



[発行日]2023年10月1日(通算第136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

朝晩とだいぶ涼しくなってきました。
皆様いかがお過ごしでしょうか？

今回は皆様にお知らせがあります。
2年ほど前から検討していたインドアゴルフ事業を10月からオープンすることができました。場所は本社の2階で空いていたスペースをお貸し頂きゆったりとした空間を作ることが出来ました。

このインドアゴルフ練習場は会員制で24時間利用できます。昨今、24時間利用できるフィットネスクラブが多く見られるようになりましたが、インドアゴルフ練習場はまだ少なく長崎では3軒目になります。そもそもゴルフ練習場は長崎市内近郊には5~6件ほどしかなく気軽に練習には行きづらい状況でした。ゴルフ人口はここ数年増加傾向にあり練習場の重要は高まりつつあります。

インドアゴルフの最大のメリットはゴルフスウィングの分析にあります。

ただ漠然と打ちっぱなしで球を打ち続けるのではなく、自分のスウィングを動画で確認でき、さらにヘッドスピード、スピン量、打ち出し角度など様々なデータで客観視できることが最大の魅力です。弾道測定器もどんどん進化してリアルと遜色ない環境で練習できるのです。ぜひ一度試してみてください！

また、インドアゴルフ練習場は空きテナント物件の有効活用に最適だと思います。

1打席10坪程度の広さで作れるので20坪のテナント物件なら2打席確保できます。月額会員制で収益性も高く、無人でのオペレーションも可能です。空きテナントをお持ちのオーナー様は一度検討してみてくださいはいかがでしょうか？

『かつてに内見』に続く『かつてにゴルフ部』今後ともよろしく願いいたします。



株式会社ハウジングロビー
代表取締役 森田 龍三



▼ハウジングロビープレゼンツ/ ■住宅・マンションオーナーさんいらっしゃい♪
NBCラジオ 毎月第2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」

大規模修繕に備える共済

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

管理スタッフからの現場レポート(1)

保証会社活用時代の入居審査と滞納督促の現状

今回は「入居審査と滞納督促の現状」について賃貸管理の現場から報告いたします。賃貸管理の先輩からは、昔の賃貸業務では「入居審査と滞納督促」が重要な仕事だった、という話をよく聞きます。現在は保証会社に大部分を委託していますが、すべてを丸投げしてよい、ということではありません。保証会社に家賃集金を任せていても、その他の部分で入居者さんと向き合うのはオーナーと管理会社ですし、保証会社と契約していない借主さんも少なからずいますので、この業務と無縁ではられないのです。

何年か前に、半年も空いていた築20年超の木造アパートに、40代男性単身者から入居申込みがあり、接客中の本人の言動や勤務条件など加味して「入居不可」としたのですが、そのあとで保証会社の審査OKの連絡があり入居を認めた、という案件がありました。当時は保証会社の審査結果を最優先していたのです。入居してすぐに家賃滞納が始まりましたが、保証会社から代替支払いされていて、私たちが滞納を知ったのは3カ月後でした。保証会社によると、まず電話と文書による督促を継続し、法的手段はまだ先になる、とのことでした。しかし、この入居者は滞納以外にも、入居ルールを無視した夜中の騒音、指定以外のゴミ捨て、玄関前の通路に物を置く、などのトラブルを起こすようになり、管理スタッフが出向いても、居留守や、ときに恫喝のような態度をとって手を焼かせました。両隣の借主も不安を訴えています。最後は保証会社と協力して明け渡し訴訟を提訴し、強制手続きによる明け渡しとなりました。入居してから一年弱の時間を要してしまいました。

その経緯から入居審査への取り組みを改変して、自分たちの基準と保証会社の審査結果の双方を重視することにしました。当社の審査はOK、保証会社がNOの場合は、基準を満たす個人の連帯保証人を立ててもらえれば入居を許可するケースもあります。複数の保証会社がNOとする場合は、借主にそれなりの履歴があるはずですから、万一のときは連帯保証人が頼みの綱となります。連帯保証人の予定者には電話をして、直接に意思を確認するようにしています。反対に、当社がNOで保証会社がOKのケースでは、それが空室期間の長い物件の場合は「やっとならぬ」という思いから、断るのが勿体なく感じます。しかし、前述のような入居者を入れてしまうと大家さんが受けるダメー

ジは大きいです。申込者の支払い能力に対する不安は保証会社がカバーしますので、私たちは「他の入居者に迷惑をかけないか」のみに焦点をあてて答えを出すようにしています。「疑わしければ断る」のは簡単ですが、決まりにくい物件の稼働率を高めるのも賃貸管理の役目ですので、そのバランスが難しいところです。保証会社の活用が前提であっても、管理会社の入居審査が不要ということにはなりません。

つぎは滞納督促です。これも先輩たちから「初期督促が何より重要」と教えられました。初期督促とは、文書、電話、メール、最近ではアプリなどを使って、本人に滞納を告げ支払いを促す行為です。その期間は15日から最大で30日と決めています。一度の通知で入金される「ウツカリ滞納」ならよいのですが、初期督促を何度か行っても返事と入金がないときは、何らかの原因があると判断して、次の段階の「訪問と連帯保証人への通知」を開始します。この判断に2~3カ月も費やしてしまうと、オーナーの損失が増えてしまうことになりかねません。初期督促とは、「ウツカリ滞納」と「確信的滞納」を早めに見極める行為といえるので、発生から15日、遅くとも30日の間で繰り返し行う必要があるのです。残念ながら確信的滞納者を入居させてしまったことが判明したあとは、訪問を繰り返し、連帯保証人には借主に支払うように促してもらいます。それでも入金の約束や入金がないときは、連帯保証人への請求に切り替えます。保証会社の入らない契約は「連帯保証人が頼みの綱」と書きましたが、そのために借主との属性と、勤務状況や持ち家などの資産状況を吟味していますので、支払いに応じるはずなのですが、まれに「無い袖は振れない」と反応されることもあります。その場合は、内容証明郵便なども送付しながら、借主と連帯保証人に交渉を続けます。当社でも、ごくまれに訴訟に発展してしまうことがありますが、それを判断する3カ月の間に、初期督促と任意による支払い交渉を根気よく続けて、その記録を残し、万一訴訟になってしまったときに役立つ証拠とします。訴訟は法律の専門家にお任せしますので、私たちの任務は、初期督促で「うっかり滞納」を入金させ、「確信的滞納」を炙り出し、連帯保証人に役目を果たしてもらい、何とか訴訟に頼らずに滞納を解決することと認識しています。思えば、昔は管理物件のすべての家賃入金に携わっていたのですから、保証会社の登場で楽になったものだと思います。

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会・長崎県支部主催

「賃貸住宅の住環境向上セミナー」開催決定！！

※詳細は裏面をご覧ください。

管理スタッフからの現場レポート(2)

”保証会社丸投げ”で”稼働率・収益アップ”が可能か？

今回は、入居募集だけを不動産会社に依頼して、建物や入居者管理をご自身で行っている「自主管理」のオーナー様に役に立つレポートです。また、賃貸管理を不動産会社に依頼しているオーナー様にとっても、「すべて任せきりでよいのか？」という部分で参考にしていただけたら幸いです。

現在は、入居審査と集金の大部分を保証会社に委託しているオーナー様が多いと思いますが、家賃集金以外の部分で入居者と向き合うのはオーナー様ですし、保証会社と契約していない借主もいますので、審査と督促に無関心ではられません。

何年か前に、半年も空いていた築20年超の木造アパートに、40代男性単身者から入居申込みがあり、接客中の本人の言動や勤務条件などから「入居不可」としたのですが、保証会社の審査OKの連絡があり入居を認めた、という案件がありました。当時は保証会社の審査結果を最優先していたのです。入居してすぐに家賃滞納が始まりましたが、保証会社から代替支払いされていて、私たちが滞納を知ったのは3カ月後でした。保証会社によると、まず電話と文書による督促を継続し、法的手段はまだ先になる、とのことでした。しかし、この入居者は滞納以外にも、入居ルールを無視した夜中の騒音、指定以外のゴミ捨て、玄関前の通路に物を置く、などのトラブルを起こすようになり、管理スタッフが出向いても、居留守や、ときに恫喝のような態度をとって手を焼かせました。両隣の借主も不安を訴えています。最後は保証会社と協力して明け渡し訴訟を提訴し、強制手続きによる明け渡しとなりました。入居してから一年弱の時間を要してしまいました。

その経緯から入居審査への取り組みを改変して、自分たちの基準と保証会社の審査結果の双方を重視することにしました。当社の審査ではOK、保証会社がNOの場合は、基準を満たす個人の連帯保証人を立ててもらえれば入居を許可するケースもあります。複数の保証会社がNOということは、借主にそれなりの原因があるので、万一のときは連帯保証人が頼みの綱となります。連帯保証人に電話をして直接の意思確認をしています。反対に、当社がNOで保証会社がOKのケースは、それが空室期間の長い物件だと「やっと決まる」という想いから、断るのが勿体なく感じます。しかし、前述のような入居者を入れてしまうと大家さんの損害が大きくなります。支払い能力の不安は保証会社がカ

バーするので、私たちは「他の入居者に迷惑をかけないか」のみに焦点をあてて答えを出します。「疑わしければ断る」のは簡単ですが、決まりにくい物件の稼働率を高めるのも賃貸管理の役目なので、そのバランスが難しいところです。保証会社の活用が前提であっても、オーナー側の入居審査が不要にはなりません。

つぎは保証会社の入っていない家賃滞納の督促です。これは、初期督促が何より重要です。初期督促とは、文書、電話、メール、アプリなどを使って、本人に滞納を告げ支払いを促す行為です。その期間は15日から最大で30日と決めています。一度の通知で入金される「ウッカリ滞納」はよいのですが、何度 初期督促しても返事と入金がないときは何か原因があるので「訪問と連帯保証人への通知」を開始します。この判断に2~3カ月も費やしてしまうとオーナー様の損失が増えてしまいます。初期督促は、「ウッカリ滞納」と「確信的滞納」を見極める行為なので、発生から15日、遅くとも30日の間で繰り返し行う必要があります。残念ながら確信的滞納者を入居させたことが判明したあとは、訪問を繰り返し、連帯保証人には借主に支払うように促してもらいます。それでも入金約束や入金されないときは、連帯保証人への請求に切り替えます。保証会社の入らない契約は「連帯保証人が頼みの綱」と書きましたが、そのために勤務状況や持ち家などの資産状況をみて入居可としているのですが、まれに「無い袖は振れない」と反応されることもあります。その場合は、内容証明郵便なども送付しながら、借主と連帯保証人に交渉を続けます。当社でも、ごくまれに訴訟に発展することがありますが、それを判断する3カ月の間に、初期督促と任意による支払い交渉を根気よく続けて、その記録を残し、万一 訴訟のときに役立つ証拠とします。訴訟は法律の専門家に任せますので、私たちの任務は、初期督促で「うっかり滞納」を入金させ、「確信的滞納」を炙り出し、連帯保証人に役目を果たしてもらい、何とか訴訟に頼らずに滞納を解決することと認識しています。

審査を厳しくし過ぎると空室問題が解決しません。反対に緩めると、滞納による実質的損害や、他の入居者が退去する間接的損害につながります。保証会社を上手に活用しながら、保証会社で対応できていない管理業務を確実に行うことが、「稼働率と収益アップ」につながります。



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。

参加費
無 料

主催：公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 長崎県支部 賃貸住宅の住環境向上セミナー

<セミナーのお申し込みはこちらまで>

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 長崎県支部事務局(担当：柴田・瀬戸) TEL 095-893-5037



国土交通省



日管協

後援：国土交通省 長崎県 長崎市

日本全国にネットワークを持つ公益財団法人日本賃貸住宅管理協会は賃貸住宅市場の整備と健全な発展に努めています。

この度全国で開催する国土交通省後援の賃貸住宅の住環境向上セミナーでは、「安心・安全・住環境の向上」を統一テーマとしており、皆様には賃貸住宅経営等のための最新情報を発信しております。



▼日程・公演内容

■日 程：2023年11月10日(金)

■時 間：13:30~16:00(受付開始 13:00)

■参加費：無料

■会 場：出島メッセ長崎 会議室 102 〒850-0058 長崎県長崎市尾上町4-1

第1部

「法律や制度から見る令和の賃貸業界」 ～大変革時代を生き抜くオーナーが押さえるべきトピックス～

所属：公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

業務推進3課第5グループ長 森山友歌(もりやまゆか)

第2部

SUUMO データでみる長崎の賃貸市場の今と未来 最新の入居者調査から探る、空室対策 2023年版



株式会社リクルート
SUUMO 編集長 池本 洋一 氏

SUUMO の掲載、問い合わせデータから見る長崎県の賃料推移や間取り人気を探りつつ 2023 年の調査データから探る、アフターコロナの空室対策についてもお話します。

1995 年、株式会社リクルート入社。住宅情報誌の編集、広告営業に携わった後、都心に住む編集長、住宅情報タウンズ編集長、などを経て 2011 年より現職。2019 年より SUUMO リサーチセンター長も兼任。

住まいの専門家としてテレビ・新聞・雑誌などのメディア出演、多数の講演を行う。社会資本整備審議会住宅地分科会臨時委員、ZEH ロードマップ検討委員会など国土交省、経産省、内閣官房等の専門委員も多数歴任。

スタッフのつぶやき

4月に入社しました！よろしくお願ひします！

皆さま初めまして！カスタマーサービスの奥村直貴と申します。

4月に入社し、入居者様のお困りごとの対応を中心に行っております。オーナー様には日々修繕のご相談の連絡で大変お世話になっております。私は前職ではガス会社で11年程勤めておりました。営業から設計・施工を一通り経験し、縁あってこの会社に転職いたしました。機械いじりが好きで、休日には趣味のバイクや釣り船のメンテナンスなどをネットやYouTubeなどで情報収集しては手を加えています。最近では小学生の娘に宿題を分かりやすく教えることに悪戦苦闘しております。さて、私の担当業務についてですが、入居者様から寄せられるお困りごとの内容の大半は「蛇口からの水漏れ」や「換気扇から異音がある」など、設備の老朽化が原因のものが多くあります。その他の原因で多いものは季節性のものが挙げられます。例えば、梅雨時期には雨漏りやカビの発生、初夏には虫が大量発生し共用部の清掃依頼や網戸の張替依頼が増加、夏にはエアコンの不具合の問い合わせが多く、また、台風シーズンに突入。これから冬に向けては水道管の凍結などが考えられます。これらの季節特有のお困りごとについては、おおよその時期が特定できるため、事前の対策・準備をしっかり行い、被害を最小限に抑えるよう努めています。入居者様の住環境の安定、物件の価値を維持・向上できるよう全社一丸となって努めて参ります。皆様に信頼されるよう日々精進していきますので、今後ともお付き合いの程、よろしくお願ひいたします！