

ライフデザイン実践会

2014年5月23日～5月29日

公開質問の回答



【ご注意】

この回答はライフデザイン実践会の会員にのみ提供しているものです。
お取扱いには十分注意して頂き、事前許可無く、本レポートの一部または全部をあらゆる
データ蓄積手段（印刷物、電子ファイルなど）により、
複製、流用をしないようにご協力をお願いします。

また、回答に記載した内容は、私が体験したり事実関係を調べた内容から回答しています。
ただ、内容の信ぴょう性や正確性を保証しているわけではないので、
読者様自身の責任と判断で参考にして頂けると助かります。

2014年5月29日

【質問1】 「入居申込者からの家賃交渉はどう対応する？」

購入したばかりの成田の戸建物件、まだリフォームに着手もしていないのに入居申し込みが入りました。しかも、家賃 12.8 万で募集していたところ、12 万の鬼のような指し値です。リフォームをどうするかばかり考えていたので、ちょっと戸惑ってます(^_^);

家賃の値下げ交渉についてはどのくらい許容しますか？まあ、12 万でも充分、想定内なんです。

【回答1】

おめでとうございます！幸先の良いスタートで良い感じですね。家賃交渉が入った時の対応について迷われているようですが、羨ましい悩みですね。私なりに対応案を 4 つほど考えてみました。どれを選択するかは考え方次第ですが、戸建ての場合は 4 番目が私は一番好きです。

- ・対応案① リフォーム範囲を最低限にして、値下げした 12 万円で契約する

家賃を下げる代わりに、生活に支障のある範囲だけの手直しに留めて契約するという対応案です。壁のクロスなども多少の汚れはほっといて、生活していて問題無いレベルのところだけに留めます。申込者には、「最低限の原状回復に留めることができれば、その分の経費を抑えることができえるので、家賃を下げるができます！」と説明できるかと思います。

- ・対応案② 家賃を下げる代わりに、礼金を上乗せする

家賃を下げる代わりに、その分礼金をいくらか上乗せする家賃設定を用意して、申込者を選んで頂く対応案です。例えば、8 千円の家賃の値下げであれば、礼金を 2 ヶ月上乗せします。2 年 6 カ月以上住むのであれば、礼金 2 ヶ月分払った方が入居者にとって得になってくる計算になります。※礼金を何か月上乗せするかは考え方次第です。

$$\text{契約家賃 } 12 \text{ 万円} \times \text{礼金 } 2 \text{ ヶ月} = 24 \text{ 万円} \quad = \quad \text{値下げ } 8 \text{ 千円} \times 30 \text{ カ月} = 24 \text{ 万円}$$

- ・対応案③ 家賃交渉には応じない

家賃交渉をしてくる申込者は、入居後もいろいろとトラブルになるケースも多いです。まだリフォームもしていない状態での家賃交渉なので、リフォーム後に入居申込が期待できるのであれば、設定した家賃を貫くというのもありかと思います。

また、売却まで見据えて考えている場合は、それだけ利回りが下がり販売価格も下がってしまいますので、家賃交渉には応じない方が良いでしょう。戸建ての場合は、そこまで影響は大きくないですが。

- ・家賃 12.8 万円 ⇒ 利回り 12%で売却する場合、1280 万円
- ・家賃 12.0 万円 ⇒ 利回り 12%で売却する場合、1200 万円

- ・対応案④ 交渉以下の家賃設定にして、リフォーム自由

最後の案としては、申込者の交渉してきた家賃よりもさらに下げて(家賃 11 万円とか)、「こちらで原状回復は一切やらないので、入居者の自由にリフォームしてもいいよ。」という提案もできるかと思います。

注意点として、賃貸借契約書には、「原状回復の必要無し。その代わりクリーニング代だけは〇〇円請求」や「退去時に造作物の買取はしない」や「間取りを変更するような、大規模な工事を伴うリフォームは、必ず事前に大家に相談」などを念のために書いておいた方が良いでしょう。

今回の回答はいかがでしたでしょうか？
みなさんの悩みや疑問が解消し、
レベルアップにつながれば嬉しいです。
随時、公開質問を募集しています！

何かななころに質問してみたいことはありませんか？悩みはありませんか？

みなさんから頂いた質問をシェアすることで、みなさんのレベルアップにもなりますし、同じよう悩みで困っている人や悩んでいる人を助けることができると私は考えています。

ですので、どんな些細な質問でも結構ですので、どんどんご質問して頂いて構いません。
→ <http://bit.ly/kokaishitsumon>

また、メールの方がいい場合は、「yobiko.sc@gmail.com」宛に個別にメールいただいても構いません。※具体的なところをボヤカして、公開回答します。

■公開質問とは…？

皆様より頂いた質問やご相談に、ななころが答え、解説をします。

- ・「〇〇について、ななころさんはどう思いますか？」
- ・「〇〇について、どう解決したらいいか悩んでいます。。」
- ・「〇〇な時、ななころさんだったらどうしていますか？」など…

質問への回答は、毎週木曜日となっております。

※質問が無い場合は、配信無し

ライフデザイン実践会代表・ななころ