

アメリカ・ポートランド海外研修報告・PART 1 (記：田原)

弊社加盟団体の日本賃貸住宅管理協会主催の海外賃貸管理業視察で、平成27年11月2日～8日までの7日間、アメリカのオレゴン州にある都市ポートランドへ行ってまいりました。ポートランドは全米アンケートで「最も住んでみたい都市」ベスト1位に格付けされている自然に恵まれた美しい景観の素晴らしい都市です。

◆ 街づくり

行政、地域が一体となって街を作っています。学校・職場・買い物住居から20分圏内に全て揃うように、住居エリア・商店エリア・商業エリアが整っているのです。企業より街・人が優先という考え方を第一に、新築の建物を建てる際にも、住む人・建てる人・行政とで打ち合わせを



自転車通勤通学が多い、環境に優しい街

するだけではなく、近隣の方からも意見を聞いて建てるそうです。日本と同様に地区によつ

て建物から道路までの植栽、自転車置き場の設置や建物の何割を店舗にしなければならぬなど細かな決まりがあるようです。

驚いたのは、建物・土地に関して、近隣以外の関係のない人からも意見を言われたら検討をし、回答をしなければいけないそうです。ポートランドではコミッショナー制度というものを採用しています。市議会議員はわず

か5人に過ぎず、それぞれが所管行政分野を持ち、さらに市役所だけではなく都市計画を所管する広域地域政府、住民の意思で創設される特別区などがあり、住民の議決があれば自治体をつくる事もできるそうです。街全体が一つのコミュニティーとなっているからこそその成り立ちかと感じました。

日本では、上記のようなポートランド流の街づくりを、三井不動産と今回の研修でお世話になったZGFという設計会社とが主となり、千葉県柏市の『柏の葉スマートシティ』というプロジェクトで行政と一緒にやっているそうです。

私も近いうちに見学してこようかと思っています。

柏の葉スマートシティ紹介

<http://www.webuildgreencities.com/ja/case-studies/kashiwanoha-smart-city/>

◆ 賃貸市場に関する日本との違い

○一般的にオーナーは地主より投資家が主流で、株などと同じ投資商品の一つとなっています。勿論賃貸経営による優遇税制もあるので、固定資産税などの節税対策として建築する事もあるそうですが、高い利回りを上げて、高く売却し、より利回りの良い次の物件を買うという様に、10年以上同じ物件を所有している方は少ない様です。

○賃料設定については、入居率が95%を超えたら増額、95%を下回ったら減額などオーナーと管理会社との管理契約の中に取り決めがある事が多いようです。案内用や万が一の設備不良による代替用にと、入居率を100%にしない取り決めも物件によってはあります。

○入居者募集については一部の大都市を除いて仲介業者が存在せず、物件を管理している管理会社に直接問い合わせ・訪問するそうです。その為、物件(現地)の周辺に看板・インターネット広告・フリーペーパー等で募集。管理会社(不動産会社)同士の紹介は基本的にはありません、その為物件の管理人が直接案内します。



市中心部からそれほど遠くない場所で豊かな自然を満喫できる





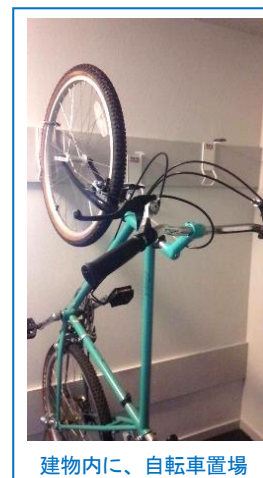
○1棟40戸以下の物件には管理人（住込み）が常駐していることが多く、40戸以上の物件には管理事務所が設置されていることが多いようです。建物の維持管理や簡易的な修繕と共に募集と案内も行います。案内の際は、住込みの管理人が、物件や近隣の事など詳しく説明してくれます。管理人の雇用形態は、管理会社の直接雇用ですが、給料はオーナーから管理料として支払われているそうです。

○入居の審査については主に信用調査会社により行われ、職業の安定性・クレジットランク・過去の滞納記録を調査し、調査費用は平均35～50ドル程。審査に落ちても返金はされません。また公正居住法という法律があり、人種・国籍・肌の色・宗教・性別・障害・法的監視下にある家族の有無などの理由では、入居を断れないようになっています。その為審査結果を客観的視点で正確に記録する事も決められており、開示義務もあります。

○入居者が滞納をした場合、通常4日目と7日目に督促を行い、7日目では3日以内の支払いを求め、支払いがない場合1～2週間後には起訴、裁判が行われます。裁判に勝った場合は、支払いが出来ない入居者に対しては1週間後に保安官に強制執行されます。(85ドル) 日本では通常強制執行までの期間が3ヶ月超になることを考えると、費用や期間は大分優遇されています。

○契約金も日本の敷金に相当するものが、デポジットといわれるもので、一般的には家賃の1/2から1/3程度です。日本に比べてリスクが少ないからでしょう。滞納者に対して裁判を行っても低額で、礼金に相当するアプリケーションフィーは家賃の1/3位が目安とされますが、人気物件や市場の需要と供給により変動します。連帯保証人は、学生などの資金力が不十分な場合のみで通常は必要としません。

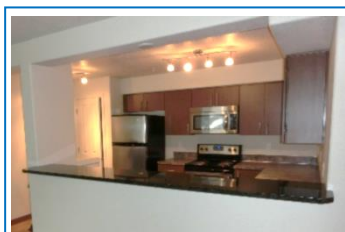
○原状回復は通常使用・自然損耗はオーナー負担。故意過失は入居者負担です。日本と違い一部の高級マンションを除き壁はクロスではなく、ペンキ塗りが主流です。床に関してもほとんどがカーペットで高級品の使用はありません。退去時のハウスクリーニングなども基本的に家主負担です。(契約時に頂く場合もあり)



建物内に、自転車置場

○入居者サービスも充実しており、管理会社が入居者を満足させ、かつ長期に住んでいただく事を目的に、入居者の誕生日にバースデーカードを送ったり、BBQパーティ・映画上映・週末の朝食サービスなど行う事があるそうです。又、入居後1年したら壁を塗り替え、床を張り替える事も多い様です。アメリカ人は一生のうち平均7～8回引っ越すといわれます。居住年数も賃貸平均で1年7ヶ月程度ですし、少しでも長く入居いただくためのサービスを充実させているのです。又、定期的に入居者アンケートを取っており、物件を選んだ理由、不満や要望等を必ずオーナーへ伝え改善を行う様になっています。

○入居者クレームは設備不良が多く、入居者間のトラブルやクレームは少ないです。築年数も50年を越す建物が多く、設備も水廻りや配管等の故障が多いようです。但し、故障に対しての賃料減額請求や家賃を払わない等の申し入れは一切ありません。家賃の支払いと設備故障は別物と考えているからでしょう。



冷蔵庫・オープン備付のキッチン

管理会社とオーナーとの関係も、日本とは大分違うと感じました。オーナーも投資家が多くかつ短期（1年程度）で売却する事が多く、管理料も家賃収入予測や管理人の給料、建物維持管理費、広告料等を含む年間予想収支を管理会社が提出し、1年間の見通しをたてオーナーと契約を締結しているそうです。管理人などの給料も管理料として別途頂いている事に驚きました。又、オーナーが変わると8割は管理会社を変えられているそうです。その為にも物件の商品価値の向上や、満室率を常に気にかけています。

今回の研修において、勿論法律等の違いはありますし、生活環境や風習の違いはあるかと思いますが、オーナーと管理会社との関係性に違いはないと感じました。オーナーの為には入居者を早く決め長く入居して貰い、入居者には住みやすい環境を作るという当たり前の事を改めて実感いたしました。