

CONTENTS

- 賃貸管理PICK UP NEWS 02
- VOL.11：特集
個人住宅の賃貸流通を促進するための指針について-II 03
- 《連載》伸びる人材育成、増える経営戦略 08
- 法律相談
知っておきたい賃貸管理の法律知識Q&A 10
- 取材レポート
入居者に支持される設備 11
- 今どきの空室対策 リフォーム&リノベーション 12
- REFORM&RENOVATION 14
- 協会インフォメーション 15

全宅 管理

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会

VOL.11 2015.Winter

Vol.11 ▶ 特集

個人住宅の賃貸流通を促進するための指針について-II



空家等対策特別措置法が国会にて成立いたしました

全国で増加する住宅等の空き家について、適切な管理が行われていない空き家等に関し、生活環境の保全を図る観点から適切な施策の推進を講じることを目的とした、空家等対策の推進に関する特別措置法案については、11月19日国会にて可決成立いたしました。

本法律では放置されて危険性が高く、衛生状態が悪いなどの空き家を「特定空家等」と定義。自治体による立ち入り調査権限や行政代執行などを定めております。また空き家に関する情報を自治体内で共有することや、必要な財政や税制も規定されており、今後の空き家対策の促進に期待がかかるところであります。本法律は一部を除き、法律公布の日から3か月を超えない範囲で施行される予定であります。

【法律の概要】

空家等対策の推進に関する特別措置法案の概要

背景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

参考：現在、空家は全国約757万戸（平成20年）、272の自治体が空家条例を制定（平成25年10月）

定義

○「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2条1項）

○「特定空家等」とは、

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。（2条2項）

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総理大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

空室等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・法律で規定する限度において、空家等への立入調査（9条）
 - ・空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

空室等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

特定空室等に対する措置

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の指導・助言、勧告、命令が可能。
さらに、要件が緩和された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充、必要な税制上の措置等（15条）

個人住宅の賃貸流通を 促進するための指針について-II

株式会社価値総合研究所 主席研究員 小沢理市郎

前号では、個人住宅の賃貸流通を促進するための指針の作成に至った背景ともなる、個人住宅の空き家の実態や、空き家所有者および住み替え意向者の意識について紹介しました。

本号では、指針の具体的な中身についてその概要をご紹介します。

小沢理市郎(おざわ・りいちろう)

株式会社住信基礎研究所等を経て、2002年11月に株式会社価値総合研究所入社。不動産流通、住環境、住宅地再生、金融・税制、住宅セーフティネット、環境政策など多様な視点からの政策立案、企業コンサルティングを行う。現在、パブリックコンサルティング第三事業部長、執行役員、主席研究員。

日本建築学会住宅問題専門研究委員会委員(～平成21年度 幹事:平成14年度)

日本建築学会住宅ストック住宅ストック小委員会 住宅流通WG委員(平成22年度～)

個人住宅の賃貸流通を促進するための指針

個人住宅の賃貸流通を促進するための指針については、「取組み推進ガイドライン」、「賃貸借ガイドライン」、「管理ガイドライン」の3部構成となっています。

ここでは、「賃貸借ガイドライン」を中心に解説を行います。「取組み推進ガイドライン」、「管理ガイドライン」については、国土交通省のホームページ(図表1)にその全文が掲載されておりますので、そちらをご参照ください。

図表1: 国土交通省のホームページ



詳細は、国交省HP内の「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」の最終報告についてを参照(http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000022.html)

個人住宅の賃貸流通を促進するための指針<I>取組み推進ガイドライン

これまで取引経験のない空き家等所有者やUターンなどの移住希望者が、円滑に賃貸借取引を行うためには、不動産事業者をはじめ、地元の地方公共団体やNPO団体などの官民連携の体制を整備し、貸主、借主双方のニーズに対応していくことが求められます。

その際、やはり都市部と地方部では賃貸市場の規模も異なり、求められる対応策も異なります。特に、地方部では上記の官民連携体制により、物件の掘り起こしや入居支援の取り組み、定住促進や地域活性化につなげることも求められます。このようなことを踏まえ、「取組み推進ガイドライン」では、地方公共団体や地域事業者が連携して取り組むべき対策を示しています。

取り組むべき対策としては、「1. 所有者（貸主）に対する支援」、「2. 利用者（借主）に対する支援」、「3. 具体的な取り組み内容（先進事例）」の3部構成となっています。

1. 所有者（貸主）に対する支援では、利用可能な「空き家の発掘」と「空き家所有者に対する情報発信」、空き家管理やサブリースなどの専門サービスを提供する不動産事業者の協力や、税務、ライフプランなど専門的分野について気軽に相談できる窓口の整備の必要性などが示されています。

2. 利用者（借主）に対する支援では、移住を検討している者の不安や懸念を払拭するためのきめ細かい双方向の対応や、地元自治体やNPO法人の連携による地域コミュニティとの交流機会の設置などが示されています。

3. 具体的な取り組み内容では、地元自治体や関係事業者、NPO法人等地域づくりや賃貸市場の活性化を担う関係者の熱意と努力により、有効な定住対策や先進的な取り組みが行われている事例が紹介されています。ぜひ参考にしてください。

個人住宅の賃貸流通を促進するための指針Ⅱ 賃貸借ガイドライン

1. ガイドラインの背景と目的

これまで主に地方部において、地方公共団体が空き家を借り上げて定住対策のための住宅として確保したり、借主が自費で修繕やリフォームを行う形の、事業用賃貸物件にはあまり見られない、柔軟な賃貸借契約によって個人住宅を活用したりするなどの新たな取り組みの動きが見られます。

この背景には、取引経験や十分な情報のない空き家などの所有者の、通常の賃貸事業のように費用をかけて修繕や入居者募集を行うことは難しいが、現状のままであれば貸してもいいというニーズと、入居者の自分の好みの模様替えを行って生活を営みたいというニーズが一致したところがあり、今後の賃貸住宅市場の活性化を図る上で有効な方策になると考えられます。

しかしながら、個人が自宅等を賃貸化して事業を営むためには、法制度や契約に関する一定の知識やノウハウが求められるため、これまで事業経験のない住宅所有者でも、少ない負担で円滑に個人住宅の賃貸化（CtoC）が行いやすくなるような、賃貸借契約の指針となるガイドラインの整備を行い、住宅ストックを活用した賃貸流通市場の整備を図ることが必要です。

この後に、「2. 賃貸借の基本的形態」として、（1）契約によって発生する権利と義務、（2）個人住宅と事業用賃貸住宅の相違点、が解説されていますが、ここでは省略します。

3. 賃貸流通を促進するための枠組み

ここで、実際に個人住宅を賃貸化する際に活用が考えられる形態として、A～Cタイプ（図表2）を示しています。

A、Bタイプ：主として、一定水準以上の賃料を得られるような都市部において、住み替えのために自宅を賃貸化するような場合に活用が想定される形式

Cタイプ：主として、賃料水準が高くない地方部において、貸主が修繕などを負担せずに空き家を活用し、借主が自費で模様替えなどを実施するような場合に想定される形式

Aタイプは、貸主が自己の負担で入居前に清掃や必要な修繕、設備更新を行い、基本的に近隣の市場相場並みの家賃収入を得ることを想定する契約形態で、入居期間中に必要となった修繕は、貸主の負担で実施します（電球交換など小修繕については、特約で修繕義務を免除する場合がある）。

借主が、壁紙や床の張り替えなどの模様替えを行うことは原則禁止し、借主の造作買取請求は認めません。

退去時の原状回復は、通常損耗や経年劣化を除き、原則として借主の義務となりますが、紛争が生じた場合は「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（以下、「原状回復ガイドライン」という）」などに基づいて判断されることになります。

Bタイプ（事業者借上げ型）は、基本的枠組みはAタイプと似ていますが、不動産事業者が関与するタイプとなります。

関与の度合いによって、「不動産事業者が、所有者から管理業務と契約代行業務を受託し、物件紹介や入居審査、入退去手続きを実施（仲介手数料のほか、家賃に応じた一定の管理報酬を受領）」するケースや「不動産事業者が、所有者から住宅を自ら借り上げ、貸主の立場で借主に転貸（サブリース）を実施（借上げ賃料の一定割合や家賃保証をする場合の保証手数料を所有者から受領）」するケースが考えられます。

DIYの実施や原状回復については、Aタイプと同様ですが、造作により明らかに客観的な価値が増加し、貸主が将来自分で居住する場合など、残置することが貸主の利益にもなると考えられる場合は、事業者と調整の上、双方の合意で残置も認める（残置する場合は、無償を原則とする）としています。

図表2：DIY型も含めた賃貸借のタイプ

		入居前修繕 (費用負担者)	家賃水準	入居中修繕 (費用負担者)	DIYの実施 (壁床の張り替え、 設備の更新等)	造作買取請求 (エアコンの 取付等)	退去時の 原状回復
今までのやり方	Aタイプ 一般型	貸主が修繕、 設備更新等を実施	市場相場 並み	貸主が実施 (一部の小修繕は 借主負担もある)	原則禁止	認めない (造作した場合、 退去時に撤去)	借主の義務 (通常損耗、 経年劣化を 除く)
	Bタイプ 事業者借上げ型 (サブリース)	貸主が修繕、 設備更新等を実施 (一定基準以上)	市場相場 並み (手数料支払)	事業者が実施 (貸主と負担調整)			
新しいやり方	C-1タイプ 借主負担DIY (現状有姿)	現状のまま (故障はなく、 通常生活は可能)	市場相場 より 若干低廉	借主が実施 又はそのまま放置 (躯体等は貸主)	借主負担で 認める	認めない (残置するかは 双方で協議)	DIY 実施箇所は 免除
	C-2タイプ 借主負担DIY (一部要修繕)	借主が実施又は そのまま放置 (躯体等を除く)	市場相場 より 相当低廉				

Cタイプは、主として地方部の空き家などを活用する際、貸主が原則として修繕義務を負わない代わりに低廉な賃料とし、借主が自費で修繕や模様替えなどをする形態で、当該箇所について退去時の原状回復義務を免除するものです。

Cタイプは、現状の設備故障や要修繕具合の状況により、C-1タイプとC-2タイプに分けられます。

C-1タイプは、借主負担DIY（現状有姿）タイプであり、設備や内装が相当老朽化しており、通常の賃貸事業では更新が必要と判断されるが、故障や不具合はなく、そのままの状態での通常の生活を営むことは可能な物件が対象となります。

C-2タイプは、DIY（一部要修繕状態）タイプであり、C-1との違いは、設備や故障や建付不具合などの要修繕箇所が一部にあり、そのままの状態では通常の生活を営むことが難しい物件となりますが、立地条件や格安の賃料等の事情で、借主が自ら修繕の判断をすることを想定し、そのままの状態での賃貸する物件が対象となります。

国土交通省ホームページにより「賃貸借ガイドライン別紙」（<http://www.mlit.go.jp/common/001031599.pdf>）がご覧いただけますので、これを活用し、貸主や不動産業者などは、借主に対してあらかじめ説明し、共通の認識を持つことが重要となります。

個人住宅の賃貸流通を促進するための指針〈Ⅲ〉管理ガイドライン

空き家を含めた個人住宅の管理については、さまざまな事業者による管理サービスの展開が見られつつあるものの、全国的に十分な規模の市場が形成されているとは言い難い状況にあります。

今後、空き家の増加が引き続き見込まれるなか、個人住宅の管理を促し、良好な住宅ストックとして確保されるとともに、住宅所有者が適切に管理サービスを選択できるよう、契約時の留意事項や適切な管理内容を定めた「管理ガイドライン」を整備し、「賃貸借ガイドライン」と併せて個人住宅の賃貸流通を進めるための枠組みを整備する必要があります。

個人住宅の管理業務の内容は、業務範囲や連絡体制、報告方法、専門資格、追加サービスの有無など多岐にわたるため、管理の目的に沿ったサービスを選択する上で必要な判断の目安となる項目が「管理ガイドライン別紙」として整理されています（国土交通省ホームページ：<http://www.mlit.go.jp/common/001031600.pdf>からダウンロードできます）。所有者がこのような書面を活用してあらかじめ事業者と業務内容について確認することが、適切な管理を行う上で必要となります。

また、借主負担のDIY型賃貸借契約の枠組みの整備により、個人住宅を活用した賃貸化の動きが進むことが期待されますが、一方で、DIY型契約の場合、退去時の原状回復などの紛争発生を防ぐため、入居時の物件の状態や要修繕箇所の確認、DIYを行う前の確認手続きや施工方法などについて、取引経験の少ない貸主と借主の調整が円滑に行われるよう、賃貸借ガイドライン別紙や原状回復ガイドラインなどを参考にし、専門知識や資格を有する管理業者が役割を担うことが重要となると示されています。

最後に

これまでご説明したガイドラインにより示された方向性は、空き家対策や賃貸住宅市場に対して大きな影響を与えると考えられ、実際に、「カスタマイズ賃貸」として市場で差別化を図った展開が盛り上がりを見せています。ただし、実務面では、修繕費や修繕箇所における貸し手、借り手の分担など、さまざまなバリエーションが想定され、税務上の問題や原状回復を含めた法務上の問題などについての詰めが必要となります。

今後は、政策立案サイド、実務サイドの協力により、個人住宅の賃貸流通モデルとしての確立が求められます。



お問い合わせ

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課

TEL : 03-5253-8502 (受付 : 平日9:30~17:30)

ホームページ : www.mlit.go.jp/index.html

図2出典：個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会(国土交通省)
調査機関：(株)価値総合研究所

例 賃貸借ガイドライン

Point!

主に地方部で空き家を活用する際、貸主が修繕の負担をせず、借主が自費で修繕を実施する代わりに低廉な賃料で貸す新しい形態（Cタイプ）のガイドラインが国土交通省より示されました。



伸びる人材育成、増える経営戦略

賃貸経営の力を握る管理力 日々のクレームに空室改善策のヒントがあることも

不動産業者に向けた集客戦略や人材育成のコンサルティングを行っている著者が、賃貸管理者の「経営と人材」を盛り立てていくためのノウハウを、事例やデータをもとにわかりやすく解説します。今回は、賃貸管理の人材育成について論じます。

「管理」が支えている賃貸経営

これまで世帯数の増加とともに右肩上がり伸びてきた仲介件数。全国で世帯数は減少に転じ、マーケット全体の仲介件数は減ってくるのが想定されます。

一方で、管理部門が経営の安定化に大きく貢献している企業は少なくないはずです。仮に5万円の平均賃料で1,000戸を管理料5%で管理をしていれば、毎月250万円の粗利が管理部門で生まれ、人件費・広告費・事務所経費などの固定費に充当することが可能です。月次変動幅の大きい仲介や建設部門に比べ、管理料の収入は安定的に見込める売上であり、毎月の収支を見立てやすい領域といえます。

管理に必要な力を 経営者が学ぶべき時代に

ところが、この大切な賃貸管理の仕事をする従業員の人選は、比較的軽視されがちでした。設計や建築などは有資格者。営業で売れる人は、売買仲介。なかなか数字が上がらない人は賃貸仲介。そして、最も成果の上がない社員や新人に管理の仕事任せるといった企業を見かけることがあります。管理は、クレーム対応や修繕など、比較的受身の職務が多いことも一因かもしれません。

しかし、部門ごとの利益率や、人件費あたりの粗利額を比較すると、最も重要な収益源が賃貸

管理である不動産会社は少なくありません。管理物件数の多い会社ほどその傾向は強くなります。ところが人材育成は後回し。これは、フォワードだけ強化してキーパーは後回しのサッカーチームが勝てないように、偏った戦略となります。賃貸管理の人材強化は重要なのですが、経営者自身がトップ営業マンだったため、肝心の管理ノウハウをよく知らないということも原因なのかもしれません。

長期空室のこの物件はリフォームすべきか売却すべきか、どうしたら自社の管理物件数を伸ばすことができるのか、いかにすれば管理物件の入居率を高められるのか。こうした経営課題を自社の管理部門の担当者に具体的かつ、明確に指示できる経営者は、決して多いとは言えないのでは

「入居者」と「オーナー」の利害対立 ダブルバインドになる管理の職務

昨今は、入居者からのクレームも頻繁になってきています。マーケット環境の変化に伴い、借り手が強くなってきたからかもしれません。原状回復など、消費者保護の立場で強化されている法規制もあります。一方で、オーナーはこうした環境変化に気づかず、「借りた物をきれいにして返すのは当たり前だろう」というぐらい、以前からの商慣習。「貸してやっている」という意識からの脱却ができていません。こうなると、原状回復ひとつとっても、入居者もオーナーも「自分は払わない」と主張するというケースが多くなり、管理担当者は、はさまれてしまいます。こうした複数の上の立場から、利益相反した別の指示・意向が発せられる状態を「ダブルバインド」といいます。こうなると、折衝難易度は上がり、「もう、面倒だから当社で負担します」と言ってその場を収めたくなっ

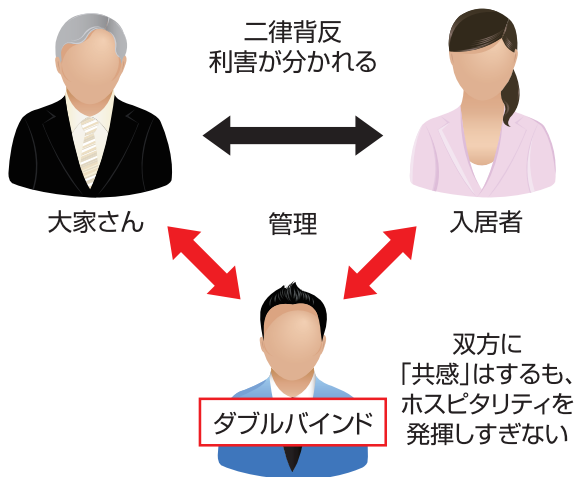


PROFILE

プリンシプル住まい総研 所長 上野 典行 (うえの・のりゆき)

慶應義塾大学法学部政治学科卒業後、リクルート入社。『住宅情報タウンズ』・『住宅情報マンションズ』編集長を歴任。現「SUUMO」も含めた商品・事業開発責任者に従事。2011年12月同社を退職し、プリンシプル・コンサルティング・グループ株式会社にて、2012年1月より現職。All Aboutガイド「賃貸」「土地活用」への掲載や、「全国賃貸住宅新聞」で連載中。全国で講演・執筆・企業コンサルティングを行っている。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 研修副委員長。全国賃貸管理ビジネス協会中国支部顧問。http://www.principle-sumai.com/

てしまう担当者もいるのではないのでしょうか。その申出を会社に持ち帰ると「なんで、わが社で扱うのだ」と社長に怒られ…。これではトリプルバインドとなり、やがてストレスで退職、というケースも耳にします。



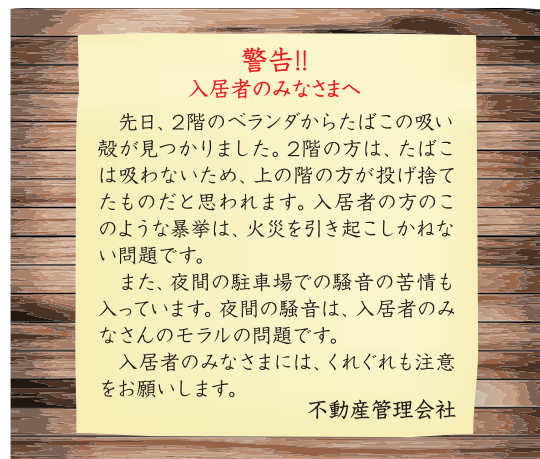
つまりは、入居者とオーナーの意見調整を行い、上手く着地に導くという力が管理部門には必要になっているのです。

「警告文」が入居率悪化の原因に

全国で、空室に悩んでいるという物件を見に行くと、部屋そのものの問題だけでなく、共用部の魅力がひどいものがあります。エントランスの花が枯れ、ポストは凹み、廊下は暗い。これでは、いくら部屋をリフォームしても決まりにくいと思います。また、上の写真のような、入居者への警告文も見かけます。ある街では「ここにおしっこをするな」という貼り紙を廊下で見たことがあります。

そもそも「住み心地」というのは、賃料や間取りや設備などの条件だけでなく、人間関係も大切な要素です。共用部でたばこを捨てたり、騒いだり

する物件には住みたくないものです。仲介部門がいくら案内しても決まらないはず。内見時にこうした貼り紙で、住み心地の悪さを管理部門が公にしているのですから。こうした文書は、投函すべきなのです。



日々のクレーム対応の中にヒントが

設備強化なのか、リフォームなのか、賃料改定なのか、はたまた今こそ売り時なのか、空室対策はとても難しいものです。そんな時にヒントとなるのは、日々のクレームなどで入居者と接点を持つ管理部の人です。「隣の住人がうるさい」「違法駐車があって玄関に入りにくい」「自転車被盗まれた」といった日々のトラブルから、防音対策・玄関コーンの設置・ダミーカメラやセキュリティの強化といった、住み心地の改善策もうかがえます。そうした中に、退去数を減らし、長く住んでいただける改善策のヒントがあるのではないのでしょうか？

人口減少局面で、管理力の強化が今こそ必要です。今一度、管理人材の育成のノウハウを探索していきましょう。

法律相談

借主が
行方不明の
場合の
解除・明渡し
方法

Q. 借主が行方不明となっています。借主に代わって連帯保証人を当事者として契約解除できますか。残置物の処分も連帯保証人の了承で可能でしょうか。

A. 連帯保証人は、賃貸借契約上借主が負うべき債務を担保する目的で、貸主との間の連帯保証契約によりその地位につきます。

この連帯保証人は、借主本人とは別の人格ですから、当然には、賃貸借契約関係そのものに係る権利義務や法律関係につき、対応する立場にはありません。

賃貸借契約の解除のように、法律関係の変動をもたらすような意思表示は、相手方に到達してはじめて効力が生じるとされます。したがって、賃貸借契約の解除の時点で、解除の意思表示の受領権限を借主本人から与えられていたといった事情がない限りは、連帯保証人に対し解除通知を発しても、法的には効力を生じないということになります。

また、残置物の所有権・占有権は借主本人にあるので、連帯保証人にそれらを処分する権限が与えられていない限りは、連帯保証人の承諾があっても、残置物の処分はできないことになります。ただし、残置物があれば明渡しが完了せず、その結果生じる明渡遅延損害金については連帯保証人にも責任が及びますので、その点を指摘することによって、連帯保証人に対し事実上残置物の引取りなどを依頼するということは考えられるところです。

ワンポイントアドバイス 上級編

以上のような場合に備え、あらかじめ賃貸借契約書中に、連帯保証人に解除通知の受領権限や残置物の処分権限を与えておくことを特約として定めておく、といった方法が採られることがあります。

しかし、契約解除の通知を受領するということは、借主にとっては、契約解除を手続き上有効ならしめ、その結果として明渡しを余議なくされるという重要な結果を引き起こすものです。また、残置物の処分の了承は、自らの所有権を放棄することに当たります。したがって、このような重要な法律上の利益の処分に係る行為については、それが現実になされる時点で、確定的な意思があることが求められます。そうすると、いくら契約の時点で意思表示があったとしても、それは将来発生しうる不確定な事態を想定したものにはすぎず、実際に契約終了の時点でその意思が確定しているといえるか、あるいは契約時点での意思が継続しているといえるかといった問題が生じます。また、これらについては、別に法的手法（公示送達や明渡し訴訟等）が用意されていることなども勘案しなければなりません。

そうすると、このような特約の有効性には疑いが生じるところです。少なくとも借主の居場所や連絡先が把握できる段階では、借主本人の意思を確認できる手段がある以上、その特約に基づき連帯保証人への対応だけでよしとすることはできないことに注意する必要があります。

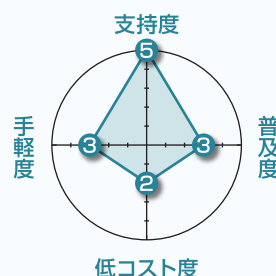
回答者 佐藤貴美(さとう・たかよし)

佐藤貴美法律事務所 全宅管理顧問弁護士。総理府、建設省（現国土交通省）での勤務を経て、平成11年に司法試験に合格。平成14年に弁護士登録。賃貸管理、マンション管理などを中心に活動している。主な著書は、「基礎からわかる賃貸住宅の管理」（住宅新報社）、「実践！賃貸不動産管理」（大成出版・共著）など。

入居者に支持される設備

第3回
モニター付き
インターホン

かつては高級物件の設備であったモニター付きインターホン。現在では、賃貸物件を探す際、多くの方が希望され、ほとんどの新築物件に設置されています。そこで今回は、セキュリティ面がより強化されたインターホンの最新事情をパナソニック株式会社の猶本さんに取材しました。



◆ワイドビュー・ズーム・録画の3機能で訪問者を安心確認◆

単身向け賃貸物件は、玄関を開けると部屋全体が一目瞭然。そのため、突然の訪問者には警戒心が強くなりがちです。その不安を少しでも解消するために、モニター付きインターホンは必須アイテムです。

インターホンが押されると室内のモニターに訪問者の姿が映し出されます。営業目当ての訪問者などは、呼び出してからすぐにカメラの撮影範囲からはずれて姿を見せないことも…。この対策として撮像範囲が約3.7倍のワイドビュー機能、画面をタッチすると2倍に拡大表示されるズーム機能が搭載されました。さらにインターホンが押された直後の映像を8秒間動画録画する機能が活躍。録画映像を呼び出すときちゃんと訪問者が映っており、居住者は応答する前に訪問者を確認することができ、安心です。

◆さらに進化した機能◆

今まではマンション全体で1種類の暗証番号しか登録できませんでしたが、各戸のインターホン親機で個別に暗証番号を登録すると、各戸ごとに違った暗証番号での運用が可能となりました。入居者へ暗証番号の変更などのお知らせが不要になり、利便性も向上。また、通常どおり鍵を使って解錠することもできます。

◆取り付けに掛かる費用は?◆

モニターサイズは、幅135ミリ、高さ120ミリとコンパクト。壁面が少ない単身者向け物件でも取り付けられるように設計されています。

既存物件でも取り付けることは可能です。その場合は、電話線と同じ場所に（電話用配管を利用して）配線を通す工事を行います（ただし、配線状況によっては取り付けが不可能な場合もあります）。費用の目安は、戸数8（8住戸）で約100万円（定価）+工賃です。



エントランスに取り付ける
ロービーインターホン。12度の傾斜がついた
ボタンで押しやすくなっている。



小規模マンションやアパート向けの
インターホン

今 どきの空室対策

第8回 損して得をとれ 建物と同時に街の価値も高める リノベーション

転換期を迎えた、中小築古オフィスビル

都心千代田区。かつて神田〇〇町と呼ばれたこの一帯のビルは、その所有者が地域に根ざした老舗の商店であることが多い。煙草店、寿司店から製造業、問屋など。その多くが5階から7階建て。賃貸であればフロア貸しで、30坪から50坪あたりが標準サイズといったところだろうか。多くの建物が経済成長期の昭和40年代からバブル期の昭和60年代にかけて建築されている。建設当時の自宅兼自社利用から賃貸ビルへと建物利用の方法は移り変わり、今その多くが事業そのものの承継と不動産資産承継の両面から転換期を迎えている。東京に限らず、日本中の都市中心部に見られる状況と光景である。

築後25年を経たこのビルも創業100年を超えた機器メーカーの所有である。本社を新潟に置く老舗企業は、技術力を武器に数々の時代の変化と波を乗り越えて着実に成長を続けてきた。建設当初、東京オフィスとして全てのフロアを活用していたこの建物は、順次賃貸に付されてきた。しかしこのビルが今、賃貸市場で苦戦を強いられていたのである。新耐震基準の鉄骨鉄筋コンクリート造、アルミ製化粧パネル張りの壮麗な建物にもかかわらず、周辺相場の3割以上安い募集賃料で3年近く空室を抱えていた。

理由は明らかであった。駅から徒歩5分圏ではあるが、ロケーションは裏通り。周辺には同様の規模と築年数のオフィスビルが多く、近年建て替えをした大学をのぞいて周囲の印象は沈んでいる。自社利用を前提として建設された建物ゆえに1階は倉庫兼営業車置場。2階以上のオフィスへのアクセスは非常階段の横にある通用口然とした玄関のみ。このような状況にもかかわらず、貸し床はフロアごと50坪と決して小さくない。周辺相場から見積もれば安くとも賃料は50万円を超える。グロスの賃料と雰囲気、イメージに大きな乖離があった。

商品価値の高い1階を、あえて共用エントランスに

この建物で商品価値の高い部分はどこか。部分のみを見れば当然、道路に面する1階の自社利用中の倉庫スペースとなるだろう。裏通りとはいえ東京、千代田区、JR駅徒歩4分の路面。商業、店舗床としての価値は高い。淡い期待としては、確かに印象のあまり良くないこのスペースの倉庫利用という現状よりも、小綺麗な飲食店でもテナントとして入ってくれば建物の印象もアップするというものだ。しかしそれが本当にとるべき道なのだろうか。ここにストップをかけたのがこの計画。

「損して得をとれ」計画である。おそらく最も高い賃料を得ることのできる1階床の約半分を賃料の生じない共用部分にしてしまおう、という計画。共用部分にしてしまうと全館の共用エントランスとしてこの空間を使ってしまうということ。空間は惜しげもなく間口いっぱい。

このサイズのオフィスビルでこれだけの大きさとデザインの共用エントランスを持つビルは、このエリアには存在しない。圧倒的な差別化。さらにエントランスホールの奥、1階フロアの後ろ半分は5〜7坪ほどの貸し会議室を2室設け、広く地域のニーズにも訴求するものとした。結果どうなったか。工事完了後1か月を経過することなく2階から上の貸床は全フロアに申し込みが入り、3年にわたり契約に至ることのなかった募集賃料の倍の金額で満室稼働となったのだ。



リノベーションで、「誇りを持てる仕事環境」を提供

テナントに必要なのは「誇りを持てる仕事環境」だ。現代社会において会社の価値とは、その規模、従業員数に比例しない。従業員数20名以下、少人数の優良企業が誇りを持って事務所を構えることの出来るオフィスビルがどれだけあるだろうか。大手デベロッパー、ファンドの提供する大規模ビルと小規模優良企業のニーズにはギャップがある。中小オフィスビルのリノベーションはここに大きな勝機があると考えてよいだろう。「損して得をとれ」の一発逆転である。

さらにこのプロジェクトで特筆すべき点が二つある。それはこのプロジェクトにはオーナーが持つ固有の価値と未来の街の価値への期待が込められているということ。このビルのオーナーは100年以上の歴史を誇る優良な老舗企業である。テナントにしてみれば、いつこの世からなくなるかもしれないSPCが所有するようなオフィスビルに拠点を構えるよりも安心だ。さらに、これからビジネスを成長させていこうとする新興企業にとっては「験（げん）を担ぐ」ことが出来る。建物の名称はいたずらに横文字の名前に変更するようなことはせず、オーナー企業の名前をそのまま維持し、新しく生まれた共用ラウンジにはその企業がプライドを持って製造し続け、今では国内唯一の製造元となった取り扱い製品の姿を壁面レリーフにあしらっている。

街の未来の価値への期待とは、この作戦が生んだ効果はこのエリアを浄化していく可能性があるということ。1階を雑多な店舗テナントに賃貸するよりも共用エントランス化し、建物全体の価値を飛躍的に向上させるということが周囲の建物にも連鎖すれば、このエリアはエリア全体として優良な「中小企業ビジネス街」へと変化していく可能性があるのだ。猥雑な店舗の連なる雑居ビル街からの脱却だ。

これからの建物価値の再生、創出にとって「街の価値」を考える、「オーナー独自の持ちうる価値」を考えるということは価値の持続性につながる非常に大事なポイントである。



エントランスの壁面には、国内唯一の製造元となった製品をあしらったレリーフが飾られている

PROFILE

プロ
フィール

リノベーション住宅推進協議会
株式会社ブルースタジオ
大島芳彦 (おおしま・よしひこ)

建築家、建設コンサルタント。ブルースタジオ専務取締役、リノベーション住宅推進協議会副会長。1993年武蔵野美術大学卒業後、海外で建築を学び、2000年ブルースタジオ専務取締役役に就任。リノベーションを中心に消費者のライフスタイルに応じた住空間を多数プロデュースしている。「ラティス青山」「ラティス芝浦」「モーブ青山」でグッドデザイン賞受賞。 <http://www.bluestudio.jp/>

リノベーション住宅推進協議会とは？

リノベーション住宅推進協議会は、リノベーションに関する技術や品質などの標準化、普及浸透の事業などを行うことにより、安全で快適、かつ多様化するニーズに対応したリノベーション及びリノベーション住宅の提供を図り、既存住宅の流通活性化に寄与することを目的としています。

<http://www.renovation.or.jp/>

木賃アパートを
改修+収益化する
新しい道具。

モクチンレシピ のご紹介。

築40年のアパートを家賃一年分の予算で再収益化

「モクチンレシピ」は、木賃アパートを魅力的に改修するためのアイデアがつまったウェブサイトです。「モクチンレシピ」には、電球ひとつを取り替えるような些細なアイデアから、間取りを変更したり外構をいじったりするような大きなアイデアまで様々な改修の発想が詰まっています。下の例は、築40年近くの物件をモクチンレシピを使って改修したものです。一年以上空室の状態でした。ここでは、家賃約一年分の予算で8コのレシピを組み合わせて改修しました。結果的には、2週間ほどで入居者が決まり、さらに家賃も10%ほどあげることに成功しました。

CASE STUDY

BEFORE

家賃：¥50,000→¥55,000

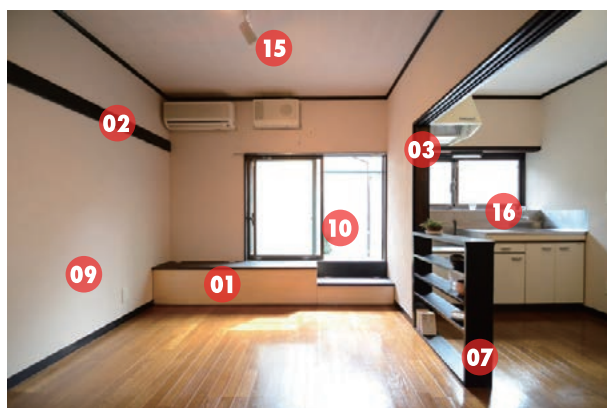
改修費：家賃約一年分

AFTER



【改修前】

過去にリフォームが何回も行われてきましたが、周辺の物件と似たような雰囲気、特徴も特にないので、競争力・魅力のない物件でした。



【8コのレシピを使って改修】

- | | | |
|--------------|------------|---------------|
| 01. まどボックス | 07. しきい棚 | 15. ライティングレール |
| 02. きっかけ長押 | 09. 味のある壁 | 16. カメレオンペイント |
| 03. 木部グルーピング | 10. 窓からベンチ | |

ウェブ上でアイデアをすべて公開

アイデアはすべてウェブ上で公開しています。また、発想のヒントやレシピの使い方のイメージがしやすいように事例も写真と合わせて豊富に掲載しています。一部の情報(図面、使用、施工方法など)を閲覧するには会員登録をする必要があります。現在、モクチンレシピには「パートナーズ会員」「プロフェッショナル会員」「DIY会員」の3種類があるので、目的に合わせて会員の種類を選択する必要があります。ウェブサイトは、2009年から活動を開始し、様々な木造アパートを改修し再収益化してきたデザインチームであるNPO法人モクチン企画により運営されています。



モクチンレシピの会員に興味のある方は、
<http://mokuchin-recipe.jp/partners/>にアクセスしてください。



モクチン企画 ウェブサイト
<http://www.mokuchin.jp>



モクチンレシピ ウェブサイト
<http://mokuchin-recipe.jp>



メールアドレス
info@mokuchin.jp

01

第4回理事会が開催されました

去る平成 26 年 11 月 26 日(水)、東京都内の会場にて本会の第4回理事会を開催いたしました。

同理事会では、「平成 26 年度新規支部の設置に関する件」の議案につきまして審議が行われ、承認されましたことをご報告いたします。

02

平成26年度会員研修会が開催されました

去る平成 26 年 11 月 21 日(金)、全国 47 都道府県の各会場にて本会の会員研修会が開催され、全国で 1,600 名以上の会員様にご参加をいただきました。日々のお忙しい業務のなか、本会の会員研修会に多数のご参加をいただき、誠にありがとうございました。

アンケートの有効活用

会場にて寄せられたアンケートは次年度以降の会員研修会の概要を決定する際の貴重な資料として活用させていただきます。より実務に即し、会員のみなさまのニーズに合った会員研修会の実現に向けて鋭意努力してまいりますので、今後ともよろしくお願いいたします。

03

『賃貸不動産管理標準化ガイドラインの手引き』 販売開始について

『賃貸不動産管理標準化ガイドラインの手引き』は既に会員のみなさまに無料配布し、多くの会員様から好評をいただきました。今後の販売予定などについて多数問い合わせをいただいていたことを受け、本会では『賃貸不動産管理標準化ガイドラインの手引き』の販売を平成 27 年1月中に開始する予定で準備を進めております。

標準的な管理業務の明示

内容は(一社)全国賃貸不動産管理業協会が定める自主ルールであり、会員である賃貸不動産管理者を対象に、標準的に行うべき管理業務を明示したものとなっています。

規範性のある内容

本ガイドラインは、そのような場合の先進的かつ有効な取り組みとして位置づけられることを想定し、会員である賃貸不動産管理者のみならず、賃貸不動産の管理に携わるすべての方に対して規範性を有する内容となるよう作成しておりますので、御社の日ごろの業務の一助としていただければと思います。



日常管理業務書式のご案内

イラスト付きで
分かりやすい!!

賃貸不動産管理業務を行うにあたっては、数多くの書式が欠かせません。
本会では通常の賃貸借契約書のほかに物件管理や入居者への周知に使用する日常管理業務書式もご用意しております。

この日常管理業務書式が、入居者により分かりやすいイラスト付きのデザインに刷新されましたので、ご案内させていただきます。

入居者各位

ゴミに関するご注意



平素は当社の管理業務につきまして、ご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

早速ですが、入居者の方で、ゴミ出しマナーが大変悪い方がみえるという苦情が寄せられました。

正しい方法で出されなかったゴミは回収されませんので、必ず種類別に分けて、指定日および指定場所に出すようお願いいたします。

この機会にもう一度、パンフレットなどをご確認いただき、建物周辺がきれいに保たれるようご協力をお願いいたします。

今回のご注意は全室へ投函させていただきます。一部の方の行為の為に、お心当たりのない方へは不快な思いをさせたことをお詫び申し上げます。

(管理会社)
〇〇〇〇管理株式会社
TEL 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

入居者各位

共用部分に関するご注意



平素は当社の管理業務につきまして、ご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

早速ですが、入居者の方で共用部分に私物を置いている方がいらっしゃるようです。

共用部分に私物を置くことは消防法及び賃貸借契約書にて禁止されていますので、心当たりのある方は速やかに撤去願います。

通廊の妨げやマンション内の安全を阻害するうえでも、共用通路・駐車場等の利用部分には一切私物を置かないようお願いいたします。

今回のご注意は全室へ投函させていただきます。一部の方の行為の為に、お心当たりのない方へは不快な思いをさせたことをお詫び申し上げます。

(管理会社)
〇〇〇〇管理株式会社
TEL 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

入居者各位

路上駐車についてのご注意



本日、路上駐車をされるため、周辺の住人の車が駐車場へ入入れができなという苦情通報が複数寄せられました。

近隣の迷惑となる路上違法駐車は厳しくお断りいたします。

以後、路上駐車を見つけた場合は、警察へ通報いたします。また、路上違法駐車の結果生じた損害・費用等については原因となった当事者及び関係者にご請求させていただきます。

路上違法駐車により災害等発生時に緊急車両が通行できず、大事になることも考えられます。

近隣の方々へのご迷惑にならないようご注意ください。住民の皆さんの住みよい環境づくりに配慮していただきますようお願い申し上げます。

今回のご注意は全室へ投函させていただきます。一部の方の行為の為に、お心当たりのない方へは不快な思いをさせたことをお詫び申し上げます。

(管理会社)
〇〇〇〇管理株式会社
TEL 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

入居者各位

音に関するご注意



本日、近隣より、階段・通路を歩く足音についての苦情が寄せられました。

当アパートは、階段がコンクリート製のため、硬い靴底やヒールのついた靴で歩行される場合、振動や音への配慮をいただきますようお願いいたします。

特に、夜は周囲が静かになるため、特に比べ音が大きく聞こえたり、小さな振動でも敏感に感じられるため、階間が揺れるなどの影響も発生しております。

また、共用住宅は建物の構造・性格上、上下・斜め間・隣へ音や振動が、ご自分の部屋以上に伝わりやすくなります。こうした特性をご理解いただき、重ねてご注意くださいを申し上げます。

今回のご注意は全室へ投函させていただきます。一部の方の行為の為に、お心当たりのない方へは不快な思いをさせたことをお詫び申し上げます。

(管理会社)
〇〇〇〇管理株式会社
TEL 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

入居者各位

ペットに関するご注意



平素は当社の管理業務につきまして、ご理解をいただき、誠にありがとうございます。

早速ですが、入居者の方で、猫を飼っている方がいらっしゃるようです。当マンションでは犬猫等のペットの飼育は禁止されております。他の入居者の方で、ペットを飼いたくても飼育されている方や、ペットの苦手な方もいらっしゃるということも、今一度お考え下さい。

ペットを飼っている方は、早急に飼い手を発見するなどの対処方法をおとりいただきますようお願いいたします。

共用住宅ですので、他の方の迷惑にならないようご配慮くださいますようお願いいたします。

今回のご注意は全室へ投函させていただきます。一部の方の行為の為に、お心当たりのない方へは不快な思いをさせたことをお詫び申し上げます。

(管理会社)
〇〇〇〇管理株式会社
TEL 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

入居者各位

エレベーター点検のお知らせ



平素は当社の管理業務につきまして、ご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

早速ですが、下記日程におきまして、エレベーターの点検を行います。ご迷惑をお掛けしますが、ご協力の程、よろしくお断り申し上げます。

記

■作業日時 平成 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日 曜 日
〇〇:〇〇 ~ 〇〇:〇〇 を予定 (〇 時間)

以上

(管理会社)
〇〇〇〇管理株式会社
TEL 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

ダウンロード手順

1

全宅管理ウェブサイトの
右上「会員ログイン」を
クリックし、会員番号、パ
スワードを入力します。

2

会員専用ページの「書
式ダウンロード」をクリッ
クします。

3

「その他」の書式ページ
の中に、上記のイラスト
付き日常管理業務書式
が掲載されています。