

オーナー様向けニュースレター

OWNER'S NEWS

November
2019

11

超高齢化社会の賃貸経営における新ターゲット!

「高齢者受け入れ」の メリットとリスク回避策

消費税増税の救世主

“次世代住宅ポイント”で賢くリフォーム

入居者満足度と美観を両立!

24時間化をゴミステーションで叶える

超高齢化社会の賃貸経営における新ターゲット!

「高齢者受け入れ」の メリットとリスク回避策

2019年9月、総務省統計局から「敬老の日」にちなんだ「日本の高齢者動向レポート」が発表されました。これによれば、日本の65歳以上の高齢者人口は2019年9月15日現在で推計3588万人、人口全体に対する割合は28.4%と、人口・割合ともに過去最高を記録したとのこと。世界201ヶ国での比較においても、日本の高齢者人口割合は断トツの1位(2位以下10位までは20~23%程度)となっており、今の日本が世界に類を見ない超高齢化社会にあることを示しています。

高齢者の入居を敬遠し続けると空室リスク増大

一方で、賃貸業界では以前から「高齢者の入居」を敬遠する向きが見られます。高齢者は、若年層に比べて病気等による死亡や認知症発症のリスクが高く、万一の際に賃貸経営者の負う損害が大きくなりやすいためでしょう。2014年に日本賃貸住宅管理協会が賃貸経営者向けに行った調査においても、約6割が高齢者の受け入れに拒否感を抱いていると回答。専門の賃貸保証会社が登場するなどしてハードルが下がってきている外国人入居に対し、画期的な解決策のない高齢者入居の抵抗感は、5年前とさほど変化がないと思われます。

しかし果たして、高齢者を敬遠したままで安定経営は実現するのでしょうか。国立社会保障・人口問題研究所は、これから生産人口(15~64歳)は毎年50万人ずつ減っていくと推計しています。10年間で失われる500万人は、現在の生産人口7500万人の約7%です。高齢者を敬遠し続けるということは、この7%(あるいはそれ以上)の空室率悪化リスクを直に受け入れることに他なりません。20年、30年と続く賃貸経営において、今や高齢者受け入れは無視できない問題となっているのです。



メリットの理解から始める高齢者受け入れ

とはいえ、高齢者を嫌々受け入れる、というのも健全

ではありません。まずはメリットを理解し、自身の経営にプラスとなるかどうかを判断してはいかでしょうか。

1. 高齢者人口は増え続ける

50万人ずつ減少する生産人口に対し、65歳以上の高齢者は毎年30万人ずつ増加すると推計されています。しかも、この増加は2042年まで20年以上にわたって継続。配偶者と死別し、広すぎる持ち家を引っ払って賃貸に移り住む単身高齢者も増加するとみられています。

2. 不人気物件にもチャンス到来

若年層の入居しない部屋が高齢者に人気となるケースも。敬遠されがちな1階の部屋も、足腰の弱い高齢者にとっては好都合。また、駅から遠い物件であっても、高齢者特別乗車券のあるバスのルート沿いのため盛況という事例もあります。

3. 入居期間の長期化

高齢者は入居期間が長くなる傾向にあります。単身若年層の8割以上が6年以内に退去してしまうのに対し、高齢者は7割近くが6年以上居住するという調査結果も。居住期間の長期化はリフォーム回数低減・費用節減につながります。

4. 滞納リスクの低減

年金受給額から入居審査を行えば滞納の不安はある程度解消できます。また、高齢者の就業率は7年連続で上昇しており、給与によって年金以上の収入を得ている高齢者も増加しています。

リスク解消には保険や見守りサービスを

賃貸経営者が危惧する高齢者受け入れの最大のリスクは、やはり孤独死による部屋の汚損や事故物件化でしょう。しかし、こうした事態への対策がないわけではありません。たとえば、アイアル少額短期保険の提供する「無縁社会のお守り」は、死亡事故による原状回復費用だけでなく、事故物件化してしまった際の空室損まで補償する孤独死保険。戸あたり月額300円という小さいコストで対策を始められます。

また、最近では以下のような多種多様な見守りサービスが登場し、高齢者受け入れとリスク回避に活用されています。

訪問型

日本郵便やヤクルト社などが提供する、実際に人が対象者を訪問するタイプの見守りサービスです。月額費用は高くなりますが、健康状態などを人が直接確認できるため、万一の事故を事前に回避できる確率も上がります。

センサー型

居室内に設置した各種センサーによって入居者を見守り、異常を検知した際に報告してくれます。機器の設置やレンタルに費用がかかりますが、訪問型と違って24時間365日、対象者を見守ることができます。

電話・メール型

対象者の電話番号やメールアドレスに対し、定期的に自動または手動で連絡を行ないます。対象者からの返事や一定のアクションが確認できない際に報告が行われます。

機器利用検知型

電気ポットなどの日用品に通信機器が埋め込まれており、利用のない異常な状態の際に報告がなされます。最近ではセンサー内臓の「見守り照明」や「見守りロボット」も登場。

電気水道検知型

電気や水道の使用量を自動的にチェックして異常の有無を判断します。電気の「スマートメーター」普及に伴って、電気見守り型のサービスが次々と登場しています。

たとえ高齢の入居者でなかったとしても、事故は残念ながら一定の確率で発生します。それならば、こうした各種サービスによって事故の確率を極力減らし、高齢者受け入れによって空室期間の短縮を図ることは決して悪くない方法です。これからの日本において、唯一増加する「高齢者」とどう向き合うべきか。令和時代の賃貸経営を左右する、重要な判断となるのではないのでしょうか。



ワンポイントコラム
one point column

消費税増税の救世主“次世代住宅ポイント”で賢くリフォーム

10月より消費税率が引き上げられ10パーセントに。お部屋のリフォーム・原状回復も腰が重くなってしまいがちですが、このような増税に伴う需要変動対策としてスタートした『次世代住宅ポイント制度』はご存じでしょうか？

この制度は、一定の省エネ性、耐震性、バリアフリー性能等を満たす住宅や、家事負担の軽減に資する住宅の新築・リフォームに対し、さまざまな商品と交換できるポイントが発行される制度。残念ながら貸家の新築は対象外ですが、リフォームであれば貸家もポイント発行対象であり、諸条件に当てはまる工事で申請を行えば、家電や食品といった商品と交換できるポイントが最大30万円相当もらえます。

注目すべきは、2%の増税をカバーする制度のわりに、ポイントの還元率が高いこと。例えば浴室乾燥機の設置なら、1戸あたり18,000ポイントがもらえます。18,000ポイントあればA5ランク和牛やタラバガコといったご当地グルメのほか、話題のスマートスピー

カー（googleHome他）や空気清浄機等と交換することも可能（※）。家事負担を軽減する質の高いリフォームを行ないながら、お部屋にはポイントで最新設備を導入できるかもしれません。



公式ホームページ

制度活用時の注意点

この制度は、全体の予算や期限、対象製品などが政府によって定められています。対象外の使用や、誤った申請ではポイントが発行されません。対象工事内容に応じた「性能証明書」「対象製品証明書」

だけでなく、工事前後や工事中の写真の提出も必要です。

なお、申請期限は2020年3月31日までですが、予算がなくなり次第の終了となります。公式サイト(<https://www.jisedai-points.jp/>)で申請方法やポイント発行条件をチェックし、早めに賢く活用していきたいですね。

（※1申請あたり20,000ポイント未満の場合、ポイント発行申請は不可）

入居者満足度と美観を両立!

24時間化をゴミステーションで叶える

気が付けば2019年も残すところあと2ヶ月。次の繁忙期も目前に迫っており、入居希望者に好印象を与える施策は今のうちに行なっておきたいものです。

たとえば、物件の共用部。入居希望者は、アパートの共用部や管理状況を意外とチェックしています。『首都圏賃貸住宅市場における入居者ニーズと意識調査』(リクルート住まいカンパニー社・21C.住環境研究会調べ)の最新版によれば、入居者の約半数が「部屋を選ぶ際に物件共用部の管理状況を重視する」と回答しているとのこと。また、実際に管理状況を確認すると回答した人の84%が「ゴミ置き場」の状態をチェックしていました。

どれだけお部屋の印象が良かったとしても、ゴミ置き場が動物に荒らされるなどして散乱し、悪臭を放っているようでは台無しということ。ゴミ用ネットだけで十分キレイに整理できているなら問題ありませんが、たびたびゴミ置き場で問題(散乱・不法投棄・未分別ごみの放置など)が発生する状況であれば、空室対策を兼ねてゴミステーションを導入し、根本から問題を解決してしまうことも検討されてはいかがでしょうか。

導入時は容量不足と見た目に注意

ゴミステーション導入にあたって、まず注意したいのは「容量」の問題です。サイズが大きくなるほど価格も上がってしまいますが、だからといって物件に見合わないサイズを選んでしまうと最悪の事態に。ゴミの散乱を防ぐはずのゴミステーションからゴミが溢れ、蓋が閉まらないため臭いも悪化し、カラスや猫の被害も防げない…、これでは費用をかけた意味がありません。

容量の目安は、シングルタイプ1戸につき最低30リットル、ファミリータイプ1戸につき最低45リットル。オーバーフローさせないためには、この最低容量×戸数よりももう一回り大きいものを選択したいところです。1Kが8戸の物件であれば250~300リットルは必要と考えましょう。

そしてもう一つの注意点が、ゴミステーションの「見た目」。業界の注目度に比例して、市場には多種多様な商品が登場していますが、「中を見せないタイプ」と「敢えて中を見せるタイプ」のどちらにするかで印象は大きく

変わります。ゴミ置き場が物件の裏手などにあればいいのですが、そうでない場合は、美観や入居希望者の印象を守るうえでも、やはりゴミの見えないタイプを選びたいところ。また、往来のあるゴミ置き場でゴミの溜まっているところが見えてしまうと、通行人のポイ捨てを誘発することにもなりますので注意が必要です。

倍の容量を用意して24時間化

ゴミステーション導入を機に挑戦してみたいのが「24時間化」です。『2017年度賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査』(リクルート住まいカンパニー調べ)によれば、賃貸入居者が選ぶ満足度の高い設備の第1位は「24時間出せるゴミ置き場」となっており、実現できればさらなる訴求力アップが見込めます。

ゴミステーションで24時間化を実現するにはポイントが2つあります。ひとつは、適正容量のステーションを2つ用意し、片方は可燃専用、もう片方はその他の資源ごみや不燃ごみ用とすること。もうひとつは、資源ごみ等を入れるステーションの内部を、さらにビン・カン・不燃ゴミなどに分かりやすく区分けすることです。2倍の容量を用意することでオーバーフローを防ぎつつ、分別ルールを明示することで未分別ごみの発生を予防するのです。

24時間化することによって、分別する時間的な余裕が生まれるためか、ゴミのマナーが改善されたという報告もあります。地域によっては行政との調整が必要な場合もありますが、手早く実施できる効果的な空室対策として、ゴミステーションおよび24時間化の導入を検討されてみてはいかがでしょうか。

