

# ハートフルハウス便り

オーナー様へ



代表取締役 佐々木雅宣

## オーナーの皆様

新しい年度を控え、人の動きが活発になって参りました。何かとせわしなくなってきた今日この頃ですが、国の不動産市場に対する施策も様々なものが生まれてきております。国にとりましても個人にとりましても、不動産は大きな資産であり、この大切な資産をうまく運用できるかどうかは、その国の経済にも大きな影響を与え、または個人にとりましても一生を左右する大事な出来事となります。目先の動きや利益などに惑わされる事なく、10年先の長期を見つめ間違いのない王道をじっくりと歩いて行く事が肝要と思われます。

オーナー様の資産運用に少しでもお役に立てますよう、当社も一生懸命、勉強をして参ります。

## 一括借り上げサブリースの問題点を考える！

### アパート建築が止まらない。

将来の年金不足対策や相続税対策など、地主さんが借入中心の資金計画でアパートを建てる方が多いと思われますが、最近のNHKの特集でも取り上げられたように、当初の計画通りに家賃保証が得られない問題が発生し、結果的に個人破産てしまっているオーナー様の話がありました。

今後の日本の人口構成はご存じのように少子化傾向になっており、ある統計によりますと20年後には、住宅需要層と云われる20歳～50歳までの人口が、約30パーセント減少するデータが発表されております。

更に、総務省の調べで住宅を購入する人の約半分は民間の賃貸住宅に住んでいる方との事です。

需要が激減する予想の中であたかも30年、当初の家賃を保証するかのようなテレビ宣伝が流されていますが、借り上げ家賃の見直しは長期の場合でも10年、短期の場合では2年ごとになっている例が多いようです。借り上げ側は見直し時期には、必ずしも当初の家賃で借り上げる義務はない契約書になっておりますので、条件が折り合わなければ借り上げ契約は解約になります。

その結果、空室だらけのアパートだけが残り、ローン返済も出来ずに結果的に個人破産してしまうわけです。中心部に不動産をお持ちの方は、あまりこのような問題は考えなくても良い場合がありますが、郊外に土地をお持ちの方は充分に検討し、資金的に余裕を持った計画を立てる事が必要です。

これらの問題が表面化し、訴訟に発展する事も多いようですが借地借家法では、大会社である建築会社は賃借人の立場になり、オーナー様は個人であっても家主になりますので、法的には賃借人である大会社が守られる立場になります。この辺も充分に考慮する必要があります。



もし、建ててしまったオーナー様は、家賃収入を極力将来の家賃減収に備えプールしておくか、またはお手元に資金的に余裕があれば、ローンの繰り上げ返済を行い、月々の返済額を減らしておく事も必要です。

また、一括借り上げは、保証家賃が市場価格より10%～15%程度安くなっていますので、アパートの力があるうちに、借り上げ契約を解約してご自身で管理するか、一般管理委託契約（5%程度）に切り替える事も一つの方法です。



## 空室対策と同じく・退去されない対策が必要

せっかく入居して頂いているお客様が、何らかの不満を持って引越をされるのは家主さんにとって残念な事です。

お客様が引越を考えるほどの不満はどんなものがあるのでしょうか？

当社で経験した中から2点を挙げてみます。



### 1. 防犯上の問題

自転車置き場に置いていた自転車が、鋭い刃物のようなもので何度も穴を空けられた。

大家さんにお話ししても、管理会社にお話ししても解決しなかった。結局嫌になったので引越をした。

#### 【対策】

度重なるいたずらは犯罪行為ですので、毅然とした対応をとる必要があります。

自転車置き場を含め、駐車場、郵便ボックスなどを監視カメラで監視し、不審者が写っていた場合には警察に通報する事もある事を、入居者に知らせると同時に周辺の人々に解るように張り紙などをする必要があります。

当社ではネットで安く、監視カメラを購入し格安で自社施工致します。

専門業者にお願いするよりも半額程度で設置できます。

### 2. バランス釜のフロなので冬にはなかなか熱くならず困った。

バランス釜は炊きあがりが遅く、特に冬場は30分以上かかり、シャワーも勢いが弱いため洗髪が出来ず、冬場は実家の風呂を借りていた。とても我慢が出来なかったので退去する事にした。

#### 【対策】



古いアパートなどにはまだ、バランス釜がついているのが見受けられます。

ガスが都市ガスの場合にはプロパンガスに切り替えて、設備も給湯式（場合によっては追い炊き機能付き）に入れ替える事をお勧めします。設備工事が高額になる事を心配されると思いますが、大丈夫です。

プロパンガス会社が新しい給湯器やガス台を無償で貸与してくれます。プロパンガス会社はスケールメリットを出すため少しでも多くのガスを供給したいと思っています。都市ガスよりもガス代が高くなり、入居者からクレームが来る事を心配されるかも知れませんが、入居中の方には都市ガスと同じ単価を適用できます。

新しく契約した方にはプロパンガス料金が適用されます。都市ガスより若干高くなりますが、市内のアパートの7~8割がプロパンガスですので、都市ガスから切り替えた事による募集への影響はほとんどありません。

## ■空室物件が「振り込め詐欺」のアジト

詐欺グループによる被害金の受け取り方法は、賃貸マンション・アパートの空室が、そのアジトに使われているケースも、多くあるようです。特に「現金送付型」においては、空き室、空き家を受け取り先として、勝手に使用して犯行に及ぶケースが多く、犯罪の温床となっています。

建物を定期的に巡回し、不審な点がないかどうか、常に見守る必要があると思います。

当社では管理物件について、定期的に巡回サービスを行っており、不審者の発見に努めています。

### ・・・「不審者情報の提供」・・・

ご自身で管理しているオーナー様で、自己所有物件に、不審者を発見した時や、不審な点にお気づきの際は、最寄りの警察署、または下記の「匿名通報ダイヤル」に通報するようにお勧めいたします。

### ・・・「匿名通報ダイヤル」・・・

月～金 9時半～18時半 フリーダイヤル 0120-924-839

「ウエブ匿名通報」 24時間 [www://tokumei24.jp](http://www://tokumei24.jp)



## ■賃貸アパート・マンションのゴミ集積所問題

賃貸物件のゴミ集積所の設置について考えてみたいと思います。

仙台市の集合住宅においては、4世帯以上の場合には、ゴミ集積所の設置が義務づけられています。（平成11年5月より）その前に建てられた賃貸住宅については、この限りではありませんが、道義的に設置をされた方が良いと思われます。

敷地内の置き場については、近隣とのトラブルも予想されることから、慎重に対処しなければなりません。

臭い対策や、目隠し、カラスなどの動物の対策などの措置を講じ、周囲の人にご迷惑を掛けないような配慮が必要です。。

また行政にゴミの収集を依頼する場合、届け出を担当部局に提出することになりますが、1世帯当たりのゴミ集積所の必要面積が定められており、事前に図面などの提出を行い、了解を得る必要があります。ゴミ集積所は、微妙な問題もあり、周辺住民の同意が得られない場合には、収集を開始しないとしていることもありますので注意が必要です。心配な方は町内会長さんなどに、ご相談する事をお勧め致します。



当社で格安に工事致しました。ご注文受付中！

# 繁忙期に向けてのご案内



繁忙期も中盤を迎えてきました。

今回は来店が多い日にちや時間帯がテーマです。

## 1週間で一番来店が多い日時は？

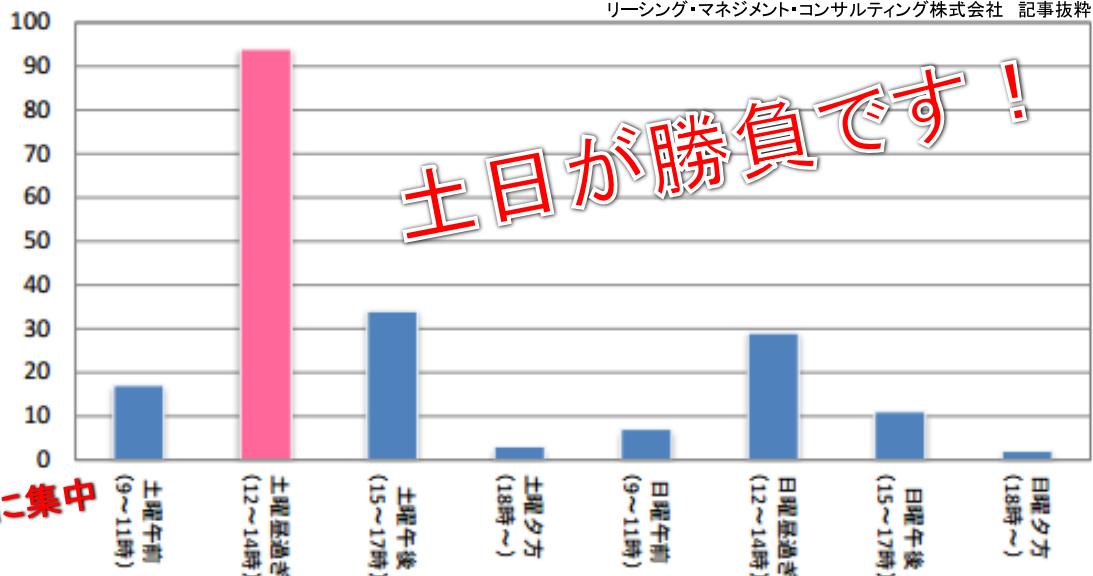
店長：野澤 智洋

図表⑤-1  
最も来店客が集中する曜日

月	8
火	4
水	1
木	0
金	6
土	118
日	40

図表⑤-2 最も来店客が集中する時間帯(土・日の回答を抜粋)

リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社 記事抜粋



8割近くが土日に集中

土日が勝負です！

土日に家主様が不在だったり  
管理会社が休みにはなっていませんか？

一番お客様が来て頂いてお部屋を見て頂ける時に家主様が不在でカギが開けられず案内が出来なかつたり、管理会社が定休日で対応が出来なかつたり、せっかくのチャンスを逃してはいませんか？

そんな時に便利な方法として専任で不動産会社を一社にお願いする事をオススメ致します！

もちろん、土日も営業されている会社にしなければ意味がありませんので専任をお願いする場合は営業日を確認した上でお願いする方が間違いないでしょう。

専任をお願いすれば他の業者さん等の募集も全て行ってくれますのでオーナー様の負担軽減にもなります。

ハートフルハウスでは繁忙期の場合、土日はもちろん定休日も24時間の対応が可能です

