

## 不動産の外国人取得規制、広がる議論と今後の行方

日本では、外国人による土地や建物の取得は基本的に自由であり、国籍を問わず購入や登記が可能です。しかし近年、国家安全保障や水資源保全の観点から、外国資本による土地取得を制限・監視する動きが強まっています。

2021年に施行された「重要土地等調査法」では、防衛施設や国境離島などの周辺地域を対象に、外国資本による土地利用の実態調査や届出を義務づける仕組みが導入されました。さらに、国会では「外国人土地取得規制法案」の議論も進められており、将来的には水源地や農地、インフラ周辺などへの取得制限が拡大する可能性があります。

観光地や地方のリゾート開発など、海外マネーの流入が進む一方で、地域の安全保障や持続的利用とのバランスが問われる時代に入りつつあります。

都内では、現在も活発に外国人の土地建物の取得が行われている現状があります。今後、都内でも関係する規制が強まることがあれば、売買価格にも大きく関係してくる可能性があります。このことを踏まえ、売却を検討される場合は、お早めにご相談下さい。



ウィル・ビー管理部／廣瀬



## 人気のホテルライクなお部屋へ！… リフォームアイデア提案 …



## ◎ ライティングレール照明で雰囲気演出 ◎

天井中央のシーリングライトだけでは、部屋全体が均一に明るくなりがちで、「雰囲気が単調」「奥行きを感じにくい」といった印象を与えてしまいます。そこでおすすめなのが、天井照明をライティングレールに変更すること。

レール上で照明の位置を自由に動かせるため、入居者が自分好みのスポットライトやペンダントライトを組み合わせることで、コンパクトなお部屋でも“光の演出”だけで高級感を感じさせる空間をつくることができます。

## ◎ 玄関に姿見ミラーを設置 ◎

玄関に全身が映るミラーを取り入れると、お出かけ前の身だしなみチェックはもちろん、空間を広く見せる効果があります。

自然光や照明を反射して明るさもアップし、姿見をすっきりと壁面に設置するだけで上質な印象を演出。費用対効果も高く、賃貸物件のちょっとしたアップグレードに最適です。

## ◎ スイッチプレート交換でさりげない高級感を ◎

意外と見落とされがちなのが、スイッチまわり。古い樹脂製プレートをそのままにしておくと、全体がどこか古びた印象になってしまいます。

マットホワイトやメタル調のデザインに交換するだけで、お部屋全体の雰囲気が引き締まり、ワンランク上の印象に生まれ変わります。

## ◎ タオルバー・ペーパーホルダーを統一 ◎

水まわりの金物は、メタル・ブラック・マットゴールドなどでトーンを統一するだけで、ホテルライクな清潔感とまとまりが生まれます。コストを抑えつつ印象を大きく変えられるため、原状回復やプチリフォームの際にも取り入れやすい工夫です。



照明・ミラー・スイッチ・金物などは、大掛かりなリフォームを行わずとも取り入れられるアイデアです。小さな工夫の積み重ねが、お部屋全体の印象を高め、入居者に「ここに住みたい」と思わせる魅力を生み出します。ぜひご参考ください。

ウィル・ビー管理部／佐藤

賃貸経営において、建物や設備の老朽化とならび注意が必要なのが「入居者対応」です。ここ数年で入居者の属性や考え方が変化し、従来とは異なるタイプのトラブルも増えています。オーナー様にとっても、時代の流れを踏まえた入居者管理の意識が求められています。

### コロナ前・・・生活マナーをめぐるトラブル中心

1.

コロナ以前の入居者からの問い合わせで多かったのは、**喫煙や臭いに関するトラブル**でした。ベランダでの喫煙により隣室へ臭いが流れ込む、室内での料理臭や柔軟剤の香りが気になるなど、「生活マナー」をめぐる苦情が多く寄せられていました。

この時期は、入居者同士のトラブル対応やマナー啓発が主な管理課題でした。



### コロナ禍・・・在宅時間の増加で生活音トラブルが急増

2.

コロナ禍に入り、人々の生活様式が大きく変化しました。テレワークやオンライン授業の普及により、在宅時間が長くなったことで**生活騒音に関するクレーム**が急増しました。「上階の足音が響く」「子どもの声がうるさい」「昼間もテレビ音が気になる」など、これまで気にならなかった音がストレスの原因となり、入居者間トラブルへ発展するケースが目立ちました。

管理会社としても、入居者の生活背景を踏まえた柔軟な対応と、「お互い様」の意識を促す注意喚起が求められる時期となりました。



### コロナ以降・・・宅配ボックストラブルなど“利便性”由来の問題へ

3.

コロナを経て社会が通常化した現在、入居者の関心は**利便性と効率性**に移っています。その象徴ともいえるのが、「宅配ボックス」に関するトラブルです。「荷物が取り出せない」「鍵が反応しない」「誰かが勝手に触っていた」など、一見ささいな問題でもクレーム化する傾向が強まっています。宅配サービスの普及により入居者の利用頻度が高まる一方で、正しい使い方やマナーの理解不足が原因となるケースが多く見られます。

このように、利便性の裏に新たな管理リスクが生じているのが現在の特徴です。



入居者意識の変化と  
今後の対応のポイント



最近では、「部屋を借りている」という意識が薄れ、家賃を払っているのだから自由に使って当然と考える入居者が増えています。また、コスパやタイパを重視し、サービス業的な対応を求めるケースも増加しており、中には、インターネットで得た不正確な情報を根拠に管理会社やオーナー様へ過剰な要求をする「カスハラ(カスタマーハラスメント)」も見られます。

入居審査では経済的な信用は確認できますが、マナーや常識の程度までは測れません。そのため、入居前のルール説明と、入居後のフォロー体制が非常に重要です。

当社では、物件ごとの特性に合わせた使用細則やマナーリーフレットを配布し、入居時の丁寧な説明を徹底しています。「事前に伝える」「事実に基づいて対応する」この2点を徹底することが、トラブルを未然に防ぐ最大のポイントです。

入居者対応は、時にサービス精神と同時に毅然とした姿勢も求められます。

時代とともに入居者の価値観が変わる今こそ、ルールと説明の仕組みを整え、「トラブルを防ぐ管理」を実践していくことが、安定した賃貸経営への第一歩といえるでしょう。

ウィル・ビー管理部/田井

### 管理部 新メンバーのご紹介です!

皆様初めまして。

9月より管理部へ異動してきました、並木遼太と申します。  
生まれは千葉県鴨川市、育ちは千葉県市原市になり、高校まで野球をしていました。

ウィル・ビーのハイブリット仲介部で、池尻大橋東口店にて4年ほど、仲介の客付けをしていました。  
賃貸市場相場や、入居者様のニーズなど、最新の状況を把握しておりますので、培った経験をもとに皆様に尽力できればと思います。

どうぞよろしくお願いいたします。

ウィル・ビー管理部/並木



野球観戦と猫が好きです