

賃貸業界のニュースから

「賃貸経営でAIを活用」と「経産省のLPガスに対する方針」

AIが賃貸経営を助ける時代がくる

「ChatGPT」（チャット・ジー・ピー・ティー）という人工知能（AI）システムが公開され話題を呼んでいます。チャット（おしゃべり）というだけあり、まるで人が書いたような文章を、数秒から数十秒で作成する技術に世界中が驚いています。インターネットに公開されているデータを元に作成するので誤りもあるようですが、これから学校教育や事務作業、情報処理の分野で活用されることが期待されています。不動産ビジネスでの活用も始まっていて、すでに米国では物件紹介文をAIに書かせるなど、実戦投入が進んでいるようです。実際に国内の物件紹介ページのアドレスを送って、「紹介文を書いて」とリクエストしてみたら45秒ほどで、以下のような文章にしてくれました。

物件は、東京都中野区本町3丁目にある2LDKの賃貸アパートです。駅から徒歩7分という好立地にあり、周辺にはスーパーマーケットやコンビニエンスストアなどの生活施設が揃っています。室内は広々としたリビングダイニングキッチン、洋室2部屋、バス・トイレ別、バルコニーがあり、家具家電付きで即入居可能です。室内は明るく、角部屋のため日当たりも良好です。また、南向きで、太陽光を取り込めるため、冬でも暖かく過ごすことができます。物件は築年数が浅く、鉄筋コンクリート造で造りがしっかりしており、耐震性も高いです。セキュリティ面にも配慮があり、オートロックやモニター付きインターホンが設置されています。駐輪場も完備しており、自転車通勤の方にも便利です。賃料は月々20万円で、共益費は1万円かかります。敷金は2ヶ月、礼金は1ヶ月分で、仲介手数料は1ヶ月分となります。ペット飼育は相談可能です。

（改行位置などを整えて掲載しました）

どうでしょうか。必要な情報をかなり網羅できていて文章も自然です。この文章に少し加筆・修正を加えればチラシやポータルサイトに十分に掲載できると思います。近いうちに、入居者募集はAIが説明文を書く時代になりそうです。このAIはネット上にある膨大な情報を収集し、機械学習と呼ばれる試行錯誤を繰り返して、正解とされる答えを文章で返してくれます。同じ仕組みを利用すれば、入居者から送られる問い合わせをデータ化して、よくある質問に自動回答する文章システムも作れることでしょう。また、入居申込者に

簡単なアンケートを入力してもらえば、入居後のトラブルの可能性などを判定して審査を強化できるかもしれません。AIの進歩は凄まじいので、様々な分野での効率化が期待できます。うまく賃貸経営に活かせるものか注意深く見守っていききたいものです。

LPガス料金の透明化施策の行方は？

つぎは、物件でLPガスを利用するオーナーに気になるニュースです。経済産業省は2月22日に、LPガス会社が、給湯器や配管などの設置費用を、毎月のガス料金に上乗せすることを禁止する方針を示しました。共同通信が配信して全国の新聞で報じられています。

多くの地域で、賃貸住宅建設時にLPガスを導入することで、ガス会社が給湯器やガスコンロなどを無料で提供するサービスが行われています。この提供する設備の費用を、入居者が支払う月々のガス料金に上乗せ請求していると経産省はみているようです。LPガス会社同士や都市ガス会社との競争は激化しており、ガスに関する設備だけでなく、エアコンやインターホンなども提供してくれる会社もあり、適切な金額が入居者に請求されているかどうか分かりづらくなっている、という指摘が相次いでいました。こうした傾向に対して是正措置を図ろうというのが国の動きです。

禁止措置が導入される時期は不明ですが、報道では3月にも有識者を含めた検討会で是正に向けた議論を始め、今年の夏ごろに取りまとめる予定とのことなので、何らかの是正がなされるのは間違いなさそうです。そもそも、毎月使うガス料金の中身が不透明になっている現状に利用者の不信感も強まっていると報道されていて、都市ガスとLPガスが混在する地域では、LPガス物件を避ける人も少なくないようです。大手ポータルサイトにはLPガス物件を除外して物件を探す機能も追加されるほど、“LPガス離れ”が進んでいるようです。このまま禁止になれば、これから賃貸住宅の新築や建て替えの際に、ガス会社からの設備提供はなくなります。何らかの対策も必要かもしれませんが、まずは議論の行方を見守りたいと思います。



山三管理オーナーズ通信

記事1 収益最大化のための！賃貸経営塾

満室経営のための入居者条件を考える

記事2 賃貸リフォーム&リノベーションを考える

間取りを変える時の5つのポイント

記事3 賃貸業界のニュースから

「賃貸経営でAIを活用」と「経産省のLPガスに対する方針」

※写真は 4月に開花時期を迎えるフワフワのチューリップ畑から一枚。

山三管理オーナーズ通信 2023年4月号
2023年 4月 5日発行(毎月1回発行)

発行所：山三不動産合同会社 / 発行人：高橋俊幸
〒213-0002 神奈川県川崎市高津区二子2-2-6 二子ビル4F
TEL:044-863-9231 FAX:044-863-9230
HP:https://y amasan-fudosan.com

収益最大化のための！

賃貸経営塾

満室経営のための入居者条件を考える



Q 3DKの賃貸マンションを相続した新米大家です。お陰様で3月末に満室になりました。20数年前に親父が「家賃滞納の借主に手を焼いている」「入居審査をしっかりとしないとダメだ」と言っていたのを思い出しました。現在は保証会社なので滞納の不安はないのですが、これから満室経営も厳しくなる中で、自分の都合優先の入居者選択が続けられるとは思えません。入居者の条件を定めることと、家賃滞納やトラブルの発生について、相關関係があれば教えてください。

A たしかにお父様の頃は、家賃滞納は貸主と不動産会社が対応していました。督促は誰でも嫌なものですから頭を悩ませたものです。それが保証会社の活用が一般的になって、悩みのひとつがなくなったわけです。保証会社によって異なりますが、彼らが審査で最も重視するのは「家賃の支払い能力」でしょう。ひとたび滞納が起これば、督促に手間と費用を奪われてしまうので当然ですが、入居者審査には、もうひとつ重要な要素があります。それは「トラブルを起こさないか」という属性です。共同住宅では「他の入居者の迷惑にならないこと」が求められていて、それを守ってもらえるか、というのも大事な要素です。万一、異常な行動をとる入居者がいると、周りの借主に退去されてしまい、その後は空き室が続いてしまうということもあります。この「トラブルを起こしやすい人の要素」を項目として並べるのは難しいのですが、保証会社では後順位の基準だけに、それを見極める意識を貸主側が持つことは大事です。

満室経営とトラブル防止のバランス

さて、満室経営と入居者条件の関係について考えてみましょう。平成初期の貸主優位の頃まで、勤務状況や家族構成など、厳格な基準で入居審査していた時代がありました。それから賃貸市況が借主優位に移りして空き室が目立ってくると、対策の一環として入居条件の一部を緩めてきた、という流れがあったと思います。それでも、家賃滞納は保証会社の活用でほぼ解決できるかもしれませんが（保証会社を活用していない大家さんかもしれませんが）、それ以外の、物件内で問題が起きるかもしれないという属性の方を排除することと、一方で満室経営のために条件を緩めるといふ、反する双方の思惑のバランスを検討する必要があります。

高齢者マーケットとそのリスク対策

件として思い付くのは一人暮らしの高齢者さんです。高齢者のほとんどが持ち家ということではありませんし、中には家を売却して資金を留保しながら賃貸に暮らすことを選択する高齢者もいるかもしれません。賃貸人としての高齢者マーケットが拡大していくわけですね。片方で空き室に不安を覚える大家さんがいるなら、これは検討すべきマーケットであることに異論はないと思います。ただし、家賃の支払い、健康や認知症の問題、孤独死の恐れ、などにリスクが想定されるのも事実です。もし質問された大家さんが、満室のために入居条件の緩和を検討されるなら、この「高齢者リスク」に向き合ってみることをお勧めします。「高齢者に貸しましょう」と勧めているのではなく、一度は真剣に検討してみましよう、ということです。そもそも、建物という構造物を他人（ひと）の生活拠点として賃貸するという経営に、リスクが伴うのは宿命です。大げさに言えば家賃滞納に限らず、物件内での事故や事件、地震などの災害に遭う可能性はゼロにはできません。一人暮らしの高齢者を受け入れるとしたら、いくつものリスク回避の手段が思い付くはずですが、実施するかどうかは最後の判断ですから、空き室の増加と長期化という事態に陥る前に、検討だけでもしておいてはどうでしょうか。

リスクマネジメントへの意識を持つこと

その他に検討する条件として外国人の入居者があります。質問者さんの物件はファミリー向けマンションですから、独身やルームシェアなどは条件外だと思えますが、子供が地域の学校に通うような、仕事と生活の基盤がしっかりしている家族なら検討してもよいと思います。もちろん、考え得るリスク回避の手段を講じる必要はあります。ただし入居を躊躇した場合、法務省は「国籍を理由にした入居拒否は人権侵害」と説明していて、訴訟で慰謝料が命じられた事例もありますので、国籍だけを理由とするのは避けてください。他にも、「ペットと暮らしたい」という需要も根強いですし、これからも増えるでしょう（これは従前の入居者からの反対や設備投資というハードルが高いですが）。

築20年超の物件を経営するにあたって避けたいのは、リスクだけ見て検討もせず拒否することと、リスクを見ずに準備なしで突き進むことです。リスクを知ったうえで、それを回避する方法を検討し、その上で最終決断する「リスクマネジメント」への認識が賃貸経営にも必要になります。これからは満室経営と収益改善にむけて取り組んでください。

賃貸リフォーム＆リノベーションを考える

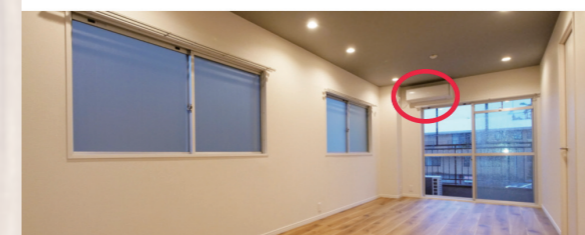
間取りを変える時の5つのポイント

今回は間取りを変更する際に確認しておきたいポイントを5つご紹介します。入居者さんのライフスタイルに合わせて、内装だけでなく間取りの変更を検討されるオーナー様が増えてきました。「2部屋の間仕切りを取って広々使える部屋にしたい」「リビングとダイニングをつなげて開放感をプラスしたい」など、各部屋の特徴によってリノベーションの方向は変わりますが、共通して気をつけるべきことが5つあります。

- ① エアコンの向き
- ② スイッチの位置
- ③ コンセントの位置
- ④ 照明シーリング・ローゼットの位置と数
- ⑤ インターホンの位置

「こんな細かなことは全てリフォーム業者が考えてくれるのでは？」と思われるかもしれませんが、もちろん提案されるケースが大半ですが提案されない場合もあり得ます。これらの設備は価値観やライフスタイルによってどこに設置したいかが変わりますので、オーナー様自らが入居者さんの目線に立って考えて、業者さんと相談しながら進めることが人気の部屋作りにつながります。それでは順に解説いたします。

まずはエアコンです。元は各部屋ごとに冷暖房がよく効く位置に付けられていたと思いますが、部屋がひとつになることで、エアコンの位置が適切ではなくなるケースが見られます。例えば、6畳の2部屋をつなげると12畳の縦長のお部屋になります。この場合はエアコンの風が長手方向に流れて、1台で部屋全体をまかなえるような位置につけるのが最適といえますが、エアコンの移設にはコンセントの移動や配管の穴開け工事が伴うため、プラスの費用がかかります。「エアコンの位置を変えませんか？」などの提案がない時は、エアコンは既存の場所で問題ないのか？ とオーナー様から確認すると良いと思います。



(エアコンの位置を変えた例)

居室の出入り口の位置を変更したりドアを新しくする際は、スイッチの移設も検討課題になります。例えば、片開きドアの場合、右側に開けるか（右勝手という）左側に開けるか（左勝手）のどちらかになります。引き戸を片開きドアに変更するとき、この勝手に向きによっては、スイッチがドアの裏側になってしまうことがあります。計画に「間取り変更後のスイッチの位置と移設費用が含まれているか」は確認しておきたいところです。スイッチは戸先（ドアノブ側）に付けるのがベターです。

次はコンセントの位置です。最も気をつけるべきはキッチンのコンセントです。冷蔵庫、電子レンジ、オーブンなどキッチンに設置される家電は重く電圧も大きいのが特徴で、頻繁に抜き差ししなければならない場所があると不便です。「コンセントが足りない」という入居者さんの声は少なくありません。逆に「便利なコンセント」はお部屋の強みとして募集できます。



シーリングやローゼット（照明器具用のコンセント）の位置や数は既存のままでも問題ないでしょうか。シーリングやローゼットは天井に照明を固定するのに必要な器具のことです。2つに分かれていた部屋をひとつにすると部屋の中心が変わります。間取り変更後は、中央に照明をひとつだけにするケース、明るさが不足したり用途に合わせて照明パターンを増やしたりする場合に2つ以上にするケースが想定されます。後者は人気のおしゃれ照明「ライティングレール」等のことですね。シーリングやローゼットの移設と追加が必要なのかどうかをリフォーム業者さんと相談しておきましょう。お部屋の「おしゃれ度」がアップします。

最後はインターホンの位置です。テレビモニター付きインターホンが主流になっていますが、玄関先に付けてしまうと、せっかくのメリットを半減させてしまいます。この設備の利点は、部屋に居ながら来訪者をチェックできることです。営業なのか集金なのか、急いで出る必要があるのか等が確認でき、場合によっては居留守を使うこともできます。特に支障がなければ居室の中に設置しておきたい設備ですね。

間取り変更を伴うリノベーションを成功させるには、生活設備を使いやすく整える必要があります。オーナー様もリフォーム業者さんと一緒に入居者目線で考えて、使いやすい便利なお部屋を作っていきます。施工後のトラブル回避にもつながりますよ。