

賃貸の手引き

貸される方へのアドバイス読本です

2014年6月改訂



@home
アットホーム 927-6840.com

☎731-5114

広島市佐伯区美鈴が丘西3-2-15

有限会社アットホーム

☎082-927-6840

<http://misuzugaoka.net/>

貸すまでの流れ

大まかな賃貸借の流れです

ご相談	賃貸物件の詳細を伺います。 土地の面積、建物の面積、建築時期、間取図などをご用意下さい。 また、建物内部を拝見させていただきます。
調査	物理的な状況や改装の必要な部分と工事費用見積と周辺賃貸市場を調査します。
ご報告	賃貸が可能な賃料のご報告や管理、改装工事に関するアドバイスなどをご提案します。
ご依頼	賃貸のご決断と賃料の決定。 管理契約の締結。
募集	インターネット、情報誌、チラシなどで広告実施。 募集活動を行います。
ご契約	入居希望者と建物賃貸借契約を締結します。 賃料と敷金を受け取ります。
管理	弊社で賃料の集金、借主、近隣からのクレーム処理や修繕手配を致します。
退去	退去時の立会を致します。 傷んだところの修繕見積を致します。 敷金の精算を致します。 修繕工事を手配致します。

賃貸市場の移り変わり

法人契約の終わり

バブル崩壊後もしばらくは法人での借り上げ社宅が続いていましたが、上場企業が倒産するなど不況が深刻化すると、企業の合併が始まりました。

この合併により社宅制度の廃止が広がります。

それまで社宅扱いで10万円以上の賃料が普通でしたが、個人契約への切り替えが始まり会社から住宅手当のみとなると個人で10万円の賃料は大きな負担となります。

賃料の値下げ要求や安い賃貸への引越、マイホームの購入などでどんどん賃貸住宅が空いていきました。

個人契約でも大丈夫？

現在は一部の企業や管理職などを除いて個人契約が殆どです。

家主から見ると個人契約の不安は賃料の遅延や滞納です。そこで台頭してきたのが保証会社です。

保証会社は二種類有り、保証人の代わりにする保証会社と賃料の保証だけをする保証会社があります。

単身者で身寄りがないなど保証人が居ない場合は保証人の代わりにする保証会社に保証を依頼し、保証人が用意出来る借主には賃料だけを保証してくれる保証会社に保証して貰います。

これで賃料滞納の心配はなくなります。

競争相手は多彩

賃貸市場も競争の市場です。

一戸建、アパート、マンション、新築、リノベーション、賃料で競争です。

賃料以外にも、敷金・仲介手数料不要、2か月賃料無料など色々な手を使って競争しています。

(礼金不要とうたう業者も居ますが、元々広島に礼金の慣習はありませんでした。県外から進出してきた不動産会社が礼金を取りはじめて、最近では広島も普通に礼金を取るところが増えました。)



賃貸市場の移り変わり その2

単身者の増加

結婚しない男女が増えています。

そして「単身者だからワンルーム」の時代は終わりました。

新卒や単身赴任などワンルームの借り手がありますが、定職を持つ単身者は快適さ（広さ）を求めています。単身者が1LDKや2LDKを借りる時代です。

ペットも家族

単身者、家族に限らずペットを飼う人が増えており、ペット対応のアパート等は直ぐ決まります。

犬や猫を飼う人にとってペット対応賃貸住宅が足りないのです。

ペットが汚したり傷つけた場合は借主の故意過失による損傷に当たりますので、修繕費は借主の負担となります。

内装をペット対応に改装して貸すのも方法の一つです。



ルームシェア

若い人たちで流行っているのがルームシェア。

需要は都心に限られますが、広い一戸建住宅などを共同で借り、台所・浴室・トイレは共同で使い管理清掃するのです。

昔の間借りのように各個室だけが自分の部屋となります。

これは管理する不動産会社にノウハウが必要です。

賃料の低下と家主の対応

経済は長くデフレが続き、賃料もデフレが続いていました。

空き家が増えたり建物が古くなり賃料は毎年下がり続けます。

不動産会社の努力も大切ですが、家主の市場理解と速い対応が重要な時代になりました。

その他の市場の変化については担当者がアドバイス致します。

美鈴が丘の賃貸市場

一戸建てを必要とする人

美鈴が丘は一戸建てが殆どです。

※アパートが1棟、連棟式貸家が3棟あります。
賃貸住宅を求めて来られる大きな理由は、駐車場と子育て環境です。

希望条件の1位が駐車2台、2位が賃料6万円～6.5万円、そしてリフォーム済み、築浅、洋風住宅、ペット対応・・・と続きます。



マイカーが2台有り、子育ての環境を重視した若い世代や美鈴が丘で育った二世の家族です。

その他、家主（転勤族のサラリーマン家主が帰広する）から退去を求められた、転勤で地方に居る時は一戸建てに住みたい、官舎が狭いので一戸建てに住みたい、親と同居したい、などです。

家主に出来る事

駐車場の増設、内装や水回りのリフォーム、ペット対応リフォーム、和室を洋室にリフォームなどで現代のニーズに合わせる事です。

今後の賃料

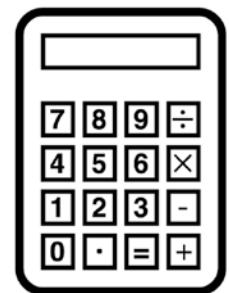
平成以降に建築された緑街区や建築後数年など、新しい建物の場合は運が良ければ法人契約で10万円以上の借り手が見つかるかもしれません。また、立地や建物の大きさを10万円以上でも借り手があるかも知れません。

しかし、昭和の建物となるとこれまでのように8万円以上の賃料設定では中々借り手が見つからない時代になりました。

競争相手は美鈴が丘の賃貸市場だけではありません。同じ賃料なら便利の良い地域のマンションやアパートに奪われてしまいます。

美鈴が丘の賃料は6万円台から7万円で設定をする時代になりました。

既に6万円台の賃料設定が増えており、短い期間で入居が決まっています。



管理の種類

なぜ管理契約が必要か

建物賃貸借契約は不動産会社が仲介で契約を致します。
これで仲介した不動産会社の仕事は終わりです。
基本的に契約後は家主と借主の間で全てを処理する事になります。

例えば賃料の滞納があった場合、管理契約を結んでいないと不動産会社には何の権限もありませんから賃料の催促が出来ません。クレーム処理や修繕手配も同様です。



賃貸借期間の管理

毎月の賃料から管理料（5%～7%、一戸建は最低3,000円）を頂きます。
賃貸借契約期間中のみの管理費負担です。

主な管理は入居者の募集、入所者の選定、賃料集金、苦情処理、修繕見積から手配と完了確認、車庫証明発行、退去処理など。

年間管理

年間管理費（30,000円～）を前払いでお支払い頂きます。

入居者に関係なく1年毎の管理費負担です。

主な管理は入居者の募集、入所者の選定、賃料集金、苦情処理、修繕見積から手配と完了確認、車庫証明発行、退去処理など。

スポット支払い管理

必要な時に管理費と実費をお支払い頂きます。

1案件毎に5,000円（税別）、数日に渡る処理の場合は1日ごとに5,000円（税別）追加となります。退去時の立会は10,000円（税別）です。

広告実費のご負担もお願いします。

主な管理は入居者の募集、入所者の選定、苦情処理、修繕見積から手配と完了確認、車庫証明発行時、退去処理など。

家賃の管理は家主自らとなります。

家主が出来る対策

駐車場増設

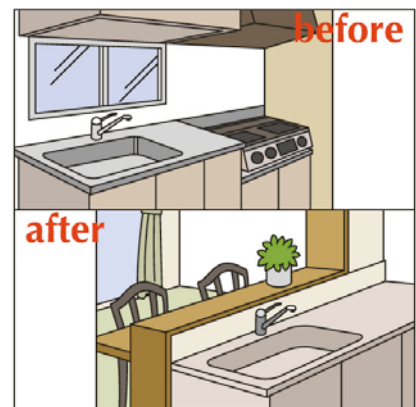
現在が駐車1台のスペースでしたら、もう1台分増設しましょう。
物理的に出来ない場合は諦めます。

植木の撤去

生け垣や庭に大きな木がある場合、出来るだけ撤去しましょう。
借主に木の剪定や除草を求めることは無理です。
最近の若い方は虫が嫌いなため、虫の来る植栽を嫌います。

設備の改装

浴室はユニットバスに。掃除が簡単でアピールポイントが高いのです。
洗面台をシャワー付きに。朝シャンプーする世代には必須です。
キッチンセットを新しい物に。安くても現代風のシステムキッチンに替えましょう。
古い便器の水漏れが多発しています。トイレは節水型洋式トイレに。



和室は1室だけで充分

和室が複数ある場合は1階の1室だけを残して洋室にしましょう。
今の若い世代に和室は不要です。

分電盤と電気工事

現代は電化製品が増え、電気がないと何も出来ません。
キッチンやリビングにコンセントの増設、エアコン専用のコンセント増設をします。場合によっては分電盤を交換します。
BS・CS対応のテレビアンテナも設置して各部屋にアンテナ出力を。

その他個別の対応については担当者がアドバイス致します。