入居者をワクワクさせて差別化
遊び心ある空室対策アイデア9選

図らずもコロナ禍によって家で過ごす時間が増えて以降、おうち時間の充実は多くの人の求めるところとなっています。おうち時間を楽しむなら、そもそも物件自体が楽しいつくりになっていれば最高ですね。5月のこどもの日にちなんで、今回は遊び心あふれる空室対策アイデアをご紹介します。

☑ 部屋に遊ぶための仕掛けを設ける

例えば、部屋の中に「①ハンモック」がある賃貸住宅。他ではなかなか出会えない希少性に加えて、贅沢なリラックスタイムやリゾート気分に内見者もワクワク！ 使用時に大きな負荷のかかるハンモックを吊るすには、RC造や頑丈な梁などの構造面の条件が必須ですが、構造的にOKなら一考の価値ある空室対策です。

また、もう少しアクティブに「②ボルダリング壁」を設置するというアイデアも。設置には構造的強度に加え、ある程度の高さが必要となるものの、ロフト付き物件やメゾネットタイプとは相性が良いでしょう。ただし、壁から人が「飛び降りる」ことも考え、設置は1階に限定で。

どちらもアウトドア派やオーガニックカルチャー好きな入居者のほか、子どもが楽しく過ごせる家として子育て世帯の人気も集めそうです。

☑ 部屋の壁を使って自由に遊ぶ

部屋そのものが「遊べる」のも魅力的です。例えば、部屋の「③壁が黒板」だったら、入居者がおしゃれなカフェやバー風に自由にアレンジしたり、子どもがいればチョークで落書きし放題。黒板塗料や黒板壁紙で低コストで実現できる点も魅力です。

黒板に限らず、壁紙を自由に張り替えられる「④壁紙DIY自由」のお部屋も楽しそうです。気分に合わせて壁紙を変えられれば、入居者もより自分らしい生活を満喫できます。また、壁紙を自由に変更できるということは、補修も自由にできるということ。子どものいたずら・落書き・破損を不安に思う層にも支持されるでしょう。

そしてもし、壁紙DIYを許可するのであれば、オススメはその楽しさを知ってもらうための「⑤DIY体験会」の開催です。壁紙の張り替えや、漆喰・珪藻土などの塗り壁の体験を通じて、DIYの面白さだけでなく壁のメンテナンス方法まで知ってもらえれば、お部屋の状態を長く良好に保つことにつながるかもしれません。

☑ 趣味に特化した遊び応援の部屋に

入居者の趣味を、お部屋が積極的に応援してみてはどうでしょうか。例えば、ロードバイクユーザーを対象に「⑥自転車ラックやローラー台（トレーニング機器）」、筋トレ愛好家に向けて「⑦トレーニングベンチやマルチトレーニングマシン」、サーファー向けに「⑧ボード立てや屋外温水シャワー」などを個室や共用スペースに設置。コンセプトが尖った空室対策は、熱烈な入居希望を集められる可能性があります。

もう少しライトな案としては、「⑨土間」を玄関に広めにとるリノベーションがオススメ。土間には道具や設備を気軽に置けるため、入居者の遊び心を刺激するだけでなく、前述のような愛好家のニーズも満たします。自転車を運び込むにも、トレーニング機材を置くにも、濡れたウェットスーツから着替えるにも、室内を汚さずに済む土間の存在は便利です。

☑ 遊び心で集客力や賃料にプラスの効果

楽しい・ワクワクするという気持ちは「住んでみたい」「住み続けたい」に直結します。新築でもリノベーションでも、遊び心のある企画は差別化に繋がり、集客面や賃料設定でプラスに働くでしょう。

また、コンセプトが明確であれば、ライフスタイルの似た者同士が集まり、互いの生活を理解し合いながら親交を深めていくため、入居者間トラブルが少なくなるという副産物も。ポジティブな空室対策として遊び心あふれる物件を作ってみませんか？

シーサー便り 2022年5月号
2022年5月発行（毎月1回発行）

発行元・株式会社ハウスバンク WATARI
〒902-0075 沖縄県那覇市字国場 512 番地
TEL.098-853-0707　FAX.098-855-2219

オーナー様向けニュースレター

シーサー便り

災害から建物・経営・入居者を守る！

May 2022 05

シーズン到来前にするべき豪雨対策

法律豆知識
隣地から「竹木の枝の越境」、どうする？

入居者をワクワクさせて差別化
遊び心ある空室対策
アイデア9選

Watari

災害から建物・経営・入居者を守る！

シーズン到来前にするべき 豪雨対策

昨夏は広い範囲で記録的豪雨が相次ぎ、日本各地で「観測史上最高」が更新されました。報道でも豪雨への警戒が盛んに叫ばれる中、よく耳にするようになったのが「線状降水帯」という言葉です。

線状降水帯とは、発達した雨雲が線状に連なった積乱雲群のことで、大雨が局地的に降るゲリラ豪雨と異なり、広い地域に何時間にもわたって大量の雨を降らせます。当然、土砂災害や河川氾濫などのリスクも急激に高まるため、山沿いや川沿いのエリアは特に注意が必要です。

例年、線状降水帯の多発時期は梅雨の終盤。本格的な雨のシーズンに入る前に、現状把握の方法と対策を確認しましょう。

事前の点検で 大雨被害の原因となる箇所をチェック

雨対策でまず気をつけたいのは、建物と敷地の防水・排水機能です。被害が想定される箇所ごとに、チェックすべき被害の原因およびその対策をまとめました。

▶屋根・屋上・外壁

真っ先に確認しておきたいのが、風雨に直接さらされる屋根・屋上・外壁です。ひび割れなどの破損がないか、防水塗装は劣化していないかなど目視点検を行ない、必要に応じて修繕をしましょう。ただし、高所の確認は危険を伴うため無理は禁物。出入りの容易な構造でない限り、屋根などは専門業者の調査を検討しましょう。

▶雨樋・排水溝

いざ大雨となったとき、雨樋や排水溝が枯れ葉などのゴミで詰まっていると適切に排水されず、浸水被害の原因になりかねません。雨の日に雨樋から水があふれていたり、敷地の排水溝まわりに水が溜まっていたりしたら要注意。シーズン前にしっかり清掃しておきましょう。

▶駐車場

車を地下に収納するピット式や、駐車場の立地が雨水の流れ込みやすい位置にある場合も注意が必要です。排水ポンプの点検・交換や土嚢の備蓄のほか、万一の際には入居者に車の避難を案内するなどの対策が必要です。

▶エレベーター等の機械設備・電気設備

物件の機械・照明設備も重点チェックポイント。横殴りの雨がエレベーターやオートロック、照明機器の非防水部分に吹きつけると、隙間からの浸水で電気回路がショートし、故障や共用部の停電を招く恐れもあります。もし共用ブレーカーが落ちてしまうと、室内のテレビや無料インターネットも使えなくなり、入居者からクレームが殺到する事態に。設備の劣化状況を見直したうえで、雨が入り込みそうな場所には何らかの対策を講じましょう。

大雨被害の原因と対策

建物箇所	被害	原因	対策
屋根・屋上	雨漏り	■屋根材のズレ ■割れ・浮き ■屋上防水の劣化	・防水工事 ・屋根材修繕
外壁	雨漏り	■ひび割れ・破損 ■塗装の劣化	・ひび割れ補修 ・コーキング補修 ・外壁材の交換 ・塗り替え
雨樋・排水溝	詰まり	■枯れ葉等のゴミ	・清掃 ・補修、排水改善工事
駐車場	浸水	■雨水の流れ込みやすい立地 ■排水ポンプの能力不足	・土嚢設置 ・排水改善工事(嵩上げ、排水ポンプ交換)
エレベーター	ショート	■雨水吹込み ■ボタンの防水フィルム劣化 ■ピット内のひび割れ・止水版のズレ	・浸水経路の防水 ・防水フィルム交換 ・ひび割れ等の補修工事
オートロック	ショート	■雨水による被水	・豪雨時の電源オフ
共用灯	ショート	■外壁内への浸水	・ひび割れ補修 ・コーキング補修

被災時の復旧は安全に配慮しつつ迅速に

あまり想像したくはありませんが、万一、床下・床上浸水が起きてしまうと、復旧には相当の手間と時間がかかります。大まかな復旧の手順は次の通りです。

《床上浸水後の復旧手順》

①水抜き（排水ポンプ、バケツ）
②泥土・浸水ゴミ・浸水家具の撤去
③建物の洗浄、殺菌消毒
④カビ・腐れ・シロアリ予防処理
⑤消臭処理・建物乾燥

被害を最小限に抑えるには、兎にも角にも速やかな排水・乾燥・消毒が欠かせません。専門業者を手配できると確実ですが、周辺一帯が被災した場合には業者の確保も難しく、ご自身や入居者の手で初期対応を始めるケースもあるはずです。その際、気を付けたいのは「清掃用の服装に身を固める」「清掃中に負ったケガはすぐに消毒する」ことの徹底。浸水時の水は、下水・汚泥・生活排水などが混じっているため非常に不衛生であり、破傷風等の感染症対策が欠かせないのです。

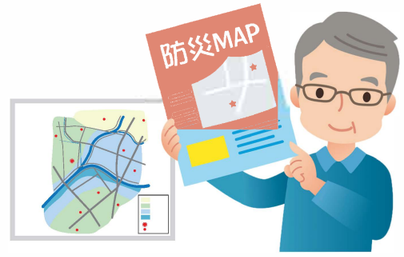
また、復旧対応と併せて入居者の安全確保も大切です。入居者加入の保険を案内しつつ、行政の避難所を案内したり、他の空室やホテルなどの宿泊施設を紹介したりと、管理会社と協力して入居者の生活を一時的にでもサポートできるといいでしょう。

今年10月に火災保険料再値上げ。事前に見直しも検討を

とはいえ、自然災害の前では個々の対策にも限界があります。被災した際に納得のいく補償を受けるには、火災保険の定期的な見直しが大切です。

近年は自然災害の甚大化・頻発化で保険料の改定が続いており、今年10月にも値上げが予定されています。最長契約期間も10年から5年へと短縮されるため、改定後すぐに更新を迎える方は、更新前に10年の長期で契約し直したほうがお得かもしれません。また、そもそも水害が起こりやすいエリアであるのに水災特約がないケースは危険信号。ハザードマップでリスクの大小を確認しましょう。

今年の豪雨シーズンはまさにこれから。この機会に早めの雨対策を整えておきましょう。



法律豆知識

隣地から「竹木の枝の越境」、どうする？

新緑のまぶしい季節ですが、これから夏にかけて本格化するのが「草木の成長」と、それに関わるトラブル。厄介な事態に陥る前に、法律関係の正しい知識をアップデートしましょう！

Q **土地の所有者は、隣地から竹木の枝が境界線を越えて伸びてきたときは、自らこれを切除できる。○か×か。**

（宅地建物取引士試験 平成16年 問7）

A 解答と解説

2022年5月現在、正解は×です。竹木の「根」は許可なく切除が可能ですが、隣地から伸びてきた「枝」については勝手に切ることができず、隣地の所有者に枝を切るようお願いをするしかできません（民法233条）。宅建士試験の王道問題でもあるため、ご存じの方もいらっしゃるかもしれませんね。

しかしこのルール、2021年の民法改正によって、来年4月からは「一定の条件を満たせば枝も切れる」に変わるので要注意。その条件は次の3つのうちのいずれかです。

ア）竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき

イ）竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき

ウ）急迫の事情があるとき

主には「隣地の所有者に切らせる」ことの過大な労力を鑑みての改正ですが、背景には、社会の高齢化等に伴って増加する空き家・所有者不明土地の存在もありそうです。今後も「所有者不在」の土地が増えるとすれば、越境された側が自分の力で財産を守れる規定も必要でしょう。

手入れ不足の庭木が入り込めば、物件の外観が損なわれるばかりか、虫の発生や火災、さらには枝経由での空き巣の侵入など各種リスクも高まります。普段から近隣と良好な関係を築いて枝の切除をお願いしやすくする取り組みは必要ですが、「お隣さんが認知症になってしまった」「誰がお隣の家を相続したのか分からない」という時に、自分で枝を切除できる今回の改正は、賃貸経営者の皆さんにも心強く感じられるのではないでしょうか。