

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



大雄開発株式会社

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



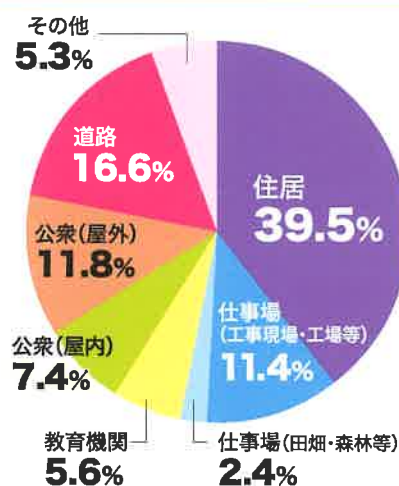
猛暑が当たり前となった日本の夏。昨夏も全国で40度超えのニュースが相次ぎましたが、今年は昨年を上回る酷暑が予想されています。世界的に温暖化が急速に進む中、今年2月には地球を一時的に冷やす効果のある「ラニーニャ現象」が終息。今年の夏は、日本においても例年より高温・多雨となるリスクが高まっています。

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ふ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



出展:消防庁「令和4年(5月から9月)の熱中症による救急搬送状況」

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うのです。

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一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に。



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。