

CONTENTS

- 賃貸管理PICK UP NEWS 02
- VOL.12：特集
リノベーションでまちづくりに挑む 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
- 協会インフォメーション 14

全宅 管理

VOL.12 | 2015.Spring

Vol.12 ▶ 特集

リノベーションでまちづくりに挑む



空家等に関する施策を総合的かつ計画的に 実施するための基本的な指針が定められました

前号にてご案内した「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年2月26日付にて一部施行され、同法に基づき、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針を国土交通大臣及び総務大臣が決めました。本指針は空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項について、国や地方公共団体の役割を示すとともに、市町村が策定する場合の空家等対策計画に定める事項等について定められております。

指針の具体的内容としては、法第2条第1項による「空家等」の基準として、おおむね年間を通じて建築物等の使用実績がないことについて判断基準としていることや、法第12条の「所有者等による空家等の適切な管理の促進」に関連し、空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備に当たっては、**専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者や関係資格者等専門家の団体と連携して対応するもの**とされております。

さらにそのまま放置すれば倒壊等、保安上危険となるおそれのある空家等が該当する「特定空家等」の是正措置に関しては、別途ガイドラインが公表される予定です。

同法の完全施行は5月26日です。詳細については国土交通省ホームページをご参照ください。

○空家等対策の推進に関する法律関連情報(国土交通省ホームページ)

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

- (1)空家等の現状
- (2)空家等対策の基本的な考え方

①基本的な考え方

- ・所有者等に第一義的な管理責任
- ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等

②市町村の役割

- ・空家等対策の体制整備
- ・空家等対策計画の作成、必要措置の実施 等

③都道府県の役割

- ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等

④国の役割

- ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
- ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2 実施体制の整備

- (1)市町村内の関係部局による連携体制
- (2)協議会の組織
- (3)空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3 空家等の実態把握

- (1)市町村内の空家等の所在等の把握
- (2)空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3)空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
- ・固定資産税情報の内部利用 等

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用促進

7 特定空家等に対する措置の促進

- ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

- (1)財政上の措置
- (2)税制上の措置
- ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2 空家等対策計画に定める事項

- (1)空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
- (2)計画期間
- ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
- (3)空家等の調査に関する事項
- ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
- (4)所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5)空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6)特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7)住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8)空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (9)その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2 空家等に対する他法令による諸規制等

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

リノベーションでまちづくりに挑む

～ユニークな発想で地域の再生に取り組む活動に熱い視線～

住宅ジャーナリスト 福士 泉

ここ数年、ストックの積極活用の機運を背景に、リノベーション需要が活発だ。その範囲や手法、展開もずいぶん多彩になってきたが、ありきたりのリノベーションとは明らかに一線を画す、ユニークな展開で今注目を集めている事例がある。北九州市で立ち上げられた「リノベーションスクール」である。スクールといいながら目指すところは実事業。全国から熱い視線を浴びるその実態を見ることにしよう。

取材・執筆：福士 泉（ふくし・いずみ）

上智大学法学部卒業。(株)住宅新報社入社後、一貫して住宅分野の編集畑を歩む。雑誌『住宅画報』『住まいのくらしシリーズ』などの編集長を歴任。独立後は新聞、雑誌などに取材記事・コラムなどを執筆。その他、小冊子・書籍類の編集にも従事。編集工房シーズ・ファクトリー代表。日本不動産ジャーナリスト会議員。

エリアの再生を目指すリノベーションの発想

2011年8月、北九州市でスタートを切った「リノベーションスクール」。その名称からして、リノベーションを行うにあたっての知識や技術を習得する場であるのは想像がつくが、実はこのスクール、それだけの学校ではない。知識の習得をベースに、リノベーションのプランや事業計画を立案し、リアルな物件を対象に実事業として実践するまでを想定している。

また、リノベーションは単体としての物件のリニューアルを目的としたものではなく、まちの再生、まちづくりの関連の中で構想されるという点が大きな特徴である。

スクールの企画・運営にあたるのが、らいおん建築事務所代表の嶋田洋平さん。

「基本はエリアをどう再生するか、なんですね。そのために物件をどのように活用するかを考えるわけです。われわれはいつも『敷地に価値なし。エリアに価値あり』と言ってます」

だから、スクールは遊休不動産を活用し新たな産業を生み出す、まちづくりのためのエンジンだという。

全国の地方都市の例に漏れず、北九州市でも空き家や空き店舗の増加は著しい。人通りの激減した商店街。虫食い状に空き家の目立つ周辺住宅街。市の人口は最盛時の107万人が、今や96万人にまで減った。

「このことは質のいい雇用層がいなくなったということで、これが本質的課題なんですね。ここに空き家の問題を重ね合わせ、新しい産業を生み出し、雇用をよみがえらせることを考えていかなければならない」

では具体的なスクールの内容だが、現在ではリノベーションスクールに加え、関連のイベントも併設され、「リノベ祭り」という大々的なフェスティバルとして開催されている。

スクールでは、市内の空き物件を対象にリノベーションの事業プランを練り上げ、最終的にオーナーに提案し、スクール終了後に実事業化を目指す。日程は4日間（北九州の場合）。10人程度のメンバーがユニットを組み、ユニットマスターと呼ばれるファシリテーター（進行役）とともに、周辺エリアの調査などを基にエリア再生のアイデアをまとめる。その際、事業収益のシミュレーションまで行うのは、このスクールならではのこと。

関連イベントはエリアの各所で開催されるトークライブや事例の見学ツアー、音楽イベントなど。手作り作家のためのフリーマーケットなど、趣向の変わったイベントもあるが、実はこれもまちの再生と無関係ではないのだという。まちの中でどんなビジネスが可能か、どんなテナントが想定できるかを探る、まちづくりの重要なヒントになるという発想だ。



ユニットマスターによる講演“ライブアクト”



パーティでは参加者みんなが思い切り盛り上がる



ユニットワークのスナップ。
対象物件を見学し、
オーナーのヒアリングを行う



本誌連載「今どきの空室対策」を執筆中の
大島芳彦氏（写真：中央）も講師として
参加している



最終プレゼンテーションの様子

（以上5点写真提供／一般社団法人リノベーションまちづくりセンター）

豊富なコースから選択が可能

ところで、リノベーションスクールはいくつかのコースを選択できる。主体は「リノベーション事業計画コース」。前述の事業プランの策定と提案を行い事業化を目指すコースである。他に「セルフリノベーションコース」や「公共空間活用コース」があるが、目を引くのが「公務員リノ

ベーションコース」。受講者の職業を特定する点で、いささか異質である。

設定の基盤には、まちづくりというものの性格が関係してくる。まちづくり、まちの再生は今、あらゆる自治体において極めて今日的な、かつ喫緊の課題であろう。だから各自治体の公務員がまち興しに取り組むのは当然の流れだ。

ただ、今や「公」のみの展開だと、何も立ち行かないと嶋田さんは言う。「民間に主導権をてもらい、行政が後押しをする、公民連携の事業として進めるべきですね」

もっとも行政にしかできないこともある。例えば都市政策の策定などである。それぞれの役割を全うして、垣根を取り外すことが大切だというのだ。

では「公務員リノベーションコース」で、彼らにはどんなことを教えるのだろうか。ポイントは発想の転換らしい。

民間と同じ
スピードで動こう！

横串で
連携しよう！

いらない規制は
取っ払おう！

補助金発想は
やめよう！

ちなみに、まち興しや空き家対策などで補助金を支給することは多くの自治体で見受けられるが、百害あって一利なしだという。補助金が切れたらまちづくりが頓挫するケースが、あまりに多いことからくる危惧である。

知恵を絞ればエリアの再生は本当にできる



リノベーションスクールが机上の空論でないことはすでに書いた。構築されたプランは、可能な限り現実に事業化することが前提。そこで、実際にプロジェクトが実現した例を見ていこう。

北九州市小倉北区魚町。小倉駅にほど近い一角は古くからの商店街であるが、ご多分に漏れず空き店舗が目につくようになっていた。スクールではこのまちの実不動産をターゲットに、いくつかの再生計画を実現させている。

「メルカート三番街」は、10年以上空き店舗だった2階建てのビルのリノベーション。1フロアを2～20坪の区画に区切って、デザイナーやクリエイターが入居できるようにした。中心地のビルには入居が難しかった若い事業者に対する配慮。賃料を低く設定する代わりに、入居者の数を集めることで、事業として成り立たせた。

同じ魚町の「MIKAGE1881」は、リノベーションスクールから生まれた最初の実案件だ。約50坪の元日本料理店を、クリエイティブ事業者のための共用のシェアオフィスに転用。

また「ポポラート三番街」は、約100坪のワンフロアを、2～5坪程度に仕切って提供している。手作りの作品をつくるクラフト作家などにアトリエ兼販売スペースとして提案して、たくさんの人たちが出入りする場所となった。

こうした事業を実体化させるためには、当然のことだが資金が必要になる。しかし補助金に頼っていては自立できないという思いから、嶋田さんたちは費用を全て自分たちでまかなうことに。

まず、プロジェクトを動かすための会社を立ち上げた。まちづくり会社ともいえるべき「北九州家^{やもりしや}守舎」である。4人の仲間で計50万円の設立資金を持ち寄り、スタートを切ったのだそう。

最初の事業では銀行も融資をしてくれないため、400万円ほどの投資が必要だった「MIK-AGE1881」ではさらに、1人あたり50万円ずつ出し合った。それでも不足する分は、不動産のオーナーや地元の事業家から出資を募ったとのこと。

何よりも自分たち民間だけでリスクを抱えて実現したことが意義深いと、嶋田さんは思っている。

BEFORE



AFTER



AFTER



若い起業家が集まりまちづくりの起爆剤として期待される「メルカート三番街」
(写真提供／BEFOREは一般社団法人リノベーションまちづくりセンター、AFTERは中村絵)

2階建てのビル内には、
カフェや服飾雑貨店などが入っている

BEFORE



AFTER



リノベーションスクールの最初の実案件として実現した「MIKAGE1881」
(写真提供／BEFORE、AFTERともに一般社団法人リノベーションまちづくりセンター)

AFTER

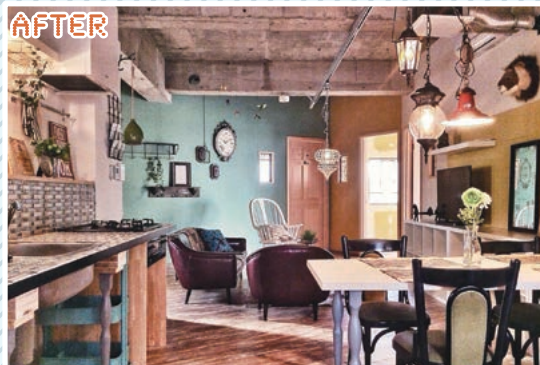


「ボボラート三番街」。一つ一つの小間は
小さくても、たくさんの人が集う洒落な
スペースに (写真提供／中村絵)

BEFORE



AFTER



小倉北区吉野町にある居住用マンション。1階のテナントと
3・4階の住居部分は空室で真っ暗だった (写真提供／BEFORE、
AFTERともに一般社団法人リノベーションまちづくりセンター)

入居者がDIYで部屋をつくることのできる
シェアハウス「coclass (コクラス)」に生まれ変わった

今後も精力的に展開

スクールが北九州市で産声を上げたのは、たかだか3年半前でしかない。この間、北九州だけでも開催は8回にも及ぶ。また、評判が評判を呼び、山形市、熱海市、鹿屋市など、他の都市での実施もこの3月で10回を数える。このペースはいささか尋常でない。時間的やりくりや労力の負担も想像を絶する。今では開催は嶋田さんたちから働きかけるのではなく、まちの再生や雇用の拡大に悩む自治体の要請によることがほとんど。まさにスクールへの期待や実績評価の証左といえそうだ。

気になるのはスクールに参加する受講者の素顔である。もちろんまちづくりに関わるプロの方々、例えば建築家や都市計画のプランナーなどがある。逆に素人である学生の参加も多いという。地方公務員、地方議員、金融機関の職員と、属性は実に多彩だ。

そして受講者の反応はそれぞれに熱い。地元でまちづくりの活動を始める人もいれば、「人生が変わった」と述べる参加者もいる。スクールでの体験は、多くの人にとって極めてインパクトの強いものであるらしい。

一方で遊休不動産のオーナーへの働きかけにも反応が出てきている。エリアのオーナーが連携すべきだという呼びかけや、エリアの経済が上向けば資産価値も上昇するという主張は、ずいぶんと理解され始めた。

リノベーションスクールの展開は今後も精力的だ。6月以降に開催が決まっているのが、浜松市、鳥取市、北九州市、東京都豊島区、岩手県紫波町。ますます忙しくなりそうなため、今後力を注ぎたいのは、スクールの開催・調整のために設立したもうひとつの会社「リノベリング」と、「家守舎」の体制の強化だという。

いずれにしろ、リノベーションスクールの目指すものとその活動の実態は、不動産業、賃貸管理業に携わる人にとっても、大いに参考になるはずである。ここには、新しいビジネスチャンスが存在が端的に示唆されているのだから。

ただし嶋田さんは、その場合、業者にはリスクを取る覚悟が必要だと説く。

「本来ならこうしたことは、不動産会社がオーナーさんに提案すべき内容です。でも事業化の資金まで自分たちで工面しなくちゃいけないとなると、途端に腰が引けてしまう。だけどそれをやらないと、これからは先がないと思うんですね。2代目、3代目の若い経営者の中には最近、意識を持った人も出てきました。そうした人たちの仕事に期待をしたいと思います」



取材先：(株)らいおん建築事務所
代表取締役 嶋田 洋平 (しまだ・ようへい)

一級建築士。1976年福岡県北九州市生まれ。東京理科大学大学院修士課程修了。みかんぐみを経て、2008年(株)らいおん建築事務所を設立。2012年北九州家守舎を設立し、小倉魚町での事業展開によって国土交通大臣賞、都市住宅学会業績賞などを受賞。「リノベーションで仕事をつくる。欲しい暮らしは手づくりで」がモットーだ。

伸びる人材育成、増える経営戦略

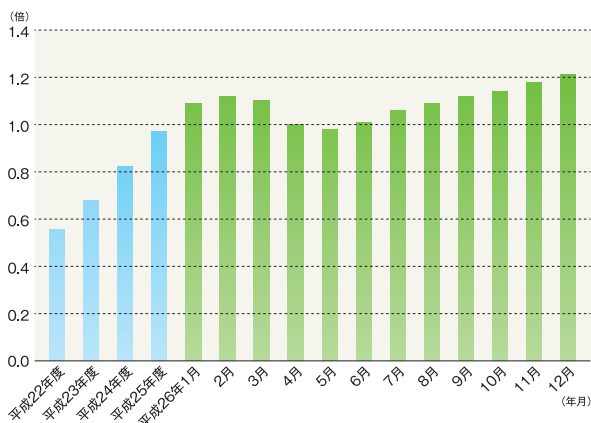
採用戦線異状あり。「よい人材を採る」時代から
「よい人財を育てる」時代へ

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、賃貸管理業者の「経営と人材」を盛り立てていくためのノウハウを、事例やデータを元にわかりやすく解説します。今回は、賃貸不動産ビジネスでの人材採用について論じます。

就職環境が激変 採用難の時代に

平成21年度0.45倍、平成22年度0.56倍であった有効求人倍率は現在、1倍を超えています(図表1)。求人企業数は増え、中途採用は売り手市場に変化しました。ここ1年、中途採用での人材獲得の難易度は上がっています。新卒採用においてもリクルートワークス研究所の調査によると、今春2015年3月卒業予定の大学生・大学院生対象の大卒求人倍率は1.61倍と、前年の1.28倍より+0.33ポイントと大幅に上昇しました。中でも建設業は5.61倍と超売り手市場。0.22倍の金融業に比べると、採用難易度が急激に高くなっています。

各企業の採用意欲が上がるなか、ともすれば人気業界と言い難い我々の業界は、優秀な人材を確保しにくい環境変化が急激に到来しているといえます。

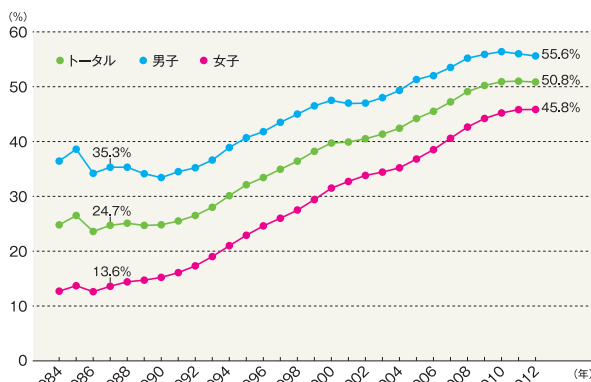


図表1: 有効求人倍率

大卒といっても 昔ほどの人材ではない

「倍率」という観点で、よい人材の獲得が難しくなっているだけでなく、応募してくる人材の質も、かつてとは違う状況になっています。文部科学省の「学校基本調査」によると、図表2のように1987年は高校卒業生の4人に1人が大学生でした。しかし、少子高齢化で学生数が減る一方で、大学数は増加し続け、今では、高校卒業生の2人に1人が大学生という状況。大卒といっても、その世代での比率が倍増しているのですから、かつての大卒とは実力面で劣るということも多分にある状況です。

図表1
統計元: 厚生労働省、平成17年～平成26年一般職業紹介状況より
縦軸単位: 倍、グラフ数値は有効求人倍率の実数、最終更新日平成27年2月2日
図表2
文部科学省「学校基本調査」(平成24年度) ※過去高卒者を含む



図表2: 大学進学率



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/

「よい人が採れない」と 嘆いてばかりはいられない

賃貸不動産の現場でも「最近の新人は戦力になるまで時間がかかる」「なかなか数字が伸びない」「もっといい人を採用してほしい」といった声をよく聞きます。しかし、嘆いてはいられません。求人倍率は上がり、大学生の質は下がっています。ストレートに言えば、「もういい人は採れない」のです。ということは、「育てるしかない」のです。

数字が達成できなかった店長に「全員があなたのような人材だったら達成していましたか？」と聞くと「もちろんです。〇〇君や△△さんでは、戦力不足です。私の責任ではなく、当社の採用の問題です」という返事。管理であっても「私であればこんなミスは犯しません。〇〇君はミスが多すぎます」などと言うかもしれません。しかし、これは部下の質の問題ではなく、部下を育てられない上司の課題、ともいえることができます。なぜなら、「よい人材を採るための採用戦略に失敗した」のではなく「既に市場からよい人材を獲得することが難しく、多少難があっても採用し、その人を育成することが上司の仕事になった」と理解されていないことがそもそもの問題なのです。

そして、上司のミッションとして、人材を育成することが大きなカギとなっています。かつてよりも育成には時間と手間がかかり、上司の負担は高まる状況。その前提で考えると、教育者に対して教育実習が必要なように、新人の教育担当者に対して、教え方の訓練をする必要すらあります。かつてのような、「俺の背中を見て学べ」という手法で、勝手に育つことはありません。教

える上司側の育成スキルを上げることは、実は、業績を上げる大きなトリガーであるともいえるのです。

その研修は 必要ですか？

このように、人材を育成することの重要性が増しているにもかかわらず、以前からの研修プログラムをそのまま行っている会社もたくさんあります。4月に入り、マナー研修や業務スキル研修などが行われています。以前よりも採用難になっていることもあり、マナー研修を削るのも心配です。ところが、実際に現場に出て仕事を行うと、1坪が何㎡かといった基本的な知識が不足しているということもあります。お客様やオーナーとの会話もぎこちないなど、マナー研修だけではとても足りないという状況もあるのです。

また、取引士の合格率の低さに悩んでいる企業も少なくありません。社内の取引士取得者数が限られているため、思うように店舗展開できない企業もあります。事業課題が宅建の数だとすれば、実はマナー研修にかける投資コストは、取引士勉強会にかけるべきコストかもしれません。福岡のある不動産会社では、新人の教育プログラムに時間をかけ、上司が講師として時間をかけて、人材育成に取り組んでいます。また、急激に成長し店舗展開をしている広島のある不動産会社では、経営者も率先して、取引士勉強会の講師を行っています。

よい人材を採りにくくなっています。だからこそ、「よい人材」に育てるしかない。そこに時間やコストを投資できる会社が、成長企業となりうるのではないのでしょうか。

法律相談

Q. 築20年のファミリータイプのアパートで1階の借主から2階の生活音にクレームがありました。2階の借主は一定の対応をしましたが、1階の借主から慰謝料を請求されました。どう対処すべきでしょうか。なお、1階借主は部屋の移動を拒否しています。また、さらに管理業者にも責任を問うてくる場合、どう対処すべきでしょうか。

A. 事例では、1階借主は、2階借主の不法行為に基づく慰謝料請求をしているということになりますので、まずは、騒音と不法行為の関係について整理してみましょう。

「音」の問題は、それを「騒音」と感じるか否かは個人差があることから、特定の者が「騒音」と評価しているだけでは足りず、客観的に、すなわち一般の第三者が同じ状況に置かれた場合でも「騒音」と感じるものである必要があります。また、とりわけ共同住宅では、他の住人による生活音は一定程度は我慢すべきであって、不法行為となるためにはその我慢の限界を超える程度のものである必要があるとされています（これを受忍限度論といいます）。さらに、事例のように、2階借主が一定の対応をしていること、1階借主が貸主から部屋の移動を提案されているにもかかわらず拒否していることなどは、不法行為の成立を否定する事情として考慮されます。

このように、事例の1階借主の主張が認められるためには、以上のような諸点をクリアしなければなりません。管理業者としては、公平な立場で、以上のような情報を関係者に提供するなかで、より現実的な解決策につき再考してもらうことなどを検討していくことになりましょう。

ワンポイントアドバイス 上級編

騒音の原因が物件の設備等にあり、その改善によって騒音が解消しうる場合には、貸主と協議のうえ、必要な工事を実施することで解決を図ることが考えられます。しかし、原因がそれ以外の場合には、基本的には賃貸借契約の範疇外の隣人間の生活ルールに関するトラブルであり、当事者同士で解決してもらうことが原則となります。

管理業者としても、騒音等のクレームがあれば内容を確認し、書面などにより注意をうながすことが基本となります。あまりにも一部入居者の近隣迷惑行為が度を過ぎており、隣接物件に空室が生じるような場合には賃貸借契約を解除して対応を図ることも可能ですが、あくまでも例外的な取扱いと位置付けられます。最終的には、いずれか一方に代替物件を紹介して転居してもらうしか抜本的な解決は図られません。

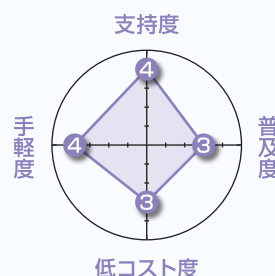
ところが実際には、事例のように転居なども拒否され、「管理業者が対応するのが当たり前」などとして要求がエスカレートし、管理業者の責任を主張されてしまうこともあります。このような状況に至った場合には、弁護士などの専門家から、管理業者としてなしうることの限界や当事者間での解決方法等を通知してもらうことなどを検討することになりましょう。

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

セキュリティに対する意識の高まりから、ピッキング耐性の強いディンプルキーを採用している賃貸物件を選ぶ人が増えています。そこで今回は、防犯面だけでなく使いやすさにも優れたディンプルキーについて、美和ロック株式会社の方々にお話を伺いました。



◆ディンプルキーのメリット◆

2000年代に入りピッキング被害が多発した際に、よりピッキングに強い鍵としてメディアに取り上げられたことで、人気に火がついたディンプルキー。鍵の表面に大きさや深さの違うくぼみ（ディンプル）が付いているので、このように呼ばれています。

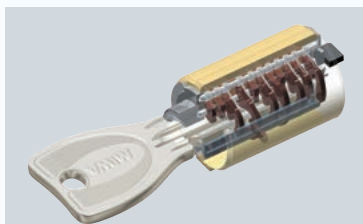
最近の入居者の防犯に対する意識が高まっていることから、新築の賃貸マンションやアパート等でのディンプルキー採用率は50%近くになっているそうです。「ディンプルキーにすることで、防犯意識の高い物件ということをアピールしやすくなるのだと思います。複製するときにIDカードが必要だったり、鍵店のキーマシンで合鍵の複製ができないタイプなどがあり、そうした面で防犯性は高いといえます。ディンプルキーは見た目に洗練されたイメージがあるところも人気の秘密でしょうね」と広報の木谷さん。

◆交換費用と合鍵作成について◆ ※費用はあくまでも目安です。詳細は店舗にご確認ください。

美和ロック株式会社のPRシリンダー（ディンプルキータイプ）に交換する際の所要時間は5～10分。交換費用は一部屋あたり、店舗によっても異なりますが、大体18,000円前後です。1棟分まとめでの作業であれば割安になります。合鍵作成の費用は、1本2,000円前後が目安です。なお、PRシリンダーの合鍵は美和ロック株式会社独自の仕様で特許を取得していることから、製作に3～4週間ほどかかりますので、鍵のお取り扱いにはくれぐれもご注意ください。

◆シリンダーと鍵のお手入れ方法◆

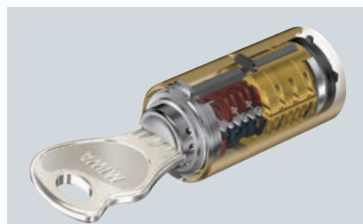
ディンプルキーとシリンダーは非常に精密なため、長く使うためにも半年に一度はお手入れが必要です。正しいお手入れ方法について、商品企画部の田中さんは次のように教えてくれました。「よく鍵の抜き差しがしづらくなったので市販の万能潤滑油を使ったという話を聞きますが、それはNGです。油で中の部品が固まり、故障の原因にもなります。基本的には、鍵穴に掃除機のノズルをあて左右にふって細かいほこりを吸い込む、鍵のくぼみ部分を歯ブラシ等でブラッシングしてほこりを落とす、潤滑油でなく、鉛筆で鍵の切り込みやくぼみをなぞってすべりをよくする、この3ステップをおすすめしています。ぜひオーナー様と入居者様で定期的に行ってみてください」。



PRシリンダー内部。精密・複雑な構造で理論鍵違い数は1,000億通り。ピッキングなどの不正解錠が非常に困難。



PRキーは、リバーシブルで向きを気にせず鍵穴に差しこんで解錠できるため、使いやすい。



賃貸マンションやアパートでの採用が多い、美和ロック株式会社のLBシリンダー。シリンダー交換が不要なため、管理コストの低減につながる。

今 どきの空室対策

第9回

人と街を食でつなげるシェアハウス 「シェアダイニング」という発想

「食」は人をめぐりあわせ、人を育て、暮らしを豊かにする。

「スタイリオウイズ上池台」は、「食」を通じたシェアハウスコミュニティを積極的に街に開いていく場所だ。商店街の中に位置する従前の建物は築40年RC造の5階建て社員寮。1階が店舗、2階から5階までが社員寮として使用されていた。社員寮の廃止にともない、これをリノベーションし、71戸の大規模なシェアハウスとした。

街の魅力が物件の価値

東京都大田区の上池上商店街は、最寄り駅が都営浅草線の西馬込駅もしくは東急池上線の洗足池駅となるが、どちらからも徒歩15分前後。「単身者向け賃貸住宅のロケーションとしては不利な立地に71人のシェアハウスを成り立たせる」。それが大きな課題であった。このような立地の場合、重要になるのは駅からの利便性に勝る街の魅力をいかに物件に込められるか、ということである。

上池上商店街は駅前商店街ではないがゆえに、むしろ独自性が保たれていて活気がある。洗足池と馬込の高台から坂を下った呑川沿いの谷状の場所。商店街のはずれには日蓮宗の古刹長慶寺があり、古くは池上本門寺から杉並堀之内の妙法寺に連なる参詣の道。電車の時代よりはるか昔からここには人の往来があり、門前の商店群が栄えた場所である。

一方で商店街を取り囲む周辺の台地は昭和期以降の高級住宅街。今なお人気の住宅街で若い家族も多く暮らし、多世代が生活の利便地域として上池上商店街を訪れている。連なるお店は小さな個人商店だけでなく大規模店舗やファミリーレストラン、銀行、郵便局もあり、多様な生活利便施設がバランス良く混ざった地域性と利便性を兼ね備えた魅力的な街だ。そんな街、そんな商店街のど真ん中に暮らす楽しさを物件に込める。それがこの物件の価値創造への前提だ。

物件住人と街を「食」でつなぐ

もうひとつの着眼点は「食」である。ファミリー世帯の多い周辺地域から商店街に訪れる人々には料理を学んだり、集って料理をするような場のニーズがあることが予想された。また、高台の傾斜地には古くからの地主が土地を区民菜園として貸しているような場所もある。このシェアハウスにおいて「食」をテーマとしたアクティビティーを広く物件住人以外に周辺住民にも開放することで、シェアハウス住人と街の人々との交流が促され、住人の地域住民としての当事者意識が構築され、ひいては彼らのこの場における暮らしの愛着に連なるといったシナリオを描いた。

リノベーション後の物件コンセプトは「COMMUNI-TABLE」（コミュニテーブル）。地域コミュニティとシェアハウス住人をダイニングキッチン（テーブル）でつなぐというもの。シェアハウスの共用キッチンやダイニングのサイズを、建物住人から算出されるものよりも大きくとり、シェアハウス住人だけではなく、地域の人にも活用してもらえるようにしたのだ。

このキッチン・ダイニングでは、これまでに建物住人だけでなく街の人に対しても料理教室やマルシェが開催されている。普段は主に建物住人同士やその友人たちとのコミュニケーションの場として利用されているが、ダイニングはシェアハウスのエントランスホールと空間を共有しているため、今後も周辺地域住民と入居者の接点となることが期待される。

一般的に、シェアハウスは住人である若者だけが完結した世界観を持ち、彼らは仲良くやっていると、周りから見ると異質感があり地域住民との距離が生じやすい。そこでここではアクティビティーをあえて地域に開くことで、その問題を解決するとともに、シェアハウスの住人に対しても、建物ではなく「街に暮らす」感覚をここだけのオンリーワンの価値として認知してもらうことを期待している。

開かれた共有空間とカスタマイズ可能なシンプルな個室

シェアハウスエントランスは2階。直接大きなダイニングスペースにつながり、その奥に大きなキッチンが広がる。エントランス横には個人用デスクと会議テーブルの並ぶワークスペースがあり、ここはレクチャー、セミナーなどを行えるスペースでもある。これらが住人以外にも開かれた共有空間となっており、延べで約245㎡の大空間だ。キッチンにはプロの使用にも耐えるハイカロリーコンロが備えられ、大きな作業テーブルやオープンも完備している。ここはもともと社員寮の厨房と食堂だった場所で基本的な配置を変えず、工事コストを抑えている。

シャワー、ロッカールームなどの住人専用部分は、ダイニングスペースから3階以上の居室に至る経路上に集約されている。

重厚な装備のキッチン、ダイニングに対して、居室は至ってシンプルに入居者によってカスタマイズ可能な白い箱としている。

BEFORE



社員食堂が住人以外にも開かれたダイニングスペースに生まれ変わった

AFTER



オープニングはマルシェでお披露目

2014年春、竣工に先立って、街の人にその存在を知ってもらおうと「お披露目マルシェ」を開催した。お披露目マルシェでは、新鮮野菜や逸品食材を販売したり、商店街の人気店の料理を出してもらったり。また食材のレクチャーや料理教室も、今後起こりうるアクティビティをまとめてその日に体験してもらうために行った。当日は300人を超える来場者があり、大勢の地域の人、街の子どもたちが訪れ、実際に商店街の中に位置する物件としてのポテンシャルを実感するよい機会となった。

入居数は2015年1月現在で約6割。時間をかけながらじっくりと入居者のコミュニティと地域との関係が醸成されている。ワークショップや食に関するレクチャー、料理教室なども頻繁に行われている。入居者主催のイベントも周辺住民に告知され、やればやるほど地域に噂が広がり、周囲との溝はなくなっていく。想定している価値観を共有する入居者で全館が満たされるにはまだ時間がかかるだろうが、このシェアハウスでの暮らしは閉塞的な一人暮らしとは全く異なる街に住む感覚。地域から刺激を受け続ける暮らし。これに共感する入居者に建物が満たされていく過程はコミュニティが醸成されて行くプロセスそのものであり、それが形作られたときにそのコミュニティの価値は消費されることのないゆるぎない価値となるであろう。

賃貸住宅のコミュニティをできる限り地域に開いたコミュニティにする。これはこの物件に限らずこれからの賃貸集合住宅にあるべき、消費されないための「選ばれる強さ」「成長する強さ」の基本となるであろう。

AFTER



お披露目マルシェの様子。キッチンコンロ5台のうち、業務用コンロ2台を設置した大型キッチン

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」「モーフ青山」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/>

01 第5回理事会が開催されました

去る平成27年3月25日(水)、東京都内の会場にて本会の第5回理事会を開催いたしました。同理事会では、「平成27年度新規支部の設置に関する件」「平成27年度事業計画案及び収支予算案に関する件」の議案につきまして審議が行われ、すべての議案につきまして承認されました。会員の皆様のメリット増大に向け、より一層邁進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。

02 これからの賃貸管理業の指針!『賃貸不動産管理 標準化ガイドラインの手引き』について

『賃貸不動産管理 標準化ガイドラインの手引き』を既に一部ずつ会員の皆様に無料配布し、多くの会員様から好評をいただきました。今後の販売予定等について多数問い合わせをいただいていたことを受け、平成27年1月から販売を開始いたしました。

本冊子の内容は本会が定める自主ルールとなっており、会員である賃貸不動産管理業者を対象に、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。

賃貸不動産管理業では時として明確な拠り所となる法規制がなされていないことが問題となりえます。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業者のみならず、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いたしました。

貴社の日ごろの業務の一助となる内容となっておりますので、この機会にぜひご購入いただければと思います。



▲会員限定価格1,600円(本体価格)+税

購入手順のご案内

- ①全宅管理HP
(<http://www.chinkan.jp/>) 右端の「書籍等のご案内」をクリック。
- ②会員個別のユーザーID・パスワードを入力。
- ③「賃貸不動産管理標準化ガイドラインの手引き」のPDFをダウンロードするをクリック。
- ④申込用紙に必要事項を記入し、FAXにて注文。

03

今年度設置した各特別委員会、本格的に稼働

本会では昨年さらなる会員拡大と会員メリットの享受に向けて企画・検討を行う特別委員会を新たに設置いたしました。各特別委員会での議論は以下のとおりです。

2月末に開催された
学術研究部門特別委員会の様子▶



成長戦略特別委員会

会員拡大や組織の拡充に向けたあり方の検討をすることを目的に、今後の組織体制および事業の整備等のあり方について具体的に検討し、今後の組織全体の行動指針の作成に向けた取組みをしています。

学術研究部門特別委員会

少子高齢化・人口減少がもたらす今後の賃貸市場向の研究、相続に伴う賃貸不動産管理業のあり方についての研究等を目的に検討を行っています。

今年度は、本年1月より相続税が改正されたことに伴い、「相続に伴う資産管理に係る賃貸管理業のあり方」をテーマに、特に民事信託のスキーム等について検討しています。

04

「賃貸住宅管理業者登録制度」に伴う 業者票の作成について

会員の皆様は「賃貸住宅管理業者登録制度」(以下、登録制度)についてご存知でしょうか？

登録制度は平成23年12月に国土交通省から告示された制度で、特段の法整備がされておらず、各業者の独自のノウハウに基づいて行われる賃貸住宅管理の現状を踏まえて、賃貸住宅管理業の健全な発展やその流通促進を目的として制定されました。

本会ではこの登録制度に関する解説冊子の発行や、登録制度シンボルマークステッカーの販売、登録業者だけが掲げられる業者票の無料作成を行っています。

業者票の注文書は全宅管理HPからダウンロードできます。お近くの地方整備局に申請した後に届く登録通知書とともに注文書をFAXいただくと作成できます。

ご注意！

業者票は本登録制度へのご登録がお済みでない会員様には、贈呈できません。登録制度へのご登録が完了してからご注文願います。

詳しくは全宅管理HP「書籍等ご案内」

(<http://www.chinkan.jp/public/>)
の中にある「登録制度関係」の「業者票(標識)」をご確認ください。



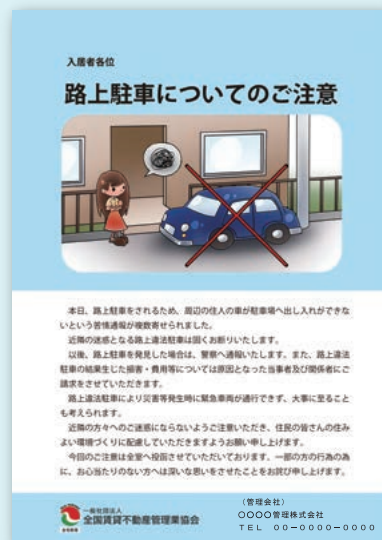
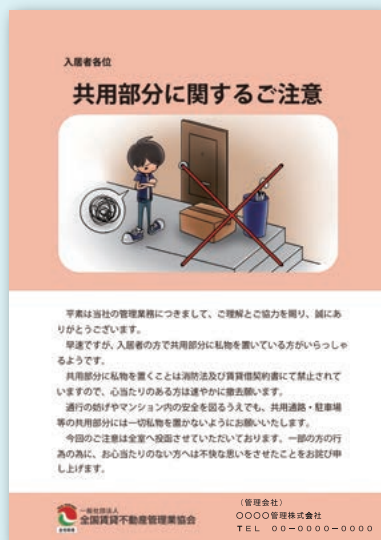
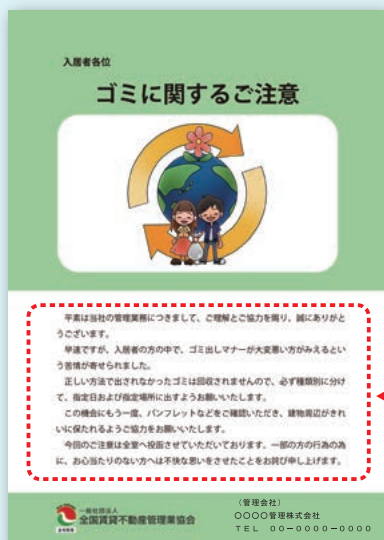
日常管理業務書式のご案内

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。

また、各日常管理業務書式内の例文を自由に編集できるようになりましたので、ご案内させていただきます。



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。