逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便り

2019 1月号 Vol.65

レントライフ便りは、安定した賃貸経営を共に築いていくために、市場の動向・入居者のニーズ、レントライフの取組などを発信し、今なにが必要なのかを一緒に考えていける場にできればと思っております。皆様からの率直なご意見ご感想を心よりお待ちしております。

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』 www.rentlife.co.jp/owner

編集発行　株式会社レントライフ　本社 マーケティング課

レントライフ　オーナー　検索

今回のお題目　明けましておめでとうございます。スタッフ一同皆様のお役に立てるよう頑張ります！本年も宜しくお願い致します。

《特集》民泊解禁で見えてきた厳しい現実。そして今後、賃貸住宅の旅館業活用が期待される

■連載エッセー
村上不二夫の面白こぼれ話

■マンスリーリフォーム事例＆預かりくん
将来を見据えたリフォームで『マンスリー運用』物件へと変身！

民泊解禁で見えてきた厳しい現実。そして今後、賃貸住宅の『旅館業活用』が期待される。

民泊解禁の効果は？

2018年6月15日に待望の民泊が解禁されました。住宅宿泊事業法（民泊新法）が15日に施行され、民泊が正式に運営できることになり、登録された住宅はその日から民泊として宿泊客を受け入れることが出来ました。しかし同年3月15日から民泊の届出を受け付けているのにも関わらず、集計によりますと6月8日までに日本全国で届け出があったのは2,707件と非常に低調な状況になってしまいました。不調の原因は180日の運営日数制限で、事業としての魅力に欠ける事、手続きが余りにも煩雑で且つ難しい、さらに既存の旅館業に対する配慮や地域住民に対する配慮などで、各自治体での民泊に関する制限強化が強すぎる事などから、このような結果になってしまったことが予想されます。裏返して考えれば今届出された民泊物件は外国人などの旅行者とのコミュニケーションを目的とした家主のおもてなし民泊、いわゆる正統派の民泊が殆どであるということです。収益ありきの不動産投資型民泊はハードルが高い割りに利益が見込めないものとなり、見事に排除された感がありますが。もちろんウィークリー・マンスリーを運営してきた私共レントライフでも、賃貸物件の活用方法の一つとしての延長線上に1泊からでも受け入れることの出来る民泊について大きな期待を持っていました。そしてアパート・マンションなどの空室対策に有効ならばと、かなり長い時間をかけて研究し運用方法を開発してきました。さらにオーナーの賃貸物件を民泊として運用できるよう住宅宿泊管理業者（民泊業者）としても私共の拠点である長野県と、神奈川県にいち早く登録いたしました。

日本経済新聞
民泊、許可制で全国解禁
訪日客急増に対応
政府、来春にもルール
11月22日

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

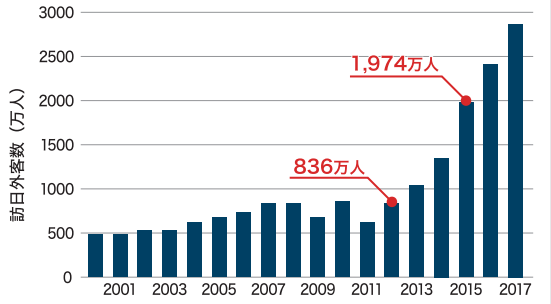
■長野店　長野県長野市栗田859-1　TEL.026-219-5580
■伊那店　長野県伊那市中央4561-7　TEL.0265-77-2580
■松本店　長野県松本市島立940-1　TEL.0263-40-5001
■飯田店・飯田ショールーム　長野県飯田市北方1157-2　TEL.0265-25-8050
■諏訪IC店　長野県茅野市ちの2767-2　TEL.0266-82-5101
■横浜支店　神奈川県横浜市港北区新横浜2-5-10　TEL.045-470-3213

□長野本社　長野県長野市栗田859-1 3F　TEL.026-217-0257
□伊那本社　長野県伊那市中央4561-7　TEL.0265-77-2580

インバウンドに対する国のビジョンと民泊新法とのギャップ。新法施行後の民泊数は？

国は、外国人観光客を大幅に増やすビジョンを公開しています。また、東京オリンピックに向けて受け入れに弾みをつける方針です。そして、安部内閣の成果として、2012年から2015年の3年間で訪日客を倍増させることができたと豪語しています。具体的には2012年に836万人だった訪日外国人は2015年には1，974万人に増やすことができたようです。さらに新たな目標として、2020年までに4，000万人、2030年までに6，000万人受け入れるという新たな目標を掲げています。

■年代別訪日外国人推移



※日本政府観光局調べ

このように訪日客を増やし、その受け皿として国は民泊の推進をしてきた筈でしたが、前述のように外国人に対する住民感情、また既存の旅館業界からの圧力で、蓋を開けてみると民泊を運営するにはかなり厳しい環境になってしまいました。国は推奨しているのに各地で自治体は、ゴミ出しマナーやよそ者を嫌うマンションの管理組合などの要望を汲み取り、より厳しい条例で、ほぼ民泊を一掃しているとも言える状況です。何と言っても、日本では地方自治体に独自のルールを付け加える権利が法律で認められ、地方自治体の思うままに民泊を制限しているように見えて仕方ありません。民泊を始めたいならまず、山のような書類に記入しなければならず、その後もいくつかの自治体が出す要求に応えなければなりません。結局、民泊は旅館やホテルよりもかなり特殊な宿泊施設で、ホストと共に楽しい体験をするなど、本来の民泊としての役割を果たしていくようです。

そして、6月の解禁から10月までに民泊として登録受理された件数は、解禁前に民泊仲介サイト、エアビーに6万件以上登録されていた実態からは、大きくかけ離れたものでした。2018年10月までの全国データでは、届出提出件数10，270件　受理済み件数8，759件でした。一見多いように見えますが、地域ごとに見ていくと、実はまるで少ないことが分かります。あの山のように外国人観光客が押し寄せ、いつ行っても大混雑で最近では日本人観光客から敬遠されているとまで言われている京都でさえも、おそらく民泊新法施行前にはヤミ民泊も溢れかえり、京都市だけで5，000件を超える民泊があったと言われていますが、2018年10月時点ではたったの166件が受理されているだけです。年間宿泊数制限が厳しかったり、ヤミの撤退があったりで、このような結果になったと思いますが、観光地京都では無いに等しい状況と言えます。

また、私共の支店のある横浜市では人口400万人にも及ぶ規模の都市でありながら、たったの82件、さらに近年、外国人観光客も急増している我が長野県に至っては僅か39件と、どこにあるのか分か

京都新聞
5月10日
火曜日
京の民泊、許可7%のみ
管理者不在多く
住民不安 苦情276件
市の実態調査

■2018 民泊登録申請・受理数　※MINPAKU.Biz ニュース編集部調べ

都道府県	届出提出件数	うち受理済件数	保健所設置市	届出提出件数	うち受理済件数	特別区	届出提出件数	うち受理済件数
北海道	359	255	札幌市	1202	1093	千代田区	16	11
青森県	17	16	仙台市	25	23	中央区	24	15
岩手県	28	27	新潟市	5	5	港区	215	180
宮城県	35	34	横浜市	89	82	新宿区	725	572
秋田県	5	5	川崎市	25	22	文京区	66	61
山形県	8	7	相模原市	5	5	台東区	344	298
福島県	23	22	名古屋市	189	175	墨田区	305	283
茨城県	45	43	京都市	263	166	江東区	23	23
栃木県	64	53	大阪市	1141	863	品川区	101	71
群馬県	40	37	堺市	14	14	目黒区	17	17
埼玉県	101	97	神戸市	27	23	大田区	35	30
千葉県	226	196	岡山市	9	9	世田谷区	134	132
東京都	134	131	広島市	68	50	渋谷区	478	451
神奈川県	109	98	川口市	7	6	中野区	126	116
新潟県	47	43	八王子市	13	13	杉並区	142	142
富山県	33	33	横須賀市	28	28	豊島区	427	396
石川県	10	10	金沢市	1	1	北区	71	63
福井県	7	6	枚方市	9	9	荒川区	40	30
山梨県	85	67	八尾市	1	1	板橋区	80	78
長野県	43	39	姫路市	0	0	練馬区	28	25
岐阜県	86	57	尼崎市	3	3	足立区	48	38
静岡県	112	110	西宮市	0	0	葛飾区	60	57
愛知県	52	48	明石市	0	0	江戸川区	80	67
三重県	50	46	奈良市	26	22			
滋賀県	40	38	倉敷市	6	6			
京都府	24	21	鳥取市	3	3			
大阪府	89	74	那覇市	81	31			
兵庫県	8	7	町田市	12	12			
奈良県	23	21	藤沢市	18	16			
和歌山県	43	39	茅ヶ崎市	7	7			

らないような状況になっています。この状況を見ても日本では民泊は育っていかない、また育てたくないと言う圧力がかなり強いようです。ただしオーナーの中には、たとえ180日の営業日の制限があってもご自身の賃貸住宅を民泊として運用してみたいという向きもあると思います。そんな時はぜひ私共に声を掛けていただきたく存じます。私共レントライフは数少ない民泊事業の管理会社として登録、認定されていますので、物件によっての可否や多少の条件は付きますが十分ご期待に副えるかと思います。

民泊がダメなら旅館という選択枝。賃貸業と旅館業の違いは？厚生労働省の見解。

そもそも観光立国を目指し、増えるインバウンド（訪日客）に向けて、持っている賃貸用不動産や空き家を宿泊者向けに提供するためにできたのが住宅宿泊事業法（いわゆる民泊法）で、6月15日施行という流れになってきたのですが、人を滞在（宿泊）させる営業において賃貸業と旅館業ではどのような定義の違いがあるのでしょうか？

旅館業法において、旅館業とは「施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業」であることとされ、「宿泊」とは「寝具を使用して施設（ホテル、旅館等）を利用すること」とされています。「人を宿泊させる営業」とは、アパート等の貸室業との関連で比較してみると、

①施設の管理・経営形態を総体的にみて、宿泊者のいる部屋を含め施設の衛生上の維持管理責任が営業者にあると社会通念上認められること。

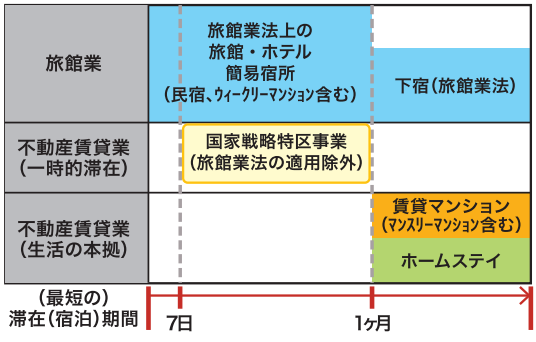
②施設を利用する宿泊者がその宿泊する部屋に生活の本拠を有さないこと

を原則として、営業しているものであること。

の2点に該当するか否かで判断しています。

すなわち裏を返せば、これらの要件に当てはまらないものは、たとえ宿泊料をとっても賃貸業の部類になるわけです。まず①の衛生上の維持管理責任が営業者にあるということは、旅館やホテルのような寝具の交換や浴室の清掃などの衛生管理の提供がない賃貸アパートなどは旅館業でなく賃貸業にあたるということです。そして②の旅館やホテルは宿泊者が生活の本拠を有さないということは、生活の本拠として利用していれば賃貸業の範疇であるということになります。この境界線を厚生省は1ヶ月以上か未満かで振り分け、国家戦略特区事業地域内は旅館業法の適用除外地として7日を境としているようですが、法的な規定がある訳でなく、かなり以前からウィークリーマンションがテレビのCMでも流れていたのは、皆さん周知の通りです。

■厚生労働省の「旅館業と不動産賃貸業」の見解基準



※厚生労働省

ただし、厚労省の見解は関係図にも示されている通り、ウィークリーマンションは旅館業という位置づけになっていますから、たとえ賃貸住宅でも旅館業法上のホテルや旅館の許可を取得して運用するならば、何の問題もありません。また空き家や利用していない別荘などをウィークリー等で貸し出す場合も、戸建なら許可の取りやすい簡易宿所営業としての許可取得をお勧めします。何より、この許可があれば民泊と違い180日の営業日数規制もありませんから、運用が楽になります。

賃貸共同住宅での旅館業許可。改正旅館業法で共同住宅から旅館への転換が容易に？

厳しい規則の中、民泊は期待されていた割に大きな流れにはなりませんでした。問題意識のほうがクローズアップされ、社会的に受け入れられず、結局は厳しい規制が行政によって敷かれ採算面でも、供給面でも造っていく価値が失われたように思います。それゆえ合法的に賃貸住宅を短期の宿泊に準ずる施設にするためには、旅館業法に基ずく営業許可を取得していく必要があります。幸いにも、ここにきて旅館業法の改正があって旅館業への参入が今までよりは容易にできるようになりました。

では、どのようにして賃貸用の共同住宅や貸家を宿泊施設に変えていくのか具体的にシミュレートしてみたいと思います。

まず旅館業の営業許可を申請するには、保健所、建築指導課、消防署といった行政機関への申請と許可を得る必要があります。具体的には、まず、保健所への申請は旅館とする建物の100m以内に教育施設や博物館、公園などがあれば関係機関への意見調整を求め、施設に関しては玄関帳場の設置やトイレ、浴室の設置などの指導を受けます。そして旅館の施設が各自治体の規定通りできているかを建物検査を受けて許可をもらいます。

次に、建築指導課へは旅館やホテルにする面積が１００㎡を超える場合には、共同住宅からホテルへの用途変更が必要になるため建築確認申請が必要になります。

さらに、消防署に対し、申請施設が消防法令に適合することの証明を受けるため、当該施設が所在する地域を管轄する消防機関の消防長又は消防署長に、消防法令適合通知書の交付を申請しなければなりません。通知書の交付申請を受けた場合、消防署等の消防機関は立入検査等の実施により、規模にもよりますが、自動火災報知設備、誘導灯、消火器施設などの消防法令の適合状況について調査をします。調査の結果、施設が消防法令に適合している場合には、消防署長は「消防法令適合通知書」を申請者に交付します。

このように、共同住宅を旅館やホテルに変更して運用するためには様々なハードルがあり、一般の賃貸住宅オーナーが片手間にできるものではないでしょう。ただし、今年２０１８年1月の旅館業法改正でかなりの部分が改正され、運用面では我々不動産業者や賃貸オーナーでも進出できるほどの、相当な規制緩和が行われました。

賃貸住宅で旅館業の営業許可を取得して宿泊施設に変えるながれ

施設	手続
行政機関への申請と許可	1
関係機関への意見調整を求める	2
玄関帳場の設置や、トイレ・浴室などの設置などの指導を受ける	3
各自治体の規定通りできているか建物検査を受ける	4
共同住宅からホテルへの用途変更のための建築確認申請	5
消防法令適合通知書の交付申請	6
許可	

規制緩和でＩＣＴを利用することが可能に。無人フロントでホテル・旅館営業が容易に！

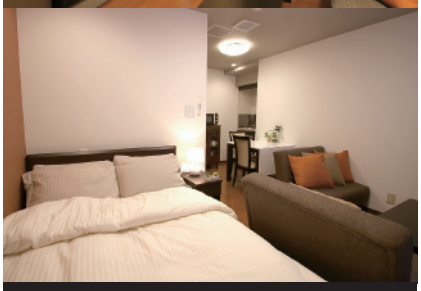
ここまでご案内してきましたように、民泊に対して政府は訪日客の増加につながると期待していましたが「営業日数を年間１８０日まで」とするなど数々の規制や自治体の上乗せ規制もあり、このような状況下で民泊導入に対する社会的な意欲も薄れてきました。しかし、政府としては大型ホテルなどの整備には時間がかかるうえ、建設コストも上昇し供給が立ち行かなくなる事を懸念しています。お互いの立場で政府と厚労省が綱引きをしている中、政府は小規模施設もホテル・旅館として運営しやすくする方策が欠かせないと考えました。そこで２０１８年1月に旅館業法に関連する政令を改正しました。主な改正点は、今までホテル営業と旅館営業は別の種別でしたが、営業種別を統合し、旅館・ホテル営業としました。そして、ホテルは10室以上、旅館は5室以上の客室が必要でしたが、1室しかなくても営業できるようにするほか、客室の最低床面積の規制も緩めました。これまでホテルの洋式客室は9平方メートル以上、旅館の和式客室は7平方メートル以上でしたが、新基準ではベッドを置かない場合は7平方メートルあれば認めることにしました。また画期的なのは、ホテル旅館に義務付けられたフロントの設置基準も緩め、ビデオカメラ等による顔認証で本人確認ができれば、フロントが不要になることを取り入れました。即ち、これは事実上の無人フロントが可能になったということです。

このように国は旅館業の中にもＩＣＴ技術（Information and Communication Technology：インフォメーションアンドコミュニケーションテクノロジーの略語で日本では「情報通信技術」と訳されています。）を積極的に取り入れることにしました。

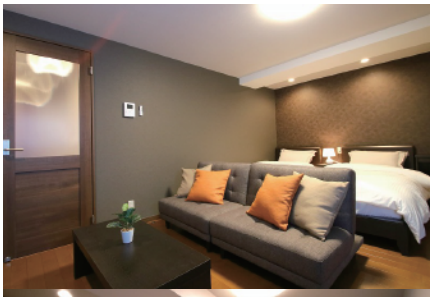
実はこのＩＣＴこそが私共不動産業界や賃貸住宅オーナーの旅館業への進出を強力に後押ししてくれました。そして、私共レントライフでは他社

R-LIFE ウィークリー・マンスリー レントライフ
マンスリー賃貸物件大募集!!
求めています！借上げます！
レントライフの借上げ保証により空室の不安を解決します
家賃査定、借上げ賃料などはお気軽にお近くの店舗へお問い合わせ下さい

に先立ち長野県で一番乗りの共同住宅からホテルへの転換物件を市場に送り出すことに成功しました。正に、今私がこの記事を書いている最中の２０１８年12月に保健所からホテル・旅館営業に関する一棟目の許可がレントライフに届きました。手がけた物件は長野駅善光寺口から徒歩５分以内の古い賃貸マンションと、こちらも老朽化した賃貸住宅ビルでしたが、もう一つは長野駅東口から徒歩７分の共同住宅物件でした。善光寺口のビルでは取り合えず入居者がない空室物件の４室をホテルに転用するための改修工事を行いました。古い賃貸居室を装いも新たに、フルリノベーションを施し、高級ホテルにも負けない部屋を作りました。もちろんホテルですから１泊からでも宿泊できますが、観光目的でも今後需要の伸びが予想される長期滞在型のウィークリーマンションとしての利用に適応させるため、通常のホテルにはない設備としてシステムキッチンや洗濯機などの生活設備、さらにゆったりくつろげる空間を提供するための家具を取り入れ、家具・家電付きのホテルにしました。このスタイルはいわゆるアメリカなどのリゾートで人気のあるコンドミニアムというホテルタイプで、丁度アパートとホテルの中間に位置するものにあたるため、サービス・アパートメント（Service Apartment）と呼ばれています。

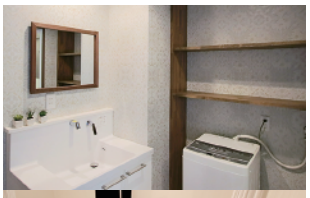


◇ビジネスホテルよりも居心地よい空間。
充実の家具家電を設置し、観光や出張などの短期滞在の方をターゲットにしています。



◇シックな色合いでまとめた高級感ある室内で、快適な空間をお客様にご提供しています。

そして一番のポイントは、『ＩＣＴによる自動チェックイン』ができる事にあります。お客様はホテルや旅館のフロント（帳場）にあたる、ちょっとした無人チェックインスペースで顔認証を受け、本人確認さえできれば、目的の部屋へ人を介さずに入室できるという仕掛けになっています。これならば深刻な人手不足の中、我々の業界でも充分に旅館業への参入が叶うという訳です。そしてお客様は干渉されることなく長期の滞在を楽しんでいただけます。このサービス・アパートメントはSA inn Nagano Ishido（長野石堂）と言う名前のホテルとして12月中旬にオープンしました。長野駅近くの石堂町に位置しているため、交通の便の良い事は勿論ですが、近くの繁華街には数多くの飲食店が軒を連ねていて、食べ歩きや飲み歩きで楽しいひと時を過ごすことができ、正に長期での観光にピッタリのホテルとして誕生しました。もちろん長期滞在型観光が多い外国人のお客様にも充分楽しんでいただける事は言うまでもありません。



◇水まわりスペースにも高級感を

■SAinnホテルの無人フロントスペース

スタッフが応答します。カメラを使って、宿泊者の本人確認とチェックイン手続きを行います。

当然のことですが、この新型ホテル営業に、私共レントライフとしては成功の確信と相当の期待感を持っていますが、実際の運用はまだこれからですから、運用状況やお客様の分析などの結果は、また後日のレントライフ便りでお伝えしてまいります。ご期待ください。

連載エッセー

村上不二夫の 面白こぼれ話

年末にふと…

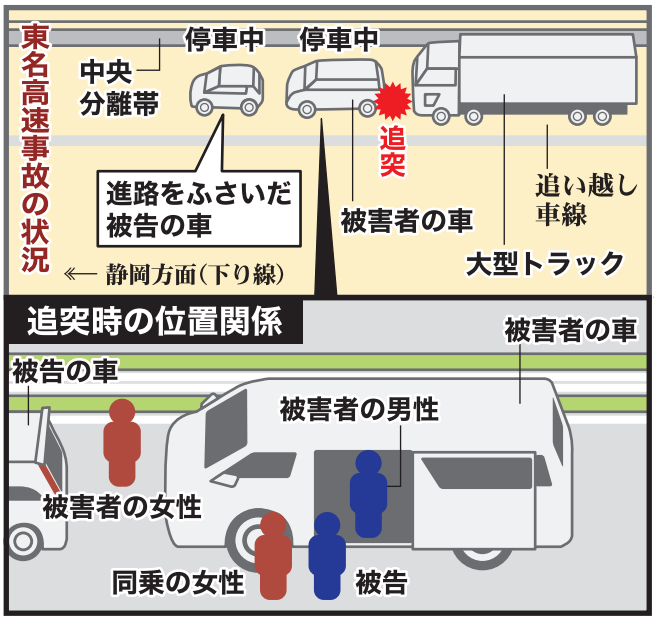
いよいよと言うか、全くアッという間に年の瀬となりました。考えてみると、平成と書くのも終わりなんですな。前号で私は、今、私を前後する元気老人達を、昭和前期坊や達と記したことを思い出しているが、この昭和前期坊や達もあと何ヶ月かして、そして新年号が定まると、もう前々期として静かに闇の彼方に消えて行くのかなあ…とふと思いをめぐらせていたら、自分の幼少時代、父や母と遊び語り合っていた、昔の自分の我が家の家族との風景が急に思い出され始め、びっくりしたものだった。

日本は民主主義で法治世界であるため、平和で悪は無くなり、この善が人の周りを取り巻く嬉しくも有り難い平和社会が静かに成り立ってる…と、固く信じてる反面、世の中は意外とそうでなく、とんでもない風潮が、ちょっとウロウロしてることがあるようで、何か少し違うなあ…。そのような世間の臭いがポツン、ポツンと見えてきて、エッ?と、のけぞるような話にびっくりする。

例えば今、平成30年12月の2週目であるが、このところテレビから飛び出してくる目立った情報は、ほとんどあの静岡の東名高速の上で娘二人を残してあの世へ向われたご夫婦の事件で、アオリ運転の末の殺人かどうかの顛末話ばかりである。情報系も大体これである。色々な方々のご意見が次々紹介されるが、私ら全くの素人は単純に、悪党が注意されたから、逆切れで善人を脅しにかかり、その余波で他の大型車両がぶつかって不幸な目に合ったと、極めて単純にスッキリ思っていたら、法律って全く違うのですな。私もよく聞いていたら何と不良者側が現実に二人の命を奪っているのに、何と犯罪にならないかも…との裏話が、法理論の彼方からチラチラ流れ出てきて、世間一般の方々が、そんなバカなことがあるのか!…という部分が少しく表面化してきて、メディアとて、『これはちょっと取り上げねば。』と動き出し始めた…との噂が出てきているようである。しかも被害者には、二人のおだやかなお嬢さんが忘れ形身として生き残るという、日本人が反応しそうなシチュエーションであった。単純に、ご両親の直接の死は、高速道路上で停まっていた車両に大型トラックがぶつかり、その反動で停止車両内に居たご夫妻二人の生命が終わった…という事件である。となると確かにアオリ犯人は直接死亡には関わってはない…ことが浮き出てくることが確かにあるようだ。

でも、これは欧米や、イスラム圏の事件現場の話ではない。実に単純な日本国内の話であり、犯罪である。色々聞いていると、色々な名士達の発言が、何か法理論的が強く出て、日本国内の一般心情的感性から、少し違う線上を歩き出してるように思えてならない。だって問題は、カチンときた感情からアオリ運転、相手の車の前に割り込み減速させ、人の車を高速道路の追い越し車線上に停めさせ、車外に呼び出した訳で、先ずここまでは法理論ではなく、自然現象である。つまり被害者

■あおり運転による事故の発生状況と位置関係



側がこれ以上走っていたら危ない、だから指示通り停車した訳で、そのまま流れの中で事件は起こった訳で、何か素直なそのままな状況が、なぜ法理論の前では妙にくずれ出していくのだろうか。もちろん世間には、物に対して色々な見方、考え方があろうが、それを平和に語り合って、出来得る限り良き方向を導き出し、出来る限りより多くの国民に納得していただく方向性へ向かって行かせるのが、いわゆる民主国家の定番であろうし、そしてその国家の法務が創られ、その事務として裁判所があり、法律が支配されるのであろう。むづかしくも何ともない、ただ、当たり前のことである。

　しかし、この事件は出発点で、犯人側の『カチン』という怒りの感情で始まり、後はしつこい嫌がらせというケンカ腰で終止。最後は事故への餌食にさせられたようなものの、一体どこに無罪的匂いがあるのか…。全く何にも無いではないか。従ってこの舞台上であまりにも知的な法理論を展開されると、ごく一般外野席の大衆国民側のほうが逆に『カチン』ときて、逆に法理論発言側のほうを極めてウザク感じてしまうのだ。とにかく民主主義国家というのはごく一般の民達が主人公で、国家の公共を積み立てて、の国家体系なのだから、この辺りは為政者達はよく心得るべきである。

　ここまで書き上げ、私は別の所用で約一週間程ペンを休ませて、ここから再び続きに入ったのである。メディアではあちこちずっとこの事件の報道をやってたようだが、何と無罪どころか検事の論告24年にはならなかったが、まあ結局は18年だったという。まあ国民大衆側の方向でしたな。ともかく必ず当る時代劇ドラマ、大岡越前や遠山の桜吹雪のラストと同じように、まあ大衆は納得したのでしょう。だってもうどこのTV局も扱ってないですものネ。ともかく今回の問題に、法理論の有名人達が何か妙に、法の上からは直接手を下していないので…の論理展開がいくつも出てきて、罪には問えない的発言が相当出てきて、私など素人一般国民は何か実におかしい、の不満の中で年を越すは我慢ならなかったので年の瀬に一国民の声としてこのペンに託した次第である。

東名高速あおり運転事故
裁判の争点と判決のまとめ

主な争点

危険運転致死傷罪の適用の是非

検察側の主張

事故直前に停車し、被害者の車の進路をふさぐなど、一連の危険な運転が事故を招いた

弁護側の主張

停車後に誘発した事故に同罪を適用するのは法律の拡大解釈

判決

停車行為は危険運転に当たらないが、4回の妨害は危険運転に当たり、停車行為、暴行とともに密接に関連し、死亡事故が発生。危険運転致死傷罪が認められる

東名高速道路下り線の事故で移動される車両

　あゝそうだ、まだありましたな。大阪の寝屋川市で小さな少年少女を殺した20代の青年が、結果的には命を奪ったが始めは全く殺すつもりはなかった…を言質として弁護側は無罪論を求めたが結局は何が無罪、死刑の判決であった。つい数日前のニュースである。まあごく一般的に日本人の血というのは昔から上も下も右も左も関係なく、まあかとなく正義感が強いのでしょうねえ。私はそれはとても良い事で、この正義感覚が国民として日本国を形成されてるってこと、これは良いですなあ。私は幸か不幸か過去、業務で、本当世界の端のほうの外国まで随分歩いてきましたが、今になって、日本人に生まれてきて本当に良かった…と思いますよ…。皆さんどうか、来年もよろしく頼みますよ。私も一生懸命頑張ります。

　この一年本当に有難うございました。どうぞ来年も是非よろしくお引き回しの程を。皆々様の御健勝、心よりお祈り申し上げます。では、良きお年を…。さて私は今からゆっくり寝させて頂きます。

（平成28年12月著）

今回もご拝読いただきありがとうございます。

今回の「村上不二夫の面白こぼれ話」いかがでしたでしょうか？ご意見・ご感想、また村上さんに「こんなお話を聞きたい」など、ご要望がございましたら、同封のハガキでお気軽にご連絡下さい。私宮澤が責任を持って村上さんまでお届け致します。

◆著者紹介◆

村上　不二夫（むらかみ　ふじお）

【略歴】東京都出身　明治大学商学部卒業
新東宝映画入社、その後、大映に移籍
「遊星王子」主役を含め、多数のドラマに出演
映画からラジオ・テレビへ進出
情報番組レポーター、キャスターに転向

【主な著書】
「村上不二夫のカメラまえうしろ」
「ラクダの瘤にまたがって
シリア砂漠1000キロの旅」その他、随筆多数

マンスリーリフォーム事例＆預かりくん

将来を見据えたリフォームで『マンスリー運用』物件へと変身！

今回ご紹介する預かりくん事例は、今話題のマンスリー物件として運用することを目的に、リフォームを行った案件です。弊社の社員がオーナー様のもとへ訪問させていただいた際、以前よりお送りしていたレントライフ便りをお読みいただいており、マンスリー運用にご興味があるとのことでご相談いただいたことがきっかけです。築29年の鉄骨造で全17戸の当物件は、最寄り駅が徒歩圏内ではありましたが、室内が老朽化していたため、オーナー様は今の入居者が退去した後の再入居者が見つかるのか、今の設備のままで選んでもらえるのか、今後の賃貸経営への不安をお持ちでした。さらに、今までのレントライフ便りでもお伝えしてきたとおり、水まわりが3点ユニットであることも特に心配されていました。

Before

☑昭和64年築(築後29年)
☑鉄骨造 3階建て
☑3点ユニットの水まわり

そこで、この不安のタネを払拭するため、バス・洗面・トイレをセパレートへ変更しました。マンスリー物件は、3点ユニットでも問題なく運用は出来るのですが、セパレートにすることで、より高級感を持ったワンランク上のマンスリー物件として再生されました。リフォームは、退去になった部屋から順次行っていきます。もしすべてのお部屋をマンスリー物件として運用することが可能ならば、と考えておられますが、将来、マンスリーから一般賃貸に変えた場合でも、優良資産として子孫に残すことが可能となります。

まずは、空き室だった3部屋すべてにリフォームを施し、マンスリー物件として弊社で借り上げることになりました。部屋によって多少変動はありますが、1室につき毎月4万円程度で借り上げています。ただし今回は預かりくんを使わず、全額自己資金でリフォームしました。

預かりくんでリフォームしたら？

もし、このリフォームを自己資金0円の預かりくんで行った場合は、3年4ヶ月でリフォーム費用が0円になります。私共の預りくんシステムを利用することで、マンスリーの運用益に左右されず、レントライフから毎月定額の家賃が保証されますので安心です。

現在マンスリーとして、出張の方や近隣で工事を行っている工務店の作業員の方がお住まいいただいています。2020年の東京オリンピックを目前に控え、日本の中でもマンスリーや民泊などは身近な存在となり、観光や出張で気軽に利用する方が増えています。もちろんマンスリー物件の問い合わせも日に日に多くなっています。このように私共では、ニーズを先取りし、お持ちの物件を時代に合わせた貸し方で『活かす』お手伝いをさせていただいています。

After

ポイント 3点ユニットをすべて独立させ高級感アップ

工事費用 160万円

預かりくん利用の場合の返済シミュレーション ［マンスリー型］

《自己資金》	《マンスリー保証家賃》	《保証期間》	
0円	40,000円	40ヶ月	3年4ヶ月で返済完了！

編集後記

あけましておめでとうございます。昨年はご愛顧を賜りまして誠にありがとうございました。オーナー様の賃貸経営をこれまで以上にバックアップさせていただきたいと思います。平成最後の年となり、節目の年となりそうです。新年号も気になりますがこれを機に新しいことに挑戦するのも良いですね！本年も宜しくお願い致します。　宮澤