



[発行日]2023年4月1日(通算第130号) [発行人]森田 龍三
[発行所]株式会社ハウジングロビー 長崎県長崎市下西山町1-5 TEL 095-893-5037
※配信停止をご希望の場合は >>> 095-893-5037 までご連絡ください。



Column

物理キーとスマートロックとその先に

永らく賃貸管理をやってきましたが、鍵に関しては色々と苦慮してきました。シリンダー錠の安易な複製が安全性に欠けるということで25年ほど前から通常のシリンダー錠から小判型の磁気を打ち込むスタイルのカードキーを導入しました。その後も「テンキー式の鍵」、「IC カード式の鍵」、より複製が難しい「ディンプルキー」など様々な鍵が出てきました。それらの鍵の進化はピッキングでの犯罪被害が増えてきた時代背景が後押ししたと言えるでしょう。

また、マスターキーを悪用した犯罪が出てきたことがきっかけで管理会社 or 大家、どちらがマスターキーを保管するべきなのかという議論も出てきました。これについてはリスクの面から管理者側が持たない方がよいというのが大半の意見ではあるものの、マスターキー管理を余儀なくされているのが現状です。

今はあらゆるデバイスが Bluetooth で通信操作が可能で、スマホでの電子機器操作は当たり前前の時代になってますよね。

5年ほど前から新たに「スマートロック」という新しい鍵が登場してきました。いわゆる電子錠です。テンキー操作はもちろん IC カードやスマホでの解錠も可能となっていて、スマホからスマホへの鍵の受け渡しも簡単に出来ます。ネット回線を通じて遠隔での施錠、解錠もできます。安全性についても暗号化技術の進化によりハッキング出来ない仕組みが構築されており、履歴も残るのでいつ誰が施錠・解錠したかも確認できます。

まさに鬼に金棒！

しかしながら、市場ではまだそこまで普及しておりません。デバイスの進化とマーケットの成熟は必ずしも一致しないのが世の常ではありますが、変わっていくことは間違いないでしょう。

弊社では2年ほど前からスマートロックを導入し、その優位性を実感しています。スマートロック普及のその先に何があるのか・・・続きは次号で！



株式会社ハウジングロビー
代表取締役 森田 龍三



おやど紀伊国屋丸山町・庭 (テイ) がオープンして1カ月が経ちました。旅行サイトの Airbnb (エアビーアンドビー) を中心に沢山の問い合わせやご予約を頂戴しております。

スタート直後からお泊まりいただいたゲスト様からの高い評価のレビューをいただき、それを見たお客様からお問い合わせをいただくといった嬉しい好循環が生まれています。

レビューはお客様を集客する上で大切な要素となります。ゲスト様へのホスピタリティ・サービスのひとつとして道案内動画を作成し、案内サービスに力を入れたり、お部屋を常に清潔に保つ工夫などを行いゲスト様がまるで自宅にいるかのようにリラックスできる環境づくりを常に心がけています。是非一度お越しください。



宿泊予約
はこちら

空家を民泊に活用しませんか？

<お問い合わせ>
株式会社ハウジングロビー民泊事業部
TEL 095-893-5037



おやど
紀伊国屋

ハウジングロビープレゼンツ



- 龍ちゃんのみんなでハッピー！プレボ長崎！
毎月第2・4水曜日 11:30頃～放送中
- 龍ちゃんの個性があるから面白い！
毎月第3月曜日 19:30～放送中

「賃貸物件の管理」「不動産の売買」に関するご相談は弊社までお気軽にご連絡ください！
株式会社ハウジングロビーL&P長崎店 TEL:095-893-5056



ハウジングロビーはV・ファーレン長崎のゴールドサポートカンパニーです



ハウジングロビーは長崎ヴェルカのプラチナパートナーです

補償対象の修繕箇所 「外壁」「軒裏」「屋根」

国土交通省
認可取得

賃貸住宅修繕共済

共済掛金を経費にすることが可能です！
(共済掛金損金計上可能)

<正規代理店>

ハウジングロビーまでお問い合わせください。TEL 095-893-5037

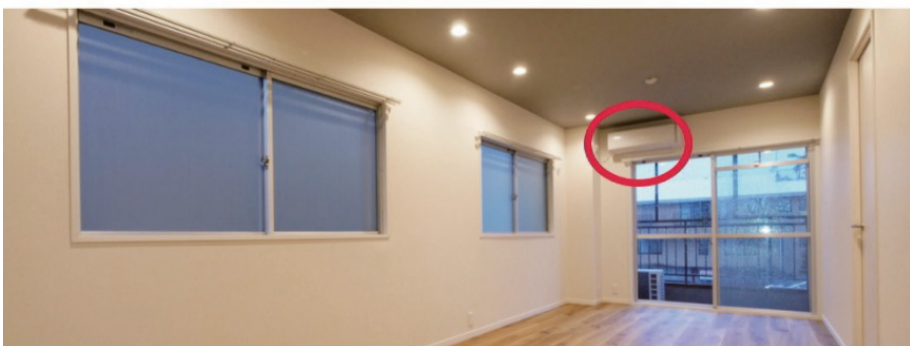
間取りを変える時の5つのポイント

今回は間取りを変更する際に確認しておきたいポイントを5つご紹介します。入居者さんのライフスタイルに合わせて、内装だけでなく間取りの変更を検討されるオーナー様が増えてきました。「2部屋の間仕切りを取って広々使える部屋にしたい」「リビングとダイニングをつなげて開放感をプラスしたい」など、各部屋の特徴によってリノベーションの方向は変わりますが、共通して気をつけるべきことが5つあります。

- ①エアコンの向き
- ②スイッチの位置
- ③コンセントの位置
- ④照明シーリング・ローゼットの位置と数
- ⑤インターホンの位置

「こんな細かなことは全てリフォーム業者が考えてくれるのでは？」と思われるかもしれませんが、もちろん提案されるケースが大半ですが提案されない場合もあり得ます。これらの設備は価値観やライフスタイルによってどこに設置したいかが変わりますので、オーナー様自らが入居者さんの目線に立って考えて、業者さんと相談しながら進めることが人気の部屋作りにつながります。それでは順に解説いたします。

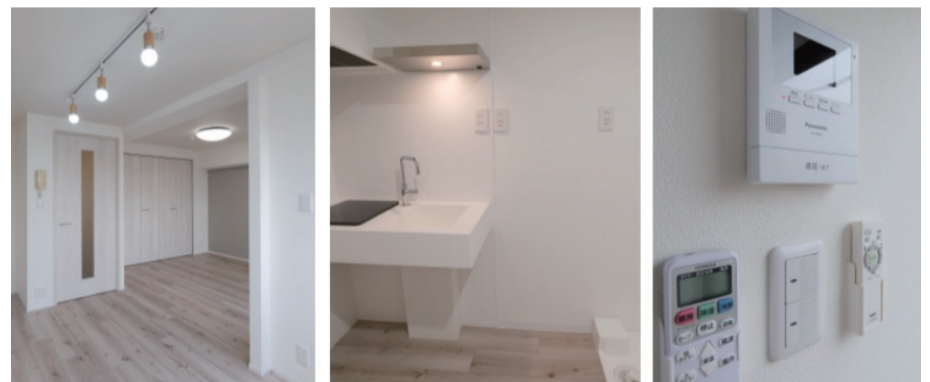
まずはエアコンです。元は各部屋ごとに冷暖房がよく効く位置に付けられていたと思いますが、部屋がひとつになることで、エアコンの位置が適切ではなくなるケースが見られます。例えば、6畳の2部屋をつなげると12畳の縦長のお部屋になります。この場合はエアコンの風が長手方向に流れて、1台で部屋全体をまかなえるような位置につけるのが最適と言えるでしょう。その場合、エアコンの移設にはコンセントの移動や配管の穴開け工事が伴うため、プラスの費用がかかります。「エアコンの位置を変えませんか？」などの提案がない時は、エアコンは既存の場所で問題ないのかをオーナー様から確認すると良いと思います。



(エアコンの位置を変えた例)

居室の出入り口の位置変更やドアを新しくする際は、スイッチの移設も検討課題になります。例えば、片開きドアの場合、右側に開けるか(右勝手という)左側に開けるか(左勝手)のどちらかになります。引き戸を片開きドアに変更するとき、この勝手の向きによっては、元のスイッチがドアの裏側になってしまうことがあります。計画に「間取り変更後のスイッチの位置と移設費用が含まれているか」は確認しておきたいところです。スイッチは戸先(ノブ側)に付けるのがベターです。

次はコンセントの位置です。最も気をつけるべきはキッチンのコンセントです。冷蔵庫、電子レンジ、オーブンなどキッチンに設置される家電は重く電圧も大きいのが特徴で、頻繁に抜き差ししなければならない場所があると不便です。「コンセントが足りない」という入居者さんの声は少なくありません。逆に「便利なコンセント」はお部屋の強みとして募集できます。



シーリングやローゼット(照明器具用のコンセント)の位置や数は既存のままで問題ないでしょうか。シーリングやローゼットは天井に照明を固定するのに必要な器具のことです。2つに分かれていた部屋をひとつにすると部屋の中心が変わります。間取り変更後は、中央に照明をひとつだけにするケース、明るさが不足したり用途に合わせて照明パターンを増やしたりする場合に2つ以上にするケースが想定されます。後者は人気のおしゃれ照明「ライティングレール」等のことですね。シーリングやローゼットの移設と追加が必要なかどうかをリフォーム業者さんと相談しておきましょう。お部屋の「おしゃれ度」がアップします。

最後はインターホンの位置です。テレビモニター付きインターホンが主流になっていますが、玄関先に付けてしまうと、せっかくのメリットを半減させてしまいます。この設備の利点は、部屋に居ながら来訪者をチェックできることです。営業なのか集金なのか、急いで出る必要があるのか等が確認でき、場合によっては居留守を使うこともできます。特に支障がなければ居室の中に設置しておきたい設備ですね。間取り変更を伴うリノベーションを成功させるには、生活設備を使いやすく整える必要があります。オーナー様もリフォーム業者さんと一緒に入居者目線で考えて、使いやすい便利なお部屋を作っていきましょう。施工後のトラブル回避にもつながりますよ。

賃貸経営塾 満室経営のための入居条件を考える

Q 3DKの賃貸マンションを相続した新米大家です。お陰様で3月末に満室になりました。20数年前に親父が「家賃滞納の借主に手を焼いている」、「入居審査をしっかりやらないとダメだ」と言っていたのを思い出しました。現在は保証会社なので滞納の不安はないのですが、これから満室経営も厳しくなる中で、自分の都合優先の入居者選択を続けられるとは思えません。入居者の条件を定めることと、家賃滞納やトラブルの発生について、相関関係があれば教えてください。

A たしかにお父様の頃は、家賃滞納は貸主と不動産会社が対応していました。督促は誰でも嫌なものですから頭を悩ませたものです。それが保証会社が一般的になって、悩みのひとつがなくなったわけです。保証会社によっても異なりますが、彼らが審査で最も重視するのは「家賃の支払い能力」でしょう。ひとたび滞納が起これば、督促に手間と費用を奪われてしまうので当然ですが、入居者審査には、もうひとつ重要な要素があります。それは「トラブルを起こさないか」という属性です。共同住宅では「他の入居者の迷惑にならないこと」が求められていて、それを守ってもらえるか、というのも大事な要素です。万一、異常な行動をとる入居者がいると、周りの借主に退去されてしまい、その後は空き室が続いてしまうということもあります。この「トラブルを起こしやすい人の要素」を項目として並べるのは難しいのですが、保証会社では後順位の基準だけに、それを見極める意識を貸主側が持つことは大事です。

満室経営とトラブル防止のバランス

さて、満室経営と入居者条件の関係について考えてみましょう。平成初期の貸主優位の頃まで、勤務状況や家族構成など、厳格な基準で入居審査していた時代がありました。それから賃貸市況が借主優位に移行して空き室が目立ってくると、対策の一環として入居条件を緩めてきた、という流れがあったと思います。家賃滞納は保証会社の活用でほぼ解決できますが（保証会社を活用していない大家さんもありますが）、物件内で問題が起こす可能性のある属性の方を排除することと、一方で満室経営のために条件を緩めるという、反する両方の思惑のバランスを検討する必要があります。

高齢者マーケットとそのリスク対策

たとえば、大家さんが入居を躊躇する条件として思い付くのは一人暮らしの高齢者さんです。高齢者のほとんどが持ち家というわけではありませんし、家を売却して資金を留保しながら賃貸を選択する高齢者もいるかもしれません。賃貸人としての高齢者マーケットが拡大していくわけですね。片方で空き室に不安を覚える大家さんがいるなら、これは検討すべきマーケットであることに異論はないと思います。ただし、家賃の支払い、健康や認知症の問題、孤独死の恐れ、というリスクが想定されるのも事実です。もし質問された大家さんが、満室のために入居条件の緩和を検討されるなら、この「高齢者リスク」に向き合ってみることをお勧めします。「高齢者に貸しましょう」と勧めているのではなく、一度は真剣に検討してみましよう、ということです。そもそも、建物という構造物を他人（ひと）の生活拠点として賃貸する、という経営にリスクが伴うのは宿命です。大げさに言えば家賃滞納に限らず、物件内での事故や事件、地震などの災害に遭う可能性はゼロにはできません。一人暮らしの高齢者を受け入れるとしたら、いくつものリスク回避の手段が思い付くはずですが、実施するかどうかは最後の判断ですから、空き室の増加と長期化という事態に陥る前に、検討だけでもしておいてはどうでしょうか。

リスクマネジメントへの意識を持つこと

その他に検討する条件として外国人の入居者があります。質問者さんの物件はファミリー向けマンションですから、独身やルームシェアなどは条件外だと思いますが、子供が地域の学校に通うような、仕事と生活の基盤がしっかりしている家族なら検討してもよいと思います。もちろん、考え得るリスク回避の手段を講じる必要はあります。ただし入居を躊躇した場合、法務省は「国籍を理由にした入居拒否は人権侵害」と説明していて、訴訟で慰謝料が命じられた事例もありますので、国籍だけを理由とするのは避けてください。他にも「ペットと暮らしたい」という需要も根強いですし、これからも増えるでしょう（これは従前の入居者からの反対や設備投資というハードルが高いですが）。

築20年超の物件を運営するにあたって避けたいのは、リスクだけ見て検討せずに拒否することと、リスクを見ずに準備なしで突き進むことです。リスクを知ったうえで、それを回避する方法を検討し、その上で最終決断する「リスクマネジメント」への認識が賃貸経営には必要になります。これからも満室経営と収益改善にむけて取り組んでください。



YouTube

物件紹介など
面白いチャンネル発信中！



Instagram

ハウジングロビーの
情報を発信しています！



Twitter

長崎の美味しいお店や
暮らしの情報を
発信しています！



ティックトック

若い方に向けて賃貸物件に
まつわる情報発信中！！

ハウジングロビーは SNSを活用して皆様のためになる”住まい”や”暮らし”の情報を発信しています。

【賃貸業界のニュースから】

「不適切な盛土の公表について」と「サブリースに業務停止命令」

盛土規制法施行で不適切盛土を公表の動き

まだ記憶に新しい静岡県熱海市での土石流災害(2021年7月)がきっかけとなった盛土規制法が今年5月に施行されます。先の土石流災害では実に27名もの尊い命が犠牲になり、今も1名の行方がわかっていません。この大災害の要因は放置された盛土と言われています。行政も盛土の存在を把握しておきながら、実効的な対策がとれなかったことが大きな反省点となっていました。盛土に関しては、これまでも高さや角度、排水などの義務が課されていましたが、森林法 宅地法 農地法など、土地の用途に応じて規制が異なっていました。結果として、それぞれの法律規制を逃れる土地が多数あることが熱海災害以降の調査でわかったのです。こうして見過ごされてきた抜け穴を防ぐため、新しい法律では盛土の安全基準を一定のルールで統一して規制します。さらに、違反者には厳しい罰則が課されることになっています。

国交省によると、盛土規制法は、1)隙間ないルール 2)安全性確保 3)誰が責任を持つか明確に 4)効果的な罰則 の4つを基に作られました。具体的には、都道府県知事や市長らが、住宅に被害が出るかもしれない地域を盛土の規制エリアに指定して、その場所での盛土は許可が必要になりました。盛土する場所には、地形や地質に合わせて災害を防ぐ基準を作り、工事の途中と終わりを行政が検査します。国は各都道府県に、公表が必要な不適切盛土についてのガイドラインを示しているとされます。熱海での災害が法改正のきっかけとなった静岡県では、ガイドラインを基に、調査でわかった不適切盛土196カ所を公表する予定です。地元紙によると、県はこれまで土地の所有者が特定されることを理由に非公表としてきましたが、公表することで不法行為を抑止する公益性が高いと判断したようです。不適切盛土が周知されれば、周辺の土地利用や資産価値への影響が考えられますが、行政も人命を優先した対応に舵を切ったようです。今後、全国の自治体でも同様の動きが予想されます。静岡県では法改正以前の昨年7月に独自の盛土規制条例を施行しており、所管の静岡県警は条例に違反している土地の捜査のためにドローンを活用しているようです。悪質な盛土は不動産オーナーにとっても対岸の火事ではありません。人命と財産を脅かす悪質な盛土を規制する動きに注目しましょう。

サブリース業者に業務停止命令

今年の3月10日、国土交通省は東京都内にある賃貸住宅管理会社に対し、賃貸住宅管理法に基づく行政処分を初めて実施しました。この法律は一昨年の6月に施行されたもので、賃貸管理事業者と不動産オーナーとの契約や業務に関するトラブルを未然に防ぐことを目的としています。国交省によると、今回処分を受けた事業者は、オーナーとサブリース契約を結ぶ際に必要事項を記載した書面を交付しなかったそうです。また、入居者から受領する家賃、敷金、共益費などを、他の金銭と分別管理していなかったとのこと。国交省は処分対象となる管理会社に対し、15日間の業務停止命令と6項目にわたる業務改善命令を出しています。この賃貸住宅管理法の主なポイントは以下の2つとなります。

1. サブリース契約の厳格化
2. 管理業における登録制度の創設

法律によりサブリース契約では、全てのサブリース事業者は「不当な勧誘行為」や「誇大広告」を禁じられました。具体的には、契約したサブリース家賃が将来に減額される可能性があることを告知することが義務付けられました。また契約締結時には、家賃や契約期間を記載した書面を交付し、オーナーに契約内容を説明することが求められています。今回処分を受けた管理会社は、これらの規定についても守らなかったとされています。

賃貸住宅管理法は「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が正式名称です。そもそも、シェアハウス「かぼちゃの馬車」事件が社会問題化したときに、賃貸管理会社の実態把握が十分でなく、オーナーに不利益なサブリース契約が広まっているのを問題視したことが、法律施行の契機になったと言われています。行政による実態把握のために、200戸以上の管理戸数を持つ事業者は国土交通大臣へ登録が必要となりました。これにより、従来は任意の登録制度のみで法律上の立場が曖昧だった賃貸住宅の管理ビジネスに明確な基準が設けられました。

賃貸不動産経営管理士が国家資格化されるなど、業界の適正化と発展が期待されています。今回、新法に基づく行政処分が初めて行われたことで、業界全体に警鐘が鳴らされ、さらなる清浄化が促されることが期待されます。

スタッフのつぶやき

Staff Column
Staff Column
Staff Column
Staff Column
Staff Column
Staff Column

私が住む、長崎居留地のお話

9月に入社したカスタマーサービスの澤田と申します。少しずつですがこの仕事にも慣れてきました。当社の物件に関わる方々が安心して生活出来るよう、細部にまで気を配った対応を心掛けていきます。

さて、話は変わりますが私は大浦地区に住んでいます。大浦天主堂、グラバー園など歴史ある異国情緒に溢れる地区ですが、その異国情緒には私がこれまでよく知らなかった歴史がありましたのでお話しさせていただきます。時は江戸時代幕末、1858年に締結された日米修好通商条約など欧米5ヶ国との条約にて、開港場に外国人居留地を設置することが決められました。それがここ、大浦地区の長崎居留地です。この長崎居留地は条約改正の1899年まで実に41年存続し、入港した外国人が生活する場所として独自の発展をしてきました。貿易に使う倉庫や商館はもちろんのこと、ホテル、銀行、病院、娯楽施設等その時代まだ日本になかったであろう施設が次々に建造されました。今に感じる古めかしくもどこか洒落た街並みは長崎居留地時代の名残が色濃く残ったものと言えます。現在は年に一度、9月中旬に「居留地祭り」を開催しており、私の家族が所属している長崎居留地男性合唱団も毎年出演しています。気になった方は是非足を運んでみてください。