



引っ越しシーズンに間に合わせる! 即効性ある空室対策7選

引越しピークの3月! 今から反響を増やし空室を埋めるためには、とにかくスピーディーな対策が必要です。現段階で空室がある方は、時間をかけずに大きな効果が期待できる以下の7つを参考としてください。

①礼金なしなど、初期費用を減額

すぐに実施できるうえ、確実なニーズも狙えるのが初期費用減額です。ここで決め損ねて3ヶ月、4ヶ月と空室にしてしまうくらいなら、何らかの方法で初期費用を減額して1ヶ月で決めるほうが得策です。

たとえば、インターネットでの部屋探しでは「礼金なし」の条件が非常に多く選ばれますので、礼金をゼロにして初期費用を下げる策は一定の効果が期待できるでしょう。その他、敷金なしやフリーレント、「初期費用まとめて〇万円キャンペーン」の実施など、長期空室化の際の損失と比較しながら対策を考えましょう。

②外国籍の入居を可能に

年々増加している在留外国人の需要を取り込むのも、即効性の高い対策の一つです。言語や文化の違いからトラブルが発生しやすいというデメリットはありますが、外国人専門の保証会社をつけるなどすれば、ある程度のリスクヘッジが可能です。各地で外国人留学生等の流入が増加している一方、外国人の住める賃貸が供給不足の地域も。地域性はあるものの、間口の拡大は空室対策となるとともに、ひとつの社会貢献にもなるでしょう。

③モデルルームの設置

本物の家具を搬入して、分譲マンションの「モデルルーム」のようにする方法もあります。まっさらなお部屋よりも実生活をイメージできるため、内見から申込みにつながりやすくなります。空室が複数ある場合は家具を使いまわして費用対効果を高められますし、最終的に家具をプレゼントすれば、入居者に喜ばれるうえ撤去の手間がかかりません。

モデルルーム化ができない部屋で同様の効果を得たい場合は、インテリアの配置イメージイラストを作成するのも手。パターンを複数用意できれば、入居者の生活イメージと合致する率が高まります。

④ウェルカム演出で内見イメージアップ

内見者のイメージアップ策として、メジャーやメモ用

紙など内見時の「あると嬉しい」グッズを用意しておく、「家具が置けるかどうか」といった具体的な生活のイメージをしてもらいやすくなります。また、歓迎の気持ちを込めたウエルカムボード、良い香りの中で内見できるアロマディフューザー、お部屋や周辺環境の魅力ポイントをまとめた資料などを用意するのもいいかもしれません。

⑤最短スケジュールで入居可に

3月は、急に転勤が決まるなどして入居を急ぐ方が多いもの。いかに早く「即入居可」な状態にできるかが契約の成否を左右します。管理会社やリフォーム業者との連絡を迅速にし、最短でのリフォーム完了を目指しましょう。

⑥駐車場・駐輪場の確保

車や自転車が必須のエリアでは、駐車・駐輪可能台数が部屋数に足りているかも重要ポイント。近隣の月極駐車場を借りてでも駐車場を用意する、同様に駐車を借りて駐輪場として提供するなども良策です。

⑦賃料減額

できれば採用したくない方法ですが、もっとも即効性のある対策が賃料減額です。もちろん闇雲に下げるわけではなく、周辺相場を調べ、競合物件と比較し、いくら下げるのが適正かを導き出しましょう。

投資効率を考慮するなら、現実的な入居期間でのシミュレーションが必須。たとえば、賃料6万円の部屋が1ヶ月の募集で決まる場合と4ヶ月かかってしまう場合とを4年間(48ヶ月)という期間で比べてみると、この間の収入差は3ヶ月×6万円=18万円、1ヶ月当たり18万円÷47ヶ月=約3,830円となります。これはつまり、4ヶ月かけて6万円で決めることは、3,830円の値下げ(5万6,170円)で1ヶ月で決めることと同じということ。2~3,000円の値下げ幅で1ヶ月で決められるなら、4ヶ月かけるよりも得ということになります。



SAKURA

PREMIUM OWNER'S NEWS

さくらハウジングのオーナー様向け会報誌

March
2018

3

「原状回復」と「連帯保証人」をチェック 民法改正と賃貸経営の 影響を探る!

引っ越しシーズンにありがち 原状回復トラブルQ&A

引っ越しシーズンに間に合わせる! 即効性ある空室対策7選

有限会社さくらハウジング

「原状回復」と「連帯保証人」をチェック 民法改正の賃貸経営の影響を探る!

昨年12月15日、およそ120年ぶりの全面改正となった改正民法について、施行日を2020年4月1日とする閣議決定がなされました。賃貸の現場においても、原状回復ルールの明文化や連帯保証人制度の変更がされるなど、大きな影響があることは間違いありません。入退きのピークである今こそ、2年後に必要な対策を考えておきましょう。

原状回復はガイドラインから法律へ 退去時のトラブルに注意

原状回復のルールについては、これまで民法の中に明確な規定がなかったため、国交省の作成した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」が問題解決の指針となっていました。しかし、今回の法改正によって、このガイドラインの内容がほぼそのまま「法律」へと変わることになります。

賃借人は、借りたお部屋の汚れや傷み(損耗)を契約終了時に元に戻す義務を負いますが、ガイドラインではこの損耗が「通常損耗・経年変化」と「通常損耗を超える損耗」に分かれ、賃借人が負担すべきは後者の「通常損耗を超える損耗のみ」とされていることはご存知の通り。誤って壁に穴をあけた、カーペットに塗料をこぼした等、賃借人に落ち度のある損耗でない限り、通常の使用・老朽化によって生じた損耗分は原則すべて貸主の負担となります。

一昔前は「借主は、退去時の壁紙の張り替え費用を全額負担する」といった契約も少なくありませんでしたが、改正民法の施行後は賃借人の関心も高まり、こうした条文をめぐる訴訟やトラブルの増加が懸念されます。旧態依然の認識や契約書の文言になっていないか、契約や更新のタイミングで改めて契約書を見直し、改正民法に沿った内容となっているか確認しておくとい良いでしょう。

「範囲」「金額」「相当性」を明示した 通常損耗補修特約も

とはいえ、通常損耗分の原状回復費用も多少は賃借人に負担してもらいたい、というのが貸主の本音。これを叶えようとする場合、賃借人が内容を理解したうえで貸主と合意することを前提に、通常損耗の補修費用を賃借人が負担する旨の特約(通常損耗補修特約)を作ること

が考えられます。

特約の有効性を高めるには、①「補修する範囲が明確であること」、②「金額が明確であること」、③「金額に相当性であること」、の3つが必要。先ほどの「借主は、退去時の壁紙の取り換え費用を全額負担する」という条文では②を中心に不明確な部分が多く無効となってしまいますが、これを①～③の要件を満たすよう書き換えれば、特約が認められる可能性があります。

たとえば「借主は、退去時の壁紙の取り換え費用について、社会通念上通常の使用をした場合に生ずる損耗(通常損耗)についても全額負担する。壁紙の張り替え費用は1㎡あたり●円とする」といった具合です。ただし、③の相当性を満たせるかどうか、成約率に悪影響を与えないかどうかなどの不安材料もありますので、導入には注意が必要です。



連帯保証人の保証極度額の 設定が義務化

今回の改正でもっとも大きな影響を与えそうなのが、連帯保証人に関する規定の変更です。現在の連帯保証人は、請求に関して賃借人と事実上同じ扱いをされるにもかかわらず、当該契約の解除等の権利は持たない、しかも、その保証金額の範囲は無制限という非常に厳しい立場です。そのため、賃借人の滞納賃料を連帯保証人が延々と払わされたり、賃借人が作った思いもよらない額の損害を保証人が負担させられたりするケースがしばしば発生していました。

そこで改正民法では、賃貸借契約における連帯保証人にも「極度額」を定めることを義務化。極度額とは、保証人として支払う金額の限度額のことです。改正民法下では、極度額の定められていない保証契約はそもそも無効となってしまいます。施行に合わせて保証契約書や契約時のフローの変更が必要です。

なお、極度額の設定の際には「300万円」「契約賃料の24か月分」といったかたちで極度額が明確に示されるため、これまでよりも個人の連帯保証を断る人が増えるものと予想されています。そうなると、必然的に賃借人から保証会社を利用したいという要望が増えることになるでしょう。これまで連帯保証人を必須条件として一度も保証会社を利用したことがない場合、改正民法の施行前に保証会社の情報収集や比較検討をしたり、実際に使用してみたりしておいたほうがよさそうです。



連帯保証人の死亡した場合 相続人への請求は不可に

連帯保証人の規定変更について、極度額と合わせて注意したいのが保証人死亡時の対応です。改正民法下では、保証金額と同様に保証期間についても現状より限定

されることになっており、結論から言えば、保証人の債務は保証人死亡時点で確定されることとなります。

つまり、保証人が生前負った債務は相続されても、保証人の地位は相続されません。保証人および相続人が負うべきは、保証人が死亡する前までに生じた債務に留まり、保証人死亡以降に発生した滞納等については相続人に請求できなくなります。気付かないと保証人不在の状態では賃貸借契約が継続できてしまうこととなりますので、改正後は「保証人が死亡したときは、賃借人は直ちに新たな連帯保証人を追加しなければならない」等の文言を契約書に盛り込み、万一の事態に備えることとなります。

民法は、私たちの生活と最も密接な関係にある法律です。その改正は賃貸経営にも大きな影響があります。高い関心を持って情報収集と改正対策に臨みましょう。



ワンポイントコラム one point column

引っ越しシーズンに
ありがち

原状回復トラブルQ&A

ペット飼育問題

Q ペット不可のアパートにも関わらず、入居者が無断で猫を飼育し、壁クロスやクッションフロアがひどく傷んでしまいました。契約違反なので、交換費用全額を請求したいのですが。

A 残念ながら全額請求はできません。契約違反でも、国交省の原状回復ガイドラインの通り、通常損耗分を考慮して請求する必要があります。

ただし、ペット飼育の汚損について、通常損耗も含む原状回復費用を賃借人が負担するという内容で、あらかじめ賃貸借契約の中に特約を作っておくことは可能です。その際は、通常損耗補修特約の3要件が必要です。

残置物問題

Q 入居者より「退去しました。鍵はポストに入れました」と連絡を受けました。後日、部屋を確認したところ、トイレブラシなど若干の残置物がありました。契約書には、「明け渡し後、残置物は貸主が処分できる」という条項を入れてあるので、こちらで廃棄して構わないでしょうか。

A ポストに鍵を入れて退去した状態が「完全な明け渡し完了」なのか疑念はありますが、実務上は争いとなる可能性はかなり低いでしょう。契約書で定めた通り、残置物はゴミとして廃棄し、処分費用は原状回復費用として入居者に負担させて構いません。

ただし、鍵の返却がない場合や家具類等の大量の残置物がある場合は「明け渡し」の完了と見なされませんのでご注意ください。明け渡しの前に残置物を処分すると「自力救済」として扱われ、後々トラブルとなった際に不利となってしまいます。

明け渡しを完了しない賃借人には、契約書内に「退去期限を過ぎても明け渡しを完了できない場合は、退去期限から明け渡しまでの間、賃料の2倍の賃料相当損害金を支払わなければならない」等の条項を設けることで対策をしておきましょう。

※このQ&Aはあくまで一例であり、全ての賃貸借契約に有効であることを保証するものではありません。