名古屋大家塾の塾長が語る

空き家時代に備えて、大家は今どうあるべきか

空室で多くの大家さんが頭を悩ませている時代です。
競合の中で抜きん出た物件にするには
何をすべきか、経験に基づいた手法を紹介しましょう。

名古屋大家塾塾長
石黒 博章氏

会員数400名以上の名古屋大家塾の塾長を11期務め、９棟123戸を経営する大家さん。入居率20％を満室にした伝説を持つ。現在新築ＲＣ60戸を建築中。

ネットをフル活用して市場調査を

空室が出た場合、まずやるべきことは現状の把握です。市場調査と建物調査を徹底的に行って現状を把握します。私の購入した物件を例に紹介しましょう。名古屋市の新栄に建つ、築7年の重量鉄骨造マンションは築年数が浅く外観も綺麗でしたが、いろいろな問題があり36戸中22戸が空室でした。

市場調査で大事なのは賃貸需要を探ることです。入居者層は単身者かファミリーか。職業や属性、性別・年齢・収入などは？ 加えて近隣情報も重要です。周辺の企業・店舗・学校、危険要因や住人特性、歴史などです。調べることは多岐にわたりますが、非常に役に立つのがインターネットです。グーグルマップで検索すれば、物件周辺の生活施設情報や賃貸仲介会社の情報を得られます。ウィキペディアで地名を検索すれば、地域特性もわかります。例えば新栄は「オフィスビルが立ち並ぶ」「歓楽街として発展している」「外国系のお店が多く外国人居住者の多い」などと知ることができました。

プロである仲介会社から積極的に情報収集を

また実際に物件周辺を歩いてみることも大切です。駐車場の車を見れば、住んでいる人たちの所得階層がわかります。地元の大家さんに聞いてみるのも効果的で、意外と積極的に話してくれます。そして何よりも大事なのが、周辺の仲介会社への聞き込みです。日々お客様と対面している仲介会社は有益な情報を持っているプロです。できれば多くの情報を持っている店長や営業担当者から話を聞きましょう。家賃相場や人気の設備、どんな設備を入れるといくら家賃アップが見込めるかなどを聞いてください。また近隣の競合物件の広告をもらってみましょう。設備や環境などをご自身の所有物件と比較して、家賃設定等に反映させるのです。

周辺調査が終わったら、所有物件の魅力を診断します。どこが競合物件に優れていて劣っているのか、リフォームのポイントなどが見えてきます。

清潔感が第一のリフォーム、モデルルーム作成も効果的

現状把握が必要な理由は、ターゲットの絞り込みをするためです。入居ターゲットを想定すれば、余計な手間やコストをかけずに効果的な営業・広告戦略が立てられ、有効なリフォーム計画が実行できます。新栄の物件の場合、ターゲットは「ちょっとお洒落に暮らしたい学生・社会人・飲食関係者」とし、若干治安に不安な地域だったので「安全・安心」を売りにするリフォームを行いました。

共用部で徹底したのが清掃です。ゴミ置き場はスペースがあったものの乱雑だったので、大型のゴミストッカーを設置。郵便受けを修理し、放置自転車を撤去しました。照明を取り替えて、明るく清潔感あふれる空間になりました。居室は生活をイメージしやすいようにモデルルームを作りました。欧風家具量販店のＩＫＥＡを利用すれば、お洒落な家具や小物などを驚くほど安い金額で購入できます。そしてモデルルーム内の随所に、使い勝手や設備をアピールするＰＯＰを貼っておきました。

リフォームでは、古い設備の入れ替えや安い設備の増設も積極的に行いましょう。設備は残るものですし、入居希望者の意識が向きやすいところです。宅配ボックス・防犯カメラ・温水洗浄便座・ＴＶモニター付きインターフォン・室内物干しなどは入居者のニーズが高く、喜ばれます。

次に広告戦略ですが、より多くの入居希望者にチラシやインターネットで情報を見てもらう必要があります。そこで、物件チラシはぜひご自身で作成することをおすすめします。仲介会社では定型のフォーマットで作成することが多く、大量の管理物件に埋もれてしまうため、所有物件の良さをアピールできないことがあります。

即決してもらうため仲介会社に権限委譲も

募集業務をお願いする仲介会社への営業も欠かせません。訪問する際に管理会社の担当者と一緒に行けば、連携が取れていると安心してもらえます。また、より多くの会社訪問を心がけてください。私は1日に15社を訪問しました。そして入居希望者に即決してもらうチャンスを逃さないために家賃の２０００円引きまではＯＫですと伝えました。週１回に加え、入居状況が変化したタイミングでファックスとＥメールで仲介会社に連絡し、こまめにフォローするようにしました。結果は短期間で22戸すべてを満室にできました。

今後も厳しい状況は続くかと思いますが、常に前向きに、どうしたら埋まるかを考え、行動してください。答えが必ず出てくるものです。ぜひ成功する賃貸経営を実現してください。

空室を埋めるには？

市場調査

- インターネットで調べる
- 仲介会社で聞き込み

↓

賃貸需要
入居者層、職業・属性、性別・年齢・年収

近隣調査
企業・店舗・学校、危険要因、住人特性、歴史

↓

ターゲットを決定
手間・コストを減らし、効果的な計画・戦略を立てる

↓

「リフォーム」計画
「広告・営業」戦略

リフォーム
徹底した清掃、明るい建物、大規模修繕の検討、入居者ニーズに合ったリフォーム、設備追加

広告・営業
広告作成、多くの仲介業者を活用、インターネットへの掲載

▲POP事例
この物件をよく知らない仲介会社が案内しても、魅力が内見者に伝わるよう、アピールポイントをＰＯＰにして目につくところに貼る

▶チラシ事例
物件の「安全・安心」が伝わるよう、セキュリティへのこだわりや充実した設備を吹き出しで強調、写真の品質にもこだわって作成

36戸中22戸の空室を満室に！

石黒さんの事例

場所：新栄
築年数：築7年
構造：重量鉄骨
階数：10階
間取り：1K×36戸

購入時の状況
36戸中22室が空室。所有者が何人も入れ替わり管理会社も管理することを放棄していた。共用部は荒れ放題の状態。

現状把握で分かったこと
現地はビジネス街と商業地、住宅街が混在した地。周辺には飲食店が多く、外国系のお店も。外国人の居住者も多い。

どんな物件にしたか
学生・社会人向け、飲食店勤務者をターゲットに設定。安全と安心に配慮したリフォームを実施。家賃プランは初期費用ありと初期費用なしで月々の家賃に上乗せの２プラン用意した。

結果
10戸は学生、７戸は社会人、５戸は飲食関係と、ほぼ想定通りの入居者が決定。広範囲のエリアの仲介会社から紹介があった。

賃貸経営
法律トラブル
Q&A
第10回

悪気なく転貸？ 孤独死が起こったら？

外国人・高齢者との入居者トラブル

久保原弁護士による法律相談Q&Aの第10回は、外国人・高齢者とのトラブルです。価値観が異なる外国人や、いつまでも健康とは限らない高齢者が入居者の場合、どんなトラブルが起こり得るのかを事前に知り、いざという時にあわてないようにしましょう。

文／九帆堂法律事務所
弁護士
久保原 和也

2007年、京都大学大学院法学研究科修了。同年、司法試験合格。2008年、九帆堂法律事務所設立。最高裁で勝訴した更新料裁判の大家さん側弁護団の首都圏担当。更新料裁判では、首都圏で唯一の弁護団所属弁護士としてさまざまな情報を発信。

Q1 外国人に店舗を賃貸していますが、第三者が店を経営しているようです。どのように対応すべき？

A1 放置をせずに事実確認を。その上で、契約継続か解消かの方針を検討します。

第三者が転借をして店を経営しているのか、賃借人が店長を雇って任せているだけなのか、判断が難しいことがあります。しかし、転貸かどうかは物件の占有者は誰かということにかかわり、賃貸人にとって極めて重要なことです。賃借人が別会社を作って店舗経営しているケースも、別会社への転貸なので同様です。賃料滞納などで明け渡しを求める場合、賃借人を相手に裁判をして勝っても、実際に占有しているのは第三者という場合、裁判をやり直すことにもなりかねません。放置せずに事実確認をしましょう。結果、背信性が強ければ契約解除も検討します。

なお、外国人は母国の習慣で転貸に悪気がないこともあります。賃貸借制度は国ごとに異なると考えた方がよいかもしれません。

Q2 ワンルームに1人の外国人が住んでいるはずが、勝手に8人くらいで同居しているようです。

A2 勝手に入居者が増えることは、多くの問題が生じます。早期に解消をしましょう。

外国人に賃した場合、勝手に入居者が増えていたり、入れ替わっていたりしているということがありますので要注意です。賃貸人からすれば、自分の大切な所有物件に誰が寝泊まりしているかわからないという一大事となります。近隣住民から不安がられたり、大人数が集まって騒音問題となったりすることもあります。

まず、事実を調査し、毅然と対処すべきだと思います。早期に約定状態へ戻すように方策を講じます。単に資力がないから無断同居をしているというだけでなく、何らかの事情があることもありますので、念のため、同居人全員の在留カードの提示を求め、在留期間等も確認します。在留資格に疑問があれば、入国管理局に通報や相談をすることになると思います。

Q3 家賃を滞納したまま外国人が母国に帰ってしまいました。裁判で明け渡しを求めることはできますか？

A3 訴え提起自体はできますが、一般的に外国に住所がある場合は時間も手間もかかります。

外国に住む外国人に対して裁判をすることも可能です。しかし、訴状を居所に届ける手続（送達）に時間を要します。確実に訴状を届けなければ、裁判が行われていることすら知らない間に判決が出てしまうことになるため、裁判所は慎重に送達をしますが、外国へ送達しなければならない場合は、裁判長がその国の管轄官庁またはその国に駐在する日本の大使・公使・領事に嘱託して行うことになります。裁判官が最高裁を通じて外交ルートを使って訴状を届けるというイメージです。これには時間もかなり必要となります。

そこで日本に居所があるうちに手を打つべきですし、外国の居所が明らかな場合も、送達場所を日本の友人宅に指定してもらうなど、裁判を早く進める工夫が必要です。

Q4 入居者が高齢だという理由で、更新拒絶をすることはできますか？

A4 更新を拒絶する正当事由には該当しません。更新拒絶はできません。

賃貸人は、正当事由がなければ更新を拒絶することができません。正当事由は、賃貸人と賃借人それぞれが建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況、建物の現況、立退料などを総合衡量して判断されます。

入居者が高齢という場合、その後の引越しや環境変化への対応が難しいことが多く、むしろ正当事由を否定する（更新拒絶を認めない）方向で考慮されることが多いと思います。

なお、全く別の話にはなりますが、入居者募集の際に、「障害者はお断り」などと門前払いすることは不当な差別的取扱いであり、平成28年4月1日に施行された障害者差別解消法により禁止されています。

Q5 高齢入居者が孤独死したのですが、親戚関係がわからない場合はどうしたらよいですか？

A5 賃借権は相続されますから、相続人の調査は必須です。

賃借人が死亡した場合、賃借権も財産権ですので相続人に承継されることになります。そこで、相続人を探し出して、賃貸借契約を継続するのか解約するのかを決めてもらい、残置物を引き取ってもらうことが必要となります。

孤独死のような場合には、警察が相続人を探して連絡をすることが多いと思いますが、弁護士に依頼して戸籍調査をすることでも相続人を探し出すことができます。

もっとも、入居者が高齢の場合、更新時などに相続人関係を聞き出し、相続人と賃貸人が普段から協力して入居者を見守る関係を作っておくことが本来は望ましいです。入居者ごとに事情は異なりますが、それぞれに配慮しつつも、後々賃貸人だけに大きな負担とならないようにすることが重要です。

Q6 高齢入居者に対して賃料滞納を理由とする明け渡し判決が出ました。強制執行する場合に注意することは？

A6 強制執行の場合は、移転先確保への人道的配慮が必要だと思います。

明け渡しの判決が出た場合、入居者が高齢だからといって強制執行ができないということにはなりません。しかし、寝たきりであるとか、認知症の疑いがあるなどのケースはもちろんですが、一般的に高齢者の引越しには手助けが必要なことが多いと思います。賃借人としては賃料を滞納して腹立たしいのですが、だからといって、何の配慮もしないというわけにはいきません。

強制執行の場合、明渡催告という手続きで一度入居者を訪問することになりますので、少なくともそうした機会を利用して、どのような手助けが必要なのかを把握します。そして、社会福祉事務所などの行政窓口とも相談をして、強制執行を担当する執行官に報告しながら移転の段取りを進めます。

イラスト／黒崎 玄