

賃貸経営で収益を増やすための

賃貸管理 ニュース

7月

- 発行日：2019.7.1 第4巻10号（通算46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/>



7月の花 サルスベリ

ミソハギ科 花言葉 「雄弁」「愛嬌」「不用意」

サルスベリは樹皮がツルツルして猿が登ろうとしても滑ってしまいそうなことに由来します。実際には滑ることなく猿は簡単に登ってしまうそうです。サルスベリは百日紅（ヒャクジツコウ）とも呼ばれます。それは次の伝説が由来とされています。旅の途中の王子が竜神を退治し生贄にされていた娘を助けたところ、恋中となった二人は100日後の再会を約束するのですが、娘はその日の目前に他界してしまいます。娘の墓から紅色の花が咲く木が生えてきたことから、村人が「百日紅」と名づけました。切ないお話ですね。

賃貸経営塾

借主の費用負担で希望する住まいを提供するガイドライン

空室対策には様々な選択肢があります。その選択肢も築年が古くなるにつれて限られてきます。高額をかけたリノベーション工事で投資資金を回収した事例もありますし、家賃の値下げや募集条件の変更というシンプルな方法で部屋を埋めることも可能でしょう。そんな中で、特に築古物件の選択肢として「借主の費用負担で借主の希望を活かした住まいを提供する」という貸し方も登場しています。国土交通省が勧めるDIY賃貸借という方法ですが、この普及のハードルとなっているのがDIYに必要な知識や技術の不足です。今回は、その知識不足を補ってくれるガイドラインの紹介とともに、「内装制限」という聞きなれない言葉について解説いたします。

そもそも内装制限とは何なのか！？

内装制限とは、万一火災が発生した際に壁紙などの内装材が燃え広がったり有害なガスを発生したりして避難の妨げにならないよう、内装材の燃えにくさなどを規定しているルールのことです。このルールは建物の用途や規模で異なり、例えば劇場や病

院、大型店舗など万一の火災時に危険性が高い建物は厳しくなっていて、これにアパートマンションの共同住宅も含まれています。

内装制限のルールでは、内装に使用して良い壁紙などの防火性能が定められています。防火性能には3種類あり、燃えにくい順番に、不燃材料、準不燃材料、難燃材料と決められています。万一の火災の時に避難する時間を稼ぐため、危険度に応じてより燃えにくい材料を使うことが決められているのです。火は上に向かって燃え広がりますので、壁と天井の内装材には規定がありますが床材にはありません。また、例えば同じ2階建アパートの住戸でも、101号室は厳しく201号室は緩かったりもします。なぜかという、101で火災が起きた場合は上階の201にも被害が及びますが、201で火災が起きた場合は上に住戸がないので、すぐには被害が広がらないからです。

内装制限のルールは何の法律で決まっているのかというと、建築基準法と消防法です。また、都道府県の火災予防条例によっても異なってきます。これらは新築や増改

築の建築設計の際に必須の知識となりますが、それは一級建築士などの専門家の仕事です。日本の賃貸業界は、「法に則ってきちんと完成している」建物を「退去があったら新築の状態を守って原状回復」してきた訳ですから、大家さんが内装制限に詳しくなくても何の問題もなかったのです。

「DIY したい」という賃貸借主はいるのか？

しかし、最近は状況が少し変わってきました。「賃貸住宅でも内装に手を入れたい」という入居者ニーズを無視できなくなってきたのです。芸能人が電動ドライバーなどの工具を手に室内の壁に棚をつけたり、壁にペンキを塗ったりするテレビ番組の影響で DIY が人気となり、DIY 関連用品の売れ行きは今や 1 兆円を超え、まだまだ増加中のこと。100 円ショップの DIY コーナーを覗けば若い女性がたくさんいてペンキなどを購入しています。この傾向は賃貸入居者向けのアンケート結果にも現れています。リクルート住まいカンパニーが 2018 年 5 月に実施した「賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査」では、DIY をしてみたい人が 50%を超えて、実際に DIY をやったことがある人が 19.2%という結果が出ているというから驚きです。



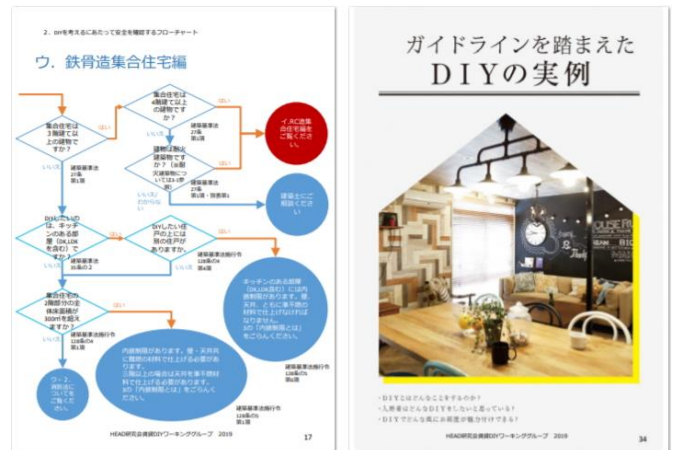
こうしたブームに乗り、賃貸住宅に住んでいても原状回復できる範囲で DIY をする人が少しずつ増加してきています。DIY 商材店や 100 円ショップでは、「賃貸でも貼ってはがせる壁紙用の糊」「壁紙の上から貼れる幅広のマスキングテープ」などが売られ始めています。しかし入居者さんのほとんどは建築の知識などありませんので、「どんな DIY ならば実施しても大丈夫なのか？」を正しく判断するのは難しいです。内装制限のある場所に燃えやすい壁紙シールを貼ったり、コンロのまわりに 100 円ショップで買った木製のすのこを貼るような危険な DIY も増えていて安全性の面から問題が出てきています。共同住宅で万一火災にでもなれば、大家さんの財産である建物に被害を及ぼすだけでなく、多くの人命にも関わってしまいます。

ガイドラインで知識が得られるのか？

これらの問題を解決するため、国土交通省住宅局から「賃貸 DIY ガイドライン Ver. 1.1」が公開されました。作成したのは「HEAD 研究会賃貸 DIY ワーキンググループ」という専門家集団です。一級建築士などの専門家でもまれに間違ふほど難解な内装制限についての知識を分かりやすくまとめられています。以下のサイトから、誰でも無償でダウンロードすることができます。

<http://www.head-sos.jp/>

ページの右側中ほどの「賃貸 DIY ガイドライン ダウンロード」という小さなバナーをクリックしていただくと、67 ページの見やすいカラーのデータが手に入ります。



このガイドラインでは内装制限を調べるのにフローチャート形式を採用しています。その住戸にどのような DIY が可能なのかを建築の知識がなくても簡単に調べることが出来る内容です。これは賃貸住宅でも DIY したいという入居者さんが安全な DIY を学べるだけでなく、DIY 可能な賃貸住宅に取り組みたい大家さんや管理会社にも役立つものとなっています。実際に、このガイドラインを参考にしながら DIY 可能な賃貸借契約の仕組みを作って、きちんと許可を得てから DIY 賃貸借をされる大家さんも出始めてきました。ガイドラインの内容を把握して、きちんと申請をすることで危険な DIY を未然に防ぐことができ、入居者さんへの安全教育にもなるということです。DIY 賃貸借を採用するかどうかは別として、このガイドラインを読んで安全な内装についての知識を得ていただくことは、賃貸経営にとって意味のあることなのではないでしょうか。

賃貸トラブルの現場レポート ～防止・解決するために～

Vol.14 【滞納事例】小さな子のいるギャンブル好きの母親

先日 ある家主さんから家賃滞納の明渡し案件を受託しました。賃借人はシングルマザーで3歳のお子さんがいます。家主さんは「お子さん抱えて大変だろうから」という理由で督促も緩くなり、気がついたら家賃10ヶ月分の滞納になっていました。ところがこの賃借人、家主さんの好意とは裏腹に生活保護を不正受給したりギャンブルにお金を使ってしまったり、滞納しても「ごめんなさい」も言わないので、さすがに家主さんも堪忍袋の緒が切れてしまいました。

この賃借人、手続きに入って書面を送っても何のリアクションもありません。ただ一度だけ管理会社に「もう住めなくなるのでしょうか？」という問い合わせがありました。担当者が「滞納分を全額払ってもらわない限り無理ですね」と言うと、それっきりになってしまいました。こちらから電話をしても、まったく出てくれる気配はありません。賃貸借契約書に記載されている緊急連絡先(友人)の携帯に電話しても「現在使われておりません」と返すばかりです。ならば保証人に郵便物を送ろうと思っても、マンションの部屋番号が記載されていなかったのもできません。やはり契約当初、仮に緊急連絡先であっても住所はきちんと確認しておきたいものです。地図アプリ等で一戸建てでないの分かったら、必ず部屋番号まで記載あるかどうか確認しておくことが大事です。

裁判の期日が2週間ほど先に迫ったころ、この部屋が原因で水漏れ事故が起きました。ぼたぼたと、水が階下の部屋に漏れてしまったとのことでした。慌てて管理会社が現場に向かったところ、この部屋の台所とリビングはかなり水浸しになっている状況でした。同行した保険会社が確認したのですが水漏れの原因箇所が分かりません。本人も「気がついたら部屋が水浸しになっていた」というだけで、どこから漏れたのか、どうやったら漏れた水が止まったのかも分からないと言います。これでは賃借人が加

入している保険ではお金が出ませんということでこの日は終了。もしかして自作自演か？という疑問すら抱きました。「全額払えば住める」と管理会社から言われ、水漏れで保険金があればそのお金で払えるはずでも思ったのでしょうか。そう疑ってしまうほど、この水漏れは不可解だったのです。

ちょうどこの直後、賃借人とやっと電話が繋がりました。水漏れ事件で住めないから、すぐに退去したとのこと。ならばまず解約の書面と残置物の放棄書が欲しいので、転居先を教えてくださいとお願いすると、後でメールしますとの返事。この書面が届けば訴訟も取り下げて終わるので、家主さんも早く次の募集ができるなど安心しました。しかし待てど暮らせど、彼女から転居先の連絡先は届きません。小さなお子さんがいる家庭は、予防接種や学校等のこともあり、基本住民登録をきっちりします。これは家賃滞納者でも同じです。今回の事例のように連絡がつかなくなった場合には住民票を請求してみると、意外とすぐに転居先が分かることが多いのです。



今回も住民登録は、あっさり異動されていました。しかもその住所は、緊急連絡先の住所と一緒です。おそらく転がりこんだのでしょう。部屋番号も分かったので、解約の書面等を送ってみると、やっと送り返されてきました。理由は家主側の保険で、水漏れに関する損害が補てんされると伝えたので安心したからでしょうか。

今回のように家主さんの好意も、滞納者に伝わらないこともあります。審査のときは賃借人をよく見て判断するという大原則を忘れないようにしましょう。

章(あや) 司法書士事務所 代表 太田垣章子

業界ニュース展望

賃貸経営も「AI」と「IoT」が必須となる!?

「AI(エーアイ)」「IoT(アイオーティー)」という横文字をご存知ですか?何やら難しい言葉に思えますが、この新しい技術が賃貸経営の中にも入ってくる気配です。

「IoT (アイオーティー)」は「モノのインターネット」と訳されますが、この説明ではよく分かりませんね。そもそもインターネットはコンピューター同士を接続する技術でした。パソコンやスマホやタブレットがインターネットでつながって、音声だけでなく画像や映像などを瞬時にやり取りできることが便利で発展してきました。フェイスブックやラインを活用されている大家さんも多いと思います。それに対して「IoT」では、すべての「モノ」がネットに接続される、というのです。たとえばTVCMで、スピーカーに「ただいま」と話しかけると電気がついたり、「いってきます」と話すと消えたり、外からエアコンの電源や温度を操作するシーンをご覧になったことがあると思います。



30年前の賃貸住宅の設備といえばエアコンくらいでしたが、いまや生活に便利な設備、インターネット設備、セキュリティ設備など、一般の住宅と変わらないレベルを借主が求めるようになりました。「賃貸だから我慢して暮らす」という発想ではなくなっています。同じように、この革新技术にも借主の要望が高まると予想されます。なにより募集するときの「差別化」や「強み」となる訳です。

さらに「IoT」は借主に便利を提供するだけでなく、これからの賃貸経営の課題を解

決してくれる可能性もあります。たとえば一人暮らしの高齢者は今後の賃貸経営の大きな課題です。空室が問題となっていく中で高齢者の入居希望は増えていきますので、マーケットとして無視できなくなります。仮に、一人暮らしの高齢者の入居希望を断っても、いま入居している世帯がやがて高齢化していきますから、賃貸経営で高齢者問題は避けることができません。この独居高齢者の対策として「IoT」の技術が注目されています。ずいぶん前ですが「象印」の宣伝で、母親がポットを使うことで息子が安全を確認できるシーンがありましたが、ポットだけでなく窓やドアや照明器具や鍵などの設備が一人暮らしを見守ることも可能になりました。24時間も電灯がつかないと、管理会社や家族にメール通知してくれたり、電気の使用量に異変があるときにもメールで知らせるサービスも始まっています。この「IoTの見守り設備」を使うことで、高齢者マーケットを視野に入れることができるようになるかもしれませんね。

高齢者だけでなく賃貸住宅のセキュリティ面でも「IoT」が役に立つようになります。エントランスやエレベーターホールや各室の玄関前で、危険な事態を察知してアラームを鳴らしたり通報することで事件を防ぐこともできるでしょう。電灯などの設備があるところなら、どこでも「IoT」技術を活かすことができます。監視カメラもこれからは、記録するだけでなく警報と通知するという機能も持つ訳ですね。部屋の鍵もインターネットとつながって出先から施錠・開錠することが可能になっていますので、そこで暮らす入居者も安心できます。

技術が進化して需要が多くなれば価格も下がっていきますので、賃貸経営としても活用しやすくなるのではないのでしょうか。大家さんが意識しなくても、これからの賃貸経営に「IoT」が浸透していくようです。

では「AI(エーアイ)」はどうでしょうか?この革新技术と賃貸経営については、また別の機会にレポートいたします。