

第230号	<h1 style="margin: 0;">オナー通債</h1> <p style="margin: 0;">発行人 有限会社白井不動産 〒242-0006 大和市南林間2-11-4 Tel 046(274)0533 Fax 046(275)8217 発行責任者 栗山隆太</p>	2018年7月 発行
-------	---	---------------

「賃貸経営をとりまく6つの憂鬱」

暑中お見舞い申し上げます。

ついに最高気温が更新され日本でも気温が40℃を超えることが珍しくなくなりつつあります。

子供の頃の僕の頭には「気温40℃=インド」という公式があり、インドはヒトが死ぬほど暑い国で自分には全く関係の無い世界だと思っていましたが、今年は熱中症による死亡者がすでに65人にのほり「日本もヒトが死ぬほど暑い国」となっていました。

加えて豪雨や台風といった災害も年々凄まじさを増しており、暑さを含めた災害による死者は相当な数に達しております。倉敷市真備町など街ごと土砂に埋まってしまった地域のことを考えれば、南林間周辺は以前から申し上げております様に大きな河川もなく平坦な地勢のため洪水や土砂崩れなどの被害も限りなく少ないため文句を言ったらバチが当たりそうですが、それでも強風で「屋根ごと吹き飛ばす」「換気扇のダクトを逆流して室内に雨漏り」と言った少し前にはあり得なかったことが近年では比較的頻繁に発生しつつございます。

東日本大震災が起こる前に東京電力が「冷房の設定は28℃に！」というCMを流している時代がありました。最近はそのようなことを宣伝して夜中に熱中症になったら大変なので一切流さなくなったようですが、子供の頃は僕の家では「エアコンは子供だけの時はつけちゃダメ」という不文律があって、基本的に家族全員が揃っている休日にかつ我慢できないほど暑い日にだけ使えるという非常に「有難い機械」でありまして、もちろん家中に1台しかないそれには普段はカバーが掛けられていたような記憶があります（ちょっと恥ずかしい記憶です）。

それが今では各部屋1台は当たり前となりつつあり、大学生の娘がエアコンの効いた寒いくらいの部屋で布団をかぶって寝ているのを見ると蹴りを入れたいくなりますが、それも時代の変化だと自分に言い聞かせて何とか踏みとどまっている今日この頃であります。

話は少し脱線しましたが、もちろん時代の変化により最近の子供が贅沢になったことは否めないものの、やはりそれ以上に気候の変動による「生活環境」の変化のスピードの方が勝っていることも事実でしょう。

その一つに雑草の伸び方が挙げられます。一部のオーナーの皆様には先日もお手紙にてご案内させて頂きましたが、ここ数年のアパート敷地内周辺や駐車場の雑草の成長のスピードが半端ではありません。わずか1ヶ月程度で腰くらいの高さに達してしまいますし、今まで見たことも無いような植物が密生していたり、或いは外壁がまるで甲子園球場のようにツタに覆われてしまっていたり、4~5年前までは数年に一度もしくはせいぜい1年に1度のペースで実施していた除草作業も半年単位で手配をしなければならないほどなのです。

マメな草刈りの目的は、手入れの行き届いた庭や駐車場を演出することによって、より多くの御客様から検討されやすい物件造りという積極的理由が一番ですが、それとは別にクレーム対策と言う対処的理由によるところも大です。草がボウボウだと「ムシが湧く」「ゴミが捨てられる」「死角ができる」「暑苦しく目障り」等の理由で隣近所もしくは契約者や利用者の方々から厳しいご指摘を受けるためなのです。（裏面へ続く→）

不動産オーナーにとっては本当に受難の時代となりました。バブル期よりも前までは「空室は黙っていても埋まる」時代でした。国全体の住宅水準がまだまだ低かったため常に物件数が足りず少々難があっても入居者が文句を言う余地はありませんでした。ところが今では、

1. 人口減による空き家・空室の大増加 → 賃料の下落、敷金・礼金ゼロが当たり前に
2. 相続対策、ゼロ金利政策による資産活用で空前の供給過剰
→ 競合物件との差別化のためリフォームやリノベに多額の出費
3. 温暖化による異常な暑さ → エアコンの買換え・追加や雑草対策で更に出費
4. 解約時の敷金清算の厳格化 → 原状回復費用が原則オーナー負担へ

更に5番目。「ネットやスマホの普及」によって、良くも悪くも不動産価格や賃料相場が一目瞭然になったばかりか、一部の夕チの悪い投稿者によって物件の状態の悪さ等がことさら大袈裟に拡散されたり、自殺物件の公表サイトが運営されていたり、またそれらによって根拠の無い風評被害がもたらされたりしており、「誰が」「どこから」「どんな意地の悪い視点で」見ているかわからない監視社会の中で賃貸経営をしていかなければならなくなりました。

そして最後に6番目。年を追うごとに厳しさを増しているのは暑さばかりではございません。年々進むアパートやマンションの老朽化です。外壁の塗装は色褪せますし防水効果も低下して参ります。人間と同じで若いうちは病気や怪我もありませんし、仮になったとしても軽症で済みますが築20年を超える頃から大きな出費＝外壁の大規模修繕等が必要になって参りますので、古くなり賃料が下がり体力が低下したところへ大手術が必要になったりするのであります。駐車場も例外ではありません。建物ほどの劣化はないにしても路盤の劣化や豪雨による水溜り対策等、対処しなければならぬことは決して少なくありません。

失礼を承知で色々申し上げました。決してオーナーの皆様を脅すつもりで申し上げているのではないことをどうかご理解下さい。ただ残念ながらこれら6つの憂鬱は全国の賃貸経営オーナー全てに降りかかっている共通の問題です（それでも神奈川県はかなりいい方です）。

全国紙でも「負動産」と言う言葉をよく目にするようになりました。また「東京オリンピックの後に不動産の価格が下がるんだってね!？」という質問を普通に受けるようになりました。

まるでそのことが不動産のことに關心あるヒトの常識のような感じで、です。

将来のことは誰にもわかりません。もちろんある程度の予測はできますが、それは現在の傾向や過去の経験値に基づくものです。

現在の傾向はクドクドと申し上げました通り数年前と比べ決して良い状況ではございません。

小紙にてよく使わせて頂く言葉＝「時代の変化」ととも私共の業務の焦点も随分と変化して参りました。以前はただ空室を埋めて賃料をお届けすることが「賃貸管理」でありました。クレームを言われても「自分でやれ」「嫌なら出てけ」と強気で言える時代が確かにありました。

我々自信が意識改革をすることに時間が掛かりました。ただ結果としてオーナー様と物件に関して交わす意見交換の回数も飛躍的に増え、以前と比べより深い信頼関係を構築できるようになったことは嬉しい副産物であります。そしてその意識改革は決して一度や二度すればいいものではなくずっと続けなければいけないものだと思分達に言い聞かせる毎日です。

私共が変化の末今考える「賃貸管理」とは即ち「資産管理」であり、瞬間瞬間のナマの現場・マーケットの情報を正確にお伝えしその都度オーナー様と一緒に解決策を考えていくことだと思っております。

こここのところの暑さにより人間だけでなく土地や建物も悲鳴をあげており、皆様に予期せぬ出費やお手間をお願いしておりますため何卒ご理解賜りたく長々と書かせて頂きました。

引き続き熱中症対策を怠り無き様くれぐれもご自愛の上お過ごし下さい。