

賃貸経営で収益を増やすための

賃貸管理 ニュース

6月

- 発行日; 2019.6.1 第4巻9号(通算45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/>



6月の花 ポピー

ケシ科ケシ属 花言葉 「いたわり」「思いやり」「恋の予感」

ポピーはヒナゲシ、コクリコ、虞美人草の名でも知られる1年草です。細い茎の先に、まるでセロファンのような大輪の色鮮やかな花を咲かせます。ポピーの名前の由来は「お粥」(ラテン語の「papa」)で、幼児を眠らせるため、お粥に催眠作用のあるケシ属の乳汁を加えていたことに由来します。アヘンの原料成分となるモルヒネが含まれる品種もポピーの一種です。日本ではこちらを「ケシ」と呼んで園芸種のポピーと区別しています。モルヒネは古代文明の頃、民間の睡眠薬としてポピーが日常的に利用されていたそうです。

賃貸経営塾

「高齢独居世帯の入居」「現在の入居者の高齢化」の問題を考える

空室対策の1つとして、「今後は高齢者にも積極的にお部屋を貸していくべきでは？」という話しをよく聞きます。去年10月に施行された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」、いわゆるセーフティネット法の後押しもあり、だんだんと民間の賃貸住宅へ高齢者の入居が促進されていくのかと思っていました。しかしながら、実際にまわりを見てみても、高齢者の入居に積極的な賃貸住宅はあまり増えていないようです。その理由としては、「高齢者に貸すと将来的に孤独死の問題や、病気、痴呆などの問題が出てくるかも知れず、そうなった時にどう対応して良いか分からない」という漠然とした不安を、大家さんや管理会社が感じているからだと思っています。

※住宅確保要配慮者とは、「自ら暮らす住宅を確保するために配慮が必要な方たち」と定義されています。※セーフティネット法とは、住宅確保要配慮者の入居を拒まない貸主が住宅(規模や構造等について一定の基準を満たす必要あり)を都道府県に登録し、その情報を広く提供するという法律。家賃補助などの支援があります。

ところが賃貸管理の現場では、積極的に高齢者の入居を受け入れていなくても、独居高齢者が増えるという問題が起こり始めています。なぜならば、「契約当時は中年だった入居者が、長く住むうちに高齢者になってしまった」という現象があちこちで起こっているからです。高齢になればなるほど「住み慣れた場所から離れたくない」「引っ越しが面倒」などという理由で同じ場所に長く住む傾向があり、それは賃貸経営にとってはありがたい反面、「高齢者問題」という新たなリスクにもなっているのです。

気がついたら高齢独居世帯になっていた

実際に私たち管理会社のまわりには「入居時のご夫婦とお子さんの3人家族だったのが、お子さんが独立され、高齢のご夫婦の2人住まいになっている」「奥さんがご病気で亡くなり、ご主人が1人暮らしになっている」などというケースが増えて来ます。設備の故障や消防点検などで室内に立ち入った際に、いつの間にか高齢者が独居になっていたことが発覚することもあります。賃貸借契約書には入居家族の変更が

あったら申告するように規定されているはずですが、特に悪気はないものの、連絡をせずにそのままにしてしまう借主も多いようです。たとえ高齢でも健康ならば全く問題ありませんが、やはり若い入居者さんよりはご病気や転倒などによる怪我のリスクは高まるでしょうし、独居であれば倒れた時に救急車を呼んだりするのが難しくなるでしょう。しかし大家さんや管理会社が心配だからといって、家賃をきちんと支払っている入居者さんに、高齢や独居を理由に退去をお願いすることは出来ません。

高齢の入居者さんが自然に退去するタイミングはというと、息子さんや娘さんが健康状態を心配して引き取ったり、怪我や病気がきっかけで一人暮らしが難しくなって施設や病院に行かれる場合が多いと思いますが、そのタイミングを待っている間に深刻な事態が起こることも考えられるため、大家さんや管理会社は今後、どう対応していくかを考えておかなければならない問題となっています。

早く気付くこと、連絡できることが大事

高齢入居者さんがいることへの心配の度合いは、「緊急時に早く気付けるかどうか」、「緊急時の連絡先がきちんとしているかどうか」の2つで変わってきます。早く気付くための緊急時用のセンサーは様々なものが商品化されていますが、賃貸住宅に大家さん側が設置するとしたら、安価であることと、設置や撤去が容易であること、入居者さん側にとって監視されているという抵抗感が少ないものが良いと思います。たとえば、点灯したかどうかをチェックして、もし24時間点灯していないとメールで知らせる電球があります。また、電気の使用量だけでAIがお部屋を見守るサービスもあります。これは電力会社を変更することで電力の使用状態を測定し、異常があればメールで知らせてくれるというサービスです。このように日常の小さな変化を見逃さずに検知してくれる技術が進んでいます。

もうひとつの緊急時の連絡先については、既に連帯保証人さんや緊急連絡先は記録してありますが、連絡手段は複数あっても困るものではありませんので、目的をきちんとお話しして、保証人等の携帯電話、職場

の電話、携帯のメールアドレスなどを追加でお聞きしたり、いま連絡先を記録している以外のご親族がいらっしゃるならその方のご連絡先もお聞きできたらなお安心だと思います。遠くのご親族より親しくしている近くの方の方がいらっしゃるなら、その方の連絡先を聞いてみても良いのではないのでしょうか。

これらは賃貸借契約で定められている事項ではないため提案するタイミングが難しいのですが、更新の時など、高齢になられた入居者さんが独居になっていることが判明した場合に、大家さんと管理会社で話し合っただけで提案するのが自然で良いと思います。そして、ここで気をつけたいのは入居者さんの気持ちです。センサーの提案も緊急連絡先の追加も、「高齢で一人暮らしになった入居者さんの安心安全のため」ではありますが、入居者さんにとっては「自分が倒れた時のことを心配されるなんて大きなお世話だ！」と気分の良いものではないかも知れません。相手の気持ちを見極めながら、場合によっては先にご親族に相談するなど慎重に進める必要があります。



自分自身を振り返ってみても、高齢の親族が独り暮らしをしていることは、家族間でも心配で悩ましい問題です。でも、身内だからこそなかなか言い出しにくいことでもあります。大家さんや管理会社からの提案がきっかけとなり、ご親族間で今後いつまで独り暮らしが出来るのか、万一の時はどうするかなどを話し合っただけで済ませることができるとしたら、それは大家さん側だけでなく入居者さんにとっても良いことなのではないのでしょうか。不安ならば、新規に高齢入居者を入れない選択はできますが、現在の入居者さんの高齢化は避けることができません。そのための対策も考えておく必要があります。

賃貸トラブルの現場レポート ～防止・解決するために～

Vol.13 室内で起こった残念な出来事の顛末

アパートやマンションのトラブルというものは、本当は「トラブルが発生しました」というよりも「こうしてトラブルを防ぎました」と報告できるのが理想なのですが、事故や自然現象等は防ぎようが無い出来事があるのが現実です。去年の10月に発生した単身世帯の孤独死は、「事前に防ぐ事ができなかったのか？」と深く考えさせられました。遺族とのやり取りなどの深い話は書けないものの、どのような事を考えながら対応をしたのかについて報告させていただきます。



最初は管理しているマンションの入居者さんから、「隣室の窓に虫が多くとまっているし、少し変な臭いがします」との連絡から始まりました。すぐに該当の部屋の入居者さんに電話やメールを入れたのですが、まったく連絡がとれません。この部屋の入居者さんは60代の男性で数年前に会社を定年退職した後は無職の方でした。孤独死というと、もっと年配の方を思い浮かべるのではないかと思います。実は一人暮らしの高齢者はヘルパーさんの世話になっていたり、健康な方であっても行政や民生委員等の見守り業務的な巡回があるので、亡くなることはあっても長期間発見されない事はさほど多くありません。危険なのは巡回対象になっていない年齢の「独身で無職」の方なのです。

すぐに連帯保証人である実家のお兄様(70代)に電話したところ、「ゴミを溜めるようなタイプではないので急いで部屋の中を確認して欲しい」との返答がありました。時をおかず警察と一緒に安否確認(必ず警察と同行します)したところ、ドアを開けた段階で室内に倒れている姿が見えたの

で、警察の鑑識チームの出番となりました。鑑識の方が言うには、室内にあったスーパーのレシート等から8月初旬には亡くなっていて、事件や自殺ではなく、何らかの病気で倒れてご他界されたとのことでした。「なんで2ヶ月も判らなかつたのですか？」とお兄様に問い詰められましたので、「賃料や電気ガス水道等の支払いは口座振替だったため、残高があつて滞納していなかつたことと、無職で世間との関わりがなかつたことが原因として考えられます」と答えました。今時はインターネットで「高齢者 見守り」と検索すると、電気ポットの使用状況を報告したり警備会社のセンサーで異常を感知して通報したり、定期的に自動音声で安否確認する仕組み等がたくさん出てきます。しかしながら、高齢者とは言えない世代の方に、そのような仕組みを利用して欲しいと言うのも現実的ではありません。せめて新聞を購読してくれれば一週間も経たずに安否確認の依頼があつたことでしょう。独身で無職の入居者さんには必ず新聞の購読をお願いする・・・というのは良い考えだと思いますが、これも強制できるものではありません。

いろいろと考えて思ったのは、「防ぐことが出来ない事は対応力でカバーする」ということです。コトが起きた時に、どれだけ素早く的確に処理できるかが、大家さんの被害を最小にします。今回の案件も、原状回復費用の負担について遺族との交渉に苦労しましたが、全ての後始末的な事はお金で解決することになります。お金に関しての有効な対策は間違いなく「保険」です。最近では、各保険会社から孤独死や自殺に対応する保険が増えてきました。もちろん、費用の掛かる事ではありますが、人が室内で病死するという、ある意味防ぎようが無い出来事に備えるには、保険を活用することは有効的な手段だと思います。

※保険の具体的な紹介に制約がありますので管理会社又は保険代理店にお問合せ下さい。
※原状回復で紛争となった場合は弁護士・司法書士等の専門士業にご相談下さい。



改正入管法施行！今後の外国人入居者はどうなりますか？



Q

改正入国管理法が4月から施行されました。今後は外国人労働者が増えることは確実だと思いますが、賃貸経営にどんな影響があるのでしょうか？

A 現在は、まとまった数のお部屋を探している話は聞きますが、大家さん単位での賃貸需要には時間がかかりそうです。しかし、5年間で最大34万5150人を受け入れると公表されていますので、今後の大きな賃貸需要であることは間違いありません。そもそも、「労働人材の不足が深刻」という問題があり「外国人受入れ政策を見直して人材不足を解消する」という政策が基となっています。そのために新たな在留資格を設けて、多くの資格者を受け入れようというのがこの法律の主旨です。

大家さんにとってのメリットとリスク

この外国人労働者の増加がもたらす賃貸経営上のメリットとして最も大きいのは「入居率の改善」でしょう。日本人の人口は2009年から減り続けていますし、世帯数も数年後にピークを迎えて、その後は減り続けることが確実視されています。令和35年になると人口が1億人を割るとも言われています。日本人の人口と世帯が減る一方で、賃貸住宅の供給量が減らない構図は変わりませんので、全体の入居率が悪化し続けるのは自明の理です。入居希望者は築年数の浅い物件を希望するので築古物件が不利になります。それを補うために、リフォームやリノベーションにお金をかけるという選択肢もありますが、そもそも国内の供給過多の構図は変わりませんから、限られたパイの奪い合いとなり、投資資金を回収できるかどうかは未知数です。今後はこの減り続ける世帯を外国人労働者が補うこととなりますので、全体の入居率を少なからず押し上げることは間違いありません。

2つめのメリットは「法人借上げによる安心感」と言われています。この改正法では受け入れる企業にも義務を課しています。その中に、「住居を用意して生活や仕事の支援計画を作って日本社会になじめるよう後

押しする」ことも含まれていますので、外国人に直接賃貸するより安心できます。家賃滞納という不安も少なくなりますし、緊急時の連絡先が明確なことも安心材料です。

反対にリスクもあります。外国人入居者を受け入れるリスクとして最も大きいのは「入居トラブルと近隣苦情」への不安でしょう。生活習慣の違いから生じる、騒音、調理等の臭い、ゴミ出しなどのトラブルは、以前から他の入居者や近隣住民からの苦情につながる不安として大家さんから指摘されています。受け入れた法人側で日本の生活習慣や生活情報を外国人に伝えて、入居後のフォローをしっかりとすることを期待したいと思います。もうひとつ、これはリスクとは言えませんが、改正入管法の対象となる業種は建設業、宿泊業、介護、農業、漁業、外食業などの14業種に限られています。この受け入れ企業のある地域、たとえば介護施設、外食店舗、建設現場などが多い地域では、外国人労働者による賃貸需要が見込めますが、そうでないエリアでは多くを期待できませんので、おのずと地域格差は生じることになるでしょう。

賃貸経営として、新たな賃貸需要として積極的に取り組むか、外国人入居者のリスクもあることから敬遠するかは大家さんの方針次第です。どちらにしても、入居者を確保して収益をあげることが賃貸経営の目的のひとつですので、全体の入居率の悪化が予想される環境の中で、どのような方針で経営していくのかを考えるべきでしょう。今回の改正入管法の施行をうけて、各地の賃貸需要にどんな影響があるかの答えが出るまでには時間もかかりますので注視していただきたいと思います。

