



バックナンバーは  
こちらから！

## 賃貸経営

### 「逃げられ部屋」をつくらない！ 繁忙期を前に、オーナーの心得

賃貸市場では家賃の上昇が続いていますが、すべての物件がその恩恵を受けているわけではありません。特に、木造アパートや小規模な物件では家賃の上昇幅が限定的で、入居者の確保が難しいケースも見られます。これから始まる賃貸の繁忙期に向けて、オーナーとしては物件の魅力を高め、内見者に「逃げられない」ための対策が重要です。

#### ① エントランスの清潔さを保つ

物件の第一印象を決めるエントランスが汚れていると、内見者に悪い印象を与えてしまいます。照明の不備、壁や天井の汚れ、ゴミの放置などがないか定期的に確認し、清掃を徹底しましょう。共用部分全体の清潔さも同様に重要です。

#### ② 室内の臭気対策

空室期間が長引くと、排水口の封水が蒸発し、下水の臭いが室内に漂うことがあります。定期的に水を流して封水を維持することが必要です。また、換気扇やエアコン内部に残る臭い、前入居者のタバコやペットの臭いもチェックし、必要に応じて専門業者に清掃を依頼しましょう。

#### ③ 害虫の侵入防止

空室にはクモや小バエなどの害虫が侵入しやすくなります。特に排水口の封水が切れると、害虫が上がりやすくなる可能性が高まります。定期的な点検と清掃で、害虫の発生を防ぎましょう。



#### ④ 水まわりとエアコンの清掃

入居希望者は水まわりの清潔さを重視します。トイレの黒ずみやキッチンの汚れ、エアコンのフィルターの埃などが確認し、清掃を行いましょう。ハウスクリーニング業者に依頼する際も、仕上がりを自分の目でチェックすることが大切です。

#### ⑤ 掲示板の内容に注意

エントランスの掲示板に「騒音注意」や「ゴミ出しルール厳守」などの注意書きが多いと、内見者にネガティブな印象を与える可能性があります。注意喚起は個別に行うなど、掲示方法を工夫しましょう。

#### ⑥ 内見時のトラブル防止

内見者や仲介業者のスタッフが室内を汚してしまうケースもあります。内見後には速やかに部屋の状態を確認し、必要に応じて清掃を行うことで、次の内見者に良い印象を与えられます。

物件の近くに住んでいるオーナーは、これらの点検や清掃を自ら行うことで、物件の魅力を維持しやすくなります。繁忙期を前に、物件の状態を再確認し、入居希望者を選ばれる物件作りを心掛けましょう。

## 防災

### 新耐震基準と旧耐震基準ではどう違う？ 知っておきたい耐震に関わる制度と構造

日本は地震大国であり、住宅の耐震性は非常に重要です。住宅の耐震性を評価する基準として、「耐震基準」と「耐震等級」があります。

#### 耐震基準の変遷

日本の建築基準法は、地震被害の経験を踏まえて改正が行われてきました。特に1981年の改正は大きな転換点であり、それ以前の基準を「旧耐震基準」、以降を「新耐震基準」と呼びます。新耐震基準では、震度5強程度の地震で軽微なひび割れに留め、震度6弱の地震でも倒壊・崩壊しないことが求められています。一方、旧耐震基準では震度5強程度の地震での倒壊を防ぐことが主な目的であり、震度6以上の地震に対する具体的な規定はありませんでした。

#### 耐震等級とは

2000年に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」により、「住宅性能表示制度」が導入され、耐震性能を3段階で評価する「耐震等級」が設定されました。耐震等級1は新耐震基準を満たす水準で、震度6強〜7程度の地震で倒壊しないことを示します。耐震等級2は等級1の1.25倍の耐震性を持ち、主に学校や病院などの避難施設で採用されます。耐震等級3は等級1の1.5倍の耐震性を持ち、消防署や警察署など防災の拠点となる建物に適用されます。

#### 耐震等級の確認方法

住宅の耐震等級を確認する際、「耐震等級〇〇相当」との表記には注意が必要です。正式な耐震等級は、住宅性能評価機関の認定を受けた場合にのみ表示できます。「相当」との表記は、認定を受けていないことを意味し、実際の耐震性能が保証されていない可能性があります。

#### 耐震性向上のための構造

耐震性を高める構造として、「耐震」「免震」「制震」の3種類があります。耐震構造は、柱や梁、壁などの強度を高めて地震の揺れに耐える最も一般的な方法です。免震構造は、建物と地盤の間に免震装置を設置し、地震の揺れを建物に伝えにくくする方法で、高層ビルなどで採用されています。制震構造は、建物内に制震装置を設置し、揺れを吸収・軽減する方法で、中高層の建物で多く見られます。

## 地域

紙面限定記事