

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：2019.2.1 第4巻5号（通算41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 TEL.0463-23-8187
- 発行人：相原 美紀 <http://.ph-hiratsuka.com/>



2月の花 パンジー

スマイレ科スマイレ属 花言葉 「もの思い」「私を思って」

パンジーは、黄・青・紫や黄・紫・白の3色で構成されることが多く、三色スマイレという別名もあります。本来は春に咲く花ですが、品種改良で耐寒性のあるパンジーが出回るようになったことから、今では冬の庭を彩る花として人気があります。パンジーの名前はフランス語の「考える・思う」を意味する「Pansee・パンセ」から由来しています。パンジーの花が首をもたげて咲く様子が、人が考え事をしている姿に見

えることから、この名前が付けられたと言われています。江戸時代末期にオランダの船によって日本にパンジーが持ち込まれた頃は人の顔に似ていることから「人面草・じんめんそう」と呼ばれていたこともあります。

賃貸経営塾

繁忙期対策として「入居者プレゼント」を考えてみました

2019年の繁忙期が始まっています。もし空室がある場合は、しっかりと部屋を探しているお客様を待ち構える体制を整えたいと思います。お部屋を見にきてくれたお客様に決断していただく方法の一つに、「入居してくれた方へのプレゼントを室内に展示しておく」という方法があります。物件のご案内に行くと、大家さんや他の不動産会社さんが色々なものを置いているのを見かけますが、「これは良いな」と思うものから「今ひとつなもの」までさまざまです。今月は、室内にプレゼントを展示するなら「何が良いのか」を考えてみたいと思います。



綺麗にラッピングされたトイレットペーパー
便利な「使い捨てのお掃除グッズ」

まず無難なのはトイレットペーパーや地域指定ゴミ袋などです。誰もが使うもので

すし、入居後すぐに必要になります。トイレットペーパーに一工夫するなら、写真のように綺麗なラッピングペーパーなどで包んでみて下さい。飾りとしても素敵になりますよ。

「今ひとつだなー」と思うのは洗剤類です。これも必ず使うものとして選んでいると思いますが、ハンドソープやボディソープ、洗濯洗剤などは多様化しており、それぞれに好みの商品を使用しています。せっかく差し上げて使ってもらえないと勿体ないですから再検討した方が良いでしょう。実用品でお勧めしたいのは「使い捨てのお掃除グッズ」です。100円ショップやホームセンターのお掃除コーナーを覗くと、安くて便利なものがたくさん揃っています。お掃除が苦手だという人に聞くと、お掃除自体が苦手というだけでなく、お掃除道具を買いに行く、たくさんある中から用途に合わせて選ぶ、使い終わった道具を手入れしてしまっておくなどの行為にも苦手と感じている人が少なくありません。

最近は気軽に使い捨て出来るお掃除グッズがたくさんあるので、綺麗好きな人はもとより、「お掃除は苦手だけど簡単に使える道具が目前にあるなら掃除する」という層に使ってもらえると思います。下の写真は100円ショップのセリアで購入した水回りのお掃除グッズたちです。



上の2点は、研磨して汚れを落とす「メラミンスポンジ」というグッズですが、小型で使い捨て出来るものや動物などの可愛い形で、片付けずに出しっぱなしにできるものなどが出ています。左下の「ダイヤモンドパッド」は鏡やガラスの鱗状の汚れを簡単に落とせる優れもので、かつては価格が高くプロ向けとして使われていましたが、最近では100円ショップでも買えるようになりました。これは特に、浴室の鏡に威力を発揮します。右下が蛇口に付いた水垢や石鹸カスなどをピカピカにする「クエン酸シート」、さらに隙間を掃除するブラシなどもあれば便利なお掃除グッズです。

できればご自身でご利用いただいて、その上で「自分で使って便利だったので入居者様にもプレゼントします。近所の〇〇で買えるものばかりです。快適に暮らして頂けたら嬉しく思います。」などとメッセージカードを添えれば、大家さんの物件を大切にしたい気持ちや人柄も伝わると思いますし、入居者さんがグッズを気に入ればまた買い足すことも出来ます。予算数百円のこのプレゼントでお部屋を綺麗に使ってもらえるなら、こんなに費用対効果の高いことはありません。お部屋の設備の劣化を防ぐためには、入居者さんにこまめにお掃除してもらおうのが一番なので、入居時だけでなく更新のタイミングなどに定期的にプレゼント

しても良いくらいだと思います。

大家さんの気持ちのこもったプレゼント

お掃除グッズ以外では生活便利グッズも入居者プレゼントに使えるものがあります。



上の写真も同じくセリアで購入したものです。左の「キッチン消耗品収納ケース」は、「重ねて収納したいけど使う時は取り出しにくい」ビニール袋やゴミ袋などを立てて収納することができて、しかも一枚ずつ取り出しやすくしたアイデア商品です。右上の「シール型クリアフック」は吸盤付きのフックと用途は同じですが、貼りつく仕組みが違います。シールになっているので、しっかり貼りついて落ちにくいのです。化粧ボードなどのツルツルした面に使えるため、下駄箱やクローゼットの扉の裏などにくっ付けるととても便利です。吸盤付きのフックを既に持っている入居者さんには、右下の「吸盤用補助板（特殊粘着シート）」も便利で喜ばれます。例えばキッチンに手拭き用のタオルを掛けたい、浴室にスポンジを掛けたいという時に、取り付け面にざらつきがあると吸盤付きタイプを付けても落ちこちてしまうことがあります。そのような場合に使うものです。落ちた吸盤を付けてもまた落ちるので、強力両面テープや接着剤などでフックを付け直して、退去時に取れなくなって下地を痛めることがあるのです。シール型クリアフック、吸盤用補助板ともに、お部屋を傷めずに何度も繰り返し使えるところが賃貸住宅にとっても大家さんにとっても「安心で優しい」という訳なのです。

以上のように入居促進のためのプレゼントとして使う場合は、中身が分かるようにカゴに入れたり、透明なラッピングをして展示しておく、さらに大家さんの気持ちが伝わることでしょ。

賃貸トラブルの現場レポート ～防止・解決するために～

Vol.9 ペット不可マンションでペットを飼われてしまったとき

「ペット不可マンションなのにペットを飼われてしまった」というご相談を多く受けます。こういったケースの場合は借借人に退去してもらうことはできるのでしょうか？仮に裁判にした場合、家賃滞納には明け渡し判決を言い渡してくれますが、それ以外の理由に関してはなかなか明け渡し判決はできません。やはり司法は借借人保護に偏っており、さらに「そのうち改善されるでしょう？」と期待されることが原因のようです。しかしながらペット不可マンションでペット飼われてしまった場合、注意したところで「はい、そうですか」と退去してもらうことは現実には不可能でしょう。今月はこの場合の対処法をお伝えします。

家賃滞納以外で裁判に勝つのは難しい！？

何度も言いますが賃貸トラブルの裁判では、家賃滞納を除くと負けてしまう可能性が大きいのです。これになんとか勝つためには、家主側が「これだけ努力しました」「それでもダメでした」「だから明け渡しの判決をください」という流れにしなければなりません。そのために絶対に必要なことは「証拠を積み重ねていく」ということです。



ペット不可マンションでペットを飼われていた場合は、「たしかに飼っている」という動かぬ証拠を集めておく必要があります。まずは防犯カメラ等の映像から入居者が犬の散歩に行っている等の現場、いちばん良いのはペットを飼っていることを裏付ける写真などを直接撮ることなのです。窓から猫が外を眺めているとか、犬を抱き抱えているとか。そんな写真があれば、とても優位に立つことができます。ただ写真が得られたとしてもすぐには動かずに、さらに相

手が「嘘をついた」という証拠もあった方がいいのです。

建物の掲示板に「ペットに関する苦情が寄せられました。当マンションはペットを飼うことができません。ご注意ください」と張り紙をして、同時に該当する部屋だけではなく、全戸にお伺いアンケートを出してみましよう。

1. ペットを飼っている、いない
2. 預かったことがある、ない
3. 預かったのはいつからいつまで
4. ペットの鳴き声を聞いた、聞いてない

以上のような項目をアンケートに入れます。「白紙に書いてください」となるとなかなか書いてもらえないので、選択してもらえるように複数の回答を用意しておきます。このようにすると、「嘘をついた、ついていない」の証拠が得られますね。

もし現在 何らかの理由で預かっているという回答がきたら、理由の詳細と「いつになったらペットを返すのか」ということを明確に書面にしてもらいます。通常は親が入院したから預かっているとか旅行で預かっているというような理由を並べます。その場合も「当マンションはペット不可なので、退院されるまでご実家に移り住んでお世話してはどうですか」と切り返してみます。あくまでもこの建物では「ペットは一時的であっても飼うことはできないのですよ」という態度を揺るがしてはいけません。

また「飼っていない」という嘘の回答が来た場合には、写真をそこで初めて見せて、言っていることとの整合性が取れていないことの指摘をします。「嘘までつかれると賃貸借契約の基礎となる信頼関係が破たんしますよ」と伝えて、任意に退去してもらうことを促します。写真と嘘の証言と これらのやりとりがあって初めて訴訟にしても勝つことができます。逆を言えば、そこまでの証拠がなければ、単なる用法違反で入居者を退去させることは難しいのです。



司会 国交省から2017年度の「住宅市場動向」が発表されましたが、その中の賃貸経営に係るポイントについて意見をお願いします。まず、入居者が賃貸住宅を選ぶ理由として、1に家賃、2に立地と環境、3に部屋の広さ、という3点に集約されているようです。この結果を読んで どう思いますか？

S 「立地」と「部屋の広さ」は僕たち大家には変えられませんよね。変えられるのは「家賃」だけです。ですから早く部屋を決めるにはライバルより家賃を下げるのが一番、ということだと思います。

G たしかに「立地」と「部屋の広さ」は変えられませんが、「環境」は物件の植栽や照明を整備することで、近辺の環境を少しは良くできますし、建物施設内の環境については、すべて大家の努力で改善することはできると思いますよ。

O たとえ駅から遠い立地でも、必要な駐車場と駐輪場を用意したり、部屋ごとに自転車セットするとか駅前駐輪場を確保しておく、といった努力で「立地を良くする」ことは出来なくはありませんね。その努力は怠ってはいけないと思います。

H 「部屋の広さ」も増やすことは出来ないけど、室内の収納部分を増やしたり外に収納庫を設置するなどの工夫次第で、広さを補うことができると思います。

G 僕の地域に1Kを探しに来る人は家賃の上限を想定してきます。想定範囲で、なるべく良い立地、なるべく広い部屋を決めようとするので、国交省のデータの順位は当然のことですよね。だから僕たち大家は、自分の物件の立地や間取や設備の評価を客観的に正しく理解する必要があります。

H 自分の立地や間取について、つい甘く評価してしまいがちですからね（笑）。

G そのうえでライバルと比べて家賃を下げるとか、努力してマイナスをカバーして高い家賃を確保するとか、大家さんの考えによって色々な方法がとれると思います。

司会 「立地」「広さ」の条件も大家さんの努力で変えられる、ということですね。2番目として、お客様が部屋を探すときに利用したのは「不動産業者」が52（昨年は

46.4）%、「インターネット」が35.7（同40.8）%で、部屋を探す窓口は不動産会社が首位でした。昨年と比べると不動産業者が6%近くも増えて、インターネットが5%も減少しているそうです。

O 驚きました。この結果は意外ですね。年々、インターネットの比率が高くなり続けると思っていました。

W これからは自宅でVR（バーチャルリアルティ）によってリアルに部屋が見られるようになりますし、スマートロックで不動産会社に行かなくても内見できるという技術が進むので不動産会社離れが進んでいくと思っていました。

H いや、いくらインターネットが普及しても、現地で人と対面しながら説明を受けた上で、信頼できる不動産会社の窓口で契約するのが一番という、お客様の思いは無くならないのではないのでしょうか。ただ不動産会社さんもこれから選択されていきますよね。部屋探しのお客様だけでなく僕たち大家からも。

司会 やはり人と人のコミュニケーションは廃れないということですね。最後に、賃貸住宅の世帯当たりの居住人数は、1人が33.7%、2人が31.9%、3人が19.4%という結果でした。この数字はどう思いますか？

S 厚生労働省「日本の世帯数の将来推計」という資料で、日本の世帯数は4年後の2023年まで増加を続けて、その後は減少に転じ、2040年の世帯数は2015年に比べ257万世帯も少なくなると書いてありました。まだ21年も先のことですが、全体の5%も減るといえるのは大変なことですね。

G 全国平均なので減るところはもっと格段に減るでしょうし、それほど減らない地域もあるでしょう。

W これから新築が一棟も供給されないなら、老朽化による取壊しで減る分があるから丁度いいかもしれませんが新築供給は止まらないですからね。

G 4年は世帯が増えるので安心していたら、そこから今より257万世帯も減るといえるのは怖い予測です。正しく努力し続ける大家であれば、この資料に教えられました。

司会 ありがとうございます。