

## リフォーム済み物件を テナントの要望で清掃

# 夢の街マイアミ 不動産投資事情

コアラ社長の

を行った。テナントからは窓ガラス、冷蔵庫、床の清掃、特に床タイルの目地を白くするようという細かな要望があった。

前所有者から現所有者である投資家S氏に電気の名義を変更した際に冷蔵庫のメインスイッチがリセットされてしまい冷えていなくなったため、カビが発生して広がってしまった。棚を外し、水洗いをしてふき取る作業は思いのほか時間を要した。空き家状態でも温暖なマイアミではカビを防ぐためにエアコンの電源も常にオンにしたまま。よってエアコンのフィルターも取り換えた。しかし、目地はいくらすすんでも白くならない。結局、目地をクリーニングする専門業者に依頼をすることになった。

前回に続き、マイアミでの賃貸についてリポートする。2月末、ドラム中心部の2ベッドルームのコンドミニアム(日本在住の投資家S氏所有)において家賃1550ドル(月額)でテナントと無事契約が終了した。粗利回りは9%で契約期間は1年。デポジットとして1カ月分(これはフロリダの法律で常にオーナーの口座に保管を義務付けられる)と最終月家賃の合計3100ドルがオーナーの一時金となり、前家賃はリアルターの手数料に充てられた。

職業がリアルターであるテナントからは、オフアールと同時に室内の清掃に関して細かく要望があった。余計な費用を抑えるためにも、また何事も経験ということで筆者が掃除道具をそろえて掃除

## 専門業者活用で室内をピカピカに

大きめの専用車に乗った2人組の業者は要領よく床の面積を測り、すぐに見積金額を提示してくれた(312ドル)。その場でS氏の了解を取り、OKを出すかすぐに作業が始まった。洗剤を撒き、汚れが浮いたところで金物のブラシで汚れを削りとった後、専用車からパイプで高圧水蒸気を器具に送り噴射し磨き上げ、最後は大型のドライヤーで乾燥させる。とても手作業だけの素人の掃除とは比べものにもならない。ピカピカになった。

鍵渡しの当日、テナントは電子レンジやオーブンの中、戸棚なども細かくチェックし、ホコリを指摘した。結局急ぎよ、掃除が得意な知人のメイドさんを呼ぶことになった。今回、全面リフォームを施した物件であっても掃除の専門業者に依頼するべきであることが教訓となった。

投資家S氏とはアイフォーンを片手に、テレビ電話の機能を使って金額の確認や作業状況、代金、チップの支払い

までをリアルタイムでお伝えした。モバイルとブロードバンドの発達した時代に感謝である。

(小原隆浩)

隔週掲載



目地クリーニングを依頼した専門業者