていることです。平成4年の生産緑地法改正の頃から主要都市で賃貸住宅の建設ラッシュが起こりましたが、その世代が築25年になり「リノベ適齢期」を迎えているのです。

築20年の「その先」を考える

築20年の賃貸物件を所有しているオーナー様の例で考えてみましょう。築20年といえば水回り設備も修繕するか取り替える時期に差し掛かっています。たとえ壊れていなく



でも、そこで暮らすお客様のニーズは20年前と変化していますので希望に合わなくなっています。「DK」や「K」は現在では好まれませんし、「3DK」という間取りを希望するお客様も少なくなりました。もし「あと15年以上は賃貸住宅として活用したい」と考えるなら、間取りを変えてデザイン性を高めて、現在のお客様が望む部屋に「リノベする」という選択肢が浮かび上がります。もちろん、壊れたところだけ直して、このまま使い続けることも可能ですが、その分は賃料等を下げる必要があるのに加えて、同じ様な物件が多くありますので、その中に埋もれて空室が長引くというリスクがあります。また、新しくするだけのリフォーム工事も多く採用されていますが、ただ新しくしただけでは新築物件に適いませんし、費用をかけただけの差別化が得られるかという点で難しいのではないのでしょうか。長い賃貸経営の中で「判断の難しい大きな岐路に差し掛かる時期」なのです。

予算の範囲で工夫ができるリノベ

このオーナー様がリノベーションを選んだとします。このときに重要なのはリノベの予算と「アップさせる付加価値の内容」を決めることです。まず、予算は募集賃料で決まりますので、高い賃料が望める地域なら、設備、建具、床・壁・天井をすべて入れ替えるプランニングも可能です。賃料相場の低い地域は予算はかけられないので、既存の設備を活かしながら、如何にイメージアップさせて付加価値を高めるかを工夫します。間取りは部屋の数より広さを優先して、収納も戸を無くしてオープン仕様にすればお洒落になります。各ドアも表層を貼るだけで再利用できますし、水回り設備もそのまま使うか、表層を貼って見栄えを良くします。白基調だった壁や天井のクロスはデザイン性の高いプリント柄を使い、床はフローリングから〇〇タイルに張り替えて、天井にはお洒落な照明器具を設置します。このように、リノベーションの良いところは費用をかけなくても、工夫次第で部屋の付加価値を高めることができる点です。ただ「新しくする」だけのリフォームでは、これからの供給過剰時代で差別化を実現するのは難しいのではないのでしょうか。

賃貸Q&A

安否確認のために無断で部屋に入るときは？



私の所有する賃貸マンションの借主の親御さんから、息子さんの安否を心配して連絡が入っています。「2ヶ月くらい連絡が取れないので部屋の中を見てもらいたい」と必死にお願いされました。部屋に行ってインターホンを鳴らしても大きな声で呼んでも応答がなく、夜になっても電気が点きません。郵便物も溜まっていますが、家賃は自動引き落としで入金になっています。部屋で何かあったら困るので鍵を開けて部屋に入っても大丈夫でしょうか？

A 大家さんがお一人でカギを開けて部屋に入るのはお勧めしません。それは「住居侵入罪」という刑罰になる可能性があります。たとえ親や兄弟でも正当な理由なく他人(ひと)の住居に侵入することは禁じられているのです。今回は、2ヶ月も音信不通で、親御さんから安否確認の依頼があり、もしかしたら本人が倒れているかもしれないと予想される事態ですから「これは正当な理由だ」と思われるでしょうが、そうとは言えないのです。

Q では住居侵入罪のリスクがあるなら「何もしないで様子を見る」というのが正しいのですか？

A 何もしないのも大家さんにとってはリスクになります。万一、部屋の中で倒れていたら、そして最悪の事態になっていたら、大家さんの賃貸マンションの資産価値は下がりますし、なにより悔恨の念にかられることでしょう。借主に無断で部屋に入るリスクと、借主が室内で倒れているリスクを秤(はかり)にかけると判断になりますが、今回のケースでは「部屋に入るリスクを犯す」という選択をせざるを得ないと私は思います。ただし大家さん一人はダメです。できる限りリスクをゼロに近づけるのです。

Q どうすればリスクを減らすことができるのですか？

A まず管理会社か、借主さんを紹介した仲介会社にも立ち会ってもらってください。大家さん側が複数で行動することで、将来に聴取を受けたときに言い分が有利に取り扱われるでしょう。できれば親御さんかご兄弟にも立ち会っていただきたいところですが、遠くてすぐに



来れない場合は時間との勝負になりますので、肉親の立ち会いを諦めなければならない場合もありますね。その場合でも、部屋に入っても良い、という承諾書をもっておいください。FAXでも通話の録音でも良いので証拠を残してください。そして、管轄の警察署の巡査(おまわりさん)に立ち会いをお願いします。今回の理由は安否確認ですから「おまわりさん」に断られることはありません。電話をして事情を説明して現地まで来てもらってください。「おまわりさん」が一緒だと「住居侵入罪にならない」ということではありません。彼は安否が心配なので立ち会ってくれているだけで、法的な正当性を代弁してくれる存在ではありませんので念のために。もう一つ「おまわりさん」に立ち会ってもらうことのメリットは、最悪の事態のときの第一発見者にならずに済むということです。凶らずも第一発見者になると、その後の事情聴取などで多くの時間を失うことになってしまいます。

私の経験で言うと、このようなケースの9割は、本人が部屋で寝ていた、というような結果になります。そして住居侵入で訴えられたことも一度もありません。しかし全国的には「訴えられた」という事例もあるはずなので、気軽に行く訳にはいきません。そして「9割は無事」と言うことは「無事でなかった」という結果もある訳ですし、「もう少し早ければ」という残念なケースもあり得ますので、緊急時のときの対応はしっかりと決めておいた方が良いでしょう。高齢化社会がさらに進むと独居老人が増えて、このような緊急事態も増加するでしょう。



賃貸経営塾

チョークボード壁紙で大人気の部屋を演出した大家さん

繁忙期のお部屋は差別化が必要

繁忙期も終わり、まだ空室が残っていたり、これから空き予定がある大家さんは、閑散期に合った空室対策を始める時期です。繁忙期は、お客様も引越ししなくてはいけない期限がはっきり決まっている方が多いので、しっかり接客して物件が紹介できればお申込みいただけます。募集する側も、家賃などの条件は今がチャンスと強気に設定しますし、退去があった部屋も急いでリフォームして素早く募集し、すぐに住めるようにすることが重要です。しかし、閑散期は状況がガラリと変わります。引越しまでの時間に余裕があったり、引越し時期がはっきりと決まっていないお客様が増え、お部屋探し自体も「希望のお部屋をじっくり探すスタイル」に変化します。そして、繁忙期の終盤に退去があったお部屋がリフォーム完了し、次々と募集されるため、空室はライバル多数の状態になります。だからこそ閑散期には、たくさんの空室募集情報の中でぱっと目を惹き、実際に見てもらえたら一発必中で決めてもらえるような「差別化」が必要になります。

運命の壁紙に出会った大家さん

差別化と言っても様々な方法があると思いますが、今回は「一度空室になるとなかなか決まらなかったのに、ある方法を採用するようになったら空室が出て時間を置かずに申込みが入るようになった」という、郊外のファミリー物件の大家さんから聞いたお話をしたいと思います。その大家さんの所有物件は、乗降客の多いターミナル駅まで私鉄で約40分の、駅から徒歩圏の場所にあります。ここ数年は空室が目立つようになり、周辺の家賃相場も値下がり傾向が続いています。その大家さんの物件も、家賃を下げて空室がなかなか決まらない状況になったので、あの手この手を試すようになりました。女性の大家さんだったので、まずは室内のリフォームの時に、最新のカatalogから素敵な壁紙とクッションフロアを選び、内装デザインで差別化を図ろうとしました。退去がある度に色々な壁紙や床材の組み合わせを試しているうちに出会ったのが「貼るだけで壁がチョークボード(黒板)になる壁紙」です。チョークで自由に描き消しができる壁紙です。「コミュニケーションを生み出し、子どもの感性をはぐくみ、空間の印象を自由に換えられる壁紙」とカatalogに謳ってありました。



絵の無い黒板は殺風景でした。

そのカタログの中の写真を見て「これは素敵！自分の部屋にも使いたい」と思い、早速それを募集中の部屋のリビングの壁紙に取り入れました。しかし、リフォームが終わって室内を見ると、カタログで見た雰囲気と何かが違います。カタログでは壁紙に素敵な絵が書いてありましたが、大家さんの目の前にあるのはただ黒っぽいだけの壁紙です。これでは室内写真も殺風景な感じになってしまっていて描いていたイメージと違います。チョークボードは絵が書いていないと、文字通り「絵にならない」から「やはり絵を描かなくては！」と気づいたそうなのですが、残念ながら大家さんは子供の頃から絵を書くのが大の苦手です。下手な絵だと逆効果になるので、誰か上手な人に絵を描いてもらおうと思い、その時に頭に浮かんだのが有名なコーヒーチェーンに勤めているお友達でした。そのお店は店内にメニュー黒板があり、そのお友達が描くかわいい字やイラストが店の雰囲気にフィットしてインテリアに華を添えています。早速そのお友達に相談したところ、お休みの日に絵を描いて頂けることになりました。

素敵な絵を描いたら大人気に

どんな絵にするか色々話し合った結果、この街の人気のあるレストランやカフェ、公園、図書館、郵便局などの情報を入れた「物件周辺の地図にしよう」ということになりました。

絵はとても素敵に仕上がりに、早速その写真を募集に使ってみると、なんとすぐに問い合わせがあり、内見してその日にお申し込みになったのです。しかも、「この絵が決め手になった」と仰るのではないですか！入居した人は地図の絵を消して自分で好きな絵を描くことも出来るのですが、「素敵な絵なのでこのまま残します」と仰ったそうです。大家さんは、今回はたまたまそういうお客さんに当たってラッキーだと思われたそうですが、お部屋が空く度に同じ方法を取ったところ、他の条件は何も変えていないのに短期間でお部屋が決まるようになったそうです。今では管理会社から「空き予定が出たのでまたあの絵をお願いします」と言われるようになったとか。管理会社いわく、お申し込みいただいたお客様に聞くと「立地や家賃や室内設備などの条件が希望に合う物件がいくつかある中で、ここはなんだか良い感じだったから決めた」「大家さんの趣味の良さが伝わった」「素敵なお部屋でここに住んだら楽しんだろうと思った」と嬉しい言葉がたくさん出るのだそうです。エントランスにいつも綺麗なお花がある物件が決まりやすいのと同じで、「なんだか分からないけどいい雰囲気」というのは、たくさんの空室の中からここを見に行ってみよう、ここに住んでみたい、と思ってもらえるきっかけになるのだと思います。



「素敵な絵なのでこのまま残します」と仰ったそうです。大家さんは、今回はたまたまそういうお客さんに当たってラッキーだと思われたそうですが、お部屋が空く度に同じ方法を取ったところ、他の条件は何も変えていないのに短期間でお部屋が決まるようになったそうです。今では管理会社から「空き予定が出たのでまたあの絵をお願いします」と言われるようになったとか。管理会社いわく、お申し込みいただいたお客様に聞くと「立地や家賃や室内設備などの条件が希望に合う物件がいくつかある中で、ここはなんだか良い感じだったから決めた」「大家さんの趣味の良さが伝わった」「素敵なお部屋でここに住んだら楽しんだろうと思った」と嬉しい言葉がたくさん出るのだそうです。エントランスにいつも綺麗なお花がある物件が決まりやすいのと同じで、「なんだか分からないけどいい雰囲気」というのは、たくさんの空室の中からここを見に行ってみよう、ここに住んでみたい、と思ってもらえるきっかけになるのだと思います。

雰囲気でお部屋の価値を高める



「雰囲気を良くする」というのは、家賃を下げたり設備を導入したりする方法と違って、具体的なやり方が分かりやすく示されていませんし、ポータルサイトの検索項目にもありません。しかし、インターネットで表示されるお部屋の写真は、きっとお客様の目を引くでしょう。この大家さんのように一度上手いけば、空室のライバルが多い閑散期にはとても効果的な方法なのだと思います。お客様が多く集まる人気の商業施設やレストラン、カフェなどは、商品やサービス以外に、その素敵な雰囲気でお客様を魅了しているものです。「チョークボード(黒板)になる壁紙」は一つの例ですが、そういう目線で改めてまわりを見てみると、何かヒントが見つかるかもしれませんね。

おかげ様で 50 周年 地元密着のプロフェッショナル



志木店
0120-961-021



朝霞駅前店
0120-961-016

