

URBAN-REPORT

<http://www.urbankk.co.jp>

発行人 ㈱アーバン企画開発 三戸部 啓之

～ 賃貸の現場で起きている問題 ～

今年は10月に入ると急に秋らしくなりました、近年は猛暑のせいかな様々なトラブルが増えていきます。身近に感じている例としては、共用部等の雑草の成長速度があります。春先～6月に除草したのに8月には既に背丈程の高さになり、入居者様やオーナー様から「いつ除草するんだ、今年は一回も入ってもらえないのか!」とお叱りを受けることがかなり増えました。2～3年前くらいまでは、年1回行えば十分であったにも関わらず、最近の伸びは異常です。



私は仕事柄よく車の運転をしますが、公道の脇や中央分離帯付近の雑草も見ていると背丈以上に大きく伸び、たまに運転に支障をきたすくらい道路にはみ出している事もここ1～2年でよく見るようになりました。その原因は猛暑による日照りと梅雨による雨と考えられます。今年も6月以降にものすごく暑い日差しかと思いきや雨の日が続く天候の繰り返しで、雑草が成長するには最適な環境だったと言えます。

ここで、除草は誰が費用を負担するのか、という問題があります。賃貸の共用部分であれば、契約にもよりますが、オーナー様に負担をしてもらうことが多いと思います。ただ、年1回で今まで何年も問題なくきていれば、オーナー様も何故年に何回も除草をしなければいけないのか、前回きちんと除草をしたのか、と言いたくなるでしょう。



特に雑草も量がかさばれば、生活ごみでは回収されなくなり、業者に依頼すれば処分費も高く付きますし、暑い中での作業という事もあり年々除草費用自体も高くなってきています。また、オーナー様ご自身で草刈りをしているところもありますが、暑さと共にやってもやってもやった先から生えてきて、本当に大変だというお声もよく聞きます。

ですが、入居者様からすれば、きちんと除草して欲しい。賃貸物件を探している方からはきちんと除草していないと借りたくない、という話が出てきますから、私たちも対応について提案をしなければならず、本当に心苦しい状態にあります。

業者とも費用交渉を行い、定期的に年2～3回除草を行うようなプランでご提案をしていきたいと考えています。

さて、次に多かったのは、エアコントラブルです。

今年多かったのは、エアコンの効きが悪い、吹き出し口から水が出てくるというものです。

以前はお客様がフィルター清掃等をしないが為に、効きが悪くなっていたという事もあり、入居者への清掃指導や当社の方で簡易的な調整をして直るケースがほとんどでした。

近年は気温も 35 度を超えるようになり、エアコンにかかる負荷が大きくなったことにより故障が増えています。また気温が高いだけでなく湿度も高い事から、基盤の故障やエアコン本体の中で水を受ける部分が劣化するなどして、エアコンが動かない・吹き出し口から水が出る等の故障を引き起こしているようです。水を受ける部分の劣化であれば、部品の交換が可能な場合が多いですし、費用もそこまで大きくはないのですが、基盤の劣化の場合は、エアコンの年数によっては製造中止のものも多く（経済産業省のガイドラインによると本体製造中止から 9 年で製造中止）、その場合は交換となってしまいます。



暑さもあいまって、入居者様も早く何とかしてほしいと催促されますし、業者も夏場は現場が多すぎて中々動けないこともあり、怒られながら何とか手配するという厳しい状況があります。

オーナー様からすれば、何とか直せないものか、交換するなら何とか費用を抑えて欲しいという要望もあるかと思えます。またインターネットや家電量販店の WEB サイトを見ると、エアコンに限らず給湯器等も弊社のご提案より安い費用が掲示されていることも多々見受けられます。

しかしながら、取り付ける位置や付け方、電圧が違うなど付けられる・られないのジャッジが必要なもの、施工方法・時期・設置環境（夏場緊急でホース延長等の追加料金発生）によってはネット等の業者に依頼すると逆に割高になってしまうことがあります。

また、ネット業者の場合、当日現金払いであったり、オーナー様から直接ご発注しなければならなかったり、入居者様とネット業者の下請けとが日程調整をしなければならなかったり、手間も追加されてしまうことが多々あります。

私たちが日々協力業者との間で、価格・品質を見直し、スピード感を持って対応しております。信用とサービス込みの費用である点をご理解いただけたらと考えております。

今回猛暑による事例を 2 点あげました。賃貸市場の状況も年々変わってきており、厳しい状況になってきたと感じています。既に迫ってきている高齢化の波や、今年 6 月に報じられていた神奈川県の実室率 35%（全国賃貸住宅新聞より）という状況からも、今後も賃貸で生き抜く為に、常にビジネスとしての視点を持ち、日常業務の見直しや提案を通して、オーナー様と共にタッグを組んで全力で臨みたいと思っております。日々勉強して参ります、今後ともよろしく願いいたします。



管理部 顧客サポート課 小泉 大和