

トイレに飾り付けできるもの

トイレ用のマットとお揃いのスリッパを設置しましょう。タオルはそのままタオルハンガーに掛けず、縦に二つ折りにして、輪の方を手前にかけてモデルルームらしくなります。トイレトーパーを置く棚などがあれば、ここにもフェイクグリーンなど目を引くものを置くと見栄えがグッとよくなります。

キッチンに飾り付けできるもの

キッチン周りには小物が置けるところがたくさんあります。料理を連想させる小物類を置きましょう。おしゃれな缶や調味料入れ、キッチンカトラリー、ペーパーホルダー、カップやグラス類などです。コンロには、ケトルや小鍋などを置いても存在感があります。キッチンの吊り戸棚下にラックがあるタイプの場合は、S字フックで小物をぶら下げてもいいです。



さて、ここまで読んで頂き、「どこで買

ったらいいか分からない」と思った方も多いと思います。最初からあまりお金も掛けられませんので、お勧めは安価でセンスの良い小物が手に入るお店です。セリアやダイソーなどの100円ショップがあります。セリアのホームページには、「今月のインテリア」というページがあるので、慣れないうちは最初にここでイメージトレーニングしてから、実際のお店に行くのが良いと思います。お店が近くにない方は、インターネットショップという手もあります。ニトリのインターネットショップ「ニトリネット」には、商品カテゴリーの中に「インテリア雑貨・生活小物」という分類がされているので探しやすいですよ。インターネットショップの良いところは、商品が実際に飾られている写真がある事です。その飾り方を真似すると、初心者でもセンス良く飾り付け出来ます。インターネットショップはインテリアの素晴らしい教科書となります。ぜひ、小物を使ったモデルルーム作りに挑戦してみてください。



賃貸経営塾 **トラブル・クレーム対応シリーズ** 「漏水のトラブル」

今回は「漏水トラブル」を取り上げます。まず、漏水で多いのは雨漏りが原因によるものです。雨漏り漏水は、建物の構造や種別に関わらず、老朽化や施工不良によって発生します。雨漏り漏水で困るのは、原因となる場所の特定に時間と手間がかかることです。大型RC造だと、かなり大掛かりな調査が必要となる場合がありますので、入居者さんのストレスが貯まりますし、管理会社としては大雨が降る度にドキドキ状態となります。出窓の上部や、バルコニー、屋根の瓦、共用廊下や外壁のクラック等、雨漏り箇所によって異なりますが、水を流して試しながらの修理になるので、原因を特定するまで長期化する事が多いのです。このときの管理会社の対応としては、連絡を受けたらすぐに現地に行って、入居者さんの話をよく聞いて、漏水している部分の

写真撮影をして、今後の業者による修理の流れを詳しく説明するところから始まります。晴れた日にハシゴや足場で怪しい個所を調査して、まずは取り急ぎコーキング等で簡易的な処理をして様子を見ます。これで漏水が無い事を確認できれば、外壁塗装等を実行して、内部も復旧して「無事完了」となりますが、なかなか簡単には事は進みません。雨漏り漏水の対応で最も注意する点は、解決まで長期化しやすいため、入居者さんの感情に最大限の配慮をする、ということです。

つぎに雨漏りではない室内漏水では、原



因が入居者さんの過失により起こるケースがあります。代表的なのは、洗濯機のホース外れ、風呂の排水詰まりを放置して起こるあふれ、トイレを詰まらせた事によるあふれ、などが3大原因でしょうか。原則として入居者さんに過失があるときは、個人賠償保険・借家人賠償保険が使えます。さらに、入居者さんの過失ではない漏水としては、設備の老朽化による継ぎ目からの

オーナー座談会

「入居者さんの声」をヒントに
ローコスト・リフォームを



司会 今月は「入居者さんの声」の中から「費用のかからないリフォーム」をテーマにして、お話いただきたいと思います。まず最初は「玄関が狭く、靴やコートや傘などを収納するスペースがない」という声が多いのですが、いかがでしょうか。

K 賃貸物件の玄関は宿命的に狭いですよね。間取り的にはどうしようもないです。

A 下駄箱等の収納は下から天井まで使い切るべきですね。もし上の部分が空いているなら、棚を設置した方がいいと思います。

D 壁に「コート掛け」や、「姿見用」のウォールミラーを取り付けて喜ばれたことがあります。

T この前教わったのですが、玄関の隣がユニットバスの場合、「使われていない空間」が生まれるそうです。その部分を上手く使って「傘おき」を作ったオーナーさんを知っています。

司会 なるほど。アイデアですね。つぎに玄関以外でも「収納が足りない」という声が多く集まっています。日常の衣類も、季節物も、調理器具や食器類、洗濯物など、片付けるスペースがないと室内に散乱してしまう、という切実な声ですね。

T 賃貸の「収納不足」は本当に仕方がないですね。賃貸経営者としては、収納よりも部屋の広さを優先してしまいます。

K インターネットで注目されるのは「部屋の大きさ」ですからね。



漏水、銅管のピンホール漏水、排水管清掃を長い間実施していない為に起きた排水の逆流、などが起こります。この建物設備の老朽化による漏水は、原則的に保険の対象外となるので注意が必要です。例外として、漏水特約等が附いていると、保険会社により手厚い保障もありますので、入居者への賠償を目的とした「施設賠償保険」等の検討が必要となるでしょう。

A 収納もアイデア次第ですよ。空間をもっと利用すべきだと思います。上部の空間には、結構なデッドスペースがありますよね。僕の16㎡の1Kの6畳部屋は「収納なし」ですが、壁の梁（はり）の下に横ポールを取り付けて、衣類等を掛けられるようにしています。3m以上もあるので、多くのものが掛けられますよ。

T 洗濯機の上や室内の空いた壁に、棚を取り付けるのも収納アップになりますよ。「棚柱」とか「ガチャ柱」とかいう「棚受け金具」を取り付けるだけで簡単にできます。「下地合板」は必要ですが。

W 収納の中も無駄に空いているスペースがありますよね。上の部分や隅っこなどは、ここに棚を付けたら良い収納になると思います。賃貸物件は狭いだけに「スペースを使い切る」というアイデアが必要ですね。

司会 「コンセントが少ない。洗濯物を干す場所がなく不便」という声もあります。

K コンセントは確かに少ないでしょうね。電気屋さんに頼めば、それほど費用はかからないでしょう。

D 洗濯物は、陽当たりの条件が良くないベランダの物件でしょうか。浴室乾燥機があればいい、ということかな？

A それよりも、室内に干せる場所があると便利です。よくカーテンレールに洗濯物を掛けていたみたいだから、そこに、物干しを掛けられる器具を付けてあげると喜ばれます。数千円で済みますよ。

司会 最後に、「水回り設備が古いので新しく取り替えて欲しい」という声と、「室内に色味が乏しい。壁も天井も「ほとんどが白っぽい色」で囲まれている」という不満の声が寄せられています。何かアイデア

はありますか？

K 設備は簡単には取り替えられないですよ。最低でも15年くらいは使いたいです。大規模なリノベーションをする時に、一緒に取り替えるのがベストタイミングだと思います。だから簡易的な対応で、入居者さんの要望に応えた方がいいですよ。

T ダイノックシートというフィルムを貼るのが良いですよ。キッチンの扉や室内ドアとかユニットバスの壁にも貼れますし、コストもかからず、スゴク綺麗になりますね。



A 室内の色が寂しいという声が多いのは、原状回復工事で当たり障りのない「白基調の壁紙」を選んでいるからですよ。勇気を出して、カラーや模様が入ったクロスを使えば良いと思います。一面に貼るだ

けで、雰囲気ガラッと変わりますよ。W 部屋だけでなく玄関の壁やトイレの壁にも、一面だけカラーや模様のクロスを使うと雰囲気が変わりますね。お部屋を見に来たお客さまに「わあー」と言ってもらえます。それから、壁だけでなく天井のクロスも「模様入り」を使ってみました。入居者さんにも好評です。友人が訪ねてきたとき「いいなー」と言われたそうです(笑)。T 床材も、フロアタイルなど多くの種類が出ていて、色も柄も豊富で楽しいです。置き方次第で色々と表情が変わりますしね。とにかく、お金をかけるのではなく頭を使って、色々とチャレンジするのが良いのではないのでしょうか。

司会 「入居者さんの声」には、賃貸経営のヒントがいっぱいですね。本日の皆さんのアイデアは費用もかからないものばかりでした。賃貸経営で収益を出すためには、高い効果を少ない投資で実現することが大事ですね。とても参考になりました。

賃貸Q&A



Q. 反社会勢力の人を、それと知らずに入居させてしまいました。督促したとき「知り合いに〇〇会の偉い人がいる」と暴力団等の影をちらつかせます。どのように対応したら良いのでしょうか。



A. 本物の方ほど「〇〇組の」とは言わないものですが・・・。
本当に暴力団関係者の可能性が高い場合は、すぐに管轄する警察署の相談窓口へ行きましょう。あらかじめ、契約書や車のナンバー等の相談要点をまとめた書面を用意しておく、担当刑事さんの手間が省けます。もし万一、暴力団関係者と思われる人と面談しなければならないときは、相手は心理戦のプロということを知っておくべきです。そして、揚げ足を取られたり話を違う方向へ持っていかれるような、余計な言葉を発しないように注意してください。交渉で訪問する際は、警察へその旨を告げて複数での訪問と、ボイスレコーダーでの記録をするようにしましょう。経験上ですが反社会勢力の入居者には、希望する場所はエリア限定で、希望建物はRC物件、希望間取りがファミリータイプという特徴があるように思います。そのうえで、最初から家賃を滞納して、バレた後も出来るだけ居住

しようとする短期滞在型と、反社会勢力であることを隠して長く居住することを目的とした長期滞在型とに分類しています。短期滞在型は、法人契約で社長が保証人となり、商業謄本、印鑑証明等の準備が早く、やたら礼儀正しい。そのうちに、入居者から高級車の無断駐車が増えたと連絡が入り、出入りしている人が怖い感じで、契約金を支払った後、一切賃料を払わない、という流れが多いように思います。ご相談の入居者さんは、こちらのタイプかもしれません。長期滞在型は賃料の滞納は起こしません。目的が、身分を隠して長期に滞在することだからです。さて、不当要求等防止責任者講習というのがあり、各都道府県には「暴力追放推進センター」通称「暴追センター」が設置されています。現在事件が起きている場合は、すぐに110番ですが、「これから事件になりそう」とか「事前に相談したい」と言う場合は暴追センターへ相談するようにしましょう。

賃貸経営で収益を増やすための

賃貸管理ニュース



3月

■発行日：2016.3.1 第1巻6号
■発行所：ピタットハウス平塚店
神奈川県平塚市紅谷町3-17
■発行人：相原美紀 TEL 0463-23-8187 <http://www.ph-hiratsuka.com/>



3月の花 桃(もも)
薔薇(ばら)科 花言葉「チャーミング」

桃の節句(ひな祭り)に飾る花として有名な桃の花は、3月中旬～4月上旬頃に花を咲かせます。実は3月3日には咲いていないので、温室で育てた桃が出回っています。これは旧暦と新暦の1ヶ月のズレから生じています。旧暦の3月3日は、まさしく桃の花が咲き乱れる頃だったようですね。現在の4月3日頃にあたるのでしょうか。日本昔話の「桃太郎」は桃から生まれた強い男の子ですが、この話は相当な昔からあるそうで、桃の木は万葉の頃から霊力のある木とされてきたそうです。桃の花の名所を桃源郷と呼びますが、桃の花が咲き乱れるような場所で花見がしたいものです。

賃貸経営

ちよつと一言

小物の工夫でモデルルームづくり

賃貸物件のモデルルームを作る専門家にアドバイスをいただきました。多額の費用や手間をかけない“モデルルーム作り”のアイデアをご覧ください。



今回は繁忙期向けの対策として、モデルルームの作り方の基礎について、お伝えしたいと思います。モデルルームというと、少しハードルが高いと思われそうですが、始めから大きな家具を入れる必要はありません。まず小さな小物を飾り付けするところから始めてみるのが良いと思います。場所別にお勧めの小物類をあげてみます。

玄関に飾り付けできるもの

内見者を素敵な玄関マットとスリッパでお迎えしましょう。玄関ドアを開けて一番最初に目に付く場所なので、デザインや色の素敵なものを選んでください。間取りにもよりますが2組並べて置くと、いかにもお出迎えという雰囲気になると思います。マットとスリッパの色や素材を合わせるのがコツです。ファミリー物件ならばスタンド式のスリッパラックを設置しても実用的かつインテリアとしても素敵です。下駄箱の上などに小物を置けるスペースがある場合は、写真立てや小さな植物、置物などを飾ると

良いでしょう。

洗面台に飾り付けできるもの

洗面台の棚部分には、プラスチックやガラスの小さな瓶類を置くと様になります。ここでフェイクグリーン(人工植物)は大活躍します。



タオルハンガーに二つ折りのタオルを掛けましょう。

浴室に飾り付けできるもの

浴室にシャンプーなどを置く棚があれば、お洒落なシャンプーやリンスのボトルを置きましょう。タオルハンガーには綺麗な色のボディタオルを掛けたり、S字フックを使って可愛いスポンジをぶら下げるのもいいですね。窓があれば窓枠に小さなグリーンを飾りましょう。三点ユニットバスなら、シャワーカーテンもインテリアになります。