



所要時間40分、総額7千円弱

# DIYでトイレのイメージチェンジ

自分の手で行なう「DIY空室対策」、賃貸経営者として一度はやってみたいと考える方も少なくないと思います。そこで今回は、手軽にできるDIYの第一歩としてうってつけの「トイレのイメージチェンジ」を実践レポートでお届けします。

## ✂️ 1万円以内で何ができるか

今回、お手軽DIYの実践場所をして選んだのがトイレ。なぜなら「空間として完結」していて、かつ「面積が小さい」からです。広いお部屋のイメージを変えようとすると、費用が高くなるのはもちろんですが、イメージの統一なども初心者には難しいもの。その点、手を加えられる場所がそもそも少なく独立したトイレという空間であれば、コーディネートも容易。万一の際のリカバリーも簡単です。

今回の実践DIYも、アレンジするのは以下の3か所だけです。

### ①コーナー：小物の置ける壁面収納

収納がないからといって吊り棚を作るとなるとハードルがぐんと高くなってしまいます。まずは世間で「賃貸OK」とされている壁収納で、壁のダメージも最小限に。インターネットでも約1,500円から揃い、これは1,490円。

### ②ペーパーホルダー：木材天板&ツインで高級感

実は簡単に交換できるペーパーホルダー。最近ではスマートフォンをトイレに持ち込んだ際の「スマホ置き場つき」が人気。築年数の経ったトイレでも木材はよく馴染みます。1,000円～様々なタイプがあり、これは3,100円。

### ③壁：ウォールステッカーでデコレーション

ただの白い壁は寒々しい印象も。最近登場している「立体ウォールステッカー」で少し手を加えてみます。柄もサイズも豊富で好みで選択可。これは1,600円。



## ✂️ ①コーナー用壁収納

「賃貸OK」の商品ということで、石膏ボードに大穴を

開けてしまう木ねじではなく、いわゆる「石膏釘」と呼ばれる細釘を使って固定する仕組みになっています。取り付け跡が画鋲穴程度なので補修も容易です。金具を水平に取り付けるところで少し手間取りましたが、終わってみれば10分程度の作業でした。石膏釘はコインやマイナスドライバーだけで刺せるので、女性でも簡単に設置できそうです。

## ✂️ ②ペーパーホルダー

古いホルダーをプラスドライバーで取り外し、もとの位置に新ホルダーを設置します。棚と同じく水平に気を配りますが、やはり10分程度の作業で設置できました。ツインタイプのぶん重みがありますので、ねじ止めはしっかりと。

## ✂️ ③ウォールステッカー

取り付けはとっても簡単で、付属の両面テープでペタペタと貼っていくだけ。貼り付け位置に悩んでも、作業時間はわずか5分程度です。ただ、強力な両面テープでは、はがすときにクロスが破れてしまいますので要注意。クロスを傷つけないタイプのテープかどうか必ず確認しましょう。



総所要時間40分。買い物総額6,500円。ほんの少しのアレンジで、殺風景だったトイレに少し温かみを持たせることができました。トイレだけをアレンジする場合、派手にしすぎると居室とのギャップから違和感が出てしまいます。自信のない方はドアの色や床の色をアクセントに使う程度に留めることをお勧めします。

一日に何度も利用するトイレ。世界トイレ機関の調査によれば、人は人生の約3年をトイレで過ごすとのこと。居心地のいいトイレの演出はお部屋の個性にもなり、即効性のあるお手軽な空室対策としてもオススメです。



# SAKURA

## PREMIUM OWNER'S NEWS

さくらハウジングのオーナー様向け会報誌

April 2018 **4**

# 「部屋」「人」「街」に愛着を 長期入居こそ究極の 空室対策

原状回復Q&A タバコのヤニ問題  
どこまで入居者に請求できる？

所要時間40分、総額7千円弱  
DIYでトイレのイメージチェンジ



有限会社さくらハウジング

# 「部屋」「人」「街」に愛着を 長期入居こそ究極の 空室対策

年度末の引っ越しシーズンもようやく一段落し、業界内も落ち着きを取り戻し始めました。せっかく数あるお部屋の中から選んで頂いたからには、この春からの新しい入居者はもちろん、これまで住まれてきた方々にもできる限り長く住み続けてもらいたいものです。

なぜなら、入居者保持は究極の空室対策。退去が発生しなければ空室に頭を悩ませる必要も、原状回復や新規募集で多くのコストを支払う必要もありません。賃貸住宅が次々と供給されている昨今、入居者を長期間保持することの重要性は日々高まっています。



## 入居者が愛着の湧くお部屋づくりの工夫

まず、入居者に「長く住みたい」としてもらうためにどうしたらいいかを考えてみましょう。方法は様々ですが、入居者が「退去するのが惜しい」と感じるような「愛着」を持ってもらう、というのはひとつの有効な手段です。

一般に、人は携帯電話や腕時計など「自身の一部と感じられるもの」、家族や仲間など「親密な関係にある人々」、またそれらと「共に過ごした地域」などに愛着を持ちやすいといわれます。また、愛着の対象と「一緒に変化や成長を経験」すると、その愛着はより一層深いものとなるそうです。毎日の生活の拠点であり人生の様々なシーンを経験する「部屋」という存在も、十分に愛着の対象となる要素を持っています。

たとえ賃貸住宅であっても、離れがたいと感じさせる魅力ある住まいは作れるのではないのでしょうか。



例えば、賃貸のDIY。最近では、使いやすい位置に棚を設置したり、好きな柄の壁紙を貼ったりなど、室内を自分好みにアレンジしたいと考える人が増えています。少しずつ自分で手を加えて作ったお部屋には、誰でも自然と愛着が湧くものです。いきなり部屋全体をDIY可とすると大変ですが、「事前に申請」など原状回復時のルールをしっかりと決め、「壁の一面のみDIY可」などから始めると導入も比較的容易です。

また、変化を楽しんでもらうという意味では、「鉢植え」のプレゼントも面白いでしょう。観葉植物として人気のポトスなら、日陰でもよく育ちますし、お値段も控えめ。グリーンは成長・変化と共に部屋にも愛着が湧き、日々の暮らしを楽しんでもらえるのではないのでしょうか。鉢植えは「寝付く」を連想させるとして病気のお見舞いにはNGですが、入居者が部屋に「根付く」のなら歓迎。空室時にインテリア小物として用意し、そのままプレゼントするのも一手です。



## 関係の希薄な現代こそ、人とのつながりを

愛着のキーの2つ目が「人」です。ただの他人ではない、自分と関わりのある人がいると、人はその場所に愛着を持つものです。

しかし、集合住宅ではコミュニケーションが希薄になりがちで、入居から退去まで隣の部屋の人を一度も見ることがない、なんて話も珍しくありません。この状況を少しでも改善できれば、人と人とのつながりが退去の防波堤となってくれる可能性も。

昔ながらの大家さんとして、貸主がお裾分けなどを通じて入居者と直接交流を図るとか、地域のお祭りやボランティアへの参加を促して、その先での入居者交流を期

待するのでもいいでしょう。ペット可物件であれば、愛犬家を募って散歩会などを開催するという方法も。

小さなきっかけでも、入居者同士が話せる機会が生まれれば、生活の中に自然とコミュニケーションが増えていきます。挨拶を交わす程度でも、知っている人がいるといないのでは、住まいに対する愛着は大きく異なるものです。

また、心理学の観点からも「嫌いな人、知らない人が出す音は煩わしく聞こえる」とされており、日頃のコミュニケーションは重要。入居者一人一人の許容範囲が広くなれば、解約理由になりがちな騒音トラブルも防止できます。

## 地域SNSなどの活用で愛着を街という単位へ

建物のある「街」ごと好きになってもらえればベストです。人は、多くの経験をした思い出の地にも愛着を持つものです。

オススメのお店や人気スポットなど、地元ならではの情報があればお手製ガイドマップやリストなどにしてみましょう。この街のことをよく知らない、引っ越してきたばかりの入居者に、街の良いところを伝えられれば、彼らが新生活に早く馴染むお手伝いにもなりますし、街に惹きつけられる可能性も高くなります。

また、最近では地域住民のコミュニケーション活性化

を目的としたSNSも増えてきているので、こうしたサービスへの登録を推奨してもいいかもしれません。SNSの中では地域の情報を地域住民同士でやりとりするので、「人」と「街」の両方からの愛着づくりが期待できます。特に若い世代は、祭りやイベント等の情報は、こうしたSNSを通じたほうが取得しやすいでしょう。



街ぐるみの魅力増進策として、商店街や馴染みのお店との連携など、直接的なメリットづくりにも挑戦してみたいと思います。「〇〇アパートの住人は50円引き」などのサービスが提供できれば、お部屋と街、入居者とお店とつながりが生まれます。

そのつながりが上手に育てば、それはやがて部屋・人・街を包括した大きな魅力へと成長するでしょう。愛着のスケールが大きくなるほど、人はそれを手放せなくなるもの。是非、様々な方向から入居者の「愛着」を育てて、長期入居で安定の賃貸経営を目指しましょう。

## ワンポイントコラム one point column

原状回復Q&A

タバコのヤニ問題

## どこまで入居者に請求できる？

**Q** 退去があった部屋はタバコのヤニの汚れが酷く、壁クロスの変色や臭いがあります。間取りは1Kで、キッチン部分が特に汚れています。部屋全体に専門のクリーニングを行った場合、クリーニング費用を入居者に請求できますか？ 契約書で禁煙とはしていません。

**A** 通常のクリーニングでは歯が立たない状況であれば、請求可能なケースが多いと思われます。喫煙について旧版『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』では『喫煙行為は通常の使用』とありましたが、2011年の再改定版は『喫煙等によりクロス等がヤニで変色したり臭いが付着している場合は、通常の使用による汚損を超えるものと判断される場合が多いと考えられる。』と改められました。

ガイドライン内の「借入者の原状回復義務等負担一覧表」でも『喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、当該居室全体のクリーニングまたは張替費用を借入者負担とすることが妥当と考えられる。』とされています。

**Q** 壁クロスを全て交換した場合、費用を全額請求できますか？

**A** 全額の請求は難しく、経年によるクロスの価値減少を考慮しなければなりません。例えば新築時から3年入居なら、壁クロスは耐用年数6年なので、残存価値は50%。この残存価値分のみ請求可能です。6年以上の入居の場合には、1~10%の請求が限界でしょう。

**Q** この部屋が「禁煙」だった場合は？

**A** 禁煙部屋でクロス交換が必要になったとしても、実は、借主に請求できる金額は原則として通常時と同じ残存価値分のみです。違反者負担とする場合は、借入者から禁煙の同意をとったうえで、「違反により壁クロスに交換が生じた場合は、借入者は壁クロスの交換費用全額(1㎡あたり●円)を負担する」などの特約を必ず設けましょう。