

心理的瑕疵を未然に防ぐ

# 事故物件リスクに備えるための 3つの対策

賃貸経営におけるリスクの一つに、入居者が室内で亡くなることによる「事故物件化」があります。事故と聞くと高齢者の孤独死をイメージしがちですが、一般社団法人日本少額短期保険協会の「第6回孤独死現状レポート」によれば、孤独死の約4割が60歳未満の現役世代。高齢者に限らず、どの世代の単身入居においても共通のリスクであることが分かります。いつ起こるとも分からない死亡事故に対して有効な対策はあるでしょうか。

## ①保険で急な出費に備える

万一の備えとして、まず検討できる対策のひとつが「保険」です。死亡事故専用の少額短期保険のほか、昨今では損害保険各社が賃貸経営者に向けた死亡事故発生時用の商品や特約を整備しており、以前よりも保険の選択肢も増えて検討しやすくなっています。

商品によって保険料や補償金額は異なりますが、多くは特殊清掃を要する原状回復の費用や遺品整理費用のほか、事故物件となってしまうことで発生した空室期間の損失や賃料の減額による損失をカバーできます。先述の「孤独死現状レポート」では、1事故あたり平均で残置物処理に約24万円、原状回復に約39万円、賃料減額損で約30万円、合計で90万円以上の費用負担が生じると報告されており、金銭面でのリスク対策がいかに重要か分かります。

## ②設備選びで事故を予防する

事故の起こりにくい部屋をつくることも重要です。突然死の要因として多くを占めるのが、夏場の熱中症と冬場のヒートショック。どちらも予期の難しい事故ですが、部屋の「設備」による一定のリスク低減も可能です。

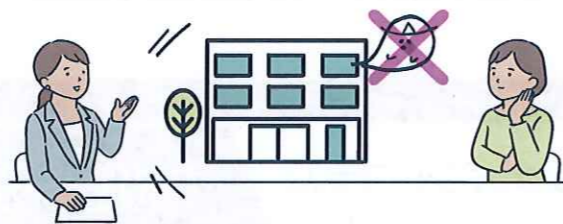
決して特別な設備が必要というわけではなく、代表はエアコンと冷暖房機能付きの浴室乾燥機。それなりにコストはかかりますが、事故対策としてだけでなく、次の募集時の集客力アップにも寄与するアイテムであると考えれば、導入も検討しやすいはず。



## ③見守りサービスでリスクヘッジ

そもそも、孤独死の発生がそのまま事故物件化につながるとは限りません。事故物件とは、重要事項説明の対象となる「心理的瑕疵」が生じてしまったお部屋を指しますが、死亡事故のすべてが心理的瑕疵とはならないためです。

2021年に国土交通省が発表した「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」では、病気や生活の中で生じた不慮の事故を原因とした死は「自然死」であり、それそのものは心理的瑕疵にあたらないこと、特殊清掃や大規模リフォーム等が必要でなかった場合には、原則的に「告知不要」であることが明記されました。つまり、その死に事件性がなく、早期発見によって遺体の腐敗等による物件の汚損を防げたならば、たとえ死亡事故が起きたとしても心理的瑕疵は生じず、事故物件とはならないということです。



となると、重要になるのが入居者の体調不良や万一の事態を早期発見するための工夫です。代表的な対策は「見守りサービス」でしょう。大きくは①室内にカメラやセンサーを設置して入居者を見守る機械検知式、②メールや電話などの連絡に対する入居者の返信をもって安否を把握する本人報告式、③訪問員が定期訪問して状況を把握する対面確認式があります。サービスによってコストや安否確認の間隔が異なるため、経営計画や入居者の属性に合わせたサービス選択が重要です。なお、自治体ごとに単身高齢者向けの見守りサービスを提供しているケースもあるため、高齢者を入居させる場合には公的な見守りサービスとの接続も検討しましょう。

事故物件化に伴う多大な損失は賃貸経営の大きなリスクですが、一定確率で起こってしまう以上、完全に回避することは不可能です。なればこそ、事故を必要以上に恐れるのではなくしっかりと対策をし、入居者にとっても賃貸経営者にとっても安心・安全な運営を目指しましょう。

# SAKURA PREMIUM OWNER'S NEWS

さくらハウジングのオーナー様向け会報誌

November  
2022

# 11

旬なニーズを探る!  
人気設備ランキング&市場動向から導く  
**オンシーズン直前  
空室対策**

**「駅徒歩分数」  
表示ルール変更と注意点**

心理的瑕疵を未然に防ぐ  
**事故物件リスクに備えるための  
3つの対策**

有限会社さくらハウジング



# 旬なニーズを探る! 人気設備ランキング&市場動向から導く オンシーズン直前空室対策

TOP10 2022 この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる

単身者向け	ファミリー向け
<b>1</b> インターネット無料	<b>1</b> インターネット無料
<b>2</b> エントランスのオートロック	<b>2</b> 追いだき機能
<b>3</b> 高速インターネット(1Gbps以上)	<b>3</b> エントランスのオートロック
<b>No.4</b> 宅配ボックス	<b>No.4</b> 高速インターネット(1Gbps以上)
<b>No.5</b> 浴室換気乾燥機	<b>No.5</b> システムキッチン
<b>No.6</b> 独立洗面台	<b>No.6</b> 宅配ボックス
<b>No.7</b> システムキッチン	<b>No.7</b> 浴室換気乾燥機
<b>No.7</b> 24時間利用可能ごみ置き場	<b>No.7</b> ガレージ
<b>No.7</b> 防犯カメラ	<b>No.9</b> ホームセキュリティ
<b>No.10</b> 追いだき機能	<b>No.10</b> 24時間利用可能ごみ置き場

TOP10 2022 この設備がなければ入居が決まらない

単身者向け	ファミリー向け
<b>1</b> 室内洗濯機置場	<b>1</b> 追いだき機能
<b>2</b> TVモニター付きインターホン	<b>2</b> 室内洗濯機置場
<b>3</b> インターネット無料	<b>3</b> TVモニター付きインターホン
<b>No.4</b> 温水洗浄便座	<b>No.4</b> 独立洗面台
<b>No.5</b> 独立洗面台	<b>No.5</b> 温水洗浄便座
<b>No.6</b> エントランスのオートロック	<b>No.6</b> インターネット無料
<b>No.7</b> 備え付け照明	<b>No.7</b> システムキッチン
<b>No.8</b> 宅配ボックス	<b>No.8</b> ガスコンロ(2口/3口)
<b>No.9</b> 高速インターネット(1Gbps以上)	<b>No.9</b> エントランスのオートロック
<b>No.10</b> ガスコンロ(2口/3口)	<b>No.10</b> 宅配ボックス

※掲載の情報は2022.10.17「全国賃貸住宅新聞」より抜粋



そのほか、近年の自転車ブームやキャンプブームを捉えた「土間収納」、車・バイク好きにはたまらない「ガレージ」、読書家にフォーカスした「壁面書棚」など、ニッチな収納設備で住み心地アップや暮らし方提案を図ることも差別化に有効でしょう。

## 毎日の暮らしに安心感、防犯設備ニーズも拡大中

年々高まる入居者の防犯ニーズにも応えたいものです。暮らしに安心感を求める入居者にはセキュリティ性能のアピールが欠かせません。また、適切な防犯設備の導入は成約時だけでなく、入居後の満足度アップにも効果を発揮します。

中でも王道は「防犯カメラ」。見た目の威圧感で物件の監視体制をアピールし、犯罪抑止に役立ちます。

コストの面で設置を見送る方も見られますが、最近は「ネットワークカメラ」などの安価な防犯カメラも普及し、簡易防犯やペットの見守りのために個人で設置するケースも増えています。Wi-Fi接続できるタイプのカメラなら配線工事も容易で、手間なく安価に設置可能です。

同様に、個人レベルで設置数を伸ばしているのが「スマートロック」です。インターネットに接続した玄関錠で、スマートフォンによる鍵の開閉操作を可能にします。近づくだけでの自動解錠や、デジタルキーのシェアなど、最先端の暮らしを実現できるアイテムとして数年前から市場規模が拡大。昨今は施錠忘れの防止や、子どもの帰宅の見守りといった現実的な防犯ツールとしても人気で、今後ますますの普及が見込まれます。



入居者ニーズは時代とともに変わる以上、過去の施策で十分と決めつけず、常に差別化の可能性を探り続けることがお部屋づくりには重要です。当ランキングをはじめ、集客のヒントとなる情報には目を光らせ、適切な設備の導入によって競合物件と戦える実力を維持していきましょう。

「周辺相場より家賃が高くて決まる」ランキング... 単身①~⑩ ファミリー①~⑩

毎年恒例、全国賃貸住宅新聞社の「人気設備ランキング」が発表されました。お部屋づくりで大切なのは、ターゲットとなる入居者の動向を先取りし、集客効果の高い設備を導入すること。今後の空室対策に取り入れたい旬な入居者ニーズを探っていきましょう。

## すでにライフラインのひとつ インターネットは環境面で差別化

数ある人気設備の中で、今年も注目を集めたのはインターネット設備でした。8年連続の1位に輝いた「インターネット無料①③⑥」に加え、昨年から項目に加わった「高速インターネット③④⑨」もランクアップ。快適なインターネット環境を手軽に、かつ手ごろな値段で求める入居者ニーズがますます高まっていることがわかります。

その背景にあるのは、加速する人々のインターネット依存です。例えば、テレビを所有せず、パソコンやスマートフォンからインターネット接続で「YouTube」「Netflix」「Amazonプライム」等の動画コンテンツを楽しみ、仕事の面でも「Zoom」をはじめとしたオンライン会議ツールを使用する人が増加。「Instagram」「TikTok」など、画像や動画を中心としたSNSでのコミュニケーションも当たり前前の風景となっています。今やインターネットは特別な設備ではなく、電気・ガス・水道と同じ生活に不可欠なライフラインのひとつと考えるべきでしょう。

「この設備がなければ決まらない」ランキング... 単身①~⑩ ファミリー①~⑩

## 増える在宅時間に住み心地向上策で応える

生活スタイルの変化に伴う「暮らしの質」へのニーズも無視できません。入居者の在宅時間はこの数年で大きく増加し、これに比例して賃貸住宅にも「住み心地の良さ」が求められることに。順位を上げた「追いだき機能⑩②①」など、入居者の「おうち時間の充実」を後押しできるような住宅設備には注目が集まります。

また、住み心地の改善策として、改めて注目されるのが「防音」です。テレワーク導入企業の増加やインドア系趣味の流行によって、賃貸住宅はますます音に敏感な場所となりつつあります。増加傾向にある入居者間の騒音トラブルは、今や物件運営上の大きなリスク。既存物件ではできる対策も限られますが、例えば、部屋の窓への「内窓」の後付けは、防音性能とともに断熱性能も改善できる一石二鳥の対策としてオススメです。とはいえ、音の問題は小手先の対策だけで解決できるものでもない以上、新築やリノベーションの機会には防音性能に気を遣った設計に挑戦したいものです。

生活の質の向上策としては、「食」の改善も有効です。ランキング常連の「システムキッチン⑦⑤⑦」「ガスコンロ⑩⑧」のほか、賃貸では供給の少ない「ビルトイン食洗器」や「タッチレス水栓」など、流行を先取りしたキッチン設備の導入も訴求力アップに効果的です。

## ワンポイントコラム one point column

### 「駅徒歩分数」表示ルール変更と注意点

鉄道が主要な交通手段となるエリアでは、駅徒歩分数は不動産の重要なアピールポイントです。その駅徒歩分数の表示ルールが、2022年9月1日の「不動産の表示に関する公正競争規約(表示規約)」の改正によって変更されました。賃貸経営者が知っておくべき影響をご紹介します。

#### ■ “起点”変更。建物の出入り口が出発点

広告等に徒歩分数を表示する場合には、徒歩1分=80mで計算するのがルール。今回の改正でも駅徒歩分数の計算方法、および終点が「駅舎の出入り口」であることは変わりません。変わったのは距離を測り始める物件の「起点」の定義です。

これまで駅徒歩分数は、「物件の敷地の端」から駅舎の出入り口までで算出していました。しかし改正規約では、マンションやアパートの距離の起点は「建物の出入り口」であると明文化。つまり敷地の中で最も駅に近い地点ではなく、建物のメインエントランスからの道路距離を分数に直して表示することになったのです。

特に影響を受けるのは、角地に構える大規模な集合住宅や、敷地内に複数の建物が建っているケース。新た

に募集をする際、物件によっては1~2分程度、これまでより徒歩分数が増える可能性が生じます。

#### ■ WEB検索を意識して、アピールポイントを確認

チラシなどと比較して、特に表示変更の影響が懸念されるのはWEB広告です。不動産ポータルサイトにおいて、駅徒歩分数は重要な検索条件。これまで「徒歩10分以内」の検索条件で表示できていた物件が今回の表示変更で「徒歩11分」となれば、反響数にも影響が出る可能性があります。

他にも今回の改正では、物件周辺の公共施設やスーパーなどを距離でなく徒歩分数を使用して表記できる変更も。正しく、具体的に分かりやすい表示となることは、新たな入居者の心を掴み入居後のギャップを減らすメリットもあります。表示ルール変更を機に、改めて物件のアピールポイントを確認し、オンシーズンに備えましょう。

