

テレビよりも洗面台？

賃貸のメインターゲット 「Z世代」のニーズを掴む

入居者属性は時代とともに多様化するものの、やはり賃貸経営のメインターゲットは10～20代の若年層。ちょうどこれにあたるのが、近頃よく耳にする“Z(ゼット)世代”と呼ばれる年代です。1月発表「Z世代のライフスタイルに関する調査」(アットホーム株式会社)から、若年層向け空室対策のヒントを探ってみましょう。

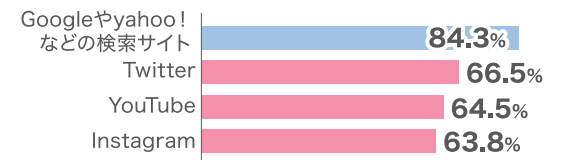
■ Z世代はデジタルネイティブ

Z世代は一般に、1990年代半ばから2010年代に生まれた25歳くらいまでの若者を指します。Z世代の最大の特徴は、生まれた時からインターネットやデジタルデバイスが当たり前の環境で育った「デジタルネイティブ」であること。必然、彼らの生活はスマートフォンが起点となることが多く、WEBメディアを通じての情報収集や、SNSによるコミュニケーションを日常のものとして育ってきた世代です。

先述のアンケート調査では、Z世代らしい次のような回答も見られました。

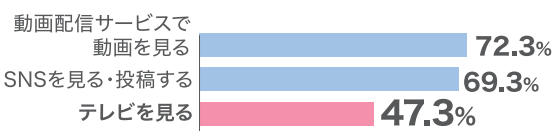
情報は検索サイトで集めつつ
「Twitter」「YouTube」「Instagram」を信頼

Q.情報を収集する際に利用するものを選んでください(複数回答)



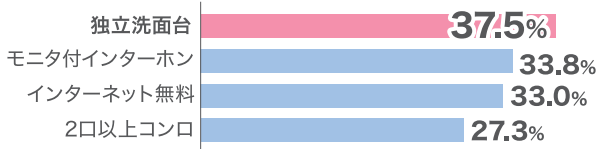
休みの日は家で「テレビより動画」「SNS」

Q.休みの日の家でのご過ごし方として当てはまるものはどれですか？(複数回答)



重視する設備「独立洗面台」
「モニター付きインターホン」「インターネット無料」

Q.重視する住まいの設備は何ですか？(複数回答)



これまでの世代とは少し違った顔を見せるZ世代。入居者募集という観点では、次のような施策が効果を発揮しそうです。

■ ネット無料は必須、できれば高速回線も

Z世代の生活はインターネットと切り離して考えられません。動画視聴、オンライン授業、ネットゲームなどでデータ量の多い通信も頻繁に行なうため、高速通信環境のニーズも高め。また、Z世代は「時間に対するお得感＝タイムパフォーマンス」に敏感な世代と言われ、手間暇かけずにすぐ高速ネットが使えるお部屋に人気が集まると考えられます。

■ ステージングは「テレビなし」でOK

Z世代はテレビへの依存度が低いことも特徴です。調査でも、5人に1人がテレビを持たず、PCやスマートフォンで完結という結果に。ホームステージングを行なう際、従来はテレビ設置を前提とした部屋づくりをしていましたが、Z世代向けにはInstagramやTikTok、YouTube等の撮影用にアクセントウォールや照明を用意し、「撮影にすぐく映える！」という印象の部屋をつくるのも一案です。

■ 「推し活空間」づくりで差別化

「推し活」とは、アイドルや漫画のキャラクターなどの「推し」、いわゆるご最良を愛でたり応援したりする活動のこと。Z世代は推し活が盛んで、自身のマニアックな面を隠すどころか、自己表現として積極的に公開にするケースも多く見られます。調査では全体の2割が、推しのグッズなどを陳列する「推し活スペース」を確保していると回答。壁収納や吊り収納など、生活スペースを圧迫せず推し活を楽しめる空間をつくるのも有効でしょう。

■ 男女問わず人気「独立洗面台」

Z世代の重視する住まい設備の第1位が、モニター付きインターホンやインターネット無料ではなく「独立洗面台」である点にも注目です。独立洗面台＝メイクをする女性というイメージですが、近年は男性のスキンケア意識も向上。メンズメイクも浸透しつつあることを考えると、これからは性別を問わず独立洗面台が求められる時代かもしれませんね。

2023年1月発表 Z世代のライフスタイルに関する調査(アットホーム株式会社)▲



ART TIMES

オーナー様向けニュースレター

April 2023 04

全国で相次ぐ強盗事件 今こそ考えたい 賃貸住宅の防犯対策

高断熱化に補助金！ 「先進的窓リノベ事業」とは

テレビよりも洗面台？ 賃貸のメインターゲット 「Z世代」のニーズを掴む

ART AVENUE
PROPERTY MANAGEMENT & CONSULTING

全国で相次ぐ強盗事件 今こそ考えたい 賃貸住宅の防犯対策

今年1月に東京都狛江市で起きた強盗殺人事件をきっかけに、「ルフィ」らを指示役とした全国規模の闇バイト強盗が世間を騒がせています。幸い事件の容疑者らは続々と逮捕されていますが、油断は禁物。加えて、新生活の始まる春は、慣れない環境で入居者が窃盗被害に遭いやすい時期でもあります。所有物件の防犯対策は万全でしょうか？

窃盗・強盗は1日43件。 「事故物件化」リスクも

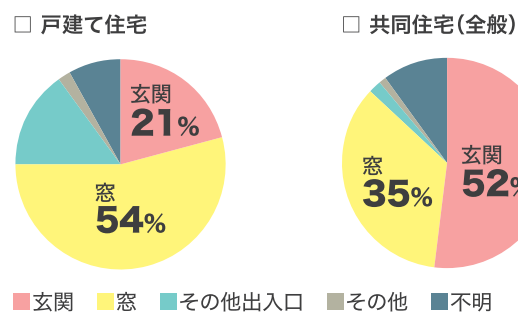
警察庁の発表によれば、住宅を対象とする侵入窃盗・侵入強盗は、2022年の1年間で1万5821件(うち侵入強盗は129件)発生しました。防犯設備の普及や高機能化、検挙者の圧倒的多数を占める若者が減少している等の社会的背景もあり、事件数はゆるやかな減少傾向にあるとはいえ、一日あたり約43件の窃盗・強盗被害が発生している計算になります。さらに言えば、件数全体に対して「強盗」の占める割合は上昇傾向。コロナ禍で留守宅を狙う犯罪が減る一方、住人が窃盗犯と鉢合わせて重大事件化してしまうリスクも高まっているようです。

窃盗にせよ強盗にせよ、一度でも事件が起きてしまうと賃貸住宅での影響は深刻です。不安を募らせた入居者の早期退去だけでなく、「事件のあった建物」としてうわさが広まることも考えられます。万一、強盗殺人のような凶悪事件が発生してしまえば、“心理的瑕疵”の告知が必要となり、賃貸経営には大きなダメージが及ぶことに。窃盗は入居者の家財に被害が出るだけ、と他人事にできるような問題ではないのです。

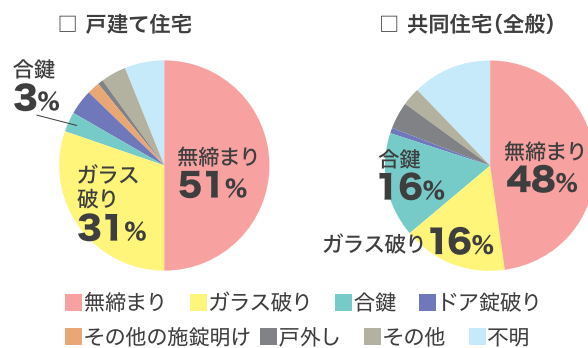
■ 窃盗犯を入らせない・寄せつけない対策を

以上のような窃盗被害のリスクを考えると、賃貸住宅の防犯対策ではまず「窃盗犯を入らせない・寄せつけない」ことが大切になります。対策のヒントを探るべく、警察庁の犯罪統計を調べてみましょう。

侵入経路



侵入手口



統計を見てみると、侵入経路では戸建て住宅で「窓」、共同住宅では「玄関」からの侵入が1位に。一方の侵入手口では、戸建て住宅・共同住宅ともに鍵の「無締まり」(無施錠)が圧倒的に多く、次いで「ガラス破り」「合鍵」という結果でした。コストをかけるなら効果を考えて、玄関と窓を最優先で固める必要があります。

■ 「玄関」対策はカギの工夫から

玄関の防犯対策で、まず解決したいのは入居者による鍵の無締まり問題です。「入居者の意識の問題」でもある以上、注意喚起文を掲示板に貼る等の施策が基本となりますが、各玄関ドアのカギを思い切ってオートロック機能つきに変更してしまえば、無締まり対策は解決します。近年人気のスマートロック(スマートフォン連動のキーレス錠)なら安価に後づけできるうえ、導入物件もまだ少ないことから、競合物件との差別化にも役立ちます。

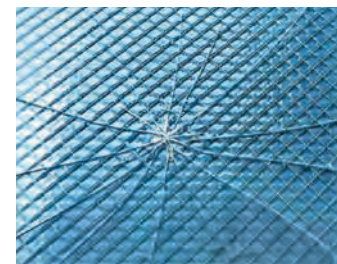
「合鍵」を作製しての侵入は、入居者の友人知人が犯人であることが大半です。しかし、第三者がSNS等に投稿された写真から鍵番号を割り出して合鍵を作製し、犯行に及ぶというケースもあるため、複製困難なキーレス錠やディンプルキーの導入も検討してみてください。

■ 「窓」対策は時間稼ぎが第一

窓の防犯対策では、犯人が侵入するまでの時間をどれだけ長引かせられるかがポイントです。警察庁によれば、窃盗犯は侵入に時間がかかるほど諦める確率が高くなり、5分以上で70%、10分以上で90%が諦めるという調査結果も。

それを踏まえて検討したいのが、「ガラス破り」に効

果的な防犯フィルムの導入です。防犯性に優れたCPマーク認定品の商品であれば、ハンマー等で何度強打しても簡単には割れないうえ、破壊時に大きな音も出



て人目につきやすくなります。サッシに補助錠を後付けすれば、窓からの侵入は一層難しくなるでしょう。

■ 共用部の防犯対策で物件を格上げ

もし予算が許すなら、専有部だけでなく共用部の防犯も強化できると、より安心感が高まります。中でも費用対効果に優れるのが共用エントランスのオートロック。不審者の侵入リスクを軽減できるだけでなく、物件のイメージアップにつながるほか、人気設備のため空室対策としても優秀です。

また、防犯カメラも検討したい設備のひとつです。複数箇所の設置となれば運用コストも気になりますが、Wi-Fi環境を利用したネットワークカメラの採用や、威嚇効果による防犯を狙ったダミーカメラの併用などで低コスト化も可能。オートロックと同じく、物件のグレードアップ効果も期待できます。

そのほか、センサーライトや照明を増設して敷地内

の暗がり減らしたり、侵入経路となりそうな箇所に防犯砂利を敷いたりといった方法も、人目や音を嫌う窃盗犯には効果的。窓周辺に侵入の足場になる物を置かない、植栽を剪定し見通しを良くするといった対策もオススメです。



■ 賃貸住宅を犯罪の温床にしない対策を！

賃貸住宅では空き巣だけでなく、長期空室が犯罪組織の物品受け渡しに利用されたり、賃借人によって特殊詐欺のアジトや風俗店の違法営業、麻薬栽培などに利用されたりといった事態も起こり得ます。万が一に備えて火災保険の「防犯対策費用特約」等を契約する手もありますが、事件は起きないことが一番。賃貸経営が決して犯罪と無縁ではないことを忘れず、常日頃から目を光らせ、犯罪者を寄せつけない賃貸経営を目指しましょう。



ワンポイントコラム one point column

高断熱化に補助金！「先進的窓リノベ事業」とは

近年、SDGsの浸透やZEH(net Zero Energy House)の普及などに伴い、賃貸業界でもじわじわと高まっている高断熱・高气密住宅へのニーズ。夏涼しく冬暖かい、一年を通じて過ごしやすい部屋が人気となるのは当然ですが、断熱性能を高めるとなると大規模かつ高額なリフォームになる可能性も高く、賃貸経営者としてはそう簡単に実施に踏み切れないのが実情です。

しかし、そんな高断熱化を「小規模かつお得なリフォーム」で叶えるチャンスが到来!? 経済産業省と環境省が実施する「先進的窓リノベ事業」の補助金が、所有物件の高断熱化の強い味方となるかもしれません。

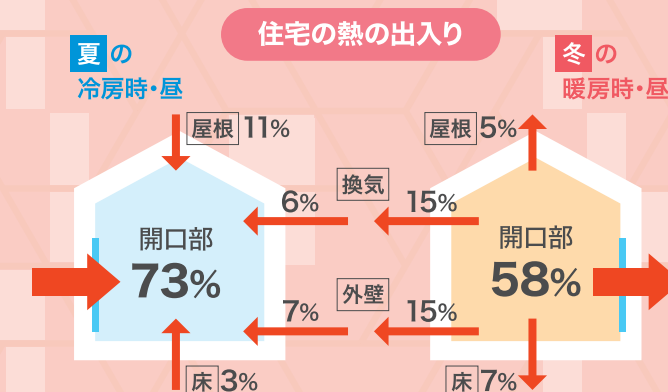
■ 戸あたり最大200万円、ガラス交換から適用可

住宅の高断熱化にあたっては、窓のリフォームが高い効果を発揮することが分かっています。日本建材・住宅設備産業協会の発表によれば、夏に住宅へ流入する熱の73%、冬に住宅から流出する熱の58%が、窓をはじめとした開口部で発生すること。つまり、壁や床や天井ではなく「窓」から高断熱化を図ることは、とても合理的な選択なのです。

そんな窓の断熱リフォームをサポートする既存住宅向けの補助金事業が「先進的窓リノベ事業」です。外窓

を交換(カバー工法・はつり工法)するような大規模工事はもちろん、ガラス交換、内窓設置といった小規模工事も使えるのが特徴。一戸当たりの上限補助金は200万円で、目安としては窓リフォーム費用の半分程度を補助してもらえます。

電気代高騰のご時世、高断熱化によって冷暖房の光熱費の節約が叶うとなれば、入居者への強いアピール材料ともなるはず。先進的窓リノベ事業の実施期間は令和5年12月31日まで。ただし、補助金申請額が予算上限に到達し次第終了となりますので、リフォームをお考えであれば早めに計画に着手しましょう。





コロナ禍前の賑わい、再び!?

「観光立国」計画で 期待される賃貸需要

インバウンド(外国人旅行者)が3000万人を超え、東京オリンピックを前に日本中のさまざまな業界が「観光」を軸に盛り上がっていた2019年。その勢いはコロナ禍によって失われてしまいましたが、当時の賑わいが3年を経て戻ってくるかもしれません。

キーとなるのは、政府が3月31日に閣議決定した「観光立国推進基本計画」、そして、国土交通省の計画する「民泊管理事業者の要件緩和」です。

全国100地域の観光地化を強化する 3か年計画

観光立国推進基本計画とは、観光立国推進基本法に基づいて観光庁が策定する観光立国実現のための基本計画のことです。6年ぶりの策定となった今回の計画期間は、2023年から2025年までの3年間。2年後に控える大阪万博に向けて、「**持続可能な観光**」「**消費拡大**」「**地方誘致促進**」の3つのキーワードのもと、インバウンド消費5兆円、国内旅行消費20兆円など、観光ニーズが最高潮に達していた2019年と同レベルの経済効果を早期達成目標に掲げます。

そうすると、賃貸経営者として期待したいのがコロナ禍前のような賃貸需要の復活です。外国人観光客の増加が空室解消に直接寄与するわけではありませんが、訪日客数と移住ニーズは比例の関係。また地域の観光事業が盛んになれば、旅館業はもちろん飲食、小売、インフラなどの雇用も増え、従業員のための賃貸需要が高まることも考えられます。



加えて計画書では、主要観光地の強化だけでなく、持続可能な観光地づくりに取り組む地域を、2025年までに現在の12地域から全国100地域へと拡大させると表明。計画書内には「**住んでよし、訪れてよし**」の観光地域づくりを目指すとも明記されており、当該地域の不動産価値や相場賃料の上昇など「住」へのメリットにも期待が膨らみます。

民泊管理事業者の要件緩和で 参入ブーム再燃?

もうひとつ、2025年に向けて国交省が進めているのが、民泊運営を受託できる管理者資格「住宅宿泊管理業者」の取得要件の緩和です。

2015年ごろからブームとなり、不動産投資家の参入も相次いだ民泊事業ですが、住民トラブル等が増加し社会問題化。2017年には「住宅宿泊事業法(民泊新法)」の制定で民泊の円滑・適正化が図られたものの、宿泊日数の上限規制や自治体独自の条例規制、そして「住宅宿泊管理業者」資格の取得が重しとなり、ブームは一気に下火となりました。



しかし、観光ニーズを復活させたい国にとって、空室を観光客の宿泊施設として提供できる民泊事業は魅力的です。そこで国交省は住宅宿泊管理業者について、従来の「不動産業務の2年以上の実務経験」や「宅地建物取引士」等の資格取得といった要件を撤廃し、通信講座20時間+講義7時間で取得可能とする方針を打ち出しました。

コロナ禍の追い打ちもあり低迷していた民泊ですが、参入ハードルがここまで下がれば事業者の急増も十分にあり得ます。インバウンド施策との相乗効果が発揮されれば、民泊事業の投資的価値も高まりそうです。

もちろん、不安定な世界情勢や燃料高騰といった事情も残り、観光事業の復活が「計画通り」に進むとは限りません。また、期待の膨らむ民泊についても、所有物件の賃借人が無断で民泊を運営するなど、コロナ禍前に見られたトラブルがブーム再燃に伴って増えることも予想されます。メリットとデメリットは表裏一体。視点が偏らないよう注意しながら、2つの観光施策の動向を期待をもって見守っていきましょう。

オーナー様向けニュースレター

ART TIMES

May 2023 05

空室対策と熱中症予防に効く! 定番設備「エアコン」 徹底活用術

植栽を活かして第一印象改善 早めの剪定計画のススメ

コロナ禍前の賑わい、再び!? 「観光立国」計画で期待される 賃貸需要

ART AVENUE
PROPERTY MANAGEMENT & CONSULTING

空室対策と熱中症予防に効く！ 定番設備「エアコン」 徹底活用術

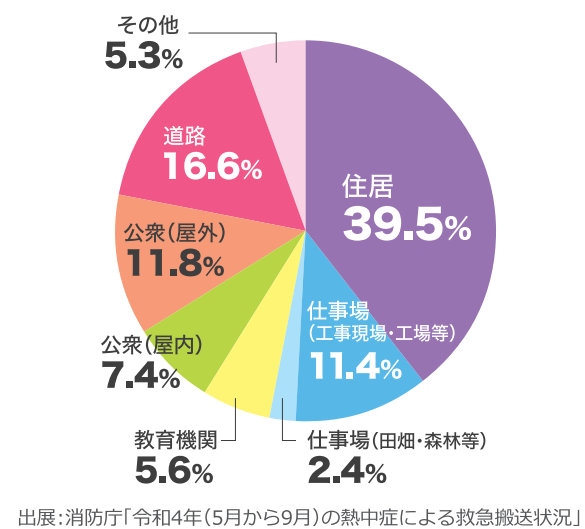
猛暑が当たり前となった日本の夏。昨夏も全国で40度超えのニュースが相次ぎましたが、今年は昨年を上回る酷暑が予想されています。世界的に温暖化が急速に進む中、今年2月には地球を一時的に冷やす効果のある「ラニーニャ現象」が終息。今年の夏は、日本においても例年より高温・多雨となるリスクが高まっています。

■ 熱中症は住宅内発症が最多 事故物件化リスクも

酷暑予想となると、賃貸経営者として今から進めておきたいのが入居者の熱中症対策です。熱中症と聞くと、屋外の強い日差しの中で突然フラリ…、という印象を持たれがちですが、消防庁の発表によれば、2022年に救急搬送された2万8064人の熱中症患者のうち、約4割が「住宅内」で発症。実は屋外発症者と大差ない数の方が室内で倒れているのです。

熱中症を発症した入居者が、そのまま室内で亡くなってしまうことも考えられる以上、賃貸経営者として暑さ対策をおろそかにはできません。事故物件化を避けるためにも、熱中症リスクを左右する「エアコン」の設置状況は、本格的な夏を迎える前にしっかり確認しておきたいものです。

熱中症による救急搬送の発生場所



■ 夏の必需品「エアコン」でリスクヘッジ

今やエアコンは全国的に“賃貸住宅にあって当たり前”の人気設備。不動産ポータルサイト各社の調査でも、「エアコン付き」はトップ5に入る部屋探しの絶対条件です。もちろん、設置の必要度は気候によって変

わりますが、涼しいとされるエリアでもエアコンの設置率はじわじわと増加中。それだけエアコンは必需品になっているわけですが、ここにもやはり厳しさを増す日本の夏の暑さ・熱中症リスクの影響が垣間見えます。

例えば、2022年の熱中症救急搬送数を都道府県別に見てみると、人口の多い東京が1位である一方、10万人あたりの搬送数は、涼しいはずの北海道や東北地方の各県でも東京と同等の数字となります。それどころか北日本を猛暑が襲った2021年は、東京以北の全ての地域が10万人あたりの搬送数で東京の数字を超える結果に。寒冷地域であってもエアコン不要とは限らない…、それが昨今の日本の夏なのです。

エアコンの設置費用は、シングル向けの6畳用で6～10万円程度から(工事費込み)。決して安くはないものの、空室対策と事故物件化対策を兼ねると考えれば、十分に検討の余地のある金額です。特に単身高齢者が入居する可能性のある部屋では、エアコンは最優先で設置すべき設備のひとつでしょう。



■ 設置後のリスク低減は 「シーズン前の試運転」で

ただし、エアコンさえ設置すれば安心、というわけではありません。エアコンも機械ですから、劣化もすれば故障もします。夏のピーク時に壊れたとなれば、修理業者も混雑しているため復旧が長期化することは必至。耐え難い暑さに入居者感情も悪化しやすくなり、「事故」そのもののリスクも高まってしまいます。

これに対する有効策は、夏本番までにエアコンの試運転を行ない、早期に不調を見つけてトラブルの芽を摘んでおくこと。近年はコロナ禍に伴う半導体不足もあり、国や企業によるエアコン早期点検の呼びかけも目立つようになりました。暑さが本格化してくる6月中旬までに、通知文などで入居者に試運転を促しておきましょう。

試運転の基本は、最低温度(16℃)に設定したうえで10分間の冷房運転。冷風が出ているか、室内機のエラーランプが点滅していないか、運転音やニオイに異常がないかを確認します。不調が見つかったエアコン

が10年選手の場合には、このタイミングで交換を。製造から10年が経った製品はメーカーで部品が確保されておらず、修理に時間や費用が多くかかるケースがあります。

■ 高機能エアコンで競合物件との差別化も

もしエアコンの新規設置・交換を行なう場合には、高機能エアコンを取り入れて競合物件との差別化を図るのも手です。日本人の生活必需品だからこそ、便利機能が入居者募集に役買ってくれるかもしれません。

部屋干しモードつき

その名の通り、室内で洗濯物を効率的に乾かせるよう温度や湿度を調節する機能。室内物干しと併せて設置すれば、近年高まる室内干しニーズに応える部屋に。部屋干しのデメリットである生乾きのおいさを低減できる機種も登場。

空気清浄機能

コロナ対策としてのブームは一段落したものの、テレワーク等による在宅時間の増加からニーズは健在。高性能フィルターやイオン、静電気などの力で、空気中の埃や花粉、PM2.5、悪臭などを除去します。高機能エアコンの中では割安な点も魅力。

無線LAN内蔵

Wi-Fi環境を用意すれば、スマートフォン等からいつでも操作が可能に。学習AIによる温度の自動調整や室内空気の汚れチェック、消し忘れの通知、電気代の管理など、エアコンの枠を超えた便利な使い方ができる機種も。



そのほか入居者の注目を集める機能といえば、省エネ性能。電気代の高騰を受けて、今夏は家計にやさしいエアコンが例年以上に人気となるかもしれません。ただ心配なのが、エアコンの使用を「もったいないから」と控えてしまう人の増加が予想される点です。せっかくエアコンで熱中症対策をしても、使ってもらえなかったのでは意味がありません。場合によっては賃貸経営者自ら「電気代の一部キャッシュバックキャンペーン」を実施するなどの方法で、入居者のエアコン利用を促すことも必要かもしれませんね。



ワンポイントコラム one point column

植栽を活かして 第一印象改善

早めの剪定計画のススメ

夏を迎える前にもうひとつ、考えておきたいのが「植栽対策」。閑散期の貴重な内見者に悪印象を与えないために、また、雑草や害虫によって入居者の満足度を下げないためにも、物件の植栽は伸び放題になる前に、きれいに整えておきたいところです。

■ 夏前の対策でコストとリスクを低減

早めの植栽対策には2つのメリットがあります。ひとつは、低コストでスムーズな実施が叶うこと。草木の成長が目立つようになる7月・8月は、除草剪定業者も混み合っていて日程確保が難しいうえ、草丈が伸びた分だけ作業時間や処分費が高みます。もうひとつは、台風等での事故リスクを低減できること。強風で折れた枝が落下すれば、建物や自動車等だけでなく、入居者や通行人を傷つける事態にもなりかねません。敷地内に高木がある場合は要注意です。

■ 剪定は木それぞれの適切な時期に

枝が夏場に伸びるとはいえ、「木」の剪定については闇雲に実施するのもNGです。木にはそれぞれ剪定に適した時期があり、夏場に枝を切りすぎてしまうと弱って

枯れてしまう種類も。庭木も物件価値の一部です。日常的な雑草やツタ類などの処分とは別に、適切な剪定計画を立てましょう。

常緑針葉樹
杉、ゴールドクレスト等のコニファー類
▶ 春先が理想。軽い剪定なら夏もOK。



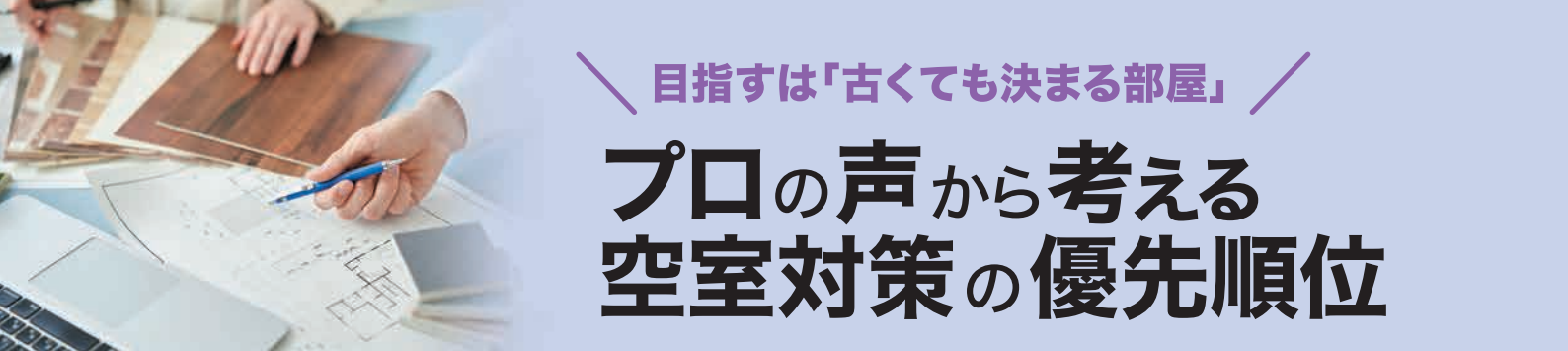
常緑広葉樹
金木犀、山茶花、椿、シマトネリコなど
▶ 夏季剪定OK。逆に冬季の剪定はNG。



落葉広葉樹
アオハダ、ヤマボウシ、ハナミズキなど
▶ 梅雨時期を除いて夏の剪定はNG。



折しも今年の4月からは、改正民法の施行によって、要件を満たせば隣地の竹木の「根」だけでなく「枝」まで切れるようになりました。お隣さんに枝を切られてしまった、などのトラブルを避けるためにも、植栽対策・業者予約はくれぐれもお早め。



／ 目指すは「古くても決まる部屋」 ／

プロの声から考える 空室対策の優先順位

5月の大型連休を過ぎると、残念ながら賃貸業界は閑散期に入ります。早期に空室を埋めるにはバリューアップが欠かせませんが、入居者のニーズは多様なだけに「どの空室対策から手をつけるべきか」は迷うところです。

そんな悩める賃貸経営者の参考となりそうなのが、2月にアットホーム株式会社が発表した「不動産のプロが選ぶ!一人暮らしで妥協できる住まいの条件・設備ランキング」です。調査結果に見え隠れする"プロの本音"を、閑散期の空室対策に活かしましょう。

■ 妥協のススメから営業トークが想定できる

同調査のポイントは、何と言っても入居者と直接に接している不動産会社の営業担当者が、一人暮らしの希望者に向けて「妥協しても大丈夫な条件・設備」を回答している点です。これは裏を返せば、「私はこの条件(または設備がない)でも問題なくお客様にお部屋をオススメしますよ」という営業担当者の意見表明。妥協可能条件のトップ3は次のとおりでした。

妥協可能な条件	一人暮らし	妥協可能な設備
1位 築年数(築古である)		追いだし機能つきバス 1位
2位 外観のデザイン		IHクッキングヒーター 2位
3位 建物構造(木造・RC等)		シューズボックス 3位

このように多くの営業担当者は、築古や木造、ガスコンロなどをあまり問題視せず、「いいお部屋ですよ」と案内していることが分かります。

しかし、だからといって「うちは古いけどそのまま大丈夫」と安心するのは早計です。賃貸経営者が重視すべきは、ランキング上位よりもむしろ下位。つまり、営業担当者が「ここは妥協しないほうがいいですよ」とお客様に注意を呼びかけているかもしれない項目です。同ランキングの下位、妥協を勧めない条件・設備は次の通りです。

妥協可能な条件	一人暮らし	妥協可能な設備
11位 間取り・広さ		洗面所独立・複層ガラス・防音 9位
12位 セキュリティ		バス・トイレ別 12位
13位 コンビニが近い		エレベーター 13位
14位 階数(2階以上など)		オートロック 14位
15位 治安が良い		温水洗浄便座 15位
16位 内装のデザイン		バルコニー 16位
17位 通勤・通学に便利		宅配ボックス 17位
18位 —		駐車場・駐輪場 18位
19位 —		モニタ付インターホン 19位

条件の16位・内装のデザイン、12位・セキュリティを上位条件と組み合わせると、予想される営業トークは「内装がキレイで、モニタ付インターホン等でセキュリティ面もカバーできているなら、築年数は妥協しても大丈夫ですよ」といったところでしょう。「築古でも大丈夫」は、あくまで「〇〇なら」という条件付き。その条件を満たしていない物件は、不動産会社としても営業トークに困るのです。



■ バリューアップは「妥協できないところ」優先で

そうすると、空室対策の優先順位もはっきりします。内見を勝ち取るなら、以下のような観点から営業担当者が自信をもって紹介できる部屋を目指しましょう。

【内装対策】

内装の一新となると大規模なリノベーションをイメージしますが、床・壁紙等の目につきやすい箇所だけの刷新や、和室の洋室化といった工事であれば、平米あたり1.5〜2万円が目安。単身向けなら40万円程度で実現可能です。

【セキュリティ】

オートロック導入はコスト面で難があるものの、せめて前述のモニタ付インターホンや、"置き配"の盗難リスクを下げられる宅配ボックスの導入は検討したいところ。前者は戸あたり3〜5万円程度、後者は集合ポストに2個設置で20万円程度です。

【若年層対策】

一人暮らしの主体が若者であることを考えると、彼らの「妥協できない」への対策も欠かせません。例えば15位・温水洗浄便座は一般世帯普及率80%超で、実家暮らしだった若者には必要不可欠の設備です。また、ランキング項目には含まれていないものの、若年層には室内洗濯機置き場も当たり前の条件。外置きの場合は高い優先度で対応を考えるべきでしょう。

オーナー様向けニュースレター

ART TIMES

06

June 2023

貸せる! 直せる! 売却できる!
共有相続不動産を
塩漬けにしない
改正民法最新事情

最新ハザードマップで
リスク認識をアップデート

目指すは「古くても決まる部屋」
プロの声から考える
空室対策の優先順位

ART AVENUE
PROPERTY MANAGEMENT & CONSULTING

ART TIMES アートタイムス 2023年6月号
2023年6月発行(毎月1回発行)

発行元・株式会社アートアベニュー
〒163-0818 東京都新宿区西新宿2-4-1新宿NSビル18F
TEL.03-5339-0551 FAX.03-5339-0552

貸せる！直せる！売却できる！

共有相続不動産を塩漬けにしない 改正民法最新事情

公平な遺産分割を目的に、不動産を「共有」で相続するケースは珍しくありません。しかし、不動産を共有名義にすることで、売却や管理方法で共有者の意見が対立したり、更なる相続で共有者が想定外に増えたりと、後々トラブルに発展しやすくなることも事実です。

近年、そうした共有不動産をめぐる問題解決のための法整備が進められており、今年4月には改正民法も施行されました。共有制度がどのように変わったのか、3つの改正点をピックアップして紹介しましょう。

共有不動産に関する3つの改正点

改正点	改正内容
① 共有物の変更 管理に関する見直し	共有物に軽微な変更を加える場合 共有持分の過半数の同意で 実施可能に
② 所在不明等の 共有者がいる共有物の 利用の合理化	裁判所の決定を得ることで 連絡の取れる共有者のみでの 変更行為・管理行為が可能に
③ 長期間経過後の 遺産分割の見直し	遺産分割に10年間の タイムリミットを設定

改正ポイント①

共有不動産の“軽微変更”は “管理”扱いで実施しやすく

一つ目のポイントは、共有不動産に“軽微な変更”を加える際の要件の緩和です。共有物の増改築や売却は、実施に共有者全員の同意が必要となる「変更行為」ですが、旧民法では、たとえ変更が“軽微”であっても変更行為であることに変わりがなく、やはり共有者全員の同意が必要でした。しかし、共有者が増えたと合意形成も一苦労なうえ、一人でも所在不明となれば実施は難しく、共有不動産の適切な管理を阻害する一因となっていました。

そこで改正民法では、**共有不動産の形状(外観・構造)または効用(機能・用途)の著しい変更を伴わない変更行為(＝軽微変更)については、共有者の持ち分の過半数の同意で実施できる「管理行為」と同じ扱い**にすると規定。例えば、砂利道のアスファルト舗装や、建物の外壁修繕・屋上防水といった行為は、形状や効用を変化させない軽微変更の扱いとなり、共有者全員の同意がなくとも実施できるようになりました。手続きの円滑化が図られたことで、放置するしかなかった共有不動産の再整備や再利用が叶うケースが増えるでしょう。(改正民法251条1項)

民法改正後の変更・管理・保存行為

行為の種類	例	行為の種類
変更行為	増改築、売却など	共有者全員の同意
管理行為	軽微な変更 アスファルト舗装 建物の外壁修繕 屋上防水など	共有持分の 過半数の同意
	従来管理 建物の改装 土地の整地など	
保存行為	必要な建物の 修繕など	共有者単独で可

上記のほか、共有不動産を賃貸する際の同意要件についても規律が整備されています。旧民法では、長期間なら共有者全員の同意で、短期間なら過半数の同意で賃借権等の設定が可能とされていましたが、「短期間かどうか」の基準が明確ではなく、実質的には共有者全員の同意が求められていました。今回の改正で、建物の賃借権等は「更新のない3年までの契約は短期」と基準が示され、3年以内の定期借家契約等であれば共有持ち分の過半数の同意で締結できるようになりました。(改正民法252条4項3号)

改正ポイント②

全員の同意が取れなくても 権利や変更の道筋

全員の同意がなくとも実施できることが増えたとはいえ、共有者の中に「賛否を明らかにしない者」「行方の分からない者」がいるために変更や管理を実現できないケースもあります。今回の法改正では、このような共有者の関係性の希薄化への対策も講じられました。

まず「管理行為」については、**裁判所の決定を得ることで、「回答しない共有者以外の共有者の持ち分の過半数の同意」で実施できるよう**になりました。管理行為を求める共有者が共有物の所在地の地方裁判所に申し立てを行なうと、1ヶ月以上の賛否明示・異議届出の期間が設けられたうえで決定が下され、連絡の取れる共有者の過半数の同意で管理行為が実施できるようになります。(改正民法252条)

全員の同意が必要となる「変更行為」の場合も手続きはほぼ同じですが、こちらは所在不明者のケースに限られます。また、共有物の売却等を行なう場合には、所在不明者が共有持ち分の利益を失わないよう、所在不明者の持ち分の時価相当額を供託することが求められます。(改正民法251条2項、262条の3)

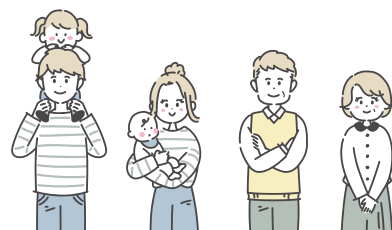
改正ポイント③

遺産分割協議に 10年のタイムリミット

今回の改正では、長期化しがちな遺産分割協議にもメスが入りました。遺産分割を行なうまで各相続人は相続分に応じて不動産を共有しますが、話し合いがまとまらないと共有状態がずらずと長引き、やがて別の相続が生じたり、生前贈与や寄与分に関する証拠資料が散逸したりして合意形成が難しくなるケースが多く見られました。

そこで改正民法では、**遺産分割による具体的相続にタイムリミットを設け、その期限を「相続開始から10年間」(※)と規定**。10年経過後は法定相続分または遺言による指定相続分を分割の基準とし、具体的相続分を適用しないこととなりました。(改正民法904条の3)
10年は長いようであるという間です。もし遺産分割協議がこじれば、全ての相続人にとって不本意な結果となりかねません。残される家族のためにも、生前の合意形成がますます重要となるでしょう。

※経過措置として、既に10年が経過している未分割案件には施行から5年間の猶予が設けられます。



ワンポイントコラム
one point column

最新ハザードマップでリスク認識をアップデート

自然災害が頻発している昨今ですが、まもなく訪れる“7月”は特に豪雨災害に注意が必要です。激甚災害に指定された「平成29年7月九州北部豪雨」「平成30年7月豪雨」のほか、記憶に新しい「熱海市伊豆山土石流災害」も2021年7月3日の出来事。所有物件の被災リスクを、市区町村の作成する“最新のハザードマップ”で把握しておくことが重要です。

■ リスク評価は変動あり、最新情報の取得を

万一の災害に備えて、物件所在地のハザードマップをチェックしたことのある方は多いと思いますが、そのハザードマップが数年ごとに更新されていることはご存じでしょうか。例えば、埼玉県は2021年に想定雨量を「概ね1000年に一度の大雨」に変更してマップの全面改訂を実施。また、同年5月には災害対策基本法が一部改正され、これに伴い全国でも多くの自治体がマップの見直し・更新を行ないました。

知らないうちに物件の被災リスクレベルが上がっていた、ということもあるため、建物所有者としては定期的に最新マップを確認しておきたいところ。ハザードマップは、洪水・内水・高潮・津波による浸水リスクを示



円満相続に必要なのは 「権利関係の明確化」

今回の民法改正では、財産の共有についてさまざまな制度創設や変更がなされました。今後は共有問題の迅速な解決が期待できそうですが、そもそも一番の対策は不動産の共有を可能な限り避けつつ、相続トラブルを起こさないことです。誰が賃貸経営を引き継ぐのか、遺産をどう分割するのか、相続が発生する前に権利関係をはっきりさせる姿勢が賃貸経営者には求められるでしょう。

不動産をめぐる法整備では、同じく4月に、相続した不要な不動産を国に返せる相続土地国庫帰属制度がスタート。来年4月からは相続登記も義務化され、3年以内の登記申請が必須となります。こうした相続関連の法改正にもアンテナを張りつつ、ぜひ管理会社と相談しながら、円満相続に向けて早いうちから将来の備えを始めてみてください。

す「水害ハザードマップ」と、土砂災害リスクを示す「土砂災害ハザードマップ」に分かれますが、どちらも豪雨で起こる災害であり両方の確認が必要です。まとめた確認には、国土地理院の提供する「重ねるハザードマップ」が便利です。

<https://disaportal.gsi.go.jp/maps/>



■ 浸水エリア外でも豪雨対策を忘れずに

ただし、集中豪雨や台風による被害は浸水や土砂災害だけに留まりません。大雨による雨漏りや強風による飛来物の衝突、機械設備の故障・停電といった二次的な被害も考慮し、火災保険の内容や屋根・壁等の劣化具合についても事前に確認しておきましょう。

物件に土のうや止水版、緊急食料や水、ライト、電源などの防災グッズの備えがあれば、入居者の安心感や信頼感につながります。備えあれば憂いなし。この機会に現状を把握し、対策を考えてみてはいかがでしょうか。

