

## ごあいさつ

酉年を迎え早やひと月が過ぎようとしていますが、いかがお過ごしでしょうか。

今年もみなさまにとってよりよい年になりますようにお祈り申し上げます。

さて、これから引越しシーズン、昨年から空き部屋を抱えているオーナー様と管理会社はこの時期に満室にしようと努力します。しかし早期成約のために入居審査を緩くしたり契約条件を下げすぎるのは避けた方がよいでしょう。学生向けのワンルームや郊外のファミリー物件は別として、特に都心や城南地区の賃貸物件は一年中がオンシーズンといえるからです。

一方で早期成約に向けての対策は大きくわけてふたつです。ひとつは「魅力的な内装や仕様に変える」「設備を充実させる」等支出を伴うもので、もうひとつは賃料や敷金礼金等の「募集条件を緩和する」「入居者条件を緩和する」「ペットを認める」等支出を伴わないものです。われわれ管理会社はこれらの中で何が得策でどれを提案するかを常に考えなければなりません。



## 業界最前線

### 賃貸管理

もともとは賃貸仲介業務の延長としてのサービスであったクレーム対応などの賃貸管理。1990年ごろ独立したビジネスとして認知され事業化されました。それまで管理という言葉は建物管理（メンテナンス）のことであり、入居者や契約を管理する賃貸管理業という概念がありませんでした。それが多様化する入居者ニーズ、付帯設備が増えたことによるクレーム対応、滞納者の対応、無理な要求をする入居者が増えたことにより貸主側のニーズも高まり賃貸管理業という専門分野が必要になりました。賃貸経営の他にも仕事を持つオーナー様が増えたことも要因の一つです。

賃貸管理業は言い方を変えればオーナー代行業であり、安心して効率の良い賃貸経営をオーナー様とともに目指すものです。以前は一般媒介により複数の仲介業者に入居者の斡旋だけを依頼し、契約後の対応は貸主が行うといった形が多く、複数の会社が仲介している物件では仲介した業者もトラブルやクレームがあっても真剣に対応しないことが多々見受けられました。また、

部屋ごとに仲介会社が異なるということは重要事項や契約書の内容も異なるため対応が煩雑でした。使用細則を作成していないことも多く、入居者同士のトラブルやクレームに対し責任の所在を明確にできず、取りまとめ役もいないため問題を増幅させてしまっていました。

近年は普通借家契約と定期借家契約、ガイドラインと東京ルール、法律改正、損害保険、保証会社など、賃貸借契約における各業務が複雑化しており、建物や部屋の設備や仕様が高度化したことに伴い入居者からの要望もさらに多様化しました。そのため賃貸経営にはより専門的な知識が必要になり、入居者対応に対して賃貸管理会社が責任を持ち、オーナー様とともに運営資産をコントロールする必要性が高まってきました。そして、煩わしくなく安定した賃貸経営のために入居者管理、賃貸管理の重要性をオーナー様も理解するようになりました。

今や賃貸管理は賃貸経営の最も重要な要素のひとつになっています。近い将来、建物や部屋の良し悪しだけでなく、管理会社の質が入居率に影響を与えることになるでしょう。



## トピックス

## 民泊の可否表示

国土交通省は、分譲マンションにおける民泊の可否について管理規約に明示するよう全国の自治体や不動産業界団体、マンション管理組合に通知しました。

マンション管理組合の管理規約には民泊に関する記載がほとんどないため、民泊の受け入れが管理規約上認められるかどうか意見が分かれ混乱しています。国交省はマンション管理業協会からの要望を受け、民泊可能、民泊不可能の二通りのマンション管理規約の例文をつくり、公表に向けて内閣府と調整しています。自治体からマンション区分所有者への周知も徹底するそうで、民泊は、官公庁と厚生労働省による討論会で、「住宅を活用した宿泊サービス」と定義づけられました。分譲マンションの民泊可否については、ワンルームなどの単身者向けタイプかファミリータイプか、また都心が郊外かによって意見が分かれると予想されます。

全国的に空き家の有効利用は大切なことであり、民泊ビジネスは観光立国や国際交流の観点からは必要と思われます。しかし解決しなければならない問題点も数多く存在します。何よりも地域全体の理解が必要です。また、滞り者名簿の設置や周辺住民への適切な説明など民泊に関する施行令を明記しても、現実には起こり得る周辺住民からの苦情や問い合わせへの適切かつ迅速な対応が特に重要になります。

分譲マンションとは異なり賃貸マンションでは運営の仕方や規約は基本的にオーナー様が単独で決められます。民泊を認めるかどうかと同様ですが、やはり周辺住民の理解が必要でしょう。認める場合は契約書や館内規則、使用細則も新たに作成する必要があります。賃貸共同住宅の場合は民泊専用か通常住宅かを明確に分けた方がトラブルやクレームが発生せずに得策といえるでしょう。

## Column Positive thinker 前向きな思考の人

あらこんなに変なホテルだったの。失敗しちゃった。ホームページの写真ではとても素敵に見えたのに…。このように目の前の現実を受け入れたくない時がある。さてここからが大事。ふてくされてそのホテルで過ごすか、変なホテルを楽しむという気持ちに切り替えて宿泊するか、キャンセルして別のホテルを探すという選択肢もある。このように想定外の事態に陥ったときその人の真価が問われる。

旅中で予定していた列車に乗り遅れた、予約しておいたリゾートマンションがダブルブッキング、パスポートを失くした、このようなとき一瞬目の前が真っ暗になり、右往左往。そこでどうするか。その時できる最善策を考える。その出来事は後に笑い話に変化する。旅から無事に帰ってくればそれだけでしあわせなのだが、トラブルやハプニングが調味料として加わるのも悪くない。むしろすべて順調に終わった旅よりも楽しかったと思えるだろう。アクシデントは歓迎しないがハプニングは歓迎、誰も予想し得ないところがまたスリリングで楽しい。

日常でも平々凡々より意外性という刺激があると記憶に残る。中途半端に不味い食事をしたことは覚えていないが、人生で最も不味いものを食べたことは決して忘れない。目黒界隈のとある古びたビルのレストランのスパゲティは、フォークで持ち上げた瞬間に麺がブツブツと切れて全部皿に落ちてしまった。もちろん

そのレストランは今も無い。海外の日本食レストランで東京ラーメンと書いてあったのでオーダーしてみたら、なんとお湯に生醤油を垂らしただけのスープで、あまりの不味さに食べられず、次に大阪ラーメンを頼んでみた。しかし、それはお湯に味噌を溶かしただけのスープだった。完食できなかったのは言うまでもないがこの時は怒りさえ覚えた。実はこのお店のオーナーは日本人ではなく日本に一度も行ったことの無い人だった。その時の食事は人生で最低レベルだったが、後に笑い話として何度も出ている。総合的に判断すれば経験を話題にしたことでは良い経験だったのかもしれない。

シンガポールのマライオンや札幌の時計台を初めて見た人はみな口を揃えて「な～んだ」とがっかりするらしい。しかしそのがっかり具合が強烈なため、見た人は誰かにその経験を自慢し、満足している。ひとは誰でも想定外に遭遇する。前向きな人は置かれた状況を楽しみ、そして後に笑い話となる。転んでもタダでは起きないのである。



## 季節風

国交省は、不動産購入希望者がインターネット上で条件に合う物件を見つけやすくするため、現在地方自治体が個別に運営している「空き家バンク」の情報を一元化して全国の空き家や空き地の情報を集約していくそうです。空き家や空き地の利用を考えている人が希望する地域や立地条件を入力すると、全国の対象物件が

一覽できる仕組みです。全国の空き家は現在約八二〇万戸、ここ十年で1.8倍に膨らんでおり今後も増える見通しです。税制などの対策に加えて、情報提供を拡充することで民間の不動産関連ビジネスの拡大につながる目的です。これは今後の民泊など賃貸ビジネスにも影響が出ると思われれます。



## ベクエムハウスの アパート・マンションのリフォームとリノベーション

古くなったアパートやマンションはあと何年賃貸可能かということが問われます。リフォームやリノベーションは一時的な流行にとらわれ過ぎ

ず、将来的な改修工事も考え、また、住む人を想定しながら設備や仕様を十分検討し長期的な視点で工事内容を決めなければなりません。もちろん費用対効果も重要ですので投資額回収可能年数も計算します。

長期に賃貸できない場合はやはり必要最小限の改修工事が得策です。一方で全面的にリフォームする場合は、ありきたりの部屋ではなく付加価値を付けた個性的な部屋が良いと考えます。特に最近の単身者やカップルは従来より住居費にける割合が高くなっており、賃料が相場よりやや高めでも魅力的な部屋を借りる傾向にあります。

ベクエムハウスは住む人を想定した快適な部屋、個性的で魅力のある部屋づくりをご提案します。



※前回の第4号ニュースでご紹介した南麻布のマンション(全面リフォーム)はおかげさまで昨年12月に成約になりました。

ひとりのオーナーさま、ひとつの建物、入居者おひとりを大切に



賃貸管理会社 株式会社

ベクエムハウス マルニー

〒141-0021 品川区上大崎 3-10-44-401

tel.03-6277-3041 fax.03-3445-2381

http://bequemes.com/

## 編集後記

真冬のベクエムニュースが皆さまのところが少しでも温まる内容になればと思っていますがいかがでしょうか。文面に至らないところも多くありますが、ポジティブシンカーのところでお読みいただけたら幸いです。