

収益最大化のための！

賃貸経営塾

更新契約実務と“よい賃貸経営”の関係は？

Q 親から築20年の賃貸マンションを相続した新米大家です。私の地域は「自動更新」という慣習らしく、私が引き継いでから借主さんとお会いして更新契約したことがありません。話に聞くと2年ごとに更新の合意文書を取り交わす地域もあるようですね。借主さんと定期的にお会いする機会もあった方がいいとも思うのですが、賃貸経営と更新の関係について教えてください。

A 賃貸借契約の更新は、「自動更新」と「合意更新」の2つの地域に分かれます。質問者様の地域は自動更新のようですね。自動更新とは、契約で「〇年ごとに自動で更新する」と定められていて更新作業は行いません。合意更新は「〇年ごとに合意して更新する」となっていて、契約期限に貸主と借主で合意文書を取り交わします。その際に「更新料」という名目で、借主から貸主へ、合意した新家賃の1カ月分が支払われるのが一般的です。地域別では、首都圏や京都・滋賀などが合意更新で、それ以外は自動更新とされますが、他にも合意更新の地域は点在していると思います（〇の部分は2年となるのがほとんどです）。

更新で借主とコミュニケーションを

さて、「賃貸経営と更新の関係は？」というご質問ですが、この更新という機会をどのように活用するか？という問題になります。まず基本的なお話ですが、大家さんとして関心が高いのは、賃貸経営において満室を維持して収益を確保することです。そのために、リフォームしたり、家賃を下げたり、不動産会社に入居募集の努力を求めます。また、必要ならばお金をかけますし、反対に無駄な経費は省きます。建物と設備は老朽化が運命なので、やるべき修繕工事を計画的に効率よく行います。共用部やエントランスを綺麗に保つのは、借主に快適に永く暮らしてもらうためですが、そのためには借主との関係性を築くことも重要で、その方法のひとつとして、「更新などの機会を利用して借主とコミュニケーションする」という考え方があるのです。ここに掲げた施策を、すべて100点満点で実施するのは困難ですから、その中で大家さんが、「これは大事」と思われる方法を採用していただければよいので、これからお話しする「更新を利用して借主とコミュニケーションを」という提案は、「必ずしも」ということではありません。

知らない間に発生しているリスク

合意更新の地域では2年ごとに合意文書を取り交わしますが、それは「更新料を徴収して文書に調印するイベ

ント」と捉えられていることが多いと思います。一方で自動更新の地域では、大家さんは更新時期が経過したことに気付かずに過ごしていることでしょうか。しかし2年も経てば、借主の家族構成や勤務先が変化しているかもしれませんし、もし個人の保証人契約なら、定期的に保証人の安否を確認しておくべきです。契約して5年10年と経って、もし変化があることを知らずにいたら、リスク管理という観点から不安になります。あるいは、わざわざ連絡して告げるほどでない借主の不便も、あえて質問されれば、本人から聞くことができるかもしれず、それを改善してあげれば喜んでくれるでしょう。こんなことが、万一トラブルが起きたときでも、大事にならずに収まる理由になるでしょうし、永く住んでもらえる理由のひとつにもなると思います。少し理想論になるかもしれませんが、大家さん同士が借主の獲得競争をしている時代ですから、「せっかく入居してくれた借主に、できるだけ永く住んでもらう」という考え方は間違っていないと思います。

ひとつの考え方として……

そこで、合意更新の地域では、更新を単にイベントと捉えずに、上記のような目的に利用してはどうか、という考え方があるのです。難しいのは、質問者様のような自動更新の地域ですね。貸主も借主にも、「契約を更新する」という習慣がないのですから、あらたに生み出さなければなりません。「すぐに明日から」というわけにはいきませんが、これからの新規契約では、「2年ごとの“状況確認”という更新手続きを行う」と明記して開始することはできるでしょう。「入居してから〇年が過ぎましたが特に問題はございませんか？」というお尋ねとともに、同居人や勤務先などを記入する簡単な身上書的な書類を用意して、聞きながら書き込む、という作業になります。合意更新のように、新家賃の1カ月分という更新料はとれませんが、不動産会社さんが「事務手数料」として5,000円～10,000円くらい徴収できれば、新たに増える作業の手間賃も何とか確保してあげられます。これで、少なくとも最新の借主情報を得ることができ、借主の小さな不便を知ることもできます。

ここまでで、質問者様の感想はいかがでしょう？「そこまでするのは面倒だし、効果もそれほど期待できない」と感じたか、あるいは「借主との関係づくりは大事」と思われたか、どちらでしょうか。どちらであれ、これは前述した「満室を維持して収益を確保するため」の、いくつもある施策の中の一つです。大家さんが大事だと思われることを実施されればよいと思います。



オーナー様向けニュースレター



ai 賃貸通信

Supported by アイ建設事務所

記事1 賃貸リフォーム&リノベーションを考える

築古物件のリノベで配管交換すべき？

記事2 賃貸業界のニュースから

基準地価からみる「半導体、インバウンド復活、鉄道整備」の影響

記事3 収益最大化のための！賃貸経営塾

更新契約実務と“よい賃貸経営”の関係は？

※11月15日に全国各地の神社で子どもの成長を祝う。

アイ賃貸通信 2023年11月号

2023年11月 5日発行(毎月1回発行)

発行所：株式会社アイ建設事務所/ 発行人：池本寅男
〒359-1123 埼玉県所沢市日吉町16-15 ライナス所沢ビル2F
TEL:04-2903-5500 HP:https://aikensetsujimusho.com/

賃貸リフォーム&リノベーションを考える

築古物件のリノベで配管交換すべき？

築年数を経た物件をリフォーム及びリノベーションする際に配管も交換しているでしょうか？配管は、住まいにおいて重要な役割を果たしていますが、修復や交換が必要かどうかを見ただけで判断するのが難しく、そのまま放置すると大きな損害が出る設備です。そこで今回は、「配管交換すべきかどうか」についてケースに分けて解説いたします。

本題に入る前に、一般的な賃貸アパート・マンションに設置されている配管の種類を確認しておきましょう。配管は給水管、給湯管、排水管、ガス管と大きく分けて4種類あり、それぞれの素材は建設された時期によって異なります。2000年頃（平成10～12年頃）より前に建てられたアパート・マンションでは、給水管と排水管には鉄管が、給湯管とガス管には銅管が使われているケースが大半でした（銅管は100℃超の液体にも耐性があります）。鉄と銅には経年によって錆が発生するという欠点があり、そこから水漏れを引き起す危険性があります。



一方で、上記の年代以降に建設されたアパート・マンションや、配管交換が行われた住居には、ポリエチレン管、ポリブデン管、ポリ塩化ビニル管が使用され始めていて、これらの素材は錆びることがないため、しばらくは漏水の心配がないと言われています。つまり2000年頃より前に建設された物件は、いずれ漏水が起きてしまう可能性がある、ということになります。配管には寿命がありますので、完成から年数が経過している物件は漏水に備える事が重要です。もし2000年頃以降に設置された配管ならば、鉄管と銅管以外であることを確認したうえで目立った劣化が無ければ、当分は交換しなくても良いということになります。

「では、2000年頃より前に建てたアパート・マンションの配管は早く交換しなければ！」という流れになりますが、現実的には懸念すべき点もあります。まず工事費用の問題です。配管を部分的に取り替えるのであればそれほど高くなりませんが、部屋全体の配管交換を行うと、お部屋の広さや、水道メーターから給湯器、キッチン、浴室の距離により、およそ30万～50万程度の費用がかかります。配管部分は借主には見えないので、交換してもグレードアップにはならず、

家賃アップには繋がりにくいでしょう。内装や設備のリノベーションのように工事費用を家賃アップで補うのも難しいのです。



配管に鉄管や銅管が使われていることが分かっているのに、そのままにしておくリスクが年々上がっていきます。ひとたび漏水が起こると、最悪のケースでは借主の退去という事態になるため、家賃収入が途切れるという損失が起こります。退去を要しないケースでも応急処置は必須ですし、配管が露出したままの工事となるため見た目が悪くなります。また、配管の場所によってはユニットバスを解体しなければ配管交換ができず、プラスの工事費がかかることもあります。



「漏水は火災保険でカバーできたはずでは？」と思われるかもしれませんが。実は、経年劣化によって発生した漏水による損害は補償対象にはなりません。また、壊れた部分を応急処置のまま放置し、完全修復されなかったことが原因で発生した漏水による損害も補償の対象外です。火災保険における補償対象は、あくまでも「偶発かつ突発的な事故」とされています。

以上のように配管交換は、ユニットバスやキッチンの交換を伴うリノベーションをするのであれば、併せて済ませておくことをおすすめします。あらかじめ配管素材を確認し、鉄管や銅管が使われているようなら一緒に交換してしまいましょう。そして、突発的な事故や災害によって起こりうる損害にもしっかり対処できるよう、保険の加入や補償オプションの追加などを専門家に相談してはどうでしょうか。

建物と設備は、建てた時から劣化が始まりますので、長い賃貸経営の中で修繕や取替え計画を立てておくことが重要だと思います。

NEWS

賃貸業界のニュースから

基準地価からみる「半導体、インバウンド復活、鉄道整備」の影響

2023年9月19日に国土交通省が発表した基準地価から、半導体産業や鉄道路線の開業や観光客の増加などが、日本各地の地域経済に影響を与えている実態を見ていきましょう。全国平均の地価は前年比1.0%の上昇でしたが、これはコロナウイルスの影響前にインバウンド観光で盛り上がっていた2019年の0.4%を上回る数値です。用途別に見ると、住宅地の地価は前年比で0.7%、商業地は1.5%でした。

北海道・熊本の地価上昇は半導体要因

北海道の千歳市、恵庭市、北広島市は、住宅地の地価上昇率で全国トップ10のうち9カ所を占める成長ぶりです。3市は札幌市に隣接しており、札幌のベッドタウンとして住宅地の開発が進んでいました。まず、北広島市に開業したプロ野球日本ハムファイターズの新本拠地の北海道ボールパークFビレッジは、観光資源の多い北海道のなかでも最もホットな観光地として注目されていて投資も続いているようです。

さらに千歳市では、トヨタやソニーなど国内大手8社が出資した半導体メーカー「ラピダス」の新工場建設計画が動き出して、隣接の恵庭市を含めた周辺に5兆円もの投資が予定されて、住宅や店舗などの需要増を見越して土地取引が活発になっています。千歳市は、住宅地の地価上昇率で全国ランキング1～3位、7位、8位、10位にランクインと、自治体レベルでは全国で最も勢いのあるエリアといえるでしょう。

北海道の開発に詳しい不動産投資コンサルタントによると「もともと戸建て住宅の開発が盛んなエリアだったが、ラピダス効果でかなり勢いがついた。工場だけでなく最先端半導体の研究拠点も整備される予定で、海外から赴任する研究・技術者向けの高級住宅の開発も見込まれていて投資はまだ始まったばかり」と言います。地元の不動産会社によると一部の物件の家賃は、今年に入ってから2割も上昇しているそうです。経済誌記者は「千歳市は空港が存在し、豊富な水資源と広々とした平坦な土地がある。約70ヘクタールの土地に工場建設が予定されているが、まだまだ拡大できるだけの余裕がある点が高く評価された。日本国内への半導体関連の投資はまだ続きそうで各地で招致競争が続いている」と語っています。

このように、全国1位の熊本県大津町や千歳市など、商業地の全国トップ10の半分以上が半導体生産拠点に関連しています。

インバウンドも復活の気配

海外の富裕層からの人気が高い長野県白馬村では、商業地が全国で7番目に高い地価上昇率を記録しました。多くの地域の山間部が過疎化している中、白馬村は逆に人口が3.16%も増えていて、長野県内で最も高い数字となりました。2021年から2022年にかけては、コロナウイルスの影響で白馬村に住む外国人が一時期帰国しましたが、コロナの落ち着きとともに戻ってきていて、その動きが地価上昇に寄与していると考えられます。岐阜県高山市は人口減少している中で土地価格が上昇しました。市内の90%以上が森林という地域ですが、古い街並みや温泉などの観光資源をターゲットに外国人観光客が増加していて、市内中心部の商業地では複数のホテル建設計画があります。商業地地価が2022年は3.2%の下落だったものが、2023年は9.8%の大幅な上昇になりました。宿泊などで地域を訪れる「関係人口」が増加し、地域の不動産を活用する人が増えることで、不動産価格が上がる傾向が各地で見られます。日本全体で人口が減る中で、関係人口がこれからの不動産ビジネスに大きな影響を与えそうです。

リニア・九州新幹線の影響

相模原市は市全体の平均上昇率が3.0%に達していて、前年の0.9%より高い数字になりました。特に橋本駅周辺は、リニア中央新幹線の進行に伴う地域開発と商業施設の増加が期待されているようです。リニアは工事の遅れから予定されていた2027年開業は困難な状況ですが、沿線の期待は高止まりしたままのようです。西九州新幹線（武雄温泉～長崎）は、開業から1年が経ちましたが、こちらの沿線の地価にも明るい動きが見られました。長崎県諫早市にある諫早駅周辺では住宅地が0.3%も上昇し、実に24年ぶりのプラスを記録しました。商業地も0.4%上昇して30年ぶりということです。駅前の再開発も地価上昇の一因とされています。佐賀県武雄市でも住宅地が23年ぶりに上昇し、商業地も26年ぶりにマイナス圏を抜けました。このように新幹線の開業が地域経済の潮目を変えていることがわかります。

今年の基準地価には特に、半導体産業や鉄道路線の開業、観光客の増加が地域経済に与える影響が見えました。今後の不動産投資の方向性を考える上で重要なポイントとなりそうです。