

# ぶっちゃけ座談会

## ジャカルタの物件を知り尽くす、ベテラン不動産仲介業者が本音を語る



聞いて納得!

現在もアパートの建築ラッシュが続くジャカルタは、様々な問題をはらみつ日々変化を遂げている。そんな中、ベテランの不動産仲介業者スタッフにお集まり頂き、現状のジャカルタ不動産に関するトラブルから物件選びのコツをざっくばらんに語っていただきました。



クラウンエージェンシー  
大盛敏伸  
(インドネシア在住歴11年)



メゾンマップ不動産  
竹谷恵美  
(インドネシア在住歴30年)



メゾンマップ不動産  
長山太  
(インドネシア在住歴20年)

座談会参加者

### ジャカルタならではの物件トラブルの話

ライフネシア編集部(以下編)本日は、ジャカルタの不動産に関するいろんなことをざっくばらんにお話し頂きたいと思います。早速ですが日本人がアパートを選ぶ際に最も気にすることから教えて下さい。

**大盛氏(以下大)**日本人がいる、いない。そこが一番かな。日本人コミュニティの有無が重要なんです。海外初駐在者は、日本人が多いアパートを選ばれる傾向にあります。逆に海外経験者は、日本人が少ない物件を希望する傾向があります。

最近の物件選びではどんな傾向がありますか?  
**大** 住居近隣のナンバー規制に関することです。曜日、時間、通動の道順がどう変わるかを気にされます。これは数年前にはなかったことです。今は、規制時間が延長され、かつ範囲も広がったため、規制外の道を通った場合に、渋滞にからずに通動するのが難しくなっています。車を2台以上持つお金持ちと、規制のない政府関係者の為の条例のよう、で我々、庶民にはいい迷惑です。

ジャカルタでは物件のトラブルも多いと聞きますが、今まであったトラブル事例を教えてください。  
**大** ありすぎて何から話していいか……(笑)じゃあ水漏れから。数年前の「Sアパート」での出来事です。是非、お聞かせ下さい。内見時にマスターベットの天井に穴が空いていました。もちろん引き渡しの際はちゃんと修理してお渡ししました。ところがその穴は、慢性的な水漏れの穴だったんです。水漏れは生活用水ですか?  
**大** 雨です。生活用水ならパイプ修理等で対応できますが、雨はいかんともし難い。古いアパートなので、外壁の亀裂から雨が流れ込んで来るんです。もちろん外壁修理もしましたが、亀裂箇所がいくつもあり、入水箇所がわからない。ちょうど雨季のただ中で毎日雨漏り。借主さんから、毎夜お電話をいただいていた。「水の音で眠れません」って。

「Bアパート」の幽霊の話です。そういう話を待ってました(笑)  
**長** ベトナムから赴任された方の話です。その奥さんが霊感が強く、物件でいろんな超常現象が起こりました。深夜に人が走る音。隣接する人けのない共通スペースからの声。エアコンから突然の異臭。とりあえずオーナーさんに報告すると、その類に詳しい神父さんがいるとのことと相談されました。私は奥さんと神父さん通訳です。神父さんは、部屋の絵の「気」が悪いので外した方がいいと指摘し、奥さんはすべての助言に強く共鳴していました。もちろん私は共感できません。霊感が強いじゃないと理解し難いでしょう。  
**長** はい。神父さんの指示に従ってオーナー提供の絵画を外し、魔除け効果があるという借主さんの絵と鏡に折り紙を貼ったお子さんの工作品を付け替えました。貼り位置の指定もありましたね。元の絵画は、所定の位置に布をかけて保管する。これで様子をみましょう。それで解決できたのですか?  
**長** 数日後に奥さんからも大丈夫とご連絡を頂きました。結果的に解決しましたが、なんとも手応えが

ないというか、不思議なトラブル事例だったので印象に残っています。  
**竹** 私も「G」で一回あります。神父さんじゃないですが、同様の除霊師さんが来て、部屋チェックの際に「ここにいる」ってことになって、水をベッベッって撒いて「これで大丈夫、いなくなりました」みたいな笑

### エアコンの水漏れ、ネットトラブルは日常茶飯事

編 では次のトラブルに行きましょう(笑)

**大** 次は虫のトムキヤット。一昨年、昨年はジャカルタでもトムキヤットがたくさん出たのですが、この虫は蚊と違って光が集まる習性があり、ベランダの明かり、部屋の明かりに寄ってきます。それである日、お客さんから「子どもがトムキヤットに刺された。どうしてくれますか?」ってクレームが来ました。  
**長** こっちが放っているわけではないので、対応の仕様が。いやいや、とはいえずお断りできずトムキヤット捜索隊の出動です。

**大** やれることは害虫駆除ですが、基本的にゴキブリやハエが対象です。室内にトムキヤットがいれば駆除できますが、夜間に屋外から来るものだからやりようがない。何度駆除しても出るものは出る。それで「また出た」ってお客さんに怒られて……。編 抗いがたいですよ

ただど見落としがあったんです。トムキヤットって隙間から明い部屋に侵入します。こっちのサッシは至んでいたりするので、意外と隙間があります。そこで隙間という隙間を目標にしました。でもまだ入って来る。そこで隅々までチェックするとサッシを開閉する取手の下に小さな穴があつてそこから侵入していたんです。その小さな穴に一月間気づかず、その穴を塞いでなんとか問題解決しました。

トムキヤットじゃないけど、もしアパートに害虫が出たら駆除して頂けるんですか?  
**大** 大概のアパートはマネジメントに言えばしてくれると思います。  
**竹** 実際のところは、すぐに動いてくれなかったりしますね。  
**編** 場合によっては自分で駆除するしかないですね。その他の苦情は、どんなものがありますか?  
**長** エアコンの水漏れ、インターネット関係は日常茶飯事です。

困るのはネットです。簡単なトラブルならともあるんじゃないですか?  
**竹** 地域的にネットが使えない状態だとやりようがない。ただ機器の再起動で解決することも多々あるのですね。そこは試して下さいとお伝えします。機器の故障の場合は交換してもらうしかない。

再起動の必要があるんですが、それをしないために繋がらないという場合もあります。あとは単なるコード抜け。メイドさんが掃除の際に引っかけたり、何かの拍子に抜けたら、そんな単純な理由で繋がらない場合も多いですね。  
**竹** それでいうと、エアコンのリモコンもあります。冷えない理由が、設定がいつの間にか送風になっていたり、冷房モードに戻せば解決みたいな。

皆さんエアコンクリーニングの意識が低いですが、日本にいる時、一度もクリーニングをしたことないお客さんが多い。日本だと冷房期間が3、4ヶ月に限定中毎日フル回転。使用頻度が違うのでメンテナンスが必要ですね。  
**長** 喫煙される方はもちろん、芳香剤も吸い込んでゼリー状になります。目詰まりの原因になります。4ヶ月に一度くらいのクリーニングは必須です。  
**大** あと日本のエアコンは窓側外壁側に設置されることが多いですが、こっちは内部だったります。すると必然的に排水パイプが長くなり、おまけにパイプが傾いていたりするからトラブルが多くなります。定期的なメンテナンス(クリーニング)は必須です。これ、これを怠ると必ず水漏れします。水漏れ処理は修理とは違います。

水漏れし易いアパートは、一年で何度か起こります。問題が発生し易い物件などはお伝えすることができ

ます。  
**編** 水漏れトラブルは、どんな物件でも日常的に起こるもんだと思っておいた方が良さそうですね。  
**大** はい、起こらないところは、日系であろうが、高級アパートであろうが基本的に同じトラブルが起こります。家賃が高いから大丈夫ということはない。違いは問題時の対処が適切か否かです。

### 同物件、同間取りでも賃料はバラバラ

では不動産屋仲介を利用するメリットを教えてください。  
**大** 何より、物件を多数見られることです。社内総務や個人的な知り合いだと、選択肢の絶対数が少ないですが、我々を通して頂ければ大概のアパートは紹介できます。  
**長** ありきたりですが、日本語対応だから細部までチェックできること。ローカルエージェントを利用して、ウチに訪れる多くの方から対応の不満をよく聞きます。  
**竹** 個人エージェントと会社は基本的に違いますか?  
**大** 信用面で随分違いがあります。個人だとお金を騙し取られたりもあるみたいですよ。

デポジットのトラブルも考えられますね。  
**竹** 個人の場合は、病気になるたら運営が滞ります。突然連絡が取れないとか

サービスの良し悪しではありません。例えば、光熱費を払いに行つてくれる。消耗品を買って来てくれる。それがいーエージェントだと思つたら大間違い。簡単なことは解決しても、難しい問題やトラブルには反応が悪かったり、突然音信不通になったりもしします。我々は日本語対応もセールスポイントですが、トラブル対応に関しても日系の不動産会社の方が安心できると思います。

我々は逃げられません(笑)  
**竹** では、今後引越す方のために賃料の値下げのコツなどを教えてください。  
**大** 同物件、同間取りでも大家さんによって賃料が違うので、複数の物件から安いものを探す。ただし安易に飛びつかないこと。安い物件は長期間、借り手がつかなくなつたわけで、それには必ず何らかの理由があります。  
**編** 不動産屋さんに予算を提示したら、物件をいくつか挙げてくださるんですか?  
**大** はい。物件数が多くて、賃料のバラツキは今までになつたことです。以前は一定の目安賃料がありました。今は大家によってバラバラ。

確かに今は、交渉の余地はいっぱいあります。賃料に限らず、期間もそう。昔は一年以上契約が一般的でしたが、今は物件によって六ヶ月間でも可能です。持つだけ経費が高むので、短期間でもいいから入

居させたいと思つている大家さんが多いです。  
**編** 供給過多は今後も続きますか?  
**大** あと10年は続くんじゃないかな。日本人駐在員も欧米人も増えている。増えているのは、中国人。でも中国人は我々が案内するアパートの顧客対象じゃないですからね。  
**編** では契約時の物件交渉術を教えてください。  
**長** ダメもどオーナーさんに室内備品のリクエストをするのは手だと思いません。ただし必ず支払い前に交渉すること。入金後だと聞き入れてくれないでしょう。エクセルに細かい項目を書き出すといい。エージェントは手間ですが、OKいただけることも多いと思います。交渉ネタとしては、インターネット、ケーブルテレビ代を家賃に含んでもらうとか。

高級物件の場合は家賃を維持しつつ備品を追加リクエストする。かたや、物件をワンランク落として、その分いろんなサービスをオーナー負担で家賃込みにもらうのも手です。  
**長** あとは新築物件には気をつけ方がいい。まだ問題が露見してない状態で、後々トラブルが発生することもあるんです。ある程度、時間を経た物件の方が、情報もあって安心できると思います。  
**編** 新しい方がいいってものじゃないですか?  
**大** そうです。あとは引越時期。これらがピークですが、3、4月引越す予定だと1、2月に探すと思

われませんが、この時期はまだ住人が退去していません。ギリギリくらいで探すが選択肢が増えて、優良物件を見つけやすいかもしれません。  
**長** そうですね。1、2月はまだ空きが少ない。とりあえず短期でどこかに住んで、そこで新居を探すというのも手です。短期滞在なら、ウチの「アークゲストハウス」もあります(笑)  
**編** さりげなく「アークゲストハウス」の宣伝、ありがとうございます(笑)でも確かに、急いで決めてハズレを引くより、どこかに短期滞在しながらじっくり選ぶのも一手です。では最後に、今日一番話していた竹谷さんに座談会の締めの一語をお願いします。  
**竹** なんだかんだ言いながら結局、ちゃんと不動産屋を使った方がいいです。交渉こともやりやすいと思います。ご相談お待ちしています(笑)  
**編** 本日はありがとうございました。

