

TAKARA RENTAX GROUP
OWNER'S NEWS PAPER
 Newsletter For Landlords (オーナーズ新聞)

- P.01
賃貸最前線・敬遠される物件3選
- P.02
高齢者入居 賃貸経営に潜むリスク
2024年 給湯器交換に補助金
- P.03
不動産市況 潮目が変わるとき
- P.04
学生のデザインリフォームコンペ
賃貸住宅修繕共済

TAKARA RENTAX GROUP
 Vol. **113**
OWNER'S NEWS PAPER
2024.10

賃貸用住宅の空室率 (抜粋)

当社対応エリアの一部抜粋 単位 (%)

兵庫県: 19.9	大阪府: 20.1
尼崎市: 23.6	鶴見区: 15.9
西宮市: 13.9	高槻市: 10.1
伊丹市: 18.7	枚方市: 19.5
芦屋市: 11.2	東大阪市: 27.3
	八尾市: 22.2
	松原市: 19.0
	堺市中央区: 18.1

総務省2023年 住宅土地統計調査+HOMES監修

FOREFRONT OF REAL ESTATE FOR RENT
賃貸最前線
 敬遠される物件3選
 3 THINGS YOU NEED TO KNOW ABOUT AVOIDED PROPERTIES

空室率20%という数値、この数字に満足しているオーナー様はいないので感じます。中には常に満室に近い状態を続けておられる方も多くいらっしゃいます。

もし空室が慢性的にある状況でしたら、先入観やマインドブロックを外し、客観的な視座で物件の現況に向き合うことが求められます。

まずは物件の「強み」と「弱み」を把握し、商圏内の類似物件の中で上位に位置づけられる物件にするために必要な事は何かを考えてみましょう。

空室率20%! 負けない賃貸経営戦略

大阪府・兵庫県の賃貸用住宅の空室率は約20%、大阪府では40万戸が空室。オーナー様の所有戸数が50戸の場合、空室は10戸! 安定した満室経営を維持するための、入居者が避けている物件3選を紹介します。

入居者が敬遠する物件3選

賃貸仲介最前線で感じる、入居者が敬遠する物件とは?

■募集時に内装工事をしない (入居者決定後に工事予定)

オーナー様、仲介業者は改装後のイメージがつかますが、入居希望者にはハードルが高いといえます。

■相場観のズレ

今やネットで多くの情報が手に入り、ネットで安くて質のいい物を買うと同様に、入居希望者も賃貸サイトを通じて物件の相場はかなりチェックしています。募集条件が周辺類似物件より高い場合、候補から除外されます。

■建物共有部の状態が悪い

オーナー様も飲食店に行ったり、清掃が行き届いていない、使用済の皿などが山積みだったり、もうその店には行かないことと同じです。内覧の際、

共用部もチェックされます。

- 清掃が行き届いていない
- 共用廊下に入居者の私物が置かれ、通行に支障(消防法に抵触)
- 集合ポストにチラシが散乱

特に集合ポストはエントランス周辺にあり、エントランスは建物の顔です。共用部の印象は、物件が契約されるかどうかに影響しますので常に良い状態を保ちましょう。



上記は同じ土俵で戦う為の最低限の内容です。

エリア特性、競合物件の状況に応じて、改善の優先順位は異なりますので、最寄りの店舗のスタッフまでご相談下さい。ご提案させて頂きます。



アバマンショップ 阪急塚口店 エリアマネージャー 日高 佑基 宅地建物取引士

フィロソフィ

タカラレンタックスグループ各社 代表取締役 宮野 純



PHILOSOPHY

OCT. 2024 JUN MIYANO

~生き残るための2つのこと~

1. 災害から生き残る

ことしも自然災害がたくさん起こっています。8月の地震では、はじめて巨大地震注意報が発表され、不安にいられた方もおられたでしょう。

当社では災害対策について、物件や場所に応じてさまざまなご提案ができます。まずは、当社担当者に聞いていただきたいのですが、オーナーさまの災害対策でたいせつなことがあります。

それは、**生き残ること!**

- 寝室にサンダル、スリッパなど、地震にあってもガラス破片の上を歩ける履物を用意しておく
- 笛を用意、万が一がれきに埋まったときも笛で助けを求め、災害発生から72時間というリミットの間、救助犬に生存を訴えること。

この2つをおぼえておいてください。

2. 賃貸経営で生き残る

円高が若干おさまったとはいえ、まだ高い状態です。

- 建築費高騰、収益物件価格は高止まり
- 東京では土地付きの投資物件の利回りは3%~4%
- 土地所有の地主さまが賃貸住宅を建築しても、建築費高騰で5%程度の利回り

このためオーナーさまの中には新築計画をRCから木造建築に変更されたり、構造がしっかりしている物件に対して、新築なみの費用をかけフルリノベーションされている方もいらっしゃいます。

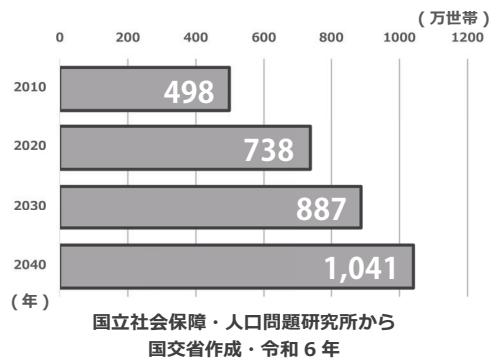
これからのマンション経営でオーナーさまが生き残るためには、時代の流れに柔軟に対応し、新たな物件を建てたり、今ある物件に価値を付けたりするなど、未来志向でのぞんでいくことだと考えます。

2024年10月吉日

高齢者入居賃貸経営に潜むリスク

Hidden Risks of Elderly Tenants

単身高齢者世帯数の推移



高齢者数増加にどう乗り切るか！

単身高齢者世帯数は2010〜30年の20年で1.8倍に、2040年には一千万人を超える模様です。高齢者入居の問題に対応しつつ、いかに収益を維持するかにふれてみます。

単身高齢者世帯には2つのリスクが存在します。

1・入居者が定年退職後も、家賃入金されるか

賃貸物件を借りる高齢者世帯に潜む2つのリスク

日本では「高齢化社会」の到来と言われて久しくなりました。一方で総務省の発表によると2024年において全国で共同住宅の空室は約400万戸、オーナー様にとっては高齢者の対応も含め、いかに入居率を高めて収益化するか緊喫の課題です。今回は具体的な方法にふれてみます。

高齢者入居者・各状況の対応方法

死亡した

- 連帯保証人に連絡する
- 連帯保証人が既に亡くなっている場合、司法書士・弁護士に依頼し相続人を探す → 相続人が判明したら交渉 → 見つからない場合・相続人全員が相続放棄した場合は、裁判所に相続財産管理人の申し立てをして明渡し訴訟提起

行方不明！連絡が取れない

- 弁護士に、滞納と明渡し訴訟提起を依頼、行方不明扱いで公示送達手続き

認知症・意思能力が無い

- 行政と協力し要介護認定や介護施設入所を勧める
- 意思能力がある場合は、任意退去を促す
- 意思能力を欠く場合は、裁判所に特別代理人を申し立てて、解約手続きをする

ここでは2つのリスクが存在します。

1・緊急連絡先↓20年後も連絡が繋がるか

自身の物件を守るには？

では高齢者入居のリスクを回避するにはどのようにする

2・入居者が亡くなった際、契約解除や残った荷物の処分

荷物の処分が遅ければ、入居者募集が遅れ家賃収入にロスが生じます。場合によっては特殊清掃が必要です。

また、2020年に施行された民法改正以降、連帯保証人を設定せず、家賃保証会社に保証契約を付随させる賃貸借契約が増加しました。

潜在リスクが顕在化した場合

潜在リスクが顕在化した場合、どう対応するか、表にまとめてみました(左)。

どの場合でもオーナー様自身から勝手に解約し、荷物を処分することはできません。多くの手間がかかるうえ、問題によっては解決まで長期間を要したり、多額の費用が発生します。

2・民法改正以前の賃貸保証会社を付けずに結んだ賃貸借契約の連帯保証人↓20年後も存在しているのか

●現時点での契約者における保証会社の保証範囲の確認
●今後の契約は必ず保証会社を必須とする
●明渡し訴訟の費用や荷物撤去など一定額まで保証する保証会社が一般的



将来へのリスクに備えたい方は、是非一度ご相談ください。

保証会社を付けて、さらに一定期間(5年程度)ごとに入居者の方にアンケート等を行い、ある程度最新の緊急時の連絡先を確保することも必要です。

レントラックスの契約している保証会社の中には、明渡し訴訟費用と荷物撤去について基本的に全額保証してくれる会社もあります。また現時点で保証会社に加入していない方には、戸当たり初回のみ1万円で滞納家賃、明渡し訴訟費用、荷物撤去、入居者の認めた過失請求まで保証できるプランもあります。

今回の経済産業省・資源エネルギー庁の、小型の省エネ型給湯器(エコジョーズ/エコフィール※1)に交換した際に補助金を申請できる制度をご紹介します。本紙ではエコジョーズを中心に紹介します。

■事業概要
本事業は、補助対象期間内に賃貸集合住宅のオーナー様が、本事業の登録事業者である「賃貸集合給湯省エネ事業者」と契約を締結し、従来型の給湯器を補助対象である小型の省エネ型給湯器に交換する工事が対象です。

リースにより交換した場合も補助対象になります。

■メリットとデメリット～エコジョーズの場合(メリット)

- 補助金申請～ガス機器販売会社が補助金申請するため、オーナー様は煩わしい申請をしなくてよい
- 燃料代節約～給湯熱効率を上げガス使用量を減らし居住者のガス代を節約
- CO2削減～排出量を16%削減、環境に配慮(デメリット)
- 排ガスとして放出していた熱をリサイクルする性能上、ドレン排水が発生する為、設置が難しいケースがある
- 機器内の中和器により酸性のドレンを中和する必要があり、約10年周期で故障する可能性

弊社提携ガス機器販売業者にて対応も可能となりますので、気になる方はご連絡お待ちしております。

※1 各給湯器の燃料 エコジョーズ=都市ガス・LPガス
エコフィール=灯油
※2 申請額の進捗割合は記事編集時点で約55%・予算上限に達すると終了

- 対象期間：2024年3月29日～12月31日 ※2
- 補助対象者：賃貸集合住宅のオーナー様
- 補助対象：既存賃貸集合住宅の1棟あたり賃貸住戸、2戸以上の住戸
- 対象外：ひとつでもあてはまれば対象外
 - ・テナント、戸建ての物件
 - ・築後1年未満の住戸
 - ・すでにエコジョーズが設置済
- 補助額/1台あたり
追い焚き無 5万円 追い焚き有 7万円

物件再生請負人
Charismatic Turnaround Manager
Nackzie Mackenzie

不定期連載 No10
2024年(旧タイプ)の給湯器交換に補助金
賃貸集合給湯省エネ 2024 事業

Subsidies are Available for Replacing Old Water Heaters



不動産有効活用・物件診断・物件の空室対策・リノベーション・新築計画の市場調査や建築支援等の取扱事例多数