

# ART TIMES

August  
2024

08

第二の好機到来！  
秋のオンシーズンを制する  
「守り」と「攻め」の空室対策

入居者も貸主も嬉しい  
「エアコン清掃」の効果とは

地域の防災力にも影響  
いま知っておきたい  
「相続登記」義務化の意義



大雄開発株式会社



## 第二の好機到来!

# 秋のオンシーズンを制する「守り」と「攻め」の空室対策

秋のオンシーズンが間もなくやってきます。この時期は全国で転勤・転居に伴う引っ越しが増えるほか、9～10月入学の外国人留学生もこぞって来日する季節。「守り」と「攻め」を意識した空室対策で早期成約と安定経営の実現を目指しましょう。

### ■ 秋は不安を解消する「守り」の施策を優先で

空室対策はその目的によって大きく2つに分けられます。ひとつは、入居付けの足を引っ張る問題点を解消し、物件が十分に魅力を発揮できる状態にするための対策。もうひとつは、物件に付加価値が生まれるよう建物や設備をグレードアップし、競合物件との差別化を図るための対策です。いわば、空室対策の「守り」と「攻め」。そして、秋の募集に向けて優先したいのは、マイナスポイントを解消する「守り」の空室対策です。

### ▶ 共用部、春夏の課題改善で第一印象良く

マイナスポイントの解消にあたり、まずチェックしたいのは物件を外から見たときの第一印象です。なぜなら内見者は、物件が視界に入った瞬間から住みたい・住みたくないの判断を始めており、しかもその判断の影響は「第一印象の良し悪しで入居が決まる」と主張する仲介担当者もいるほど大きいからです。

特に夏は、アプローチや駐車場に雑草が生い茂ったり、新生活に慣れてきた春の入居者が駐輪場やごみ置き場を乱したり…と、物件の印象を損なうポイントが散見されるようになるタイミングでもあります。早めの対策で共用部の不安要素を解消しましょう。

改善箇所	施策
外構部	除草/剪定の実施。 土がむき出しの部分は砂利等で覆うと良い
ごみ置き場	清掃、放置ごみの撤去、 古いカラス除けネットの交換など
駐車場・駐輪場	白線の引き直し、アスファルト修繕、 自転車整理など
エントランス	郵便ごみや掲示板の整理、 郵便受けの修理、共用灯交換など
共用廊下	天井の煤払い、蜘蛛の巣除去、 入居者の荷物の片付けの手配など
手すり等の鉄部	錆落とし、塗装、補修など。 各戸やエレベーターのドアも確認

### オススメ対策:高圧洗浄

コンクリート部や外階段・廊下の汚れを強力に落とします。梅雨時期に悪化したコケや黒ずみも一掃!

### ▶ 室内はこまめな清掃と必須設備でモレなく

原状回復工事が行なわれるため、専有部では共用部のようなマイナスポイントは原則発生しません。しかし、居室内は内見の本番、ちょっとした欠点が成約の意思に影響する気の抜けない部分です。

対策としては、室内のこまめな清掃のほか、夏場は排水口の封水が蒸発しやすいため、下水臭や害虫が室内へと侵入しないよう防臭対策・防虫対策を徹底します。また、最近は照明やレースカーテンがあらかじめ設置された物件も増えました。入居者の節約になるだけでなく、悪天候時や夕方・夜間でも暗い部屋を見せずに済む、眺望に自信がなければそれを隠せる等、賃貸経営者にもメリットのあるマイナスポイント解消策です。

そしてもちろん、今やあって当然と言われる設備を揃え、物件を市場の常識に合わせることも大切です。「ないと決まらない設備」が未設置となれば、それだけで大きなマイナスです。

### 賃貸住宅「この設備がなければ決まらない」ランキング

単身者向け	ファミリー向け
エアコン	1位 エアコン
TVモニター付きインターホン	2位 室内洗濯機置き場
室内洗濯機置き場	3位 TVモニター付きインターホン
インターネット無料	4位 独立洗面台
温水洗浄便座	5位 追い焚き機能

2023年 全国賃貸住宅新聞調べ

たとえ築浅や好立地の物件でも、内見者のガツカリするポイントがいくつもあっては成約は望めません。反対に、築年数や立地で多少不利でも、欠点のない物件は順当に入居が決まるものです。物件の弱点は費用をかけてでも丁寧に潰し、魅力の回復に努めましょう。

### ■ 付加価値つくる「攻め」の施策で差別化を

マイナスポイントを一掃したなら、次は「攻め」の空室対策にも挑戦したいものです。コストはかかれども、その効果は期間の限られた中で入居者を獲得できる確率を高めるだけに留まりません。空室損の低減や家賃の底上げ、集客力の長期維持、果ては入居期間の長期化にも波及します。

### ▶ 共用部の安全性・デザイン性・機能性アップ

守りの対策は主に見た目の改善に注力しますが、攻めの対策では「便利さ」や「暮らしやすさ」といった部分も改善します。例えば、ゴミステーションの設置。デザイン性の高い製品を選べば、美観を改善しつつ「通行

人にごみを見られない」「カラスに荒らされない」「24時間ごみを出せる」等の価値を持つごみ置き場を実現できます。また、植栽や建物を照らすエクステリア照明を導入すれば、おしゃれで暗がりの少ない、夜でも安心感のある物件に。近年の防犯意識の高まりに応じて防犯カメラを設置し、女性やファミリーへと訴求するのも有効です。



予算と工期の調整がつかず、思い切ってエントランスをリノベーションするのも手です。壁紙やタイルの交換、蛍光灯からダウンライトへの変更といった部分的な改修でも第一印象は改善しますが、古い郵便受けの交換や宅配ボックスの設置までできると尚良しです。

### ▶ ターゲット別の差別化施策や募集時のひと工夫も

室内で攻めの対策を打つ際は、設備の豪華さ等よりも、それがターゲットに刺さる施策かどうかを重視します。

例えば、この時期に増える学生や社会人の在宅作業ニーズを狙うなら、間取りの一部にワークスペースを設

けたり、折り畳み式の壁付きデスクを設置する等が考えられるでしょう。単身赴任や外国人留学生を狙うなら、テレビ・冷蔵庫・洗濯機等を揃えた「家具家電付き物件」へと改装する、外国人ウケを期待して温水洗浄便座を導入する、といった施策も検討できます。

また、より便利な暮らしを求める層に対しては、インターネット無料(または高速インターネット)や浴室換気乾燥機の導入も有効。スマートロックや生体認証キー、ホームセキュリティ等の導入で防犯性能をアピールするのも選択肢のひとつです。

そのほか、秋のオンシーズンで満室を狙うなら、募集時の工夫も忘れずに。敷金礼金ゼロやフリーレント等の条件変更、ホームステージングやバーチャルホームステージングといった反響獲得策など、できることは多くあります。ぜひ管理会社と相談し、タイミングを捉えた空室対策で秋の成約を勝ち取りましょう!



ワンポイントコラム  
one point column

## 入居者も貸主も嬉しい「エアコン清掃」の効果とは

夏真っ盛り、今年もエアコンはフル稼働しています。そんな中、「約7割の人が定期的なエアコン清掃を実施していない」という、ちょっと聞きたくない調査結果(\*)が発表されています。この事実、賃貸経営者としてどう受け止めればいいのか?

### ■ 入居者のメンテ不足が手痛い出費に

本来、エアコンは10年を超える稼働も見込まれる製品です。しかしそれは、あくまで「適度なお手入れ」が大前提。まったく掃除をされない状態では寿命も当然に短くなり、20年・30年と続く賃貸経営の中ではその交換費用が手痛い出費となり得ます。

掃除をしないエアコンの内部では、フィルターが埃で目詰まりを起こし、フィン(熱交換器)にも多量の埃がまとわりつきます。こうした状態は運転の負荷となって部品や電子基盤の劣化を促すばかりか、カビの温床となってあの独特の悪臭を生み出



します。メーカーの推奨は、最低でも年1回の清掃。入退去時にエアコンクリーニングを実施するとはいえ、入居期間が4～7年程度であることを考えると、寿命維持への効果は限定的です。

### ■ エアコン清掃介入は、一石二鳥の施策

ならばいっそ、賃貸経営者が自らエアコン清掃に介入してみたいかがでしょうか。例えば「契約更新のお礼」として、2年ごとにエアコン清掃をサービス、あるいは一部費用を負担して格安で清掃できるようにするのは、いかがでしょうか。

清掃実施はエアコンの寿命を延ばすだけでなく、「空調の効きが良くなる」「電気代が安くなる」「カビによる健康被害(アレルギー、呼吸器の炎症等)の回避」など、入居者に多くのメリットをもたらします。住環境の改善は入居満足度の向上につながり、長期入居も経費削減も一石二鳥の効果も期待できます。

ちなみに、エアコン清掃のベストタイミングは、残暑が引いて修理業者が落ち着く秋口。また、春の再契約・更新のピークを過ぎた5月頃もオススメです。

※セレクトラ・ジャパン株式会社による調査▶







## 地域の防災力にも影響

# いま知っておきたい 「相続登記」義務化の意義



9月1日は防災の日。今年は能登半島地震を皮切りに、豊後水道や台湾でも大地震が発生し、災害への備えを改めて考えさせられる一年となっています。ところで、災害対策には避難所の確認や非常食等の備蓄だけでなく、不動産に関する法的な手続きも重要であることはご存じでしょうか。今年4月から義務化された「相続登記」は、地域の防災力向上にもつながる大事な手続きのひとつでもあるのです。

### ■ 東日本大震災で登記未了問題が表面化

そもそも相続登記とは、不動産の権利者が亡くなった際に、その名義を相続人に変更する手続きのことです。当たり前前に実施されていそうで、実はこれまで義務でなかったこともあり、登記未了の不動産は少なくありません。特に郊外や山間部では、共有相続されたものの登記が行なわれず、活用もされないまま数十年過ぎてしまった、という不動産が散見されます。

相続登記が行なわれないまま長期間経過すると、不動産の権利者が分からなくなる、本来は数人だった法定相続人が数十人に膨れ上がる、といった事態が生じます。これが問題として表面化したのが、2011年に発生した東日本大震災です。実はこの復興事業は、相続登記のされていない不動産が多すぎる、という思わぬ理由で難航しました。そしてその事実が、今回の相続登記義務化のきっかけともなったのです。



### ■ 復興の現場では要件緩和の特例措置も

倒壊した危険な建造物の撤去や、状況に応じた用地取得を行政が行なう場合、その手続きには不動産所有者全員の同意書と印鑑証明の提出が必要となります。しかし、相続登記がされていない不動産は、

- ・登記上の所有者が既に亡くなっている
- ・法定相続人が数十人おり全員の同意を取ることが不可能

といった状況になっていることが多く、結果として瓦礫の撤去等の復興作業を遅延させる原因に。東日本大震

災における岩手県の例では、復興事業として用地取得の検討された1万3千の不動産のうち約4千件が、相続登記未了等の理由で権利関係の調整を要する土地であったといいます。

そして、同様の事態は今年の能登半島地震でも発生しています。6月24日時点における石川県内の公費解体(行政による建造物の解体)の完了率は、県の想定する解体数に対してわずか4%。登記未了が難航理由の全てではないとはいえ、やはり同意書等のハードルは高く、所有者全員の同意がそろわなくても「建物の滅失を登記する」「申請者が責任を持って対応する」との宣誓書を提出する」等によって解体申請を可能とする要件緩和措置もとられているほどです。

### ■ 登記で地域の防災力向上に貢献

相続登記の義務化には、このような登記未了不動産による混乱を減らし、スムーズな復興活動を可能とする効果も期待されています。義務化にあたって、相続人には不動産を相続によって取得したことを知った日から3年以内に相続登記を行なう義務が課されましたが、これは過去に相続した不動産も対象で、今年の3月31日以前に相続した不動産については2027年3月31日までに登記をする必要があり、正当な理由なく相続登記を怠った場合には10万円以下の過料が科されます。

相続登記にかかる費用は、必要書類の取得費用が5,000円程度、登録免許税が固定資産税評価額の0.4%(※条件により税率変動)、手続き全てを司法書士に依頼した場合は10~15万円程度の報酬の支払いが必要となります。それなりに大きな出費ですが、罰金があることや災害時に地域の復興を妨げてしまう可能性を考えれば、決して高くない金額でしょう。

また、そもそも不動産の「共有」の状態を解消しておくことも、将来の災害対策および相続対策に有効です。思い当たる不動産がある場合は、この機会に相続登記の実施や権利関係の整理を検討してみましょう。

