

CONTENTS

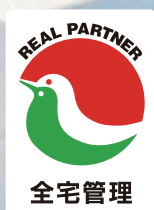
- 賃貸管理PICK UP NEWS 02
- 《特集》
住宅セーフティネット法改正の概要と今後の課題 03
- 《連載》
伸びる人材育成、増える経営戦略 08
- 《法律相談》
知っておきたい賃貸管理の法律知識Q&A 10
- 《連載》取材レポート
入居者に支持される設備 11
- 《新連載》
空室対策の具体的なリフォーム事業の取り組みかた 12
- 協会インフォメーション 14

全宅管理

VOL.20 2017.Summer

Vol.20 ▶ 特集

住宅セーフティネット法改正の概要と今後の課題



民法改正法案が成立 公布後3年以内施行

民法の債権法関係規定を改正する民法改正法案が5月26日、参院本会議において賛成多数で可決、成立した。改正されるのはおよそ200項目。賃貸借では敷金や収去義務、原状回復義務が規定される。このほか、認知症など意思能力のない人が結んだ契約は無効になるほか、バラバラだった消滅時効期間を5年間に統一、法定利息も5%から3%になり、一定期間で見直す変動制になる。

施行は、公布後3年以内とされており、2020年の施行が想定されている。なお、併せて、民法改正法施行に伴う関係法令整備法も成立した。

民法改正の影響 施行に対応するために知っておくこと

今回の民法改正で、連帯保証制度は根保証が改正され、現行の根保証に関する規定を個人にも適用することとし、保証人の保証債務の「極度額」を定めることにした。保証人の責任には、債務元本のほか遅延損害金など一切の債務が含まれるため、これを保護するために「極度額」を定めない限り、契約そのものが無効になる。

そして、この根保証は建物賃貸借契約における保証が該当することで、賃貸管理業者に大きな影響が出ることになる。契約時に、家賃何カ月分という極度額を定める必要が出てくるからだ。今回の改正で、建物賃貸借契約における個人保証は減少し、家賃債務保証会社による保証が増加すると思われる。

●敷金を初めて規定

敷金については、実はこれまで民法上にしっかり規定されていたわけではなかった。

今回の改正で、「(1)賃貸人は、敷金(いかなる名義をもってするかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう)を受け取っている場合において、賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき、または賃借人が適法に賃借権を譲渡したときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭債務の額を控除した残額を返還しなければならない」「(2)賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭債務を履行しないときは、敷金を当該債務の弁済に充てることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金を当該債務の弁済に充てることができることを請求することができない」と規定された。これにより、貸主は滞納家賃に敷金を充当することはできるが、賃借人は充当請求ができないことがはっきりした。

また、賃借権が譲渡された場合の敷金の取り扱いも規定された。当事者間に特段の事情がない限り、賃借権の譲渡時点で旧借主に対する敷金返還義務が貸主に生じることとされた。賃借権の譲渡は貸主の合意がないとできないので、こうした規定があっても貸主に不利とはならないからだ。

更に、賃貸借終了後の収去義務と原状回復義務も明文化された。原状回復義務については、通常使用に伴う賃借物の損耗や経年劣化に基づくものは、原状回復義務を負わないと規定された。通常使用に伴うものは借主が支払う賃料の中に含まれていて、それで貸主が負担するということがはっきりした。ただ、具体的な基準が示されたわけではないので、「東京ルール」などこれまで認められてきた判断基準などから認定されることになるだろう。

●請求期間は貸主有利に

不動産事業者やオーナーにとって重要な改正は、費用に関する損害賠償請求の問題だ。原状回復費用があるのに、借主が支払わないで、そのまま行方不明になってしまうというケースがある。そこで、改正案では、「(損害賠償の請求権については)賃貸人が返還を受けた時から1年を経過するまでの間は、時効は完成しない」という規定を付加。賃貸借においては10年を超える長期間ということもあり、賃貸借契約終了後、賃借人の用法違反が判明した時には既に消滅時効期間が経過している場合がある。そこで改正法案では前記した項目を設けて、賃貸人の保護を図った。不動産事業者はオーナーに対し、しっかりと説明すると共に、原状回復管理業務を適切にこなしていく必要がある。

このほか、貸主が修繕義務を履行しない場合、借主は賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、または貸主が知っているのに相当な期間内に修繕に応じない場合や、急迫の事情がある場合は、借主が修繕を行えるという規定が設けられた。

今後、不動産事業者は契約書類の改訂作業など、必要不可欠な作業を専門家と一緒に進めていくことが求められる。

出典：住宅新報2017年5月23日号・2017年5月30日号より一部抜粋

住宅セーフティネット法改正の概要と今後の課題

国土交通省「家賃債務保証の情報提供等に関する検討会」座長 犬塚 浩

民間の空き家などを活用して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅登録制度を創設するなど、住宅セーフティネット機能を強化するための「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の一部を改正する法律案(改正住宅セーフティネット法)」が、本年4月19日に参議院本会議にて全会一致で可決、成立した。

本稿においては、この概要を説明するとともに、筆者が座長を担当した「家賃債務保証の情報提供等に関する検討会」における家賃債務保証の今後の課題について指摘する。

執筆：犬塚 浩(いぬづか・ひろし)

昭和36年生まれ。平成2年11月、司法試験合格。平成5年4月、弁護士登録(第二東京弁護士会)。平成20年4月～平成21年3月ならびに平成27年4月～平成29年3月、第二東京弁護士会住宅紛争審査会運営委員会委員長。平成24年4月～平成25年3月、第二東京弁護士会副会長。平成26年6月～現在、日弁連住宅紛争審査会運営委員会副委員長。国土交通省住宅局住宅総合整備課「賃貸住宅に関するルールのあり方研究会」委員、同「賃貸住宅に係る紛争等の防止方策検討ワーキングチーム」主査。

(著作・論文等)

『Q & Aわかりやすい“賃貸住宅の原状回復ガイドライン”の解説と判断例』(大成出版社)他

解説



1. 改正の概要

住宅セーフティネット法は、住宅に関して最低限の安全を確保することを目的として2007年に制定されたもので、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を寄与することを目的とするものである(改正前第1条)。

今回、住宅確保要配慮者(2条1項により「高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者等」と定義された)への賃貸住宅の供給の促進をより強化すべく改正がなされた。背景には、高齢単身者の増加(今後10年で100万人増加(うち民間賃貸入居者22万人))、若年層の収入の減少(ピーク時から1割減)、一人親世帯の収入減少(夫婦子世帯の43%)、その他公営住宅の大幅増を見込めない状況にある。一方、民間の空き家・空き室は増加傾向にあり、空き家の有効活用が求められているところ、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を実施することによって、双方の現状に友好的な手段を打とうとするものである。

改正の概要は以下のとおりである。

(1) 地方公共団体による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定

(2) 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設

② 登録住宅の情報開示・賃貸人の監督

③ 登録住宅の改修費を住宅金融支援機構の融資対象に追加

(3) 住宅確保要配慮者の入居円滑化

① 住宅確保要配慮者の円滑な入居を支援する活動を公正かつ的確に行うことができる法人を居住支援法人として指定

② 生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付(本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接払うこと)の推進

③ 適正に家賃債務保証を行う業者への住宅金融支援機構による保険の引き受けを可能とすること



2. 改正の多面的要素



今回の改正は、住宅の観点からの社会福祉的な意義を持つものであるだけでなく、「賃貸住宅の供給促進」という側面も保有している。

すなわち、「住宅確保要配慮者」の範囲を公営住宅法で規定されている「住宅に困窮する低額所得者」(第1条)よりも広い範囲において認め、特徴をもった性質の住宅を提供するものでもある。

筆者は国土交通省の賃貸住宅標準契約書の改訂作業に関与したが、賃貸住宅の流通促進を確保するためには、従来の借地借家法に基づく借家契約の枠にとどまらず、DIY型の賃貸借(賃貸借において、借主<入居者>の意向を反映した改修を行うことができる賃貸借契約がその物件<改修工事の費用負担者が誰かを問わない>)等多様な借家をマーケットに提供する必要がある

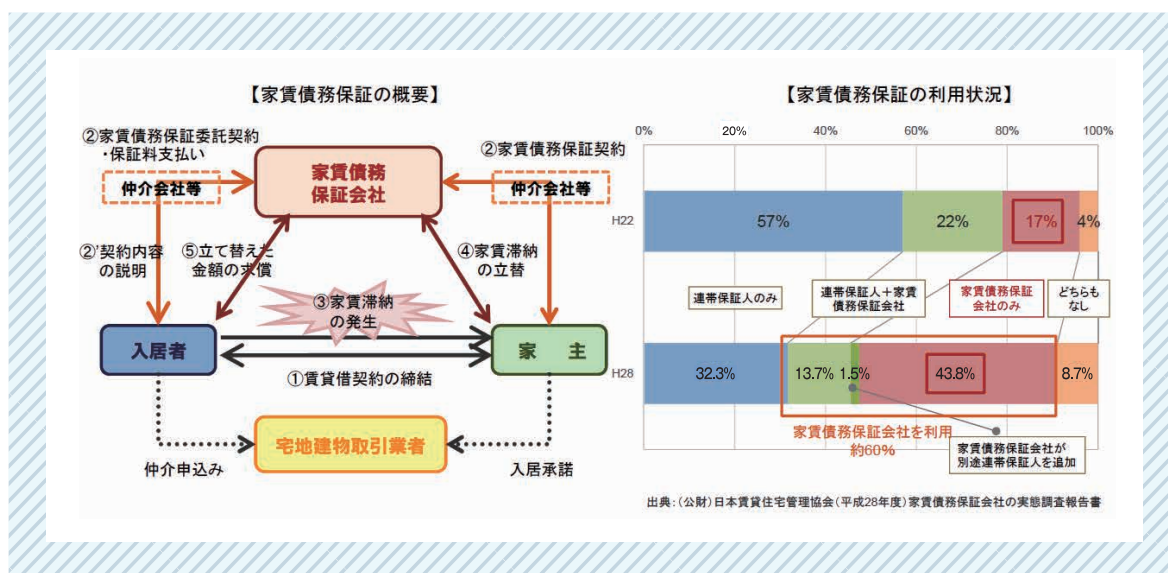
と考えている。既に住宅のストックが世帯数を上回り、新築住宅の約半数が賃貸物件であることを考慮すると、物件としての多様性のみならず、契約形態としても多様性を持つ必要があると考えている。その観点からも今回の改正には賛成である。

なお、今回の改正では家賃債務保証業者の位置付けが明確にされたこともあり、特にこの点についてコメントする。



3. 家賃債務保証業者の登録要件

(1)「家賃債務保証」とは、賃借人の委託を受けて、当該賃借人の家賃の支払いに係る債務を保証することである。今回の改正以降、これを業とする家賃債務保証業者の存在が大きなインパクトを与えるものであると思われる。



住宅確保要配慮者の入居に対しては、家賃の不払いに対する不安等が入居制限の要因となっている。民間会社の家賃債務保証の審査状況によると、高齢者、生活保護受給者、外国人等が審査に通りにくい傾向があるとされている。そこで、入居者が家賃債務保証会社に保証料を支払うことで、家賃滞納時の立替え等に関する保証サービスを活用することができる。

現在、賃貸借契約では、約97%において何らかの保証を求めており、約6割が家賃債務保証会社を利用している。また、近年、高齢単身世帯の増加や人間関係の希薄化等を背景として、家賃

債務保証会社の利用が増加している。

家賃債務保証会社では家賃債務保証業以外の業務(貸金業や宅建業等)も行っている割合は約3割となっている。業務開始年は、2006年から2010年が最も多く、現在147社(2017年1月時点)のうち業界団体に加盟しているのは57社であり、90社は業界団体に加盟していないとされている。

加盟団体は以下のとおりである。



(2)今後、(業界団体に加盟しているかどうかにかかわらず)一定の要件を満たす家賃債務保証業者について、省令等に基づき登録制度を実施する方向で検討が進められ、パブリックコメントの手続が行われる予定であり、想定される内容は以下のとおりである。

業者の登録はあくまで任意の制度として行われ、登録する要件としては、宅地建物取引業者の免許の基準又は賃貸住宅管理業者の登録拒否要件などと同様の要件の他、

- ①保証委託契約等の客観的な基準、手順等、社内規則等の整備
- ②業務の実施に当たって民法、個人情報保護法等の各種法令、社内規則等のコンプライアンスを遵守して適切な取扱いを行うよう、社内研修等の実施、担当役員等に対し適切に報告を行う体制の整備
- ③賃借人からの苦情等を適切かつ迅速に解決するための相談窓口の設置
- ④財産的基礎(資本金又は純資産)の保有

が盛り込まれると思われる。また、登録に関しては更新制度を前提とし、業務適正化のルールを

作るとともに、適正な運営を確保するために必要な限度において、国土交通省が業務に関する報告又は資料の提出を求めることができ、登録規定に違反する行為を行った場合、必要な指導、助言及び勧告を行い、場合によっては登録を抹消することができるなどの仕組みが想定される。

4. 今後の課題

借家についての保証人は、従来の人的保証から機関保証に移行しつつあり、今後家賃債務保証業者の役割は今回の法改正も含めて極めて重要になると思われるので、家賃債務保証業者に課せられた課題について検討する。

まず、契約締結時にユーザーに対して的確な説明ができるかがポイントである。実際に説明を担当するのは物件の仲介業者と思われるが、仲介業者を介して的確な説明を行なえる環境を整えるのが家賃債務保証業者の責務である。

保証される内容はどのようなものか、支払われる保証料はどのように分担するのか、退去に対してはどのような対応が求められるのか、それぞれに関して、ユーザーに的確な説明を行うことが重要である。

次に滞納者に対する対応である。かつて「追い出し屋」が社会問題化した現実を重く受け止め、節度ある対応をしなければならないことが求められている。業界団体内での自主ルールの確実な実行など、常にコンプライアンスを業界全体として意識し、社会的にその存在が認知されるよう努力することが望まれる。

そして、安定した経済基盤を確保した上で、保証範囲についてはバリエーションを持たせ、節度ある業者間の競争関係を維持しつつ、ユーザーにとって利用しやすい保証業者として長期間存立することが重要である。

5. 最後に

家賃債務保証業者に関して登録制度が実施され、いわゆる「ランク付け」されることになり、さらに登録業者に対しては国土交通省の指導が及ぶことは、ユーザーにとっても大きなメリットがある。現在百数十社存在する家賃債務保証会社が、今後サービスの内容によって選別され、賃貸住宅の流通の活性化、ひいては住宅確保要配慮者への入居促進に的確なサポートがなされることを望むものである。



伸びる人材育成、増える経営戦略

事業のポートフォリオ変更と配置転換。
ネット無料や防犯カメラ設置を提案するのは誰か？

空室対策として、「インターネット無料物件」が増えています。無料にするということは、大家さんに対してある程度の負担を要請することになります。ところが、「家賃が下がって収入も減っているであろう大家さんには提案しにくい」という声も。今、最適な人材の配置転換が必要なのかもしれません。

「ネット無料」の勢い

これまでの連載で述べてきたように、全国で空室が増えており、家賃が下がってきています。まさにこうした環境変化の中で、「インターネット無料」の物件が、地域によっては20%ほど導入されています。新築物件の8割がネット無料という地域もあります。1年で普及率が大きく変わっており、時代の潮流を感じます。

まさに、「バスタイレー緒が普通」だったマーケットが、急速に「バスタイレ別が当たり前」と変わった時のような変化です。

賃貸物件に求められる 防犯カメラの設置

昨今では凶悪事件の発生も気になります。ストーカーや近隣トラブルは、時として殺人や刃傷沙汰等の事件になっています。もしそんなことが起こってしまったら、空室は増え、賃料収入は激減します。また、下着泥棒やチカン等は、同じ場所で再犯されるケースもあり、住人の不安をあと、退去の増加を招きます。

こうした現状を踏まえて、防犯カメラやセキリ

ティシステム等を導入する物件も増えてきています。劇的にカメラの解像度技術が上がり、夜間も録画可能で、かつ安価な製品が普及してきた背景もあります。

違法民泊やオレオレ詐欺の受け取りに空室が使われることなどから、防犯に対する社会的ニーズも上がっています。

事業のポートフォリオが変わる

全国的に賃貸仲介件数が伸び悩んでいます。人口が減っているのですからこのトレンドは外部環境変化といえます。賃料が下がることにより、仲介手数料の単価も下がります。会社全体の賃貸領域での売上は、「仲介手数料単価」×「仲介件数」+「管理料単価」×「管理戸数」ですから、この左側を増やしていくことが難しくなってきます。

そこで、管理戸数を増やして事業の経営を安定化させようとする経営者が増えてきました。仲介というフロービジネスから、管理というストックビジネスへのポートフォリオの転換です。

とはいえ、これまで日常的に行っていた仕事の中で、管理物件の獲得などはあまり人を割い



PROFILE

プリンス住まい総研 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。大学生の採用サイトであるリクルートナビを開発後、住宅情報タウンズ・住宅情報マンションズ編集長を歴任。現スーモも含めた商品・事業開発責任者に従事。2008年より賃貸営業部長となり2011年12月同社を退職し、プリンス住まい・コンサルティング・グループ株式会社に、2012年1月より現職。All Aboutガイド「賃貸」「土地活用」。全国賃貸新聞連載中。全国で、講演・執筆・企業コンサルティングを行っている。<http://www.principle-sumai.com/>

で行っていなかったという会社も少なくありません。また管理物件が増えていくと、それなりにノウハウが必要となり、業務によってはアウトソーシングも検討しなければなりません。そのため、各地で管理の勉強が進み、いいアウトソーシング先を探していこうとする動きが始まっています。環境変化は、対応することで、事業拡大のチャンスにもなります。

投資を誰が提案するのか

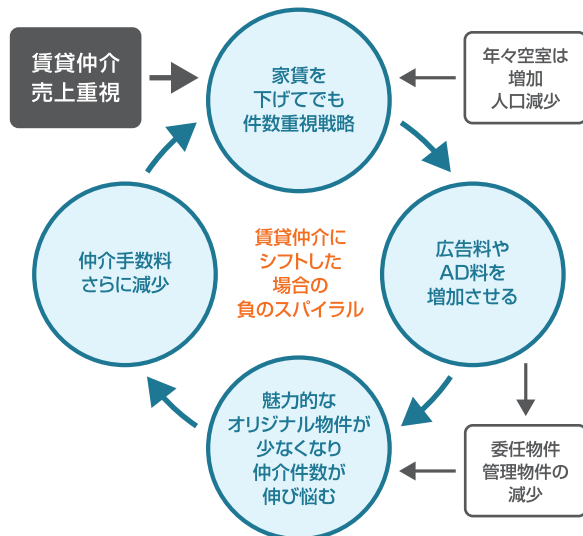
人口減少にあらがって、仲介売上を重視すると、図のような負のスパイラルが起こります。「家賃を下げて広告料を上げて、件数を上げようとする」⇒「すると、仲介を依頼する大家さん

も、魅力的なオリジナル物件も減り、ますます家賃を下げての件数勝負」。この流れでは行き詰まります。

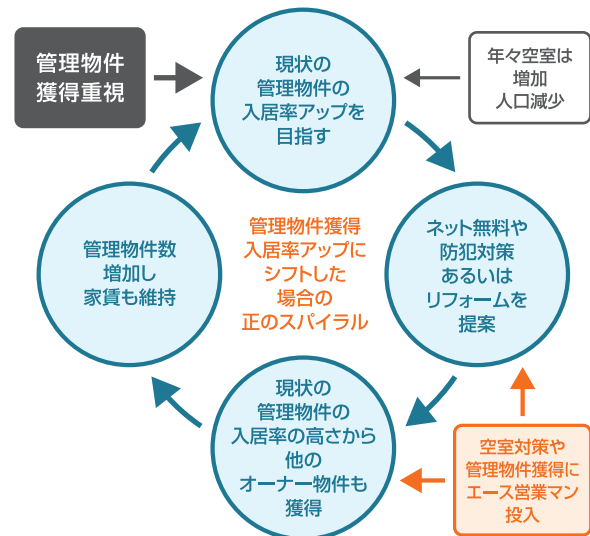
そこで、これまで仲介で有名であった賃貸不動産会社が、各地で管理事業へとポートフォリオをシフトチェンジしています。その結果、ネット無料や防犯カメラの設置など、投資を伴う提案をして、空室対策を急ぐことになります。

するとこれまでの管理担当者は、「家賃が下がって収入も減っているであろう大家さんには提案しにくい」と怯むこともあります。だからこそ、仲介の現場を知り、コミュニケーション能力の高い人材をここに異動させる企業が出ているのです。戦略の変更は大胆な配置転換に現れます。将来を考えて、こうしたことを考える時期に來ていると確信します。間違いなく空室は増え、人口は減り、仲介売上は減っていくのですから。

■ 賃貸仲介にシフトした場合の負のスパイラル



■ 管理物件獲得・入居率アップにシフトした場合の正のスパイラル



法律相談 変

迷惑行為
(ゴミ分別問題)

Q. 入居者の一人が、ゴミを、自治体から指定された分別をせずに、まとめてゴミ置き場に出している。管理業者としてどのように対応すべきか。

A. ゴミの分別やゴミ出し日などのルールは、その地域に居住するすべての住民が守るべき生活ルールであり、賃貸物件の入居者も当然に守らなければなりません。賃貸借契約書上に具体的にゴミ出しルールの順守をうたっている場合は当然に、仮にそのような具体的な規定がない場合であっても、これらの対応は近隣迷惑行為の禁止の一内容として借主の善管注意義務であるということがいえますので、当該ルール違反は契約違反行為として対処することになります。

ただし、ゴミの分別方法や具体的な収集日などは自治体や地域によって異なるため、入居のしおりなどにこれらの内容を具体的に記載するとともに、自治体から配布されるポスター等を掲示板等に常時掲示したり、定期的に、ゴミ出しルールの確認・お知らせを各戸にポスティングするなどして、入居者にしっかりと情報提供しておくことが大切でしょう。

また、誰が捨てたゴミであるかが不明な場合に、ゴミ袋を開けるなどしてその内容を確認し、対象者を特定することは、プライバシーの侵害とのそしりを受ける可能性があります。このようなケースでは、ゴミ置き場等の管理やゴミの再分別の過程でゴミ袋の外からも対象者が特定できるような場合などを除き、掲示板等で入居者全員に注意喚起をすることを基本とします。

ワンポイントアドバイス上級編

～ルール違反者が特定できた場合、どのような対応が可能か

ゴミ分別などのルール違反があり、違反者が特定できた場合、その者に対しては、契約違反行為として具体的な違反内容を指摘し、是正するよう注意することになります。当該事実があったことを証拠として残す観点からは、書面にて行うことがより適切でしょう。

さらに、分別せずに出されたゴミにつき、管理業者の側で改めて分別等をしたり、指定日ではない日に置かれたゴミを管理業者が保管した場合などは、当該業務はその者の契約違反行為に基づくものですから、通常の賃料等とは別に当該業務に要した費用をその者に請求することも可能といえます。

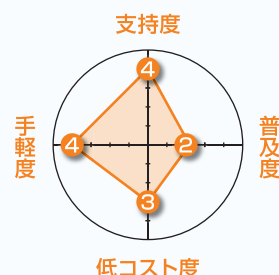
以上のような対応を繰り返しても改まらない場合には、最終的には契約解除も検討したいところです。しかし、ゴミ出しルール違反が契約違反であることは間違いのないとしても、解除のために要請される信頼関係の破壊の要件を満たすといえるかは難しいところです。近隣住民や自治会、他の入居者からの苦情の有無や程度、度重なる注意喚起等に要する貸主側の負担の程度などを十分に踏まえて検討することになりましょう。

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

今年3月に、宅配会社のドライバー等の人手不足の深刻さが問題化しました。その際、配達量全体の約2割にも及ぶとされている「再配達」が焦点の1つになりました。それに伴い、元々入居者の人気が高かった宅配ボックスの注文が急増しているそうです。全宅管理が提携している、(株)プロボックス代表取締役の米倉さんに、商品の特徴や現状などを伺いました。



◆家主からの相談をきっかけに、屋外用を開発。特許を取得◆

今から5年前に、ある家主様から「屋内にはスペースがないので、屋外に後付けでつくれないか」というご相談があり、屋外用を開発しました。屋外に設置できるのは当社商品だけで、2年前に特許も取得しています。

ダイヤル式(電気不要)と電気式がありますが、設置が簡単で、アフターメンテナンスも不要なダイヤル式をお勧めしています。設置は、地面にアンカーを打って固定するだけなので、当社の「施工マニュアル」を基に簡単に行うこともできます。費用も、全宅管理会員様なら最大約33万円(1台/屋外防雨仕様/4ボックスタイプ、約20世帯用)でご購入いただけます。

◆昨年夏頃から需要拡大。春にはさらに増え、問合せは1.5～2倍に◆

当社に関しては、昨年の夏頃から注文が増えています。背景としては、賃貸管理会社様はじめ、住宅メーカー様も売り上げアップの商品を探していて、そういえば宅配ボックスがあったなと気づかれるようです。そういう意味では、特に既存の賃貸物件については、設置されていないものがまだ多いように思います。最近では、某大手住宅メーカー様から既存賃貸物件用に屋外用を約170台ご注文いただきました。

◆ネット通販全盛の昨今、もはや必須アイテム!?!◆

家主様や管理会社様からは「収益がアップした」「内覧時にアナウンスができる」という感想をいただきます。また、複数棟所有している家主様の場合、1棟用にご購入されると、2棟目・3棟目と続く傾向があります。管理会社様の場合は、1回ご購入いただくと、別物件でもご購入につながったり、他の家主様に積極的に提案していただくことが多いです。

今後の傾向として、入居者様のネットショッピングの利用拡大は続くと思いますし、不都合時に宅配業者と直接対面せずに済む利便性や、セキュリティに関しても、一役買っているのではないのでしょうか。



屋外防雨仕様/3ボックスタイプ
全宅管理会員/272,500円(税別)



同仕様/4ボックスタイプ
全宅管理会員/328,500円(税別)



屋内仕様/7ボックスタイプ
全宅管理会員/374,500円(税別)

空室対策の具体的な
リフォーム事業の取り組みかた

必ず守りたい、 リフォームの大前提



不動産会社の取り扱い件数としては、新築物件よりも中古物件のほうが多いのではないのでしょうか。中古物件の売買の場合は、購入時にリフォームをするといったお客様も多いかと思います。不動産会社がリフォーム提案まですることができれば、お客様に喜ばれるだけでなく、利益も得ることが可能です。今回は賃貸物件のリフォームの具体的な相談内容から、リフォーム事業の取り組みについて、ご説明させていただきます。

よくある、リフォームの悩み

私のところによくあるご相談は、賃貸の場合は「空室期間が長期にわたっている」「リフォームをしたいが家賃が安いので費用対効果が合わない気がする」「リフォームをしたのだが…なかなか部屋が埋まらない」「築古だが外観・室内どこから手を付けたらよいか、わからない」などです。売買の場合であれば、「収益物件の空室が多く銀行ローンが付かない」「リフォームローンが借りられない」「戸建てを売却したいが、室内が古くて案内しても決まらない」「お客様が購入後リフォームを希望されているが、リフォーム費用が出せない」といったご相談がよくあります。

賃貸物件の場合であれば、古くなってくると家賃を下げてでも埋まらないということもあるかと思いますが、ではどのようにリフォーム提案をしたらいいのでしょうか？

まずは考え方として2つあります。

①空室を埋めるためのリフォーム

最低限の設備が整っていないと、案内もされないということがあります。空室を埋めるためのリフォームとは、例えば、「3点式UBをセパレートにしてほしい」「室内洗濯パンがほしい」「和室を洋室にしてほしい」といった、お客様が付ける最低条件に対応するためのものです。

②家賃を上げるためのリフォーム

家賃を上げるためのリフォームとは、浴室乾燥機・浴室テレビ・食洗機・エアコン・温水洗浄便座などの付加価値がついた設備をプラスするものです。

まずは埋まらないことには始まりませんので、最低限①のリフォームは必要です。ただし、空室が多い地域では、②のリフォームまですることをお勧めします。差別化がないと、空室を埋めるということは難しいからです。



2大ポイントは「差別化」と「長期的メリット」

次に、どこまでリフォームをしたらいいのでしょうか？ リフォーム代金は、お金をかければきりがありません。また、なるべく安くリフォームをしたい気持ちもわかりますが、次の2つは守ってください。

PROFILE

一般社団法人 優良リフォーム支援協会(東京都江東区)

畑 祐樹 代表理事

一般社団法人 優良リフォーム支援協会とは、政府の2020年めどの成長戦略『住宅市場の活性化』に合わせて発足した、安心なリフォームを促進する会員組織です。日本全国の住宅リフォーム事業を中心に、商材メーカー・商社・不動産会社などで構成。事業者に関する啓発活動や消費者への紛争解決等の取組みを毎月勉強会や新聞等を通じて行っております。

- ①同地域の他の物件よりも、設備・内装を充実させるリフォームであること。
- ②短期的ではなく、長期的にメリットのあるリフォームであること。

【①差別化】

入居者ターゲットを明確にして、他の物件と比べて優位性のある物件にしなければ、せっかくリフォームをしても選ばれませんし、価格を下げざるを得ない物件になってしまいます。空室が多い地域では、周辺物件と比べて自社の設備が秀でている必要があります。不動産仲介会社も、決めやすい物件は必ず案内に入れますので内覧件数が増えます。確率統計的にも1カ月の成約率が上がります。

先ほどの温水洗浄便座やエアコン、システムキッチンなどの設備を充実させた物件が、その高いグレードの物件に当たります。システムキッチンは女性に人気で、浴室テレビは男性に人気です。以前よりもリフォームの価格が安くなっており、賃貸物件でも分譲並みの設備を導入するところが増えていきます。ファミリータイプであれば、追い炊き機能や浴室乾燥機も喜ばれます。ファミリーの場合、入浴時間がそれぞれ違うからといって毎回お風呂のお湯を入れ直すことも難しいでしょう。また、雨の日でも

浴室で衣類を乾燥させることができれば便利です。

【②長期的メリット】

短期的な視点でのリフォームでは、「予算がないから、一部しかリフォームをしない」「交換ではなく修理で済ます」「本来すべきお風呂の交換費用がないから、クロス等の内装デザインでごまかす」といったケースがありがちです。お金をあまり出したくないという気持ちはわかりますが、「埋まるまでに時間がかかった」「また次回リフォームをしないといけない」といったことになりがちです。結果、一度でしっかりとしたリフォームをするよりも費用が多くなってしまいます。したがって、長期的に見てメリットのあるリフォームを考えることが大事です。また、「和室をフローリングや硬質塩ビタイルに換える」「襖を洋風(建具)に換える」「電子キーに換える」という工事は、一時的には費用が発生しますが、入退去時に、さらにリフォームをしなくていいというメリットもあります。経費という感覚ではなく、投資の感覚で、先々のリフォーム代金を安くするということまで考えてリフォームをすると、メリットは大きいかと思えます。

今回は成功事例を交えて、具体的な収益の上げ方や提案方法等をご説明させていただきます。



01

第1回理事会が開催されました

去る平成29年5月31日(水)、東京都内の会場にて本会の第1回理事会を開催いたしました。

同理事会では、「特別選出理事の選出に関する件」「平成28年度事業報告(案)に関する件」「平成28年度収支決算報告(案)に関する件」などの議案について審議が行われ、議案通りに承認されましたことをご報告いたします。

また、報告事項の中で、本会事業案内動画の作成について進捗状況を報告すると共に、作成中の動画を放映いたしました。今後、動画が完成した際は、本会に未入会の方に本会の事業をより理解していただくことを目的として各都道府県宅建協会にDVDで配布する予定です。



理事会にて挨拶する佐々木会長



本会の事業案内動画を放映

02

第7回 定時社員総会が 開催されました

去る平成29年6月30日(金)、東京都内の会場にて本会の第7回定時社員総会を開催いたしました。

同総会議事では、「平成28年度事業報告」「平成29年度事業計画」「平成29年度収支予算」について報告が行われ、また、「平成28年度収支決算報告承認の件」「理事の一部選任に関する件」について審議が行われ、すべての議案が原案通りに承認されましたことをご報告いたします。



定時社員総会にて挨拶する佐々木会長



定時社員総会の様子

03

支部研修会の開催

本会では事業を円滑に推進することを主たる目的として、各都道府県宅建協会協力のもと、支部を設置しております。

全宅管理宮城県支部では、去る6月9日(金)に支部総会・研修会を開催しました。前段の総会では、「平成28年度事業報告・収支決算」の報告等を行い、後段の研修会では、「最近の賃貸管理に関する相談事例と注目すべき裁判例」についての講演を佐藤貴美弁護士(本会顧問)が行い、盛況のうち散会となりました。

また、全宅管理広島県支部においても、下記の内容で研修会が行われましたことをご報告いたします。



宮城県支部研修会の様子

支 部	日 程	主な研修内容
広島県	5月17日(水)	・地域密着の不動産会社を営む経営者のための業績UPセミナー 講師：(株)船井総合研究所

04

全宅管理福岡県支部が 賃貸住宅フェア2017in九州に出展いたしました

去る平成29年5月17日・18日に、賃貸住宅フェア2017in九州が福岡国際センターにて開催されました。

本会の福岡県支部では、平成28年6月より稼働したクラウド型賃貸管理システム「全宅管理業務支援システム」等の事業周知及び入会促進を目的に、(公社)福岡県宅地建物取引業協会、(株)ふれんず宅建保証との共催という形で、出展いたしました。

会場では「全宅管理業務支援システム」の体験コーナーが設置され、システム操作に係るデモンストレーションを行いました。また、来場者に本会の事業概要を記載したリーフレットを配布し、「賃貸不動産管理業務マニュアル」等の発行物も展示し、本会の事業周知を行いました。

フェア全体として2日間で3,504人の来場があり、福岡県支部のブースにも賃貸オーナー・管理業者等多くの来場があり、ご好評をいただきました。



会場となった福岡国際センター



入口正面に設置された福岡県支部のブース

今や！宅配ボックスは玄関周りの必需品！！

『マンション・アパートの』をお考えのオーナー様への
空室対策 ご提案にご活用ください！

物件様ごとに最適な宅配ボックスをご提案致します！

特許取得商品 屋外仕様宅配ボックスについて

耐候性に優れたアクリル塗装・本体構造・ダイヤル錠力バーにより
 宅配ボックスの屋外設置を実現しました。



屋外用宅配ボックスの製品特長について

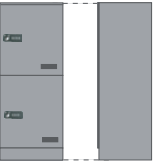
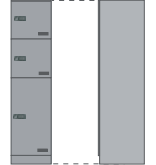
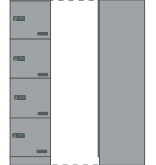
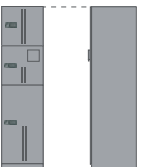
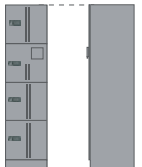
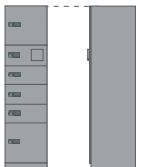


その① ダイヤル錠部分を
 専用カバーで保護しています。



その② ボックス本体に水が
 入らないよう、溝を設けております。

ご提案宅配ボックスの一例です。下記以外の商品のご用意もございます。

2ボックスタイプ 10世帯前後の物件様に		3ボックスタイプ 15世帯前後の物件様に		4ボックスタイプ 20世帯前後の物件様に	
屋外タイプ	 参考定価 392,000円(税別) 会員様価格 225,500円(税別)  ■幅50×奥行45×高さ130 (cm)	 参考定価 472,000円(税別) 会員様価格 272,500円(税別)  ■幅45×奥行52×高さ180 (cm)	 参考定価 567,000円(税別) 会員様価格 328,500円(税別)  ■幅45×奥行52×高さ180 (cm)		
	3ボックスタイプ 15世帯前後の物件様に		4ボックスタイプ 20世帯前後の物件様に		6ボックスタイプ 30世帯前後の物件様に
屋内タイプ	 参考定価 342,000円(税別) 会員様価格 182,500円(税別)  ■幅45×奥行52×高さ180 (cm)	 参考定価 386,000円(税別) 会員様価格 207,000円(税別)  ■幅45×奥行52×高さ180 (cm)	 参考定価 472,000円(税別) 会員様価格 254,000円(税別)  ■幅45×奥行52×高さ180 (cm)		

※別途送料がかかります。

宅配ボックスのご提案で物件価値向上に努めます！資料請求をお待ちしております！

詳しい資料のご請求は

Web、FAX

またはお電話で！

ホームページ <http://www.probox.jp>

※FAXでの場合、下記欄にご記入頂き、送信して下さい。

FAX 03-5829-9898

※お電話での場合、下記番号にご連絡下さい。

TEL 03-3861-0021

FAX用記入欄	貴社名	ご担当者様名	全宅管理 会員番号
	送付先 ご住所		電話
			FAX