

大手も参入続々!話題の「駐車場シェアリング」の魅力

都市部へのお出掛けで困ることといえば、駐車場探し。イライラする渋滞をようやく抜けて、やっと目的地に着いたと思ったら、今度はコインパーキングの空を探してウロウロ…そんな経験をお持ちの方も少なくないはず。

そこで今回ご紹介するのが「駐車場シェアリング」という新しい駐車場ビジネス。直近では、楽天(株)やリクルート(株)が参入したことで話題のホットなシェア事業です。

一日単位、時間単位など貸主都合で自由に貸せる

シェアとは、一言でいえば「ひとつのものを複数人で共同利用すること」。そして駐車場シェアリングとは、「ひとつの駐車場を時間で区切って便利に複数人で利用しよう」というサービスです。

しばらく空いたままの月極駐車場や、空き時間の長い自宅の駐車スペース。使っていない間だけ誰かに貸せたら、と考えることはありませんか? 駐車場シェアリングは、そうした駐車場を「シェア」し、まるでコインパーキングのように、時間単位や一日単位で多くの方に貸せるようにしてくれます。短い単位で貸し出し期間を設定できるため、「月曜と水曜だけ」「車で仕事に出掛けている平日9時から17時まで」など、貸主の都合での自由な貸し出しが可能です。一回あたり数百円~数千円の駐車場収益をあげられるようになります。

特に一時使用の駐車場が不足しがちな都市部においては、これを解消すると共に遊休地の活用策として注目を集めています。

気になる駐車場シェアリングの特徴と注意点

各社で細かな違いはありますが、サービスの大きな仕組みは次のとおりです。

- ①貸主が駐車場を登録する。貸してもいい日・時間・料金を設定し、情報を公開
- ②車を停めたい人がスマートフォンやパソコンで駐車場を検索。条件に合った駐車場を予約
- ③停めたい人が実際に駐車場を利用
- ④料金がクレジットカードで決済される
- ⑤料金のうち一定割合(4割など)をサービス会社が取得、残りを貸主が取得

コインパーキングなど異なる点のひとつが、事前にネット予約できること。利用する側も便利ですが、貸す側も直近の収益を予測しながら運営ができます。

また、クレジットカード決済のため、料金の踏み倒しなどの心配が少ない点も加算材料でしょう。ただし、リアルタイムで空き状況を発信するなどシステム運営負荷が高いためか、運営会社に支払う手数料も高くなりがちなのは注意が必要です。



事故や通報など、シェアのトラブル対策には事前の配慮を

実際の運用にあたって注意したいのは、事故等のトラブル。大抵は利用者の自動車保険を前提にサービス側でも保険を用意していますが、保険は事故をゼロにできません。ほとんどの利用者は運転のプロではありませんし、車の出し入れがしにくい駐車場をシェアで運営するのは避けるべきでしょう。

また、集合住宅付帯の駐車場で運営する場合、多数の入居者に加えて不特定多数の利用者が駐車場に出入りすることになります。事故率も上がりますし、それを嫌がる入居者も出てくるでしょう。「見知らぬ車が停まっている」と、迷惑車両として通報されてしまうことも考えられます。運営の前には入居者に対する十分な告知が必要です。

現在、駐車場シェアリングには「タイムズ」のパーク24、「三井のリパーク」の三井不動産リアルティ、ベンチャーながらトヨタの出資を受けるakippa、そして冒頭でも紹介した楽天、リクルート住まいカンパニーなど有名企業が続々と参入しており、将来はシェアされた駐車場が都市部のインフラとして重要な役割を担うようになるとも言われています。たった一日の空きから始められる駐車場シェアリング。遊休地の活用にも、そして都市づくり参画の一環に、一度検討されてはいかがでしょうか。

SAKURA

PREMIUM OWNER'S NEWS

さくらハウジングのオーナー様向け会報誌

May
2017 **5**

雨漏りしてからでは遅い! 梅雨入り前の メンテナンスのススメ

梅雨時のお悩み解決!
室内物干しで空室対策

大手も参入続々!話題の「駐車場シェアリング」の魅力

有限会社さくらハウジング



雨漏りしてからでは遅い! 梅雨入り前の メンテナンスのススメ

気付けば今年もすでに3分の1が過ぎ、うっとうしい雨音が続く季節も間近に迫りました。今回は雨の季節の最大リスク「雨漏り」について詳しく見ていきましょう。

最後は入居者退去! 雨漏り被害は次々連鎖する

まず、賃貸物件で雨漏りが起きた場合、どんな被害が発生するか考えましょう。大抵は以下のようなことが重なりあって、さらに負の連鎖が始まります。

- ・天井や壁が汚れた、壁紙が剥がれた
- ・家電やパソコンなどを壊した
- ・衣類や布団、家具などを汚した
- ・漏電した
- ・カビなどが生えた
- ・木材が腐った、鉄骨などが錆びた
- ・入居者やペットの健康が損なわれた
- ・入居者が退去した

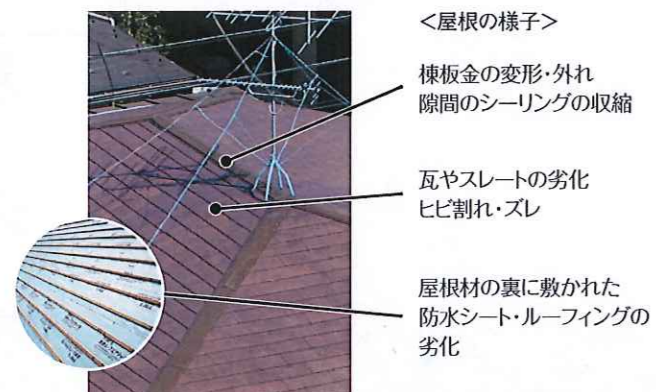


賃貸物件では入居者に被害が及びます。持ち物が損なわれれば賠償負担の可能性があります。漏電といった事態では人命の危険もありますし、火災さえ考えられます。カビや腐食の発生では建物被害だけでなく、入居者の健康被害にも配慮が必要です。

何よりこれらの被害や対応の誤りで、入居者が退去しかねないのが怖いところです。大きな裁判沙汰になることも考えられます。一次、二次、三次と、次々被害が連鎖するのが雨漏り被害の特徴の一つです。

雨漏りの原因は実に多様で特定が困難

さて、雨漏りと一口にいても原因は様々です。まずは屋根ですが、写真のような点に注意が必要です。



陸屋根でも防水層などの劣化に注意が必要ですが、パラペット(外周部の立ち上がり部分)での継ぎ目の不具合には特に気を付けなければなりません。

<陸屋根のパラペット>



<外壁ヒビ割れ>



外壁からの雨漏りも発生しますが、外壁のヒビ割れだけでなく目地にも注意が必要でしょう。また、外壁の裏にはシートなどにより防水処理が施されていますが、これが傷んでいると一大事です。

意外に多いのが、サッシやドア周りのシーリング収縮による雨漏りです。エアコンの配管や吸排気口でも同様のことが起きます。

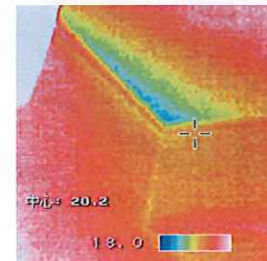
雨樋や排水口の詰まりということも結構あります。日頃の注意で済む話ですが、意識的な点検が必要です。

余談ですが、最上階の天井にシミができ、雫も垂れるので雨漏りかと思ったら、実はひどい結露だった、ということもあります。

このように雨漏りには多くの原因が考えられ、複合的な要因による発生もありえます。目につく部分の補修は済ませたものの大雨が降る度に再発する、というケースも少なくありません。配管からの漏水や入居者過失による溢水とも区別が付き難く、原因特定はなかなか困難です。

時間がかかり悪循環、雨漏りの痛いトリプルパンチ!

雨漏りの原因特定は、サーモグラフィ調査や散水による確認、実際の大雨を待っての現地調査など大掛かりになりがちです。また、入居者との日時調整も必要なため、調査まで時間もかかります。ここで入居者の協力が得られないとさらに長期化し、建物被害が進む悪循環に陥ります。建物不具合関係では、雨漏りは最上位に厄介といえるでしょう。緊急性も高いため業者選定の余地も限られ、修繕費用も嵩みがち。高額な調査修繕費用・建物資産価値の下落・入居者退去とトリプルパンチの大打撃です。



天井縁部分(写真左)の湿気の様子をサーモグラフィ調査で見たもの(写真右)。温度の低い青や水色の部分が湿った部分で、この様子から雨漏り箇所を推測する。

予防が一番! 定期的なメンテナンスで先手を

このような事態を避けるには、一にも二にもメンテナンスによる予防です。日常的なお手入れはもちろんですが、さらに大事なのが定期的なメンテナンスです。

屋根塗装や外壁塗装のサイクルはどちらも10年前後。費用はかかりますが、一緒に行えば足場代などが節約できます。

また、例えば6世帯程度のスレート葺サイディング外壁の木造2階建てアパートでは、屋根、外壁塗装一式で150~250万円といった幅になります。雨漏り発生後の緊急対応では業者などを選べませんが、事前のメンテナンスならゆとりをもって業者や施工グレードを検討できます。

時間も費用も非常にかかる雨漏りトラブルの確率を大幅に低減し、資産価値の維持と安定した賃貸経営が図れることを考えれば、適切な期間ごとのメンテナンスこそ最善手ではないでしょうか。

最後の砦、保険加入もお忘れなく

最後の雨漏り対策は保険。きちんとメンテナンスをしても、事故は起こる時は起きてしまうもの。忘れずに火災保険に加入しましょう。

気を付けなければならないのは、雨漏り被害は「風災補償」という特約が必要な点と、経年劣化が原因だと補償されない点です。メンテナンス不足で雨漏りが起きた場合、経年劣化と判断される可能性が高くなることは覚えておきましょう。

建物が原因で入居者の家財や他人に被害が及んだ場合は、火災保険ではなく施設賠償責任保険という保険が必要ですが、結構な割合で雨漏りは不担保となっています。できる限り雨漏りが担保される保険を選びましょう。

また、前述の通りオーナー様側の保険で入居者の家財をカバーできない可能性がありますので、入居者に家財保険をしっかりと付保させることが大切です。

日々のメンテナンスにご自身の火災保険と入居者の家財保険。たかが雨漏りと侮らず、万全の準備で雨の季節に臨みたいですね。



梅雨時の お悩み解決! 室内物干しで空室対策

今回は梅雨入り前にぴったりの空室対策設備「室内物干し」をご紹介します。

梅雨に限らず部屋干しニーズは上昇中

以前は外に干すのが当たり前の洗濯物でしたが、近年は部屋干しのニーズが上昇中。雨の多いこれからの季節はもとより、人に洗濯物を見せたくない女性入居者や、服に花粉をつけたくない花粉症の方、黄砂やPM2.5を気にされる方々など、「外に干したくない」というニーズが増えているのです。洗濯乾燥機の普及もあってか、「わざわざ外に干さなくてもいい」という考え方も浸透しつつあります。部屋干し用洗濯洗剤の売り上げが上々というのも納得です。

取り付けは天井派? 壁派? 収納できて見た目も気持ちもスッキリ

設置するとなると手間も費用も大きくなりがちなのが室内乾燥機に対して、小さな手間と費用で設置できるのが室内物干し設備の魅力です。取り付け場所は室内の天井または壁ですが、最近使っていない時にスッキリ収納できるタイプも登場しています。

天井設置型室内物干し

(株)川口技研の「ホスクリーン」は2本のポールに物干し竿をさして使用し、使わないときはポールを外すこともできます。竿の部分を天井の本体に収納できるスッキリ見えた目タイプも。



壁設置型室内物干し

森田アルミ工業(株)の「Pid」はワイヤータイプ。使用時は本体からワイヤーを伸ばし、そのワイヤーに洗濯物を吊るします。普段はシンプルな「箱」に戻るあたりは、さすがのグッドデザイン賞。



これら設備の本体金額は数千円~3万円程度。手軽な空室対策はもちろん、長期入居を促す対策として、ベランダのない部屋や再契約・更新をしてくれた入居者にプレゼントしても良いのではないのでしょうか。