

週刊

全国賃貸住宅新聞

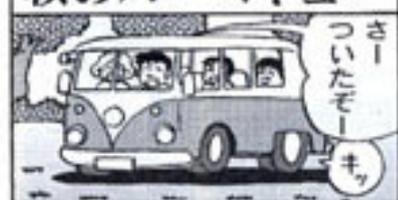
2005年 **10・17** No. **689**

オーナー専科 毎週月曜日発行

発行所 株式会社全国賃貸住宅新聞社
〒104-0061 東京都中央区銀座8-12-15
TEL 03(3543)6494(代表)・03(3543)6761(編集部)
FAX 03(3543)6845 <http://zenchin.com>
発行人 榎本ゆかり 年間購読料17,000円



秋のパーベキュー



美観を
損ねる

ゴミ問題を考える

▶ 11月17日(月)の朝刊に掲載された「ゴミ問題」の連載記事「入居者のゴミ出し」



トラブル続出の 単身者向け物件

入居者の年齢層が低いことに加え、居室が狭いためにゴミをため込むのが嫌がり、指定日以外にゴミを捨ててしまう人が多いため、その原因と考えられる。また、駅近の物件や周辺に飲食店がある場合、マンションのゴミ捨て場にゴミを置かれることもある。

入居者と周辺住民の監視カメラと人の気配を感知すると明かりがつく人感センサー付き照明器

家主にとって頭の痛いゴミの問題。特に単身者向け物件は分別できない、指定された日以外にもゴミを置くなどマナーの悪さが目立つ。ひどい場合は近隣住民がゴミを捨てていくこともある。ゴミ問題を解決するための方法とコストについて取材した。

またところで、なかなか改善されないのが現状だ。家主はこの問題にどう立ち向かっているのだろうか。

監視カメラ

監視カメラ

入居者

家主オーナー座談会

千葉編

スーパー経営からオーナーへと転身

今回は千葉県内でもJR総武線の沿線に物件をお持ちのオーナーさんを集まっていたきました。まずは皆さん簡単に自己紹介からお願い致します。

吉岡 もともと父が市川で建設業を営んでおり、その中で市川に進出してくる工場対象に土地の媒介業務などを手がけるようになった。また保有地の一部には収益物件を建てて運営していま

す。私自身の保有物件はJR市川駅前の商業ビル1棟ですが、おいの名義をわけて所有してお義で周辺にマンション・アパートなど合計6棟・65戸を保有しており、それらの物件の管理を行っています。

吉田 私はもともとイトーヨーカ堂に勤務し、その後独立してスーパー経営をしたのですがうまくいかず、昭和52年に不動産業を開始しました。土地や中古物件を取得し、そこに収益物件を建てたり改修したりして売却、その後の管理を手掛

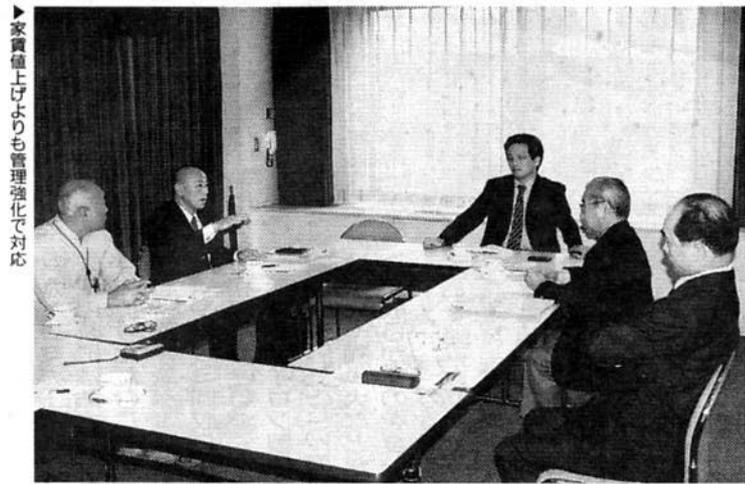
千葉県は東京の中でも住宅地として人気の低い東部地区の延長線上にあるため、都心への通勤・通学に便利な場所であっても賃貸住宅の市況は厳しいという。こうした中で、オーナーたちは、少しでも高い集客力の見込めるエリアに新たに資産を取得する一方で、既存物件の整理などを進めているという。

先ほど、吉田さんの方から物件の集客力の低下という声がありました。青木 皆さんの現在の状況は、どうなっていますか。青木 あまりよくないですね。特に、ここ最近では15年以上の物件で入居者が決まりにくくなっています。不動産会社から内見の話があっても土壇場でキャンセルということも増えました。他のエリアとの競合ではなく同じ地域内で分譲マンションを買って退去する、という入居者が多いですね。

青木 JR東船橋駅周辺で父が保有する物件の管理も合わせて14棟167戸を保有しています。多くの物件は駅近なので、一部古い物件もあるのですが、それらについてはペット可にするなどして競争力を維持するようにしています。

上打田内 私は昭和45年に集団就職で岩手から上京、製紙工場や警視庁勤務を経て不動産会社に就職、その後独立しました。現在はJR西船橋駅近くのほかに、千葉市幕張などに3棟25戸を保有しています。ほかに貸家、ビル、貸店舗、駐車場などがあります。

吉田 東京に近いところに物件をお持ちのお二人でそうした状況ですから私のところは推して知るべし、といったところで、東京への通勤・通学圏として賃貸住宅経営が成り立つのはJR千葉駅までで、そこから先は非常に厳しくなっています。家賃も毎年3〜5%ずつ下がっているのではないのでしょうか。そう



▶家賃値上げよりも管理強化で対応

東京から18分でも空室率は上昇

常態化している。家賃も毎年3〜5%ずつ下がっているのではないのでしょうか。そう

集客力の低下が著しい 千葉駅以遠の物件は整理

した状況の中、駅から15分以内で、他人事分は離れた土地で一括なら心配です。吉岡 そうしたオーナー側が弱い状況です。空室が少しでも早く埋まるなら、多少出費が掛かってもいい、という標準で入居者を引っばってしまおうと入居者の質は一気に悪くなっています。管理の徹底を図る必要はないでしょうか。青木 でもオーナーとして、物件の品質を維持し、なるべく高い家賃水準で入居者を引っばってしまおうと入居者の質は一気に悪くなっています。管理の徹底を図る必要はないでしょうか。青木 でもオーナーとして、物件の品質を維持し、なるべく高い家賃水準で入居者を引っばって

日常清掃の徹底が鍵



吉岡秀雄オーナー (千葉県市川市)

JR市川駅北口の口一タリに面した好立地には、おいの保有する合共有のマンション6棟65戸の管理を行っています。ほかに建築に関する総合コンサルタントも手がけている。



吉田明オーナー (千葉県千葉市)

スーパーマーケット経営などを経て不動産事業開始。収益物件の仕入れ、販売の一方で自らオーナーとしても活動。現在、主要地盤とするJR稲毛駅近辺へ経営資源を集中させている。

不動産会社なのですが、ワンルーム物件の客付けに際して5万円の広告料をとっています。しかも、事前には何の説明もなく後から勝手に5万円を引くそうです。 **家賃の値下げは入居者の質も低下** 上打田内 それはひどい話ですね。広告料を払うことについてオーナーが事前に説明を受けて承諾していたわけではないか、というのが本音ではないでしょうか。実は私も以前、あえてゆく必要があるという考えです。 **家賃の値下げは入居者の質も低下** 吉田 空室を減らしたのですが、気が持ちはわかってますが家賃や敷金を下げるといふ方法は賛成しきれないにふいて回るほどです。そこまで徹底すると「物件が少しでも汚れ

△4面からつづく▽
ているのは我慢できない」という入居者しか入ってきません。そうした入居者は自分が物件を汚すこともしませんから結局、いつまでも物件が美しく保たれることになり

ベランダからタバコポイ捨て

—そこまで徹底してチェックするのは大変ですね。



上打田内英樹オーナー
(千葉県船橋市)

J R西船橋駅近隣のマンションを兼ね、競売物件を高利で取得する。清掃力



青木義治オーナー
(千葉県船橋市)

J R東船橋駅周辺で14棟167戸を保有している。多くの客集まる。このままでは

げ捨てはなくなりまして。皆さん、入居者素行や態度には悩みつつも「今出て行ってしまっても家賃収入がそのぶん減ってしまうから」と入居させ続けていることが多いです。

上打田内 つい2〜3日前の話なのですが物件の外回りの植栽の中にタバコの吸いガラが何日か連続して落ちていたことがありまして。物件が入居りの多い国道沿いですので通行人がポイ捨てしていたのか、と思いましたが、どうもそうではなさ

青木 その張り紙というのは、他の入居者からも見えるところに張ったのですか。
上打田内 そうです。ただ、私の方でもその部屋の入居者がポイ捨てをしていた、と断定できるだけの証拠があるわけでは

その部屋の隣が空室だったので、そこから疑わしい部屋のベランダをぞいて見ると捨てられていたのと同銘柄のタバコの吸いガラが大量にあり、どうやらその部屋から下に向かって捨てられたらしい、ということがわかりました。そこで、その部屋の玄関ドアに注意を促す張り紙をおきました。そうしたらビタリと植栽への吸いガラの投

ます。皆さん、入居者素行や態度には悩みつつも「今出て行ってしまっても家賃収入がそのぶん減ってしまうから」と入居させ続けていることが多いです。よほど常軌を逸した使い方をした入居者でない限りは当初決められた金額で原状回復を行う、という仕組みの方がよいと思います。

市況変化に備え柔軟な経営を

—そうなる、結果的に負担が増えることになりませんか。
吉田 それも仕方ないと思います。原状回復の費用負担をめぐって入居者と意見がぶつかった場合、こちらの主張が通れば目先の支出は削減できます。しかし、入居者は二

原状回復費は定額精算が理想

吉田 物件に迷惑をかけるような入居者の存在はどのオーナーにとっても見られず、原状回復工事が発

今後は定期借家契約の活用がポイントに

良質入居者の確保は

ます。ですから、今後は、原状回復費用を全額こちらで負担しても採算がとれるような事業プランを建てておく必要があるでしょう。
上打田内 オーナー業にとって重要なのは、いかにか、だと思えます。私

老舗の地主でも資産入れ替え検討
青木 しかも、あの計画は地権者の意見と異なるときにすぐに動かせる資金がなく、チャンスを逃してしまっていたのでは

市況変化に備え柔軟な経営を
吉田 大手デベロッパーさんや上打田内さんのように気軽に資産の入れ替

とは思わないでしょう。そうしたことが何回か続けば、結局集客力の低下ということになると思

★座談会を終えて
以前、不動産会社で「4K」という言葉を聞いた。東京都心を中心に東西南北でそれぞれKの字が頭につく駅

流動性に富む経営が重要
ただし、このエリアの賃貸経営にうまくラスに作用させることがオーナーにとって必要となる。必要となる。必要となる。必要となる。

市況変化に備え柔軟な経営を
吉田 大手デベロッパーさんや上打田内さんのように気軽に資産の入れ替

市況変化に備え柔軟な経営を
吉田 大手デベロッパーさんや上打田内さんのように気軽に資産の入れ替



本紙編集部
西岡一紀(35)