

HARMONY

2016.7
vol. 77
SUMMER

特集 地震対策のチェックポイント 今、知っておくべき地震対策とは何か!

●賃貸経営アラカルト

新しい契約『DIY型賃貸借』とは?

●不動産市況アナリストさんお願いします

「マイナス金利」が不動産市場に与える影響



HARMONY ハーモニー vol.77 SUMMER 通巻：77号 発行：2016年7月15日

(一財)住宅改良開発公社のネットワーク

公社事業、機構融資に関するお問い合わせは、
首都圏本部及び各支社で承っております。
お気軽にご相談ください。

名古屋支社
営業地域／岐阜県、愛知県、三重県、富山県、石川県、福井県
〒461-0004名古屋市長区葵3-15-31千種ニュータワービル9階
☎052-930-6821 FAX052-930-6824

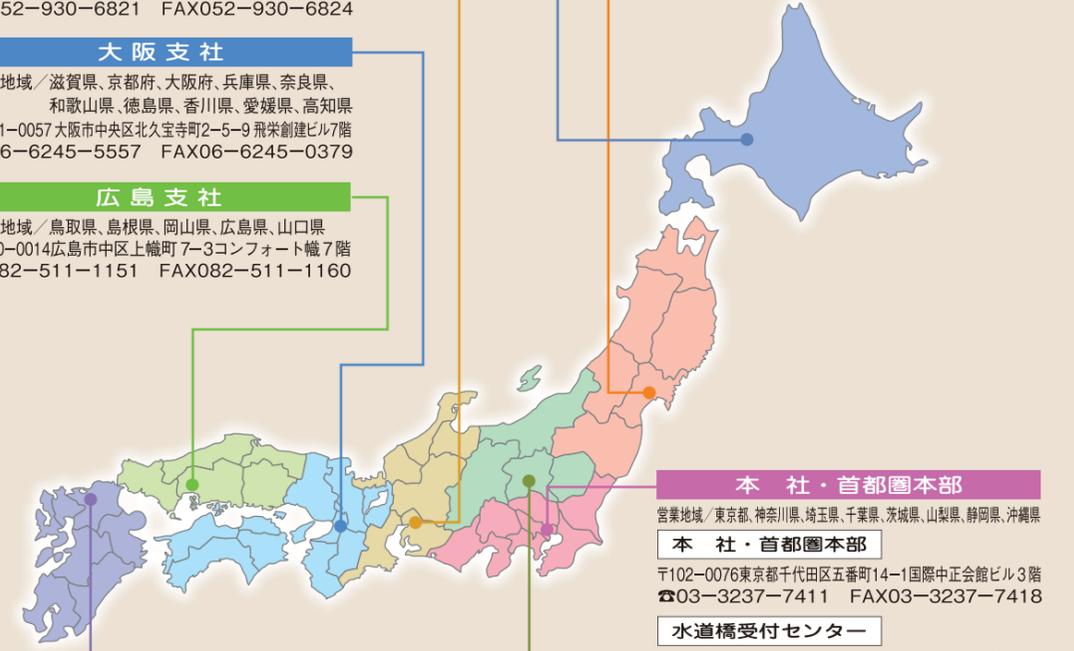
大阪支社
営業地域／滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、
和歌山県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県
〒541-0057大阪市中央区北久宝寺町2-5-9 飛栄創建ビル7階
☎06-6245-5557 FAX06-6245-0379

広島支社
営業地域／鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県
〒730-0014広島市中区上鞆町7-3コンフォート幢7階
☎082-511-1151 FAX082-511-1160

福岡支社
営業地域／福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県
〒810-0001福岡市中央区天神3-10-20KG天神ビル東3階
☎092-712-4401 FAX092-712-4403

札幌支社
営業地域／北海道
〒060-0002札幌市中央区北二条西3-1-8朝日生命ビル3階
☎011-221-6717 FAX011-221-7200

仙台支社
営業地域／青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
〒980-0013仙台市青葉区花京院1-1-20花京院スクエア16階
☎022-266-2941 FAX022-266-2926



本社・首都圏本部
営業地域／東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、山梨県、静岡県、沖縄県
本社・首都圏本部
〒102-0076東京都千代田区五番町14-1国際中正会館ビル3階
☎03-3237-7411 FAX03-3237-7418

水道橋受付センター
〒112-0004東京都文京区後楽1-2-9エーゼットキュービル1階
☎03-5805-2521 FAX03-5805-2528

高崎支社
営業地域／栃木県、群馬県、新潟県、長野県
〒370-0849高崎市八島町110-1アルエムツ高崎ビル2階
☎027-324-6171 FAX027-324-6172

住宅金融支援機構の賃貸住宅融資制度のご案内

独立行政法人住宅金融支援機構は、賃貸住宅融資事業として「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資」、
「サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資」及び「まちづくり融資(長期建設資金)」等を実施しております。
詳しくは、住宅金融支援機構のホームページ (<http://www.jhf.go.jp>) をご覧ください。

融資制度の概要

◆子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資

省エネルギー性能が高い子育て世帯に適した良好な賃貸住宅の建設または当該賃貸住宅の改良に必要な資金に対する融資

◆サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

平成23年10月20日から施行された改正後の高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」としての登録を受ける賃貸住宅の建設に必要な資金、当該賃貸住宅の改良に必要な資金または当該賃貸住宅とすることを目的とする中古住宅の購入に必要な資金に対する融資

◆まちづくり融資(長期建設資金)

住宅市街地の防災性の向上等を図るため、一定の地域・事業・建築物要件に該当する事業に必要な資金に対する融資

発行人 一般財団法人 住宅改良開発公社
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1
国際中正会館ビル3F 電話 03-3237-7411(代表)
<http://www.kairyokousya.or.jp>

企画・制作 株式会社 ジェイ・ケイ企画
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1
電話 03-3237-7515

いつ、どこで起こるか分からない巨大地震

今、知っておくべき地震対策とは何か！

今回発生した熊本地震で改めて実感したのは巨大地震が「いつ、どこで起こるか分からない」こと。予測不能な状況の中、今すぐできる実践可能な対処法は何か、解説します。

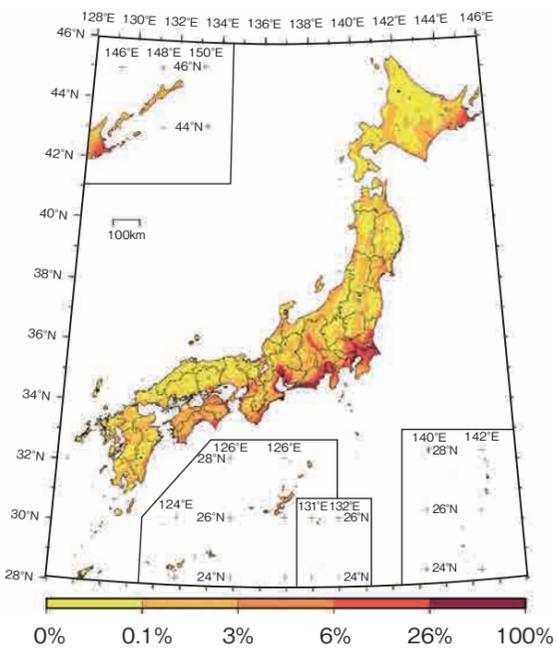
◎記事は株式会社さくら事務所へのインタビューをもとに構成しています。株式会社さくら事務所は業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。



所有物件が建つエリアの地盤の強さの確認を

地震列島の日本で、大地震が起こる確率がゼロのところはありません。しかも一度地震が起これば大きな被害に発展することを今回の熊本地震で再認識しました。では、そんな日本で賃貸経営を行っているオーナーは、いつ起こるか分からない巨大地震にどのように対応していけばいいのでしょうか。さくら事務所のホームインスペクター山見陽一さんに伺いました。「まずは自分の所有する物件がどんなエリアに位置しているかを調べてください。参考にしてもらいたいのが国立研究開発法人防災科

図表 1 全国地震動予測地図



今後30年以内に震度6強以上の揺れに見舞われる確率(平均ケース・全地震)
出典:国立研究開発法人 防災科学技術研究所

学技術研究所から発表されている『全国地震動予測地図』(図表①)です。今後30年以内に強い地震に見舞われる確率が示されています。これを見ると建物倒壊が始まるとされる震度6弱以上の確率は、九

州地方は比較的低いとされています。しかし今回熊本で起こってしまいました。たとえ低確率であっても、備えが必要だということも言えるでしょう。自治体ごとにハザードマップは公開されていますか

ら、所有物件が建っているエリアの地盤の強さや液状化の可能性などが分かります。2000年から地盤調査は義務化されているので、ピンポイントではないにしても物件が建つあたりの地盤データは調べることが可能です。」と山見さん。また、ご自身の目で基礎周りや外壁などにヒビや隙間がないか、

確かめることも自衛策の一つとしてあげています。「建物が新耐震基準以降に建てられたものであることも確認してください。今回の熊本地震では、いわゆる『旧耐震』基準の建物に被害が集中しました。」と山見さん。ご存知のように耐震基準は1981年に大きく改正されまし

た。この改正以降の基準で建てられたのが新耐震です。その後2000年にさらに基準は強化されています。「こうした度重なる基準改正により、建物の耐震性能は飛躍的に高まりました。ただし、新耐震基準だからといって安心はできません。」(山見さん) 実際のところ今回の熊本地震では、基準が強化された2000年以降に建てられた建物でも10棟以上が全壊しており、また、損壊によって賃貸経営が不可能になっている物件も多数あります。

「もしも」の時、備えたい地震保険

このように新耐震基準でも万全とは言えません。そんな時に心強い味方となるのが地震保険です。マネーコンサルタント・浅井理恵さんは語ります。「地震保険は、地震等による被災者の生活の安定に寄与することを目的として、『地震保険に関する法律』に基づき政府と保険会社が共同で運営する公共性が強い保険です。」

大きな震災の発生に備えています。補償対象となるのは居住用建物と家財です。「適用されるのは地震で建物倒壊した場合。地震が原因の火事が起こり、建物が焼けた場合。津波で建物が流された場合。地震等により家財が損害を受けた場合です。」と浅井さん。

火災保険では地震での損害は補償されません。地震や地震による火災、津波などへ備えるためには地震保険への加入が必要なのです。原則として火災保険とセットで加入する方式で、地震保険単独の契約は出来ません。契約金額は火災保険の契約金額の30〜50%が原則です。しかも建物は5000万円までの限度額も設定されています。ただしマンションなど共同住宅1棟で契約する場合、1棟全体で5000万円までだと思っ

図表 2 地震保険が適用となる損害の定義、支払われる金額

<p>全損</p>	<p>1.主要構造部(※1)の損害額が建物の時価(※2)の50%以上</p> <p>2.焼失・流失した部分の床面積が建物の延床面積の70%以上</p>	<p>家財の損害額が時価の80%以上</p>	<p>保険金額の100%</p>
<p>半損</p>	<p>1.主要構造部の損害額が建物の時価の20%以上50%未満</p> <p>2.焼失・流失した部分の床面積が建物の延床面積の20%以上70%未満</p>	<p>家財の損害額が時価の30%以上80%未満</p>	<p>保険金額の50%</p>
<p>一部損</p>	<p>1.主要構造部の損害額が建物の時価の3%以上20%未満</p> <p>2.全損、半損に至らない建物が床上浸水または地盤面から45cmを超える浸水</p>	<p>家財の損害額が時価の10%以上30%未満</p>	<p>保険金額の5%</p>

※1主要構造部とは基礎・柱・壁・屋根などのこと ※2時価とは、同等のものを新たに建築あるいは購入するのに必要な金額から、使用による損耗分を控除した金額のこと
出典:社団法人日本損害保険協会

政府が再保険することにより、

「地震保険は、地震等による被災者の生活の安定に寄与することを目的として、『地震保険に関する法律』に基づき政府と保険会社が共同で運営する公共性が強い保険です。」

地震保険の契約ができることになり、保険金は損害の程度に応じて支払われます。損害の程度は全損、半損、一部損という3つのカテゴリに分かれています(図表②参照)。

「損害の状況については損害保険協会の鑑定人が同じマニュアル、チェックシートで行うので、公正に鑑定がなされます。鑑定後は速やかに保険金が支払われるのでありがたいと思います。」(浅井さん)

地震保険で受け取った保険金の用途は自由です。支払われた保

険金を建物の補修や既存債務の返済、ローンの借り換えの頭金などにすることが可能で、当面の生活費にまわすこともできます。万が一被災してしまった場合に、そういった資金があれば、経済的にも精神的にも助かるのではないのでしょうか。また、保険金以外には、住宅金融支援機構が当初3年間(補修の場合は1年間)は元金据え置き、利息のみの支払を利用できる災害復興住宅融資を提供するなど、被災されたオーナーの経営再建をサポートしています。

保険料は地域によって違う 早めの契約が賢明

保険料は建物の構造と所在地によって異なります(図表③)。契約金額100万円あたりの年間保険料で見ると、熊本県の鉄骨・コンクリート造なら650円、東京都の木造なら3260円と約6倍の差があります。

「免震構造にしたり、耐震等級を取得することによって保険料の割引制度もあります。」(浅井さん)

なお、2017年1月の実施を皮切りに今後3段階で料率改定(多くの地域で値上げ)が予定されており、1年契約よりも長期契約の方が保険料が安くなるので、現在未加入の方は早めに保険会社に相談するといでしょう。

保険金の上限が火災保険の半額ということから、加入を躊躇しているオーナーも少なくないと言われますが、「保険に入っていると、いざというときは大違いです。新生活の再建のためにぜひ前向きに検討していただきたいですね。」と浅井さんは強調しています。

Special Feature

図表 3 年間保険例

保険金額100万円に対する地震保険の年間保険料
【2016年6月現在】

建物の所在地	建物の構造区分	
	主として鉄骨・コンクリート造の建物	主として木造の建物
岩手県・秋田県・山形県・栃木県・群馬県・富山県・石川県・福井県・長野県・滋賀県・鳥取県・島根県・岡山県・広島県・山口県・福岡県・佐賀県・長崎県・熊本県・鹿児島県	650円	1,060円
福島県	650円	1,300円
北海道・青森県・宮城県・新潟県・山梨県・岐阜県・京都府・兵庫県・奈良県・香川県・大分県・宮崎県・沖縄県	840円	1,650円
茨城県・愛媛県	1,180円	2,440円
徳島県・高知県	1,180円	2,790円
埼玉県・大阪府	1,360円	2,440円
千葉県・東京都・神奈川県・静岡県・愛知県・三重県・和歌山県	2,020円	3,260円

出典:一般社団法人 日本損害保険協会

法律知識

いざという時に慌てないために。 今から知っておきたい 災害時の賃貸借契約に関するQ&A

災害時に想定される代表的なトラブル事例とその解決策を、ことぶき法律事務所代表の尋木(たずのき)浩司弁護士にQ&A形式でまとめてもらいました。今から学んでおくことで、「もしも」の時に備えておいてください。

◎記事はことぶき法律事務所へのインタビューをもとに構成しています。ことぶき法律事務所は昭和62年の設立。賃貸や売買など不動産関連業務に関して豊富な相談実績を誇ります。

Q 地震でアパートが全壊してしまいました。この場合、賃貸借契約はどうなるのでしょうか。

A 全壊して住むことができなかった場合、賃貸借契約の目的を達成できなくなったので契約は当然に終了します。なお、契約が終了したことについては貸主の損害賠償義務は発生しません。

Q 地震で建物が半壊して、通常の住居として利用ができなくなり、家賃は請求できますか？

A 建物が半壊して通常の使用ができなくなった場合には、住居や店舗を提供するという貸主の債務が履行不能になったといえます。賃貸借契約は終了し、貸主は借主に家賃を請求することができません。ただ、建物が損壊しても、修繕が可能な程度であれば、賃貸借契約は不能とはならず、そのまま継続します。契約が続いている以上、貸主は、修繕して借主が使用可能な状態にする義務を負います。また、建物の損壊等により使用が妨げられている場合には、修繕が完了するまでの間、借主は賃料の減額を請求することができます。

Q 地震により、建物外壁が破損し落下したコンクリートで車に被害があった場合、請求に応じる必要はありますか。

A 工作物責任(工作物が本来備えている安全性を欠いている)が発生する可能性があり、その場合には建物管理を請け負っている管理会社等に過失があれば管理会社も責任を負いますが、管理会社に過失がない場合、所有者が責任を負うこととなります。

Q 賃貸物件の部屋で借主が設置していた本棚が地震で倒れ、床が凹んでしまいました。修繕費用を借主に請求できますか。

A 想定外の強い地震により本棚が倒壊した場合には、不可抗力と判断され床の修繕費用を負担するのは貸主になります。ただし、普通であれば本棚が倒壊することはないので、借主の設置の仕方が悪かったために倒壊した場合には、借主に過失が認められ、修繕費用を借主に請求できる場合があります。

Q 地震による液状化現象のため賃貸物件が傾いた場合、賃貸借契約はどうなるのでしょうか。

A 3通りのケースが考えられます。①住むことも修繕することも不可能である場合には賃貸借契約は当然に終了します。②住むことができない場合であっても修繕が可能であれば、賃貸借契約は継続します。借主は、修復までの間、その使用不能の割合に応じて貸主に対し賃料の減額を請求することができます。③住むことが可能であれば、賃貸借契約は存続し、契約は終了しません。また、借主は、修復までの間、賃料の減額を請求することができます。

Q 津波で建物が水浸しになり、使用できなくなりました。入居者から仮住まいのホテル代を請求された時、支払う必要はありますか。

A 一般的に建築基準法違反等、建物自体に問題があれば、貸主が責任を負う可能性がありますが、原因が津波ということであれば、貸主に責任はありません。借主に損害が生じたとしても貸主に賠償の義務はありませんので、ホテル代や引越し費用を請求されても、負担する必要はありません。ただ、賃貸物件が使用できないので、賃料の請求をすることはできません。

Case study

入居者が費用を負担してDIY工事を行った事例

JR松戸駅から徒歩16分。築42年の3DKのマンションを原状回復不要のDIY可能物件として貸し出しています。ここでは入居者がどのようなDIY工事を行ったのかをご紹介します。



1970年代の一般的な仕様のままの和室とキッチン。空間が仕切られているため光が届かず暗い印象です。

入居者のSさんは自分で内装工事をしたことはありません。最初の2カ月は『改修準備期間』としてフリーレントを利用。休みの日にコツコツと工事を進め、実際に住めるようになるまでは3カ月くらいかかりました。友人と一緒に解体したり、自分でペンキを塗る中で物件に愛着が湧いてきたそうです。入居期間は4年目。今まで2年単位で引っ越しをしてきましたが、ここは最長記録になっています。

入居者プロフィール

- 名前:Sさん(30代)
- 職業:会社員

物件データ

- 所在地:千葉県松戸市
- 築年数:築42年
- アクセス:JR松戸駅から徒歩16分
- 面積:56.83㎡
- 間取り:1LDK



和室2部屋の壁を解体して1部屋に広げ、畳から板張りへ改装しました。



キッチンは全体をブルーに塗装。壁はクロスを張らずにペンキを塗り、コストを削減。床は合板を20枚ほど買って敷き詰めています。余った木材で廊下に棚を設置し材料を余すことなく工夫をしています。

小規模なDIY事例



自転車が趣味の入居者が、部屋の壁に自転車を飾れるスタンドを取り付けた例です。この場合も工事内容などについて事前に合意をしたうえで進めています。入居中にDIYをしたいと申請があった場合にも、その都度、きちんとした取り決めをしておくことがポイントです。

壁に飾り棚を取り付けた例も。▶



入居者にも利用してもらったためにこんなことを

「当社の場合、構造躯体を触らなければ、壁を張り替えたり床や天井を剥がしたりしても自由です。もちろんオーナーの了承を取ることが条件。改装届出シートでどこを改装するかオーナー、借主で合意をし、退去時に違う改装内容だったら原状回復を借主にしてもらおうようにしています。また、大掛かりなDIYをする人に対しては、フリーレントの期間を設けることで、改修期間にあててもらおう、戸数が多い物件の場合、1室は貸さず、共同の作業スペースや情報交換の場とする、工具がなくてもできるようにDIY工具のレンタルを用意するなど、貸主側も希望者にとって借りやすい環境を作り出す。そうして、共通の価値観をもった人が集まることでコミュニティが醸成され、ここに長く住みたいと思ってもらうことも期待しているのです。」(寺田さん)

興味のある方は、管理会社や不動産会社に相談してみたいかでしょうか。

オーナー、入居者双方にメリットがある新しい契約『DIY型賃貸借』とは?

2016年4月に国交省が『DIY型賃貸借』の契約書式例とガイドブックを公表し、今後、幅広く普及が図られる新たな契約として注目を浴びています。ここでは、その契約のメリットや注意点、実際の入居者の事例をご紹介します。

長期入居を期待できグレードアップも

ここで紹介する『DIY型賃貸借』とは、従来の『Do It Yourself』ではなく、費用負担者が誰かを問わずに借主の意向を反映してできる賃貸借やその物件を意味します。

「近年、DIYができる物件に住みたいという方は、確実に増えていると感じています。」と語るのが(株)まちづくりエイトイブの寺田さん。同社がDIY型賃貸借の運用を開始したのは約5年前。DIY型賃貸借のメリットについてこう説明します。「オーナーは空室を現状のまま

貸し出すことができるので修繕の余裕がなくても入居者を確保できます。入居者は自分の住みたいように改修するので愛着を感じ、長く住み続けてくれます。それに、退去後も部屋の状態が以前よりもよくなっているケースが多く、築古物件でも次の入居者を募集する際に賃料アップも可能なのです。」

- 一般的な手順としては、
- ① DIY可能物件として募集
 - ② 原状回復など取り決め事項について借主に説明
 - ③ 契約を取り交わす
 - ④ 工事の内容を借主と協議
 - ⑤ 明け渡し時に立会確認を行うが挙げられます。借主が入居中にDIY工事を希望した場合は、②

④を行います。手順において特に気を付けるべき点は②、③です。契約の際には貸主と借主が、DIY工事部分の内容や明渡し時の原状回復・費用精算などに関する取決めをし、双方の権利義務を明確にして、その内容を書面に残すことが重要です。国交省からこの契約の書式例と手順が書かれたガイドブックが公表されているので、ぜひ参考にしてみてください。

平成28年4月、国交省からDIY型賃貸借の実例紹介、貸主と借主それぞれの実施手順、契約書式例の解説等を盛り込んだガイドブックが公表されました。国交省のホームページからダウンロードできます。



DIY型賃貸借契約の取決め事項のポイント

- 工事部分に関する所有権が借主と貸主のどちらにあるのかを当事者間で取決める。
- 工事部分について、明渡し時に残置するののか撤去するののか、残置する場合は補修の要不要、撤去の原状回復の有無などを取り決める。
- 明渡し時の費用精算の有無を予め決めておく。
- 工事で建物本体や第三者に損害を与えた際は、原則借主の責任とする。
- 入居期間中の管理・修繕を誰が行うかも明確にする。

●記事は株式会社まちづくりエイトイブへのインタビューをもとに構成しています。株式会社まちづくりエイトイブは千葉県松戸駅前で民間企業によるまちづくりプロジェクト「MAD City」を推進している不動産を扱うまちづくり会社です。

「マイナス金利」が

不動産市場に与える影響

日銀のマイナス金利政策が導入されて約半年、金融市場・不動産市場などに影響が出ています。今後、日本経済全体にも、その影響が波及していくものと考えられますが、今号では、不動産に絞って解説をします。



マイナス金利政策が採られた理由

日銀がマイナス金利を導入したのは、昨秋頃からの、日本経済の後退局面の打開を目指す日銀の意思を示したものだと言えます。

一般的にマイナス金利政策の目的は、まず、マイナス金利と量的緩和を同時に実施することにより、実態経済に影響を与え、さらに、掲げたインフレ目標を達成するための手段であるとも言えます。

他国のマイナス金利がもたらした現象について

マイナス金利については、既に、スイス・デンマーク・スウェーデン

などで実施されていますが、その結果は、国情によって異なります。

① 住宅ローン金利は低下しましたが、その後、スイスでは緩やかに上昇しました。

② 目的の一つの物価上昇はなかったものの、住宅価格は値上がりし、不動産バブルがつくられました。

③ 為替相場への影響は、各国様とはなっていない。日本では周知の通り、マイナス金利実施直後は円安から円高に転じました。また、株価も下落しました。

④ マイナス金利による効果は、時間の経過と共に弱くなりました。カンフル剤としての一時的な効果はあったと言えます。

⑤ 金融機関の与信スタンスは緩和

今後、不動産への融資姿勢に変化が出てくることになれば、不動産市況への影響は必至です。

以上を整理してみると、マイナス金利は、

- ① 住宅購入のマインドを刺激します。
 - ② 部分的、一時的ではありますが、不動産価格の下支え効果があります。
 - ③ 不動産投資が活発化し、収益物件を求める人が増え、賃貸住宅の新規供給が増加します。
- 現在、アパートローン金利も低下し、新規にアパートを建築する

しました。日本では、これまでも十分な金融緩和が行われていたため、マイナス金利実施後の変化は少ないと言えます。

⑥ 金融機関の純受取利息額が減少したため、非金利収入で補う動きとなりました。今後、日本も同様になっていくものと考えられます。

こうした現象が、先行した海外では見られましたが、マイナス金利実施後の日本不動産の動きについて報告します。

① **不動産への関心が、再び高まる**

日本の不動産市況は、安倍政権の誕生後、異次元の金融緩和による需要の喚起、消費増税前の駆け込み、その後の相続税強化による節税対策としての賃貸住宅建築

には「借り時」だと言えます。また、借りる際には長期にわたって低金利のメリットを享受でき、将来の金利上昇リスクが軽減できる長期固定金利の利用も検討したいところ。

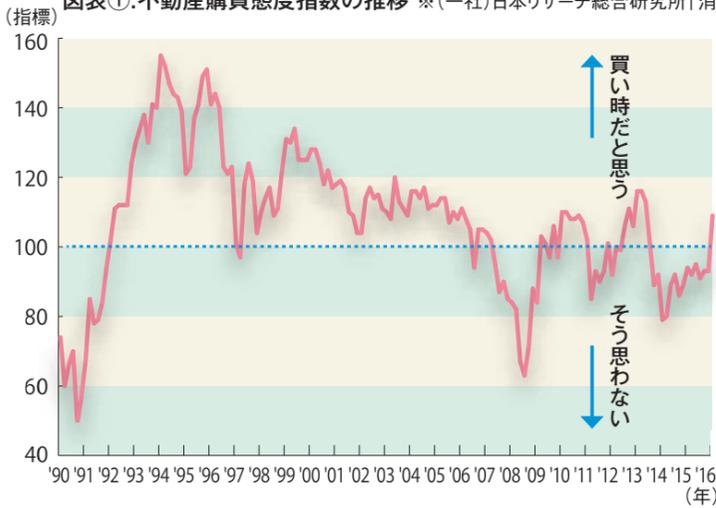
なお、市場全体としては、アパートの供給が増え、物件間の競争が増していくこととなりますので、アパート経営者にとっては、維持管理や修繕、独自の入居者サービスの工夫などを図っていくことが重要になってくると言えるでしょう。



不動産市況アナリスト 幸田 昌則氏

リクルートで住宅情報誌の創刊責任者を歴任。不動産の市況分析・予測の第一人者。地主、不動産会社の事業戦略アドバイスを全国で行う。著書に「東日本大震災後の不動産の鉄則」（日本経済新聞出版社）他、多数。

図表①:不動産購買態度指数の推移 ※(一社)日本リサーチ総合研究所「消費者心理調査」より



の特需で、好調さが続いていました。しかし、日本経済の動きに歩調を合わせるように、昨秋以降は減速感が出ていました。それが、マイナス金利の発表を受けて、顧客の購買態度が変化しました(図表①)。

② 住宅ローン金利の一段の低下

住宅ローンは、マイナス金利発表後に更なる低下となり、住宅需要が強まりました。ただ、高額ではなく低価格帯の住宅に需要が集まり、特に、割安な中古住宅の需

要が喚起されました(図表②)。

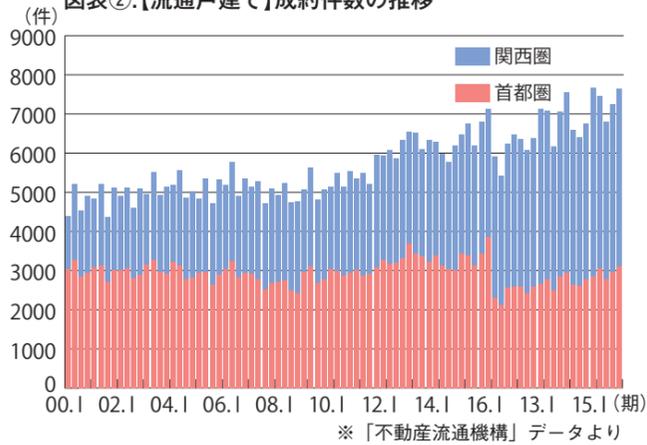
③ 投資対象としての不動産の優位性が上昇

預貯金の金利も下がるマイナス金利は、基本的には貯蓄から「株・不動産」へのシフトを促進しますが、現在の日本では株式市場への資金流入は見られません。むしろ、不動産による運用に関心が高まっています。収益物件の値上がりで利回りが低下して、一部では投資に慎重な姿勢をとる投資家が多くなっていました。低利回りでも借入の金利が一段と低下したことで、不動産への関心が再び高まったと言えます。マイナス金利は、結果的には不動産の優位性を高める事になりました(図表③)。

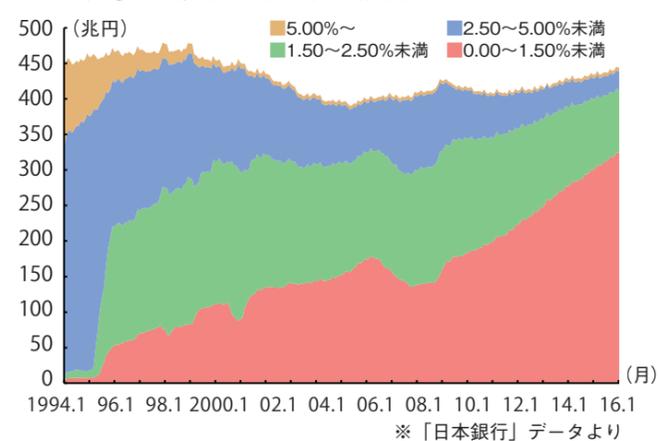
④ 不動産価格を下支え

日本の住宅・不動産価格は、既に高値圏にあり、マイナス金利による更なる上昇は、現段階ではほとんど見られませんが、下支えをしていることは確かと言えます。さて、マイナス金利実施後の動きを検証してきましたが、実質的に大きな影響が出ているのは、金融機関の業績だと考えられます。

図表②:【流通戸建て】成約件数の推移



図表③:国内銀行の利率別貸出残高



入居者や地域との交流を大切に オーナーの人柄が住む人の心をつなぐ

人とのつながりを大切に、オーナーの思いが詰まった「グレイス琴似」。光熱費を抑えられるオール電化や、分譲並みの広々とした間取りや設備、なにより入居者とのつながりを積極的につくりだすオーナーの姿勢が住みやすさの秘訣。



北海道札幌市
真柳(まやなぎ)さん

利便性と歴史を備えた 札幌でも人気の住宅地

札幌市の中心街に直結し、駅周辺には琴似屯田兵村兵屋跡も残る

札幌市営地下鉄東西線の琴似駅。大型スーパーや商業施設が立ち並び、駅前前の幹線道路沿いを歩くことが約4分。2色のタイル張りの外観が印象的な5階建てのファミリー



2色のタイルに彩られた落ち着いた外観。駐車場には積雪に備えロードヒーティングを設置。

向け賃貸マンションが「グレイス琴似」です。

オーナーの真柳さんご夫妻は、娘さんご家族がアメリカから戻られたのを機に、自宅横の古い賃貸アパートの建て替えを検討。

「土地を売るの簡単です。ただ、主人は屯田兵の4代目として街への愛着があり、私もできるなら、ここでの暮らしを引き継いで欲しい。ただ、娘達に相続税や維持費などで負担はかけたくない。そんな思いで賃貸マンションの建築を主人と決めました。」（奥様）

プロの意見を取り入れて 入居者の満足度を追求

賃貸マンションを建築するにあ

たりオーナーの要望は、丈夫な建物を建てること。「百年は持つ建物を作って欲しい。そうすれば、孫たちにも引き継ぎ、お金も返せる。」と当時を振り返る奥様。そんな願いを叶えたのが、外断熱の建物を手がける株式会社テスクです。外側に断熱材を設けることでコンクリートの劣化を抑えられ耐久性が高まる外断熱の建物は、オーナーの要望と合致し、建物の設計と施工はテスクに依頼。

具体的なプランは、プロの意見を尊重しながら計画。近年、ファミリー向け賃貸も多く建つ琴似駅周辺でも、希少性の高い77㎡の広々とした3LDKに、1坪タイプの浴室やシステムキッチンなど分

譲並みの設備を採用。さらに、オール電化にすることで、暖房費などの光熱費を抑え、入居者の負担



地下のギャラリーには、カラオケや舞台、ピアノ、ギターが備えられ、入居者や地域との交流の場として物件の大きな魅力になっている。

を軽減。駐車場のロードヒーティングや宅配ボックスも採用、機構融資の長期固定金利で安定した経営を図るなど、入居者ファミリーに少しでも快適に長く住んで欲しいというオーナーの願いが随所に感じられるプランを実現しました。

入居者家族と地域の交流 はオーナーがつくりだす

さらにグレイス琴似の魅力を象徴するのが、地下のギャラリーです。元々はオーナーご夫妻の趣味である写真のギャラリーとして計

3LDKプラン



1 大容量のシューズボックスを備え広々とした玄関。ファミリーには嬉しい。



2 10.3畳の居間とのつながりを大切にした2つの洋間が、家族の団らんを育む。



3 分譲マンションを思わせる、広々とした1坪の浴室やシステムキッチン。オール電化にすることで、冬場の光熱費を抑え家計の負担を軽減。



画されたものの、現在は町内会の会合など、地域や入居者との交流の場としても開放。「今年の新年会には、入居者の奥様にピアノを弾いていただき、みんなで歌ったり、お弁当を食べたり、本当に賑やかでした。」と笑顔で語る奥様は、地域の清掃や稚魚の放流などといった、町内会のイベントのチラシを全戸に配り、入居者が自然と地域に溶け込める関係づくりを積極的に行われています。

また、グレイス琴似に続くご自宅前の私道で開催する恒例の町内会のバーベキュー大会には、新たに入居者ご家族やお孫さんも参加し、活気が増したそうです。

「バーベキュー大会で、子供達の元気な歓声を聞き、チヨークで道に落書きをする姿を見ると、本当に穏やかな気持ちになる。まさかこんな風になるとは想像もしていなかった。」と笑いに語るご主人に、奥様も「街で入居者の方から挨拶をしていたとき、本当にありがたい。」と話す笑顔に、入居者に長く住みたいと思わせる賃貸経営の秘密があるように感じました。

皆様の声

PATIO オーナーズネットワークパティオ ———— 皆様から寄せられた賃貸住宅経営に関する工夫、成功例をご紹介します。



他の工夫等については、住宅改良開発公社のホームページ上の「お客様の声」のコーナーに掲載しています。

<http://www.kairyokousya.or.jp>

●時間があつた時に庭木の手入れや掃除をしていると、入居者様とコミュニケーションがとれ楽しんでます。やはり、入居者様も綺麗な環境を喜んでくれているようで、一石二鳥です。

広島県福山市 S.M様

●入居者様が各自の駐車場の雪処理をスムーズに行える融雪槽を最初から設置して11年目を迎えました。除雪費無しのため、とても喜んでいただいています。2棟目も同様に設置し、昨年完成させました。

北海道旭川市 T.S様

●T.Vモニターインターホン、LED照明を全室に設置するとともに、エアコンと温度便器の定期的な使用状況アンケートを行うことで、空室がなく回転できている物件があります。入居者様目線で考えよう！と日々、管理会社の担当の方と連携をとり合っています。

三重県津市 N.M様