



若年層にも増加中! 「汚部屋」トラブル、その時どうする!?

トラブルメーカーとなりそうな人物を排除するのが審査の役目ですが、なかなか見抜けないのが、「汚部屋」と揶揄されるようなゴミだらけの部屋を作ってしまう入居者です。とある調査によれば、汚部屋は若年層に増加中で、意外なことに8割が女性なのだとか。足の踏み場もないほどにゴミを溜め込んだ部屋では、言うまでもなく様々なトラブルが発生します。

退去、損傷、火災まで。汚部屋放置のリスク

室内に大量のゴミが積み上げられた映像を、テレビなどでご覧になった方もいらっしゃるのではないのでしょうか。大量のゴミから発生するものといえば、まず思いつくのが害虫や悪臭。入居者自身もそこで生活しているため、汚部屋のゴミは空のコンビニ弁当の容器やペットボトルなど臭いにくいものが多いのですが、中には食べ残し等の生ゴミやペットの排せつ物まで溜めこんでいるケースもあり、こうなると近隣住居が汚部屋の存在を理由に解約することも珍しくありません。また、ゴミ山の底辺部では、液体ゴミが漏れ出たり、湿気がたまったりといったことが起こりがち。汚水が床や壁を腐食させれば建物に深刻なダメージが残ります。

そして、何より恐ろしいのは、汚部屋での「火事」です。可燃物だらけですから、火がつけば一気に燃え広がります。タバコの不始末、電気製品や暖房器具の熱、コンセントの差し込み口のほこり…、汚部屋の放置によって物件が全焼したり、入居者が亡くなったりしてしまえば、その後の賃貸経営にとって大打撃です。

汚部屋を見抜くにはここをチェック

汚部屋問題の厄介な点は、入居者がその事実をひた隠しにしてしまうことです。不思議なことに、本人たちはゴミを捨てるという解決策を取らず、汚部屋であることが発覚しないよう滞納や騒音等に細心の注意を払って生活します。結果、事態が明るみに出たときには手遅れであることが少なくありません。早期発見のためには、汚部屋の入居者の行動を注意深く観察する必要があります。

汚部屋入居者の特徴

・カーテン・シャッター等を一年中閉めっぱなし

- ・排水管洗浄等の室内点検を頑なに拒否する
- ・訪問しても絶対にドアを開けない/居留守を使う
- ・生活パターンが不規則/ゴミ回収の時間に不在・就寝中

汚部屋を発見してしまったら

もし物件内に汚部屋を発見してしまったら、一日も早く「元に戻す」ことが必要です。とはいえ、相手は汚部屋の入居者、「本人が片付ける」はまず不可能。本人や連帯保証人に、撤去の専門業者を利用させるのが現実的でしょう。訴訟は費用も時間もかかりますので、その前段階で解決したいものです。

汚部屋解決のSTEP

1. 本人・保証人への口頭注意、業者の紹介。不在の場合は手紙、電話で
2. 未達の場合の契約解除を条件とした改善要求・覚書の取り交わし
3. 内容証明郵便による改善要求
4. 内容証明郵便による契約解除通告・明け渡し要求
5. 明け渡し訴訟(信頼関係破壊の認定が必要)

汚部屋の撤去費用は数十万円から、深刻度によっては100万円以上かかった例もあります。本人の資力が乏しい場合は問題が解決しないので、撤去費用を貸主側で一部負担してでも退去してもらおう、という選択肢も検討しましょう。

また、明け渡し訴訟による契約解除には、貸主と借主の間の「信頼関係の破壊」が必要です。これには実害に加え、「再三の注意にもかかわらず状況が改善しない」ことが求められますので、面倒であっても注意を促し、書面の証拠を残していきましょう。

なお、いくら酷い汚部屋であっても、貸主による自力救済は認められませんので要注意。くれぐれも、強制的な立ち入りや勝手なごみの撤去は避け、管理会社等と相談しながらひとつひとつ解決を目指しましょう。

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
2018

10

その再投資、価値はある? 数字で考える リノベーション効果

ワンポイントコラム
遺言作成時は「遺留分」に注意!

若年層にも増加中! 「汚部屋」トラブル、その時どうする!?

有限会社さくらハウジング

その再投資、価値はある？

数字で考えるリノベーション効果

どれだけ大切に使用してもらっていても、時の流れとともに建物は老朽化し、設備やデザインは時代の求める基準を満たせなくなっていく。築25年を超え、空室期間が延びてきたことを実感するようになったなら、検討したいのは「リノベーション」によるお部屋の魅力の回復です。

リノベーション「する・しない」は数字で判断

空室対策に効果が高いと言われるリノベーションですが、やはりネックとなるのはその費用でしょう。築年数が経過した物件ほどリノベーションの効果は高まりますが、一方で、築年数が経過した物件に、改めて数十万円、数百万円という費用をかけるとなると、なかなか判断に困る方も多いことでしょう。

しかし、誤解がないよう断言しますが、リノベーションは勇気や思い切りによって実施するものではありません。あくまで賃料の維持や上昇、空室期間の短縮、入居の長期化といった利益がコストに見合うかどうか、リノベーションという「再投資」の利回りが納得のいくものかどうかで実施すべきです。つまり、判断に必要なのは収支の「計算」です。事例で考えてみましょう。

ケース1

築30年、50㎡、2DKのお部屋が解約となりました。入居者は12年住んでおり、原状回復工事に50万円がかかります。そこでリノベーションを検討することにしました。キッチン等を刷新し、間取りも2DKから1LDKへと変更する計画です。費用は150万円かかりますが、賃料はリノベーションによって6,000円は高くできそうです。このリノベーションは実施すべきでしょうか？

リノベーションの計算のポイントは2つです。まず1つ目は、コストを原状回復との差額で考えること。リノベーション費用は150万円ですが、これを選択しなくとも50万円の原状回復費用がかかるとなっています。であるならば、実質のリノベーションコストは150万円から50万円を引いた100万円と計算できます。

コストが算出できたら、次は利回りの計算です。利回りは、年間収益をコストで除すことで求めることができます。賃料が6,000円アップするのですから、年間収益は72,000円。コストの100万円を割ると、利回りは7.2%(0.072)と導くことができます。

さて、ここでポイントの2つ目です。2つ目のポイントは、ずばり「リノベーションをするべきか」の判断についてです。リノベーション実施の判断は、いま算出した利回り7.2%をどう見るか、で決まります。皆さんならこの7.2%をどう見るでしょうか。

- A氏 「いま物件の利回りが5.5%だから、7.2%ならやるべきだ!」
- B氏 「いま物件の利回りが10%だから、7.2%じゃらない!」
- C氏 「利回り7.2%では10年で回収できない。やらない!」
- D氏 「空室期間短縮を考慮すれば10年で回収も可能。やるべきだ!」

利回りの捉え方は人それぞれ、どれも正解だと思いません。ここで大切なのは「やる/やらない」の結論ではなく、きちんと利回りを算出し、リノベーションの是非を現状等と比較して判断していることです。空室期間の短縮や賃料下落の抑制、原状回復費の節減などの効果も考慮すれば、より正確な判断が可能となるでしょう。リノベーションは綿密な計算と数字で判断すべき空室対策なのです。

リノベーション事例とかかる費用イメージ

●事例1:和室から洋室へ

畳には畳の良さがあるものの、近年は明らかに洋室が選ばれやすい傾向にあります。これは好みの問題というよりも、現代日本人の多くが、生まれたときから洋室中心の生活をしてきている結果でしょう。2DKや3DKのうち2室以上が和室である場合は、1室だけでも洋室へのリノベーションを検討してみるべきです。

畳からフロアタイルへ変更し、壁と天井のクロスを洋室タイプへ、押し入れも襖を外してクローゼットへ改装。費用は6畳でおおむね30万~50万円です。



Before



After

●事例2:2DKから1LDKへ

2DKの和室を洋室へと改装するのであれば、検討したいのは1LDKへ間取り変更です。「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、7割弱の賃貸住宅入居者が「部屋全体が同じ広さであれば、2DKよりも1LDKのほうが好ましい」と答えています。

壁を取り払うなどの工事もあるため、費用は150万円~200万円からとなりますが、そのぶん賃料アップにもつながりやすく、競合物件との明確な差別化も図れます。

Before



After

●事例3:水回りを新品へ

特に10代・20代の若者にとって、バランス釜のお風呂や和式トイレは、もはや「慣れない/使い方の分からない設備」。室内の改装をしていても、水回り設備で借りるのを躊躇してしまう状態では台無しです。ユニットバスへの交換は、おおむね60~80万円程度から。

Before



After

一室まるまるリノベーションをする際の費用の目安は、平米あたり6~7万円程度が相場と言われます。コストに見合う利回りが得られるかどうか、よくシミュレーションしてみましょう。



ワンポイントコラム
one point column

遺言作成時は「遺留分」に注意!

遺言は、遺族間のトラブルを避けるための有効な手段。しかし「遺留分」を考慮しない遺言は、逆に相続を「争族」へと発展させかねないため注意が必要です。

仮に、10億円の財産を持つAさんが、配偶者のBさんと二人の子供Cさん・Dさんを残して亡くなったとします。法定相続分どおりなら、Bさんは5億円、CさんとDさんはそれぞれ2億5千万円ずつ相続することになりますが、遺言で指定すれば、BさんとCさんの二人だけに5億円ずつ相続させることも可能です。しかしその場合、Dさんの取り分は0円になってしまいます。事前に話し合って決めたとくなく、本来2億5千万円の財産を相続できるはずだったDさんは黙っていないでしょう。

ここで登場するのが、「遺留分」という考え方です。法定相続人には、どんな遺言であっても侵害されることのない「遺留分」という最低限度の取り分が確保されています。遺産の分配割合が著しく低く、その最低限度である「遺留分」さえ侵害された場合には、法定相続人は法定相続分全額とまではいかないものの、その一部

をもらう権利を行使することができるのです。この「遺留分」を請求することを「遺留分減殺請求」といいます。民法で定められている遺留分は、以下の割合です。

1. 親(直系尊属)のみが法定相続人の場合、相続財産の1/3
2. 配偶者・子(直系卑属)の場合、相続財産の1/2
3. 兄弟姉妹の遺留分は認められない

上記の例でいうと、子であるDさんは
2億5千万円 × 1/2 = 1億2,500万円
の遺留分減殺請求が可能です。

ちなみに、この遺留分の侵害、悪意なく起こることも多いので要注意です。大抵は「長男には不動産、長女には現金」というような遺言によって、高額な不動産を相続した長男が、長女の遺留分を侵害するケースが発生します。無用な「争族」を避けるための遺言です。作成時には遺留分まで計算して、その額を踏まえた内容を心がけましょう。