

8

August  
2016

オーナー様向けニュースレター

# Classメイト

年間営業180日以下?

**日本の民泊の最新事情**

雑草退治は空室退治!

**除草の話**

どこまで費用をかける!?

**追加投資コストの  
収支判断の仕方**



株式会社 **ユーミーClass**



# 年間営業180日以下? 日本の民泊の最新事情

リオデジャネイロ五輪開幕！経済的・政治的な大混迷から開催すら危ぶまれたリオ五輪ですが、観光客の宿泊施設問題解決にあの民泊サービス「Airbnb（エアビーアンドビー）」が一役買っていることはご存知でしょうか。実はAirbnbはリオ五輪の公式サプライヤーとして、観光客向けの宿泊先約2万軒を提供しているのです。

4年後に東京五輪を控えた日本も、民泊は今まさに渦中の案件。今回は民泊の最新動向をお伝えします。

## なぜ民泊が騒がれているのか

民泊とは、一言でいえば『個人宅などの空き室に客を宿泊させること』です。これまでの民泊は友人・知人を特別に泊める程度でしたが、先述のAirbnbを皮切りに様々な民泊仲介サービスが台頭し、状況は一変。「個人」が「見知らぬ相手」に「有料」で部屋を貸し出すことが容易になり、さらには通常の賃貸を超えるような収益性を持ったことから、世界的に民泊サービスを提供する家主が急増しました。

とはいえ、不特定多数の人間に反復継続して宿泊サービスを提供すれば、日本では旅館業法による規制対象となります。また、観光客が民泊に流れれば、旅館・ホテル業界にとって大打撃です。加えて、集合住宅の一部が民泊として提供されれば、分譲でも賃貸でも他の入居者と軋轢が生じます。結果、日本の民泊は主に①旅館業法違反、②旅館業界反発、③周辺住民反発という3つの問題を抱え、界隈を騒がせることになったのです。



## メリット・デメリット

民泊のメリットは、その利便性と収益性の高さです。旅行者はホテルに比べて割安で宿泊先を確保でき、家

主は運用次第で10~20%の利回りを得られると言われています。日本でも多くの不動産投資家が民泊に参入し、訪日外国人の増加に貢献するとともに、民泊事業で多大な利益を獲得しています。

一方で、民泊の普及は先述のように旅館業を圧迫し、周辺住民との軋轢を生みます。事実、世界の観光国であり、同時に民泊登録数20万件のフランスでは、民泊によって多くのホテルが廃業に追い込まれ、またオーナーの民泊転用意向のために多くの賃貸住人が住居を追われていると聞きます。日本でもホテル業界、そして一部の地方自治体から、民泊全面解禁を危ぶむ声が上がっています。

2020年に訪日外国人4,000万人を目指す日本政府にとって、ホテル不足解消は喫緊の課題であり、民泊のコントロールによってこれを解決する意向ですが、こうしたデメリットを無視してまで民泊を推進することもできません。旅館業法の改正や特区の設立等によって規制緩和を行いつつも、政府は適正な民泊運用を実現するべく「民泊新法」の整備を急いでいます。この民泊新法は今年度中の成立を予定しています。

## 日本の民泊は普及するのか

民泊への参入事業者は増加の一途ですが、その勢いにブレーキをかけるような情報が発表されたのが6月20日でした。もともとホテル業界側から年間営業日数規制の要望が出ていましたが、民泊新法案を検討中の有識者会議もまた、民泊の年間営業日数を「180日以内で設定する」という一時報告を行ったのです。

確かに、サンフランシスコやロンドンが90日、アムステルダムは60日など、世界的に有名な都市も営業日数制限を設けていて、日本のホテル業界側からも30日制限という極端な要求が飛び出しています。しかし仮に年間180日の営業としても利回りは半減することになり、利益が出なければ収益重視の民泊事業は成り立ちません。民泊事業者が撤退することになれば、日本の民泊の普及、ひいては政府の「訪日外国人増加に伴うホテル不足の解消」の先行きも不透明なものになりそうです。

長期的な観光ビジョンの実現、そして2020年の東京五輪開催を前に、民泊事情は最終局面を迎えています。今秋提出予定の法案は、そして日本の民泊は、果たしてどうなるのか。我々も「空室」活用の観点上、まだまだその動向から目が離せません。

# 雑草退治は 空室退治！ 除草の話



暑いですね。つついクーラーが効いた部屋の中でゴロゴロしたくなりますが、対照的に外で元気旺盛なのが雑草です。今回は物件敷地内の除草についてお話して参りましょう。

そもそも、除草は貸主・借主どちらの責務なのでしょうか。国交省の原状回復ガイドラインには、庭付き一戸建ての賃貸に関しては借主が庭の除草を行うべき、といった内容の記述がされています。しかしながら、貸主には貸している物を通常通り使える状態に保つ義務があり、その結果として、敷地内の除草は基本的に貸主の責務ということになります。

費用の負担はできる限り免れたいものですが、たかが雑草と甘く見て、ほったらかしにしては様々な問題を引き起こします。

## 敷地内の雑草がボーボーだと…

- 【見た目が非常に悪い】入居希望者の内見時に悪影響。
- 【害虫、害獣の発生】解約率増大。入居者への健康被害などの恐れも。
- 【ゴミの不法投棄を誘発】茂みをかき分けるとゴミだらけ。ゴミがゴミを呼ぶ悪循環。
- 【セキュリティ上の問題】死角を生み、不法侵入・泥棒の標的に。
- 【建物・設備へのダメージ】湿気の発生。ツル、ツタなどによる外壁への被害。
- 【施設利用への影響】自転車が置けない、通行の邪魔といったクレームが多発。

特にリーシング面、入居満足度の面では多大な影響があります。多くの解約を誘発し、その空室を埋めようとしても全く決まらないという状況に陥るのです。雑草退治は空室退治の一部と心得るべきでしょう。クレーム発生時には迅速な対応が求められますが、夏場は業者が大変込み合い、すぐには動いてくれません。

シーズンに入ってから依頼をかけても、対応してもらえないのは9~10月になってしまうことさえあります。

ですので、雑草対策は前もって、あるいは定期的に取り組むことが肝要です。一番効果的なのは、敷地に防草シートを敷き詰め、さらに上から砂利などを撒くことでしょうか。シート敷設前には完全に除草し、平らに整地しておきます。除草シートは高品質なものを選んだ上、十分な重ね幅を取りながら確実に固定します。砂利の厚みは最低3~5cm位欲しいところです。施工単価は㎡当たり5千円~8千円程度になりますので、それなりに費用は掛かりますが、しっかり施工を行えば20年以上持つ場合もあるようです。

砂利だけ先に敷いてしまった、或いは費用面からシートを敷くのは難しい、といった場合には、定期的な除草剤の使用が有効です。除草剤は大きく2つに分けることができ、1つは液体の即効タイプ、もう1つは顆粒の持続タイプとなります。シーズン到来とともに、まずは即効タイプで雑草を枯らし、1ヶ月位の間をあけて持続タイプを散布すれば、雑草の生えにくい敷地をキープすることができます。費用も1回当たり2、3万といったところでしょう。

ファミリータイプやペット可物件などでは除草剤の使用が難しい場合があります。近隣から除草剤の使用停止を求められることもあるでしょう。こうした場合、防草シートの施工がされていなければ、地道に草むしりしかありませんが、除去の容易さや業者の確保などを考えれば、5、6月といったシーズンの少し前に、定期的に除草してしまうよう、予め計画を立てておく必要があります。シルバー人材センターなどを利用すると、比較的安価に行ってもらえます。

最終手段として、自ら草むしりにいそむむということも考えられなくはありません。イベントを兼ねて入居者を巻き込み、わいわい草むしりをするのも面白そうです。キンキンに冷やしたスイカを振る舞い、草むしり終了後はバーベキュー大会を開催し、皆でビールを酌み交わすというのはいかがでしょうか。コミュニティの輪が広がり、より良い環境づくりに一役買ってくれるかもしれません。

ただし、熱中症にはくれぐれもご注意下さいね。



どこまで費用をかける!?

# 追加投資コストの 収支判断の仕方



空室対策などの為に設備追加や仕様変更を行う際の追加投資コストは、一体どれくらいが適正なのでしょうか。オーナー様は事業として不動産経営を行っている以上、勘や経験だけでなく、明確な「数字的根拠」をもって判断していく必要があるはずです。

一口に追加投資と言っても、シーリングライト一つを新しいLED照明に交換するといった数万円の投資から、設備の刷新に加え間取りも大幅に変更する数百万円規模のフルリノベーションまで様々です。オーナー様としては出来る限り大きな支出は避けたいところですが、支出が小さければ良いというものではありません。当たり前ですが、重要なのは費用対効果なのであり、5万円の支出しかなくても、それが1万円の収益しか生まないのであれば追加投資をする価値はありませんし、たとえ500万円の支出でも、1,000万円の収益を生むのであれば十二分に価値があると言えます。

問題は、どのように「生まれる収益」を調べるかですが、例えば、「21C.住環境研究会」及び「(株)リクルート住まいカンパニー」による『首都圏賃貸住宅市場における入居者ニーズと意識調査』には「賃料が上がってもほしい設備」の調査結果が掲載されています。

これによると、「wi-fiサービス」が新たに設置された場合には、平均で月額3,042円までなら賃料が上がってもよいという結果が出ています。オーナー様が毎月業者に支払う金額が戸当たり3,042円を下回るならば、導入価値はあると言えるでしょう。

同様に「24時間ゴミだし可能」というニーズでは、ひとり暮らしでの賃料UP許容値は2,686円となっております。1棟8世帯程度のシングル向けアパートならば、それを実現するためのゴミストッカーの設置費用は概ね30万円程度が見込まれますので、仮に10年ゴミストッカーが持ったとすると、 $30万円 \div 10年 \div 12ヶ月 \div 8戸 = 戸当たり月額わずか313円$ となり、投資額の8倍以上もの収益を生む美味しい投資ということになります。実際には分別ルールを守らない入居者などのために、ゴミの投棄費用や人件費が余計にかかることも予想されますので、手残りはもっと圧縮されるでしょうが、仮にその費用を月

額1万円と見込んで、 $1万円 \div 8戸 + 313円 = 1,563円$ です。戸当たり月額1,000円以上も儲かるという計算が成り立ちます。

上げられるかもしれない家賃**2,686円**に対して  
ゴミストッカー導入(30万円・10年使用した場合)  
 $30万円 \div 10年 \div 12ヶ月 \div 8戸 = 313円$ (戸当たり月額)



古い和室を洋室にリフォームした場合は、ひとり暮らしでの賃料UP許容値は7,413円です。例えば6畳間を洋室にした場合、費用はおよそ40万円です。建物の躯体がどの位持つのかに左右されるでしょうが、とりあえずあと10年は大丈夫と考えれば、 $40万円 \div 10年 \div 12ヶ月 = 月額3,333円$ ですから、 $収益7,413円 - 支出3,333円 = 実に毎月4,080円の利益$ をもたらします。10年間の総額では $収益889,560円 - 支出400,000円 = 利益489,560円$ です。このように見れば、行うべきか見送るべきかの判断はたやすいと言えるでしょう。

上げられるかもしれない家賃**7,413円**に対して  
和室→洋室(40万円・10年と想定した場合)  
 $(収益7,413円 \times 10年) - 40万円 = 489,560円$

もちろん、これらの数値を、鵜呑みにするばかりでは失敗を招く可能性もあります。また、希望する追加投資項目に対し、このような賃料UP許容値が公表されているとは限りませんし、仮定の数字を立ててはならないこともあるでしょう。少なくともデータを探さべくアンテナを広げる努力は必要です。

とはいえ、勘頼りの判断ではなく、「数字的根拠」で収支判断を行えば、追加投資で迷うこともなくなります。明確な判断基準は投資家の強い味方です。