

URBAN-REPORT

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

発行人 (株)アーバン企画開発 三戸部 啓之

～「入居者条件」も空室対策！？～

私は東横綱島店の営業事務として入居審査・契約締結・各書類作成／後処理を担当しており、その中でも入居審査を通じて最近顕著になってきた多様化する仲介現場について報告致します。

～多様化する仲介現場～

ここ最近、従来なら敬遠・お断りされると思われる入居形態や入居者についてのお問い合わせ・契約実績が増加してきました。

増加傾向の入居形態・契約件数 (綱島店)

	1月～9月	合計
1ROOM	ルームシェア	7 件
	非正規社員	6 件
	外国籍	
	高齢者(60 歳以上)	
2ROOM	ルームシェア	11 件
	非正規社員	3 件
	外国籍	4 件
	高齢者(60 歳以上)	3 件

	綱島店	合計
1ROOM	入居者平均年齢	28.7 歳
	入居者平均年収	480 万
	連帯保証人平均年齢	55.6 歳
2ROOM	平均年齢	34.5 歳
	平均年収	418 万
	連帯保証人平均年齢	53 歳

※綱島店は3ROOMの取り扱いが7件 うち5件が法人契約でした。

1、ルームシェア

映画やドラマでブームにもなったルームシェア。上記の表から綱島店でも1・2ROOM合わせて18件あり(結婚を前提に同居という内容もありますが)シェアハウス同様増加・定着しつつあるようです。

いくつかの要因を考えてみると・・・

・派遣社員、あるいはフリーターなど、正社員以外の形で仕事をする若者の増加

上記2つの表からも読み取れるように、非正規社員の入居件数9件、1・2ROOMの平均年収が400万円台です。このような形態で働くことは、正社員に比べて給料が少なく、収入も安定しない場合が多く、いざ一人暮らしをしたくても金銭的な面でなかなか踏み出せませんが、現実の需要は増加しています。

・ゆるやかなコミュニティを求める人の増加

阪神淡路・東日本大震災の時は地域のコミュニティが機能したと言われています。

コミュニティをとることが一部トレンド化し「一人暮らしは寂しいし、物騒だから誰かと暮らしたい」「できるだけ利便性の高い、便利な場所に安く住みたい」とコミュニティ&ワンランク上の賃貸住宅に住みたいと考える人が多いようです。しかし日常生活上のトラブルも多く稼働率の低下も問題です。

綱島店でも女性のルームシェアですが、会社の同僚どうして趣味が一緒、他にバイクツーリングがきっかけで意気投合し入居という事例もあります。問題になるのは誰かが退去した場合。これに備え、綱島店では以下の条件をクリアすれば契約を致しましたが、今のところ問題は起きていないようです。

- ① ルームシェアをする動機
- ② 契約から生じる債務について全員が責任を持ってもらうよう契約形態を「連名契約」とする
- ③ 連帯保証人をそれぞれ立ててもらう
- ④ 年収によっては、連名契約と言えども家賃保証会社に参加
- ⑤ 連名契約の為、誰かが退去する場合は特別なことがない限り契約終了

今後、ルームシェアのあり方は変化していくと考えられますので、状況変化に応じられるよう注視していきたいと思っています。

2、外国人

綱島店において成約4件。出身国もスリランカ・台湾・イギリス・アメリカと様々でした。成約に至らなかったものの入居出来るかどうかのお問い合わせは日常よく耳にします。外国人入国者数、外国人登録者数ともに記録を更新している今日、留学生や外国人ビジネスマンは増加傾向にあります。政府も日本経済を活性化させるにあたり国際間での経済連携協定の施策を打ち出していることから、今後さらに入国者数の増加が見込まれ、賃貸市場としても大きなニーズになると思います。しかし、外国人を受け入れるのには当然ノウハウや注意が必要です。綱島店では以下の点について確認をし、外国人入居者を受け入れました。

- ① 日本語である程度（「読み」を含め）日常会話ができるか
- ② 過去に日本に一定期間滞在したことがあるかどうか
- ③ 定住（永住許可者 特別永住者）して、外国人登録をし、在留資格があるか
- ④ 連帯保証人／緊急連絡者（できれば日本人）がいる
- ⑤ 家賃の支払い能力があるか
- ⑥ 家賃保証会社の審査承認を通りかつ加入する

4 組ご成約いただいた外国人入居者の方は①～⑥の条件をクリアしており、かつ電話連絡あるいは面談を実施し、一般常識を持ち、共同住宅における生活が可能か本人確認をしました。志を持っての来日のせいか 日本人より真面目という印象でした。ただ注意すべきことは、契約条項や生活ルールを納得するまで絵や図で説明しなくてはなりません。日本人のように曖昧では後日のトラブルになります。



3、高齢者

今後も高齢者世帯は増加傾向にあります。国の政策も高齢者を含む多様な賃貸住宅を整備し、家賃補助や所得控除などの税制支援をする方向にあります。高齢者といっても様々で、介護予備軍からアクティブ・シニアと呼ばれる元気な人まで幅広いニーズがあります。

綱島店では60歳以上の方のご入居は3件でした。いずれもアクティブ・シニアの方で、まだ現役でお勤めしており何ら条件を課すこともなく一般入居者と同様に審査・契約致しました。（個人的な意見ですがアクティブ・シニアの方をシニアで括るのは違和感があります）引越しの理由は子供が独立し、自宅を売却あるいは賃貸に出し、利便性の良い場所に住み替えるという内容でした。インターネットによる株取引、パソコン、デジカメ、スマートフォンなどデジタル家電を使いこなし、かつ、ごみ出しや騒音などのマナーをしっかりと守れる等、むしろ若い人よりも能力もあり常識的な方が多く安心できます。しかし、貸す側にとっては死亡事故などが心配。事故が起きた場合はオーナー様に見舞金費用を補償する保険も登場しました。他に高齢者の安否見守りサービスも浸透し、消防法の改正で住宅用火災警報器等の設置が義務づけられたことやオール電化の普及など、火の不始末への不安も、以前に比べて少なくなっています。高齢者のトレンドも把握しその設備を完備した住まいが今、求められています。



ルームシェア・外国人・高齢者、どれもこれまで手間がかかり入居者としては敬遠されがちだったものです。しかし、管理体制や設備が整えば、人気が高く安定した賃貸経営が行えます。賃貸管理はこれからますます専門化が進み「入居者条件」も空室対策の一環として捉えるようになります。勿論入居者特性を把握するのは「経験」が必要ですが、組織として「人的評点化」に取り組んで、ノウハウ・スキルを当社（組織）全体で身につけていかななくてはならないと思いました。