もう、そんな時代ではありません。 ぜひ参考にされてください。 空室を減らすための基本知識とノウハウを、 自ら努力をしなければならない時代になりました。 オーナーが自ら判断し、 空室対策を、不動産会社や管理会社ばかりに頼っていませんか?

賃貸経営を取り巻く環境は厳しくなりつつあります。

ご自身の物件が市場にマッチした適切な商品で

| うやって空室を減らすか。そのための対 策が、ますます重要になりつつあります。

あり続けるために、オーナーはまず何を知るべ

きでしょうか?

◆市場全体の現在と将来の動向は ◆どんな不動産会社や管理会社を選ぶべきか…。 ◆どんな人がターゲットか ▼適切な家賃、礼金、敷金は 入居者のニーズは 周辺相場や競合物件の状況は **適切な設備やリフォームは**

設備の入れ替え・新設、リフォームを行うこと。 道な努力こそが、空室対策には最も有効です。 そういった、やるべきことをちゃんとやる、地 しっかりと。そして適切なタイミングでの修繕 イントを押さえた原状回復を、ルールに則って すことにつながります。 入居者の満足度を高めることが、退居者を減ら 掃を徹底し、トラブルには迅速に対応するなど、 「予防」の方が重要です。管理を充実させ、清 空室がでてしまったら、適切なコストで、ポ 空室対策は、空室が出た後よりも、その前の

編集部

イラスト/鈴木康代

(5人)



2005年 2010年

2020年 2025年 2030年 2035年

80 84

85

どれほどの人口減少が見込ま

きな問題です。では一体今後

れるのでしょうか。首都圏

75 79

の総人口は、

2035年ま

での25年間で、東京都が約2

神奈川県が約5%、

埼玉県が約12%

手具のであることは、 始めましょう。そうすれば、この状況にどう対処 とがこの特集の目的。まずは現在と今後の賃貸市 みなさんに賃貸経営の安定をはかっていただくこ じていることでしょう。厳しい状況にあっても、 したらいいかのヒントも見えてくるはずです 賃経営を取り巻く環境が楽観視できな 客観的にとらえ、理解することから オ ーナ ーの皆様も肌で感

況を冷静に、

ると言っていいでしょう。 は今でも飽和状態になってい があること自体、 ると予想されています。 などの影響で、空室率は高ま 4)、今後の人口や世帯数減少 %と減少していますが(図表 東京だけが14・5%から13・8 16・1%と5年前よりも上昇。 玉県が18・3%、 空室率は千葉県が20・5%。 9%。それでもかなり高いレ 平均と比べるとやや低く、15・ 録しています。首都圏は全国 均で18・7%と過去最高を記 年10月1日時点では、全国平 ルとなっており、 々上昇しており、 0万戸を超えています。 賃貸住宅の空室率は 神奈川県が 首都圏市場 空室数は $\frac{2}{0}$ 空室

新築着工戸数は堅調

こ10年間ほど、 は耐偽装問題の影響で減少、 りましたが、 1999年以降増加傾向にあ 前後が供給されてきました。 してみると、 一方新築物件の供給に関 首都圏ではこ 毎年14万戸

図表5

16

14

12

10

絶対押さえておきた

い

空室対策

ことになります。 剰になり、 給は続くということは供給過 減少するのに今後も新築の供 るでしょう。 そらく10万戸以上は供給され 時期比で約20%減少していま (図表5)。とは言ってもお 当然空室が増える 世帯数が

貸手市場から借手市場へ

賃貸住宅の空室率 2003年と2008年

図表4

15

ニタ付きドアホンなどの防犯 ット環境、オ 気はありません。 ンロなどは今の入居者には人 また一方では、入居者の間取 圧力も強まると予想されます。 す。それに伴い、賃料の下げ 居者の低所得化も進んでいま やフリーターの増加など、入 きくなっています。派遣切り るのは、景気低迷の影響も大 っています。 賃貸経営に逆風が吹いてい や設備への要望は年々高ま (バス・トイレ・洗面が エアコンなし、電気コ 例えば3点ユニ インターネ ロック・

首都圏の貸家の着工戸数

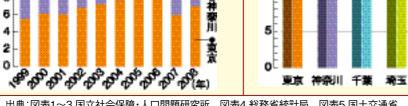
図表3 首都圏の世帯数推移予測 700 (万世等) 600 500 400 300

2

09年の上半期は、景気

2008年に回復しましたが、

の後退を受けて2008年同



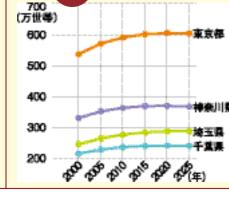
毫玉

8-20 24 45 49 15 19 25 29 30 34 35 39 40 44 50 54 (図表1)。 2015年頃最も多くなりま 2020年頃、 注目してみると、 賃貸経営をするなら首都圏が 口が多いせい。その意味では これは他の地域からの流入人 すが、その後減少に転じます よりは小さくなっています 口の減少率は全国の他の地域

利であると言えるでしょう。 次に人口を構成する年齢に

世田谷区 年代別の人口推移(2010年以降は予測)

10-05人



賃料や初期費用も下落傾向に 一年前と比べた、首都圏の賃貸マンション、 賃貸アパートの賃料、敷金・礼金の変動

賃貸マンション	賃貸アパート
平均坪賃料(万円) 一3.0 %	平均坪賃料(万円) 一2.1 %
平均敷金(ケ月) 一6.0 %	平均敷金(ヶ月) 一11.2 %
平均礼金(ヶ月) 一12.9 %	平均礼金(ヶ月) 一8.6 %

出典: [HOME'Sマーケットレポート2009年8月度]

平均礼金・平均敷金の下落傾向が続き、礼金ゼロ 物件や、敷金ゼロ物件の比率も上昇しています。 また入居者を募集する物件の広告件数も1年前に 比べて 10% 以上増えています。それだけ入居者募 集が厳しくなっていることを示しています。

文/本多智裕

1200 横原原射 800 地面海 600 千葉縣 300

は今後も継続することが予想 って久しいですが、その傾向

人口が減るとい

します。

少子化が叫ばれるようにな

首都圏の人口の将来推移 図表]

出典: 図表1~3 国立社会保障·人口問題研究所 図表4 総務省統計局 図表5 国土交通省

れています。 などのバス機能などが求め 追い炊きや浴室乾燥機

b

借手市場に変わっていく過渡 件も珍しくなくなってきてい 期と言えるでしょう。 にあり、敷金・礼金ゼロの物 に、家賃は実際に下がり傾向 うな対策を立てたらいいので んな逆風の環境の中、どのよ しょうか。これから市場に出 コラムで紹介しているよう 明らかに貸手市場から ではそ

を備えた建物が多くなるでし 段を以下のページでご紹介 おきたい空室対策に有効な手 も始められること、心がけて を守っていくのか。 ろ。現状の建物でいかに空室 たに建て直すのも難しいとこ がそんなに古くもないのに新 ニーズに対応した最新の設備 賃料の低下を防ぎ、 対抗するために築年数 今からで 収益

てくる新規物件は、入居者の

やはり少子

とはいかに空室をなくすか 上昇を続ける空室率 賃貸経営にとって大切なこ つまり少人数世帯が中 夫婦と子供の世帯 それ

ただ、

首都圏の

です。例えば横浜市。10年後 る20~35歳の人口減少が顕著 え、賃貸経営の主要顧客であ 高齢化の影響で、 の2020年には約11%減少 世田谷区にいたって 高齢者が増

世帯数も減少傾向に

は約20%も減少してしまい 世帯数に目を向けてみると、

貸物件を持つオーナー

・には大

り手)が減るということ。 うことはそれだけ需要(=

代を迎えることになります。 帯は微減、 層を中心に大幅に増える傾向 表3)。単身世帯数は、シニア 以降は減少傾向に転じます(図 年までは微増しますが、 ます。首都圏では単身者が増 も世帯数も減少するという時 となる市場が形成され、 は大幅に減少の傾向にありま にありますが、夫婦だけの世 えるため、世帯数は2020 こちらも厳しいことがわかり

55 59

65 69 70 74

60 64

の減少となります。

東京都は

神奈川県は

2009 冬号 OWNER'S STYLE OWNER'S STYLE 2009 冬号

空室予防から 始める空室対策

と、もし退去者が出た場合の対策編に分けて、紹介します。 タント西島昭さんに伺いました。退去者を出さないための予防編 チェックポイントを本誌「相談室」でおなじみの不動産コンサル た場合には何をしたらいいかを考えてみましょう。それぞれの 出さないためにはどんなことをしたらいいか、また、退去者が出 ここではいかに空室を出さないようにするか、つまりは退去者を

が鉄則です。

への対応はとにかく

「早く」

▼清掃の強化、共用部分の美化

犯砂利などを導入することも検

る必要があります。 身元や収入 そのためには、審査を厳しくす を減らすことにつながります。

共用部分に防犯カメラや防

ンを設置し

属性を合わせることが、退去者 退去理由になりがち。入居者の

清掃は、特にエントランス、

ずは考えてみましょう。 **ウ**ん退去者を出さないこ 室対策の最良策はもちろ

入居者の満足度を高める、

自転車置き場などをキレイに保 集合ポスト周辺、ゴミ置き場、

つよう心掛けましょう。共用部

装は、汚れやはがれがあるとい

外壁や階段など共有部分の塗

産会社に依頼するか、ご自身で めてきっちりやってくれる不動 面だけでなく、人物審査まで含

岨接をするなどの工夫も心がけ

い印象を与えません。できるだ

てください。

▼外装などの適切な塗装

討してみては。

みましょう。 は適切な管理、清掃、修繕等が すことができます。そのために ができれば、退去する人を減ら 入居者の満足度を高めること 以下列挙して

> 感のある写真や絵を飾ったり 洒落なマットを敷いたり、季節 分の美化は、エントランスにお

> > け早めにキレイにしましょう。

その見極め方いい管理会社を選ぶ。

▼入居者にアンケートを

管理面の満足度を入居者に聞

などを置き、花を植えるのも良

くアンケー

トを取ると、日頃気

の体力があり、賃貸経営に必要

物件が自宅に近く、それなり

な情報を自ら収集でき、積極的

に管理を行える…そういった人

エントランス周辺にプランター

いでしょう。ちょっとした工夫

づかない入居者の不満が見えて

くるかもしれません。

などを確認しましょう。



不動産コンサルティング技術 西島 昭

電話 03-5491-5200

株式会社市萬を設立。 株式会社 市萬 東京都世田谷区用賀4-10-3 世田谷ビジネススクエアヒルズⅡ

1965年兵庫県生まれ。関西 大学工学部卒。株式会社リク ルートで不動産関連業務に携 わった後、従来の不動産ビジ ネスのイメージを払拭し、社 会性の高いサービスを提供す

(撮影/西村陽一郎)

ることを目的に、平成11年、

にしじま・あきら

空室予防編

原状回復費用がかかりますし、 ざるをえない状況も考えられま 家賃が支払われません。やっと 次の入居者が決まるまでの間の ありません。退去者が出れば、 すが、管理や設備などへの不満 の防ぎようのない理由もありま す。退去者を出さないことをま 入居者が決まっても家賃を下げ によって転居することも少なく と。退去には、転勤や結婚など

必須となります。

照明は切れたらすぐ交換してい したら、即対応できているか、 るか、水廻りやエアコンが故障 でしょうか。例えば共用部分の 居者にストレスを与えていない

▼トラブルには迅速に対応を トラブルへの対応が遅く、

で印象が変わります。

交換したり単身者向けであれば 要です。給湯器を新しいものに り替えたり、新設することも必 ▼設備の入れ替え、 設備を適切なタイミングで取

ち会いの時などに、退居理由や

退去の申し出があった時や立

が安心できる時代になりまし 以外は、管理会社に依頼した方

▼退去者が出たら話を聞く

ば、各住戸にテレビモニター ィが十分ではない物件であれ エアコンの設置を。セキュリテ

▼質の良い人を入居させる

情報が得られるかもしれませ 今後退去者を減らすための参考 不満点を聞いてみてください。

意だが、肝心の管理がずさんと

いう管理会社も少なくありませ

では、どんな管理会社が、

管理会社をパートナーに選ぶ た。ただし、大切なのはどんな

か、です。建築、客付け、宣伝は得

3

をチェックしてください。

▼不動産会社にも聞いてみる

1社ではなく、複数の不動産

ないか、家賃が下がっていない 会社に、周囲で空室が増えてい

限って理由や根拠もなく「家賃 理会社、オーナーとのコミュニ うです。変更することを検討す 提案もしてこない場合が多いよ を下げましょう」以外に、何の ケーションの少ない管理会社に ーズなどの情報を提供しない管

仲介店舗や加盟店などの数が多 めの物件広告に熱心な会社や、 重要になってきます。募集のた

募集=客付け力は今後、特に

募集と管理両方に強い会社

▼入居審査を厳格に行う会社 い会社は、比較的期待できます。 ントを挙げていきましょう。 空室予防に頼りになるか、ポイ

お良いでしょう。オーナーに対

して、市況・相場や、入居者ニ

べきでしょう。 ▼経営理念が明確な会社

るべく早く家賃を下げることな

く、できるだけ質の良い、次の

場を知るためには、不動産会社

家賃や、礼金・敷金などの相

社も存在します。 しっかりと審

客付け力だけで審査の甘い会

査をし、どんな入居希望者が来

や会社の雰囲気も大切です。 かめてみましょう。社員の印象 会社なのかを、会社訪問して確 ているのか、オーナーのこと、 人居者のことをよく考えている どんな経営理念で業務を行っ

社にしましょう。

たかきちんと報告してくれる会

った管理会社を選びましょう。 と会って、話を聞き、自分に合 ましたが、多くの管理会社の人 以上いくつかポイントを挙げ

体制で迅速に対応してくれるシ

ステムがあるなど。

オーナーに賃貸経営の役に立

提供してくれる会社

会社をおすすめします。例えば、

トラブルが発生した際に24時間

て入居者の満足度を高められる

しっかりした管理体制によっ

充実した体制を持つ会社

空室対策編

去者が出てしまった場合、 入居者は出てくるものです。 ▶ かに空室予防に手を打っ しても、それでも退去する

う。節税や資産活用などの相談 てくれる管理会社を選びましょ て適切なアドバイス・提案をし れたり、修繕や設備などに関し つ市況などの情報を提供してく

にも対応してくれる会社だとな

絶対押さえておきたい

空室対策

にまかせっきりでなく、オーナ てみてください。 者的視点を持って、 入居者を決めなければなりませ 適正かをチェック家賃が相場と比べて、 ん。そのためには、不動産会社 -自身の努力も必要です。 経営 ぜひ実行し もっとも 同じような間取り・広さの、 駅から同じくらいの距離にある べることが大事です。最寄りの に聞くだけでなく、自分でも調 ることから始めましょう。 合する物件の家賃相場を確認す

自分の物件と客観的に比較して は、周辺の競合物件のことをよ が適正かどうか調べるために みることが必要です。 く知り、借り手の立場に立って、 **有効な空室対策です。今の家賃** 適正な家賃設定は、

▼競合物件を知る

外装などを知り、自分の物件と 比べてどうか、点数化して比較 ってみましょう。立地・設備・ してみても良いでしょう。 競合する物件を実際に見に行

どんな設備が魅力的に思えるか 見せてもらいましょう。特に、 ▼周辺の新築物件をチェック 管理会社の了解を得て部屋を

初期費用を設定する適正な家賃と

かなどを、質問してみましょう。 どんな人が部屋を探しているの の相場はどうなりつつあるか、 か、礼金・敷金などの初期費用

方がお得な場合が少なくありま の機会に思いきって下げること 物件の家賃が割高であれば、こ くしてでも早く住んでもらった も検討してみましょう。少し安 調べた結果、もしも、自分の

金がゼロの物件が増えています のある物件を中心に、礼金・敷 立地・築年数・設備などに課題 がかかるようであれば、一般的 うな家賃です。それ以上の期間 には、適正とは言えません。 でも5~6人の内見が入り、 しょうか。最初の1ヶ月で最低 **へとも2ヶ月以内に成約するよ** 初期費用についても最近は、 ではどんな家賃が適正なので 遅

OWNER'S STYLE 2009 冬号

場所に自転車を置かないなどの

ルールを守らない、決められた

夜中に騒音を出す、ゴミ出し

マナーの悪い入居者の存在は、

人居者同士のトラブルを招き、

見て、適正な初期費用を決めて

また、更新料の支払日が近い

をやめるか安くすることで、長 が意外と多いものです。更新料 ことをきかっけに、転居する人 く住んでもらった方がお得とも

頼むときのポイント客付けを不動産会社に 不動産会社を競争させる

評のある会社など。 をすぐに出す会社、営業力に定 ている会社、業者間の広告図面 ンターネットの不動産ポータル り駅の駅前の客の多い会社、 競争させた方が、早く決まりや 数の不動産会社に直接依頼して 場合、募集は一社ではなく、複 ご自身で管理をしている人の イトなどで広告を多数掲載し いものです。たとえば、最寄

▼不動産会社をその気に

働きかけをしてみてはいかがで うに、こちらから不動産会社に に物件を覚えてもらい、 しょう。店舗に通って営業マン 熱心に客付けをしてもらうよ

印象を与えることが大切です。

もの。そのためには内見時に好

不動産会社にまかせるだけでな

良さを理解してもらうようにす たり、成約したら営業マンにイ るとか、自分でチラシを作って、 **占舗に置いてもらう、など。** たまには手土産を持って行っ

ません。 を出すという手も良いかもしれ ンセンティブ (1~2万円程度)

うにしておいてください。また、 置き場も。室内では特にバス・ を常にキレイに清掃しましょ まわりに、ゴミや汚れが無いよ う。集合ポスト、駐輪場、ゴミ トイレ・洗面所・台所などの水 内見者が歩くであろう道筋

▼内見を増やすための工夫を

自分の店舗に来たお客様だけ



ているのはオー

ーナーです。物件

また、物件の良さを一番理解し 動産会社に要望してください 図面を早く、多く出すことを不 は少なくありません。業者間の で決めようと考える不動産会社

好印象に。

▼明るく、広く見せる

善をお願いしましょう。 さい。もし不十分であれば、 で募集広告をチェックしてくだ ているか、物件を探す人の視点 の魅力がちゃんとアピールされ

高める工夫内見からの成約率を

募集広告で内見者を集めるこ

の部屋に照明器具をつけてお 部屋なら午前中とか。室内全て の明るい時間に内見してもらう ることができます。また、室内 ようにしてください。東向きの いてください。室内を広く見せ ドアや引き戸は全部開けてお 照明もワット数の大きいも

確率で契約まで持って行きたい とができたなら、なるべく高い

> エントランスから部屋まで オーナー自らができる工夫

を紹介します。

▼美化や演出の工夫

▼換気はこまめに実行

ないかなどの確認も行いましょ かや、スリッパが散らかってい は窓を全開にして、十分に空気 らないように、1、2週間に一度 内見の際の窓の閉め忘れがない の入れ替えを行ってください。

どの寸法を書き込んでおくと、 さが伝わって効果的です。「浴 た、間取り図には、室内の壁な ら富士山が見えます」など。 が聞こえます」「晴れると窓か らは朝陽が差し込み、小鳥の声 20足以上入ります」「この窓か は新品です」「下駄箱には靴が 室乾燥機付きです」「エアコン を説明するのもオーナーの熱心 資料を置いてアピールポイント

つくように、スイッチはオンに のにしてください。そしてブレ しておくと良いでしょう。 カーを上げると全部の照明が

室内の空気がこもりがちにな

室内に自分で作った物件説明

▼スリッパの用意も

▼手作り資料等でアピール **工置いておくと良いでしょう。 内見用のスリッパは、2組以**

見者に喜ばれます。さらに周辺 家具が入るかがわかるので、

2009 冬号 OWNER'S STYLE

プロットし、「ここの魚は新鮮 地図をつくってみてはいかがで しょう。生活施設や便利施設を

で安い」「この歯医者は名医と

評判」などのコメントもあれば、

なお良しです。

▼不動産会社と連絡を密に

ださい。 だけつながるようにし、早い対 帯電話等に連絡を貰い、できる 応ができるようにしておいてく 何かあれば不動産会社から携

です。 きます。ぜひ実行してみてくだ 策で、入居率を高めることがで ている方と、もめる場合が少な れる方もいますが、既に入居し 可への途中からの変更を検討さ さい。また、空室対策にペット とした努力や工夫による空室対 くないので、慎重な対応が必要 次のページからは、退去者が 以上見てきたように、ちょっ

オーナーの方が負担するコスト 出た場合の原状回復のルールと について説明します。 文/本多智裕

課せられている「原状回復 た汚損やキズなどを復旧する ど、借主の責任によって生じ 常の使用方法に反する使用な とは、借主の故意・過失や通 ろを誤解されている方が多い ではありません。ここのとこ じ状態に回復するということ た物件を契約締結時と全く同 の「原状回復」とは借りてい となります。 ようです。借主に義務として ただ、この場合

ビを発生させてしまったなど、 処理をせず、 ただし、すぐ拭くなどの適切な 借主の責任範囲ではなく、貸 常生活で起こることなので、 ジュースをこぼしたシミは日 れる場合があります。 例えば の復旧費用は借主の負担とさ 発生・拡大した場合には、そ 怠ったことが原因で、損耗が 損耗を放置したり、手入れを ものであっても、 王負担となると考えられます。 ただし通常損耗と思われる 放置して床にカ 借主がその

退去者が出てもスムーズに次の入居者を迎えられるように。 早わかり 原状回復の

ことです。

2 賃借人の故意・過失や通常の 借人は、その復旧費用を負担 借人の責めに帰すべき事由に 使用方法に反する使用など賃 よる住宅の損耗等があれば、賃

Ⅱ 経年変化および通常の使用

による住宅の損耗等の復旧に

具体的な説明事項は以下のと することを義務づけています。 則や考え方を仲介業者が説明 そして原状回復等に関する原

止するためにつくられました。 人居中の修繕のトラブルを防 している退去時の原状回復や

賃に含まれているとされてい じる損耗)などの修繕費は家 変化(時間の経過に伴って生 て生じる程度の損耗)や経年 通常損耗(通常の使用に伴っ 退去時の復旧の原則

負担しないこと。

賃貸住宅の契約においては

このルールをしっかりと理解しましょう。

退去時の貸主・借主の費用負担区分が

ある程度明確になりました。もはや東京だけではなく

百都圏全体の統一ルールになりつつありますので、

このルールができたことによりこれまで曖昧だった

入居中の修繕の基本的な考え方などが盛り込まれています。

平成16年10月に施行された **「東京ルール」をご存知ですか**

「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」のことで

原状回復の基本的な考え方や

東京都の賃貸住宅紛争防止条例に基づく

「東京ルール」は近年増加

で行い、賃借人はその費用を ついては、賃貸人の費用負担 退去時には原状回復が必要

絶対押さえておきたい 空室対策

OWNER'S STYLE 2009 冬号

借主の過失で損害が悪化した

ら借主負担となります

補修する部位	借主の負担単位等	経過年数の考慮等
床 畳、カーペット、 フローリングなど	 ●畳:原則1枚単位。毀損等が複数枚の場合は、その枚数(裏返しか表替えかは毀損の程度による) ●カーペット、クッションフロア:毀損等が複数箇所にわたる場合は当該居室全体 ●フローリング:原則㎡単位。毀損等が複数箇所にわたる場合は当該居室全体 	◆ 畳表: 経過年数は考慮しない ◆ 畳床、カーペット、クッションフロア: 経過年数を 考慮し、負担割合を算定する ◆ フローリング: 経過年数は考慮しない
壁・天井クロス	●壁(クロス):原則㎡単位。ただし張替えが必要な場合は一面分まで借主負担でもやむをえない ※タバコのヤニ…クリーニングで除去できず張替えが必要な程度に汚損している場合、当該居室全体	◆壁(クロス):6年で残存価値が10%になるよう 負担割合を算定する
建具 ふすま、柱など	ふすま: 1 枚単位柱: 1 本単位	◆ふすま、柱:経過年数は考慮しない
設備、その他 鍵、クリーニング など	● 設備機器:補修部分、交換相当費用● 鍵:紛失の場合はシリンダーの交換● クリーニング:部位ごともしくは住戸全体	◆設備機器:8年で残存価値が10%になるよう 負担割合を算定する ◆鍵:経過年数は考慮しない ◆クリーニング:経過年数は考慮しない

●負担割合の考え方





合には、予め契約で破損補修

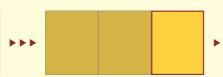
ルー

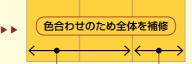
ルを定めておいて、

人居者が過去に床を傷めた場

て「東京ルー えています。

ル」を準用して、 このことに関し





までのように退去時のトラブ

える声もあります。

つまり

ルに時間をとられるというこ

クロス一面分か ら、さらに通常 消耗・経年変化 を除いたもの が、借主の負担

借り主が破損

破損部分だけを修理すると、他の古い 部分とクロスの色が異なってしまう

イルの相談ダイヤルに、

フ

ーリングのトラブル相談が増

貸主の負担(色を 合わせるための補修)

とは、

その間リフォ

ムもで

当然新しい入居者の募

になります

感じていらっしゃるオー

も貸主の負担が増えたと

も多いことでしょう。

ただし、

借主の負担

(一面分)

このルー

ル化を前向きにとら

果的なのです。

ルの解決にもこのルー

もあります。こうしたトラブ ムーズに借主負担にする工夫

物件確認はしっかりと

損耗等の でしょうか。 汚れなどが借主の責任に負う 時に見つかったキズやシ う点はご理解いただけまし 変化および通常の使用による ものなのか、そうでない そこで問題となるのが退去 復 旧は貸主負担と かと た 11

経過年数でどれだけ価値が下がるの? 借主の原状回復費用に関して

家賃収入

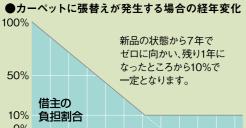
を確保することです。 常に満室を維持し、

また、

最近オー

ナーズ・ス

賃貸経営にとって重要なの 集を行うことができません



は、建物や設備等の経過年数 を考慮し、年数が多いほど負 担割合を減少することとして います。例えばカーペットの 場合、償却年数は、6年で残 存価値10%となるような直線 を描いて借主の負担を決定し ます。年数がたつほど借主の負 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 (年) 担割合が減少するわけです。

居時と退去時の物件状況を比

しておくことが重要です。

人居時にもしっかり

チ

エ

ッ

退去時だけでなはなく、

出典:国土交通省「原状回復を巡るトラブルとガイドライン〈改訂版〉

作成し、 者が決まるようなハウスクリ 出たあと、 無料相談ダイヤルを開設して 用することも考えられます。 額訴訟手続」 場合には、「民事調停手続」「少 る解決がうまくいかなかった されています。話し合いによ 言などを行う相談窓口 にはトラブル解決のための助 なってしまった場合、東京都 果的です。 付入り) 等を比較するために、 うにしましょう。 は借主にも確認してもらうよ が立ち会いの上、「確認書」を 較できるように、 いますので、ご利用ください。 ーニングとリフォ ただ、 次ページからは、 を撮っておくの それでもトラブルに 汚れ等があるところ 速やかに次の入居 ズ・スタイ の司法手続を利 シミの具合 貸主と借主 退去者が 写真 が用 ルでも も効 意

監修/紅東京共同住宅協会 森政行 文/本多智裕

原状回復に関する特約について

特約とは、「当事者間の特別の合 意・約束」、「特別の条件を付した 約束」などを意味します。貸主と 借主の合意により、通常の原状回 復義務を超えた負担を借主に課す ことができます。ただ、全て認め られるわけではなく、裁判の結果、 特約が無効と判断されることもあ ります。判例等によれば、特約が 有効となるためには、次の3つの 用件が必要であるとされています。

①特約の必要性があり、かつ、暴 利的でないなどの客観的、合理的 理由が存在すること

②賃借人が特約によって通常の原状 回復義務を超えた修繕等の義務を 負うことについて認識していること ③賃借人が特約による義務負担の 意思表示をしていること

部を借主の不注意で破ってし されます。 工事の施工の最小単位に限定 についても、 こと」ですから、 破損部分をもとの状態に戻す 例えばクロスの一 破損部分の補修 費用の負担

によっては異なる場合があり なものであり、 ただしこの負担区分は一般的 で(表1)参考にしてください。 負担の考え方を載せましたの よって生じた汚損・キズ等の 借主の負担割合は? 原状回復は、「借主の責任に 損耗等の程度

ろですが、貸主・借主の費用

とするかの判

断は難し

いとこ

どこまでが

「通常の

使用

せん。 差し引 ない残 る必要が出てくるかもしれま 合わせのために全体を張替え 分と色が異なってしまい、 借主は補修費用 は貸主の負担になりますから、 変化しており、 部分もやはり通常損耗・ 負担です。 るだけでは、色褪せた他の部 わけではありません。 ただ、破損部分を張替え た場合、 スの張替え費用は借主 この場合、 いた額を負担となりま の面の張替え費用 しかし、全額とい 破損した部分 その分の経費 からその分を 破損して 破損 経年 色

【表1 貸主・借主の負担区分の一覧】

白ス

部分ごとの借主負担に関して

は表2をご参照ください。

貸主の負担になります。

◆畳の裏返し、表替え(特に破損等していないが、 次の入居者確保のために行うもの) 畳の変色(日照・建物構造欠陥による雨漏りなど

で発生したもの。通常損耗)

• フローリングの著しい色落ち(借主の不注意で フロ 雨が吹き込んだことなどによるもの)

◆フローリングのワックスがけ ◆フローリングの色落ち(日照・建物構造欠陥に よる雨漏りなどで発生したもの)

カーペットに飲み物を等をこぼしたことによる シミ、カビ 借主 冷蔵庫下のサビ跡(畳・フローリングも同様) 引越作業で生じたひっかきキズ

> ◆家具の設置による床、カーペットのへこみ、 設置跡

借主 ● 指定違反による天井に直接つけた照明器具の跡

◆地震などの自然災害で破損したガラス ◆網入りガラスの亀裂 (構造により自然に発生したもの)

借主 ● 飼育ペットによる床・壁・柱等のキズ

● 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による 設備の毀損 ▶設備機器の故障、使用不能

(機器の耐用年限到来のもの) ▶浴槽、風呂釜等の取替え(破損等はしていないが、 次の入居者確保のために行うもの)

貸主 ◆鍵の取替え(破損、鍵紛失のない場合)※契約内容による

ガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れ、すす ● 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等

貸主 ◆トイレ、台所の消毒

	● タバコのヤニ (クリーニングで除去できない程度)
	● クーラーから水漏れし、放置したため壁が腐食
	(借主所有・貸主所有にかかわらず)

結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ

● 台所の油汚れ(使用後の手入れが悪く、ススや 油が付着している場合)

壁等のくぎ穴、ネジ穴

(重量物を掛けるためにあけたもので、 下地ボードの張替えが必要な程度のもの)

▶タバコのヤニ(クリーニングで除去できる程度)

◆テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ (いわゆる電気ヤケ)

▶エアコン(借主所有)設置による壁のビス穴、跡

▶クロスの変色(日照などの自然現象によるもの)

▶壁に貼ったポスターや絵画の跡

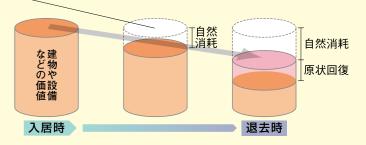
▶壁等の画鋲、ピン等の穴 (下地ボードの張替えは不要な程度のもの)

◆全体のハウスクリーニング(専門業者による) 貸主 (借主が通常清掃を実施している場合)※契約内容による

◆網戸の張替え(破損等はしていないが 次の入居者確保のために行うもの)

●賃貸借物件の価値変化イメージ

建物や設備の価値は、年数の経過や使用に伴って減少していく =**自然消耗**(経年変化·通常消耗)



出典:東京都都市整備局「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」