

少ない費用で効果大!

## 「壁のアレンジ」で空室対策



居室の「壁」は、占める面積が大きいだけに工夫の余地も大いにあるところ。壁の一面だけでも個性的にすると、部屋全体の印象をガラッと変えることができます。内覧時の家具がない状態でも、壁面に個性があると部屋そのものが魅力的に見えるため、空室対策としても効果的です。

### 「貼るだけリフォーム」で壁に色のアクセントを

「アクセントクロス」は、壁の一面にのみテイストの違うクロスを貼るだけなので、お手軽にできる空室対策です。賃貸住宅で使われる壁紙のほとんどはホワイト系。少し違う色を入れるだけで印象も大きく変えることができ、他の物件との差別化になります。毎日の生活空間となる1K・1Rの居室や、お客様も招くリビングなどには明るい色を、寝室や書斎には落ち着いた色のアクセントクロスを選ぶと、部屋に馴染みやすいでしょう。



### 黒板になる特殊塗料で実用性と創造性を

壁をより個性的に演出するなら「黒板塗料」がおすすめです。専用塗料を塗ることで壁面が黒板代わりになり、チョークで絵や文字を自由に描くことができますようになります。

キッチン脇の壁を黒板にして料理のレシピを書いたり、おしゃれなカフェのように黒板アートを描いたりもできます。リビングの黒板に大きなカレンダーを描き、スケジュール表として利用することもできるでしょう。こどもの落書きコーナーとしてもよし、大きくなったら本当の黒板代わりに勉強を教えることもOK! とにかく、入居者のアイデア次第で無限の活用方法が生まれるのが黒板塗料の魅力です。

いくら落書きしてもいい壁がある、というだけでも、他とは違う賃貸住宅となるのではないのでしょうか。



### ピクチャーレールで入居後自由にカスタマイズ

居室の壁を三次元的に活用できるのが「ピクチャーレール」の魅力です。壁にあらかじめフック付きのレールを取り付けることで、「壁を傷つけると多額の原状回復費を請求されるのでは?」と写真やポスターを飾ることを諦めている入居者の悩みを解消。手軽にウォールアートが実現するピクチャーレールは、入居者に人気のアイテムです。

飾るものの位置や高さも自由自在。二本のワイヤーで棚を吊るせば、お気に入りの雑貨や小さな植物もディスプレイできます。内覧用に観葉植物を吊るしておいて、そのまま入居者にプレゼントしても良いかもしれません。

### ウォールステッカーで手軽にワンポイント

とはいえ、いきなり費用をかけて壁をいじることに抵抗がある方は、「ウォールステッカー」で壁を飾ってみてはいかがでしょうか。ウォールステッカーは、壁紙の上に貼る「はがせるシール」の一種。壁紙を傷つけることなく手軽にデコレーションを楽しめるアイテムです。

グリーン系をモチーフとした柄のステッカーは人気も高く、様々なタイプのお部屋に馴染むので便利。ガラんとした印象になりがちな内見時のお部屋も、ステッカーで華やかな印象に変えることができます。ウォールステッカーOKのお部屋を謳い、入居者が好きなように壁をアレンジできることをアピールしてもいいでしょう。

また、最近ではモチーフを貼れるだけでなく、先述の「黒板」を実現する黒板ステッカーも登場。塗料を塗ってしまう前に、ステッカーで入居者の反応を試せますね。

それぞれポイントは入居者の「遊びゴコロ」をくすぐること。壁を使った空室対策に是非挑戦してみてください。

# SAKURA

PREMIUM OWNER'S NEWS

さくらハウジングのオーナー様向け会報誌

October  
2017

10

繁忙期前に実践!

## 「時代遅れの間取り」対策

契約マメ知識

「署名」と「記名」の違い

少ない費用で効果大!

## 「壁のアレンジ」で空室対策

有限会社さくらハウジング



# 繁忙期前に実践! 「時代遅れの間取り」対策

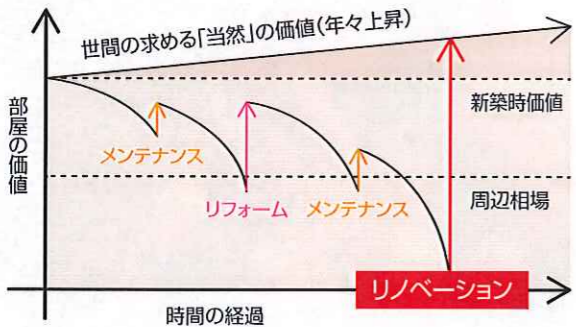
いよいよ秋の気配が濃くなってきました。夏を過ぎても決まらなかったお部屋には何らかの問題が潜んでいるものですが、それが「間取り」であるケースが増えています。

昨今、賃貸住宅大量供給時代の2DKや3DKといった、昔ながらの細分化された間取りは人気を失っています。年明けから始まる賃貸オンシーズンに備えるなら、この10~12月の3ヶ月間は、リノベーションで間取り対策を行なう最後のチャンスです。

## 価値を維持するためにはリフォームではなくリノベーションが必要

リノベーションという言葉は浸透してきましたが、正確な意味をご存知でしょうか。リフォームが「もとの状態に戻す」という意味合いを持つ一方で、リノベーションはさらに一歩踏み込んだ、「イチから創り直して価値を高める」という意味で使われます。つまり、リフォームは新築時の状態に戻す工事、リノベーションは新築時よりも価値を高めるための工事、というわけですね。

では、なぜいまリノベーションがこれほど注目され、必要とされているのでしょうか。



<時間経過ともなう部屋の価値の推移>

このグラフは、縦軸に「お部屋の価値」を、横軸に「時間の経過」を割り当てています。お部屋は誰かに借りられるたびに傷つき価値を失っていき、グラフはご覧のような下降線を辿ることになります。途中、「メンテナンス」や「リフォーム」を行なって価値を戻していますが、現実には完全な新築に戻りません。どんなお部屋もやがては陳腐化し、価値は周辺相場以下へと転落してしまいます。

ここでリノベーションの出番です。リノベーションは、古びた設備や時代遅れの間取りを丸ごと作り替えることによって、今の市場ニーズに合ったお部屋へと変身

させます。人々が賃貸住宅に求める価値は常に上昇していますので、それに追いつく必要があるのです。例えば、まるで新品同様に甦ったパランス釜のお風呂と、ごく普通のユニットバス、今の市場で選ばれるのは、当然後者です。年月の経過は、建物を古びさせるだけでなく、入居者の「当たり前」を進化させ、古い部屋のままでは対応できない状態を作り上げてしまいます。リノベーションは、リフォームでは取り払えない古さを払しょくし、市場のニーズに合致した部屋へと作り替えることで、価値の改善を図るのです。

## 2DK VS 1LDK、時代の変化とともに間取りニーズも大きく変化

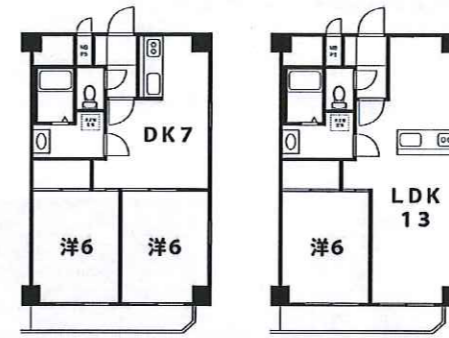
日本の集合住宅の間取りは、1951年に作られた公営住宅の標準設計「公営51C型」がルーツです。わずか35平米に詰め込まれた無駄のない2DKは、以降、長きにわたって様々なアパート・マンションの間取りに影響を与えました。

しかし、今や51C型の登場から65年もの時間が経っています。日本人の生活スタイルは、当時から想像できないほど大きく変化しました。少子化や晩婚化などによる1世帯あたりの人数の減少、プライバシーの尊重、LDK中心の住まい方…。2DKという間取りは、様々な要因から市場のニーズとの乖離を起こしつつあります。



「首都圏賃貸住宅市場における入居者ニーズと意識調査(㈱リクルート住まいカンパニー/21C.住環境研究会2012年)」では、部屋全体が同じ広さだった場合、「洋室6畳+洋室6畳+DK7畳の2DK」と「洋室6畳+LDK13畳の1LDK」ならば、1LDKのほうが好ましいと7割弱の入居者が答えています。結婚前後のカップルや、小さい子供ひとりの夫婦、家計に余裕のある独身者には、1LDKが好まれる傾向があります。また一方で、少子化や晩婚化、高

齢者の単身住まいの増加といった傾向は、社会的な事実です。時代遅れの間取りのままではある意味リスクとなるのです。



<間取り比較:約7割が1LDKの間取りを好ましく感じている>

## リノベーションはコストが投資に見合うかどうかで判断

メリットの多いリノベーションですが、ネックとなるのはコストです。先ほど挙げた2DKから1LDKへの変更リノベーションとなると、費用は構造などの諸条件によって異なるものの、一戸当たり200万円程度は必要。通常の原状回復工事と比べると高額で、「高い」と諦めてしまう人もいらっしゃるかもしれません。しかし、何もしなければ古い間取りはそのまま。ここは「利回りが投資に見合う数字かどうか」を基準にした判断が必要です。

利回りを計算する際の注意点は、収益を「リノベーションしなかった場合の収益」と「した場合の収益」の差で考えることです。家賃の上昇だけでなく、空室期間の短縮や、その後の原状回復費の差にも注目してください。空室期間が4ヶ月から2ヶ月に短縮されるなら、数年おきに新賃料の2ヶ月ぶんが入ると同じことです。一度全面的にリノベーションを行えば、退去ごとの原状回復費も何割か抑えることができるでしょう。



そして、もうひとつ注意したいのが、これから10年間の予測を行なうことです。リノベーションをしなかった場合、果たして家賃はいくら下がるのか、どれだけ空室期間が増えるのか、冷静に分析する必要があります。その未来の損失を防ぐのもリノベーションの目的です。目先の数字に惑わされず、ニーズを見極め、今後の運用をきちんと長期的視野で予測して、部屋の価値を保つことが大切です。

## ワンポイントコラム one point column

## 契約マメ知識 「署名」と「記名」の違い

契約書に証拠能力を持たせるには原則名前の記載が必須です。記入の場面では、「ここに署名して下さい」「こちらに記名をお願いします」など、「署名」も「記名」も同じように使われますが、法律的には結構な違いがあります。

### 署名と記名では証拠能力が異なる

「署名」とは、本人自らが手書きで氏名を書くことを言います。筆跡鑑定などで本人が書いたことを証明することもできますので、署名のある契約書は証拠能力が高いと言えます。

これに対し「記名」はそれ以外の方法で氏名を記入することで、ゴム印を押したのやワープロ打ち、代筆などが該当します。記名だけでは本人の意思判別は難しく、証拠能力はほぼありません。

商法第32条などに『記名押印をもって署名に代えることができる』とあるように、記名はハンコが押されて初めて証拠能力が生じます。署名と記名では、その証拠能力に明らかな差があるのです。

### 捺印と押印

ちなみにハンコを押すことを「捺印」とも「押印」とも言います。どちらも「ハンコを押すこと」であり、差はありませんが、一般的には捺印は署名と組み合わせて「署名捺印」、押印は記名と組み合わせて「記名押印」と使われることが多いようです。また、法令の条文内で出て来る言葉は「押印」だけとなっています。

### 証拠能力の順位

これらの理由から、署名や捺印の持つ証拠能力は次のような順位となります。契約書がなくても契約自体は成立しますので、あくまで「契約書」としての証拠能力の高さである点にご注意ください。

- ①「署名捺印」: 実印の捺印で印鑑証明書があれば最強
  - ②「署名のみ」: 署名は盗まれる心配がないので、記名押印より上
  - ③「記名押印」: 三文判ではいざという際の証拠能力が低くなる
- 順位外「記名のみ」: 証拠能力なし。契約書がないのと同じになる