

アーバンレポート VOL.2012 - 12 臨時号

# URBAN-REPORT

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

発行人 (株)アーバン企画開発 三戸部 啓之

～ 米国視察研修報告 12月臨時号 ～

2012年10月7日から10月15日まで、(財)日本賃貸住宅管理協会主催の米国視察研修に参加してきました。

参加者は、南は九州長崎、北は岩手平泉から14名の会員が視察団を結成し当社からも長谷川と三戸部(浩史)が参加いたしました。

研修内容は、米国西海岸のカリフォルニア州ロサンゼルスとオレゴン州ポートランドのアパート視察、ポートランド在住の日本人建築家の環境を配慮した設計のビルのプレゼンテーション、不動産管理会社の訪問、高齢者専用集合住宅の視察という内容でした。

米国とのライフスタイルや住環境の違い、賃貸住宅の間取りの違い、管理会社の違いはと……いろいろな興味津々見て参りました。



カリフォルニア視察の1件目は、ロサンゼルスダウンタウンから15分以内のアパートメント(RC)築40年で戸数が1,100戸、2つのコミュニティーで構成されていて、それぞれ集会所(日本のイメージではなく自由にくつろげるコミュニティスペース)、プール、ジム、インターネットルームやコンビニエンスストアなどの施設があります。

部屋は2ベッドルーム、3ベッドルームがあり、日本でいう2LDKや、3LDKにあたります。アメリカでは、1ベッドルームに1バス(風呂又はシャワールーム)が標準となっているようです。

設備については、レンジ、冷蔵庫、洗濯機、家具が基本的についていて、コンロは電気が主流となります。広さは日本よりかなり広く90㎡から150㎡くらいありました。



バストイレは一緒ですが、ゆったりしているのも特徴



バーベキュースペース

2件目はサンタモニカにある高級アパートメント、5年前に建物全体をリノベーションして全室オーシャンビューの部屋となっていました。

屋上にはプールがあるバーベキュースペース(予約制)があり、もちろんジムやコミュニティスペースもありました。

有名人もお住まいのようで、写真撮影はかなり制限されましたが、部屋の仕様や設備、家具などもグレードの高いものが入っていました。

3 件目はロサンゼルスにもどり、ダウンタウンからは、少し離れた場所にあるアパートで原状回復工事中の部屋を視察しました。

アメリカでは壁はペンキ、床はカーペットが中心で 3 ベッドルームの部屋の原状回復費用は、設備関係を除き 200 ドルから 400 ドルだそうです。日本の費用に比べると随分と安価な割に、見栄えは良く感じました。カーペット等も、よほど劣化していないと交換することは無く、クリーニングで済ませるそうです。(かなり強い洗剤を使用しています)



アパートメントの案内をしてくれた現場担当の責任者は(現地ではオンサイト・マネジャーという) 35 戸から 40 戸以上のアパートメント (コミュニティ) に一人いてリーシングから退去までの業務を担当し、建物のメンテナンス (専有部分及び共用部分) と敷地内施設全部を管理しています。大規模アパートメントになると約 60 戸に一人の割合でメンテナンス担当がいます。



駅からの距離より、立地や環境を重視する。

オレゴン州視察の 1 件目は大手不動産会社がオーナーの、木造 4 階建てのアパートで総戸数 120 戸、一部建設中の物件でした。1F にはガレージ、ベランダにはボンベ設置のバーベキューセットが置いてあり、休日を楽しむアメリカならではの発想を感じました。

単身者向けから 3 ベッドルームがあり、650 ドル～900 ドルでロサンゼルスに比べると賃料はかなりリーズナブルとなっています。広大な敷地のため、敷地の維持管理・メンテナンスが大変だと感じました。雨の降らない地域なので、いたるところにスプリンクラー

があったのもうなずけます。乾燥しているので、日本のように日当たりのよい南側を重要視せず、眺望や環境を重視する所に、部屋に対する考え方も違うことが理解できます。場合によっては、北側でも眺望が良ければ、賃料が高くなる場合もあります。

2 件目は築 90 年のホテルを改修したアパート (RC) で、単身者や学生が多く入居しています。満室で空き待ちのリストに 20 人いるとのことで部屋の中は見ることができませんでしたが昔ながらの雰囲気のある建物でした。築年数からも設備メンテナンスに費用がかかるそうです。このアパートのオンサイト・マネジャーは、ここの元入居者でメンテナンス担当だったということもあり、この建物を熟知しているとのことでした。



築 90 年のアパートでも外観はとても綺麗

視察の行程は前後しますが、不動産管理会社を訪問した時の話をしたいと思います。

アメリカは、州により賃貸状況や法律も変わりますが、基本的にリーシング専門の不動産仲介会社はありません。先に書いたようにオンイト・マネジャーが無料のネット媒体に掲載 (不動産専門のサイトではない)、物件の

前に「NOW LEASINNG」と書かれた看板を設置、街の通りに「FOR RENT」という小冊子を置いたりしています。

つまり、物件を熟知している担当者が、インターネットを駆使し、物件の優れている点をアピールして現地スタッフとして駐在しています。いいものは古くなくても賃料が高額で、かつ売買価格も高額ということが顕著です。小冊子も物件の値段、間取りなどは掲載が少なく、環境、コミュニティ、施設などが多く掲載されていました。

賃料の値上げについては、ロサンゼルスは年間3%以上の賃料アップは法律で禁止されているのに対し、ポートランドでは制限はありません。

入居審査は、30ドル位の費用で信用調査会社に依頼し、結果内容により数百ドルから1000ドル程度のセキュリティデポジット（いわゆる敷金）を請求します。審査においても賃料の3倍の収入が入居の目安となっております。また、個人のID番号でクレジットの履歴等を確認、又犯罪歴も確認でき、内容によっては入居を拒絶することもあります。また、入居の契約期間によってもデポジット金額が変わります。審査はプロパティ会社の本社管理部門で行い、オーナー様と管理会社の間では、担当のプロパティマネジャーだけが関わります。収益物件の収入や支出の予算組みをして、その中で修繕等を行い毎月収支報告します。銀行返済も管理会社の仕事として行っています。管理会社としてネットで6%程度の利益還元を求められます。

オンサイト・マネジャーやメンテナンス担当は、すべてプロパティマネジャーに報告し指示をうけます。オーナー様とのかかわりは一切ありません。

テナントリテンション（入居者サービス）について質問したところ

- ① 早期対応のメンテナンス
- ② 居住環境の充実
- ③ 入居者誕生日サービス
- ④ イベント開催（クリスマス・ハロウィン・ニューイヤー等→アパートの大小に限らずコミュニティの意識が強いアメリカならではの発想があります。）などを重視しています。

メンテナンス部門ですが、基本的に予算内であれば、小修繕等は比較的自由に対応できます。設備等金額が大きい時は、プロパティマネジャーを通してオーナー様の承認を得なければなりません。



室内は落ち着いた雰囲気、  
すべて塗装で仕上げています

退去時の修繕については、原状回復が基本なのは日本と同じですが、故意過失がない限り設備を除いて、負担は借主が全てで、デポジットの中から支払われます。仮にオーバーした場合は別に請求します。負担割合、入居期間等は、一切関係ないということです。

退去の2週間前にメンテナンス担当者が室内チェックを行い退去日に部屋の明け渡しとなります。そのあいだに必要な部材の調達、段取りをして、5日～7日で入居可にするスピードです。

賃貸物件以外の視察では、全米でも有数の環境に配慮したビル（米国審査基準のLEEDのプラチナ賞を受賞しております）にテナントとして入居している設計事務所で働く日本人デザイナーの方と話をすることができました。

屋上庭園や風力発電を備えたビルは、非常に快適で、雨水も事務所トイレなどで利用しています。周辺相場と比較すると金額は10%ほど高額ではありますが、上階のアパートメント部分の入居率は98%以上だそうです。ポートランド空港のデザインも担当した設計事務所ですから、世界で活躍する日本人を身近で見ることができて、とても感動しました。



風力発電、大学と共同開発し、  
単身1世帯分の電力をまかなう



屋上庭園（今では日本でも当たり前となりつつある）



参加メンバーと 右から2番目がZGF社の渡辺氏

最後に高齢者専用集合住宅を視察しました。自立できる方と介護を必要とする方のエリアがあります。老人施設というと暗いイメージが先行しがちですが、室内はとても明るく通路も広く、ホテルと間違えそうなほどの施設でした。入居の方もとても明るく趣味のスペースやパターゴルフなどの施設もあり、生きいきと暮らしているのが分かりました。

短い期間でしたが、いろいろな所を視察し、驚きと感動の体験をさせていただきました。



ポートランドの管理会社の社長が、「自分の仕事は、社会的立場において不動産業界の地位をアップさせることです。」と言ったことがとても印象的でした。

今回の日管協の視察研修で、今後の日本の不動産業界の地位向上に繋がることを期待したいと思います。

リニューアル課 三戸部 浩史