

HARMONY

2017.3
vol. 79
SPRING

土地活用+社会貢献というビジネス

特集

「サービス付き高齢者向け住宅」を検討するための基本とビジネススキーム

●賃貸経営アラカルト

内見から契約に繋げるために日頃から心がけること、すぐやること

●ねこ先生お願いします

「ペット可」でなく「猫ウェルカム」これが今後のキラーコンセプトに



HARMONY / ハーモニー vol.79 SPRING 通巻：79号 発行：2017年3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。

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

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名古屋市東区葵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広島市中区上櫛町7-3コンフォートビル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

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アルエムツー高崎ビル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

「サービス付き高齢者向け住宅」を検討するための基本とビジネススキーム

急速に進む高齢化の中で、土地活用の選択肢の一つとして「サービス付き高齢者向け住宅（以下サ高住）」があります。今後の需要が見込め、国も後押しをしているだけに検討の価値はあります。事業を始める際のポイントについてまとめてみました。



「サービス付き高齢者向け住宅」とはどんな住宅？

サ高住は2011年10月に「高齢者住まい法」の改正により創設された、介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅のことです。住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することにより、高齢者が安心して暮らすことのできる環境を整えた住宅です。国土交通省・厚生労働省が一体となって普及を推し進めており、将来的には60万戸の供給を目標にし

ています。

こうした動きの背景となっているのが、急速に進む高齢化です。総務省統計局によると、65歳以上の人口は3384万人（平成27年9月15日現在推計）で、総人口に占める割合は26.7%。前年に比べると89万人、0.8ポイント増と大きく増加しています。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、この傾向は今後も続き、2025年に65歳以上人口は3657万人となり、2042年にはピークを迎える（3878万人）と予測されています。その一方で高齢者向けの住まいは住宅系・施設系ともに不足しており、施設系では特別養護老人ホームの

入居待機者が約52万人にも達するのが現状です（厚生労働省調べ）。「現在、サ高住の供給は20万戸に達していますが、まだまだ足りないという状況です。さらに2042年以降に高齢者人口が少なくなってきたとしても、単身や夫婦二人の世帯数は増加することが予想されており、高齢者を受け入れる住宅の絶対数が足りない状況は続くと考えられます。サ高住のニーズは今後も高まると言えるでしょう。」と小早川さん。

有料老人ホームとはここが違う

高齢者向けの居住施設としては、他に代表的なものとして有料老人

ホームもあります。サ高住との違いは図表1にまとめましたが、最も大きな違いは契約形態にあります。有料老人ホームの多くは利用権方式を採用しています。一方、サ高住では、住宅部分については建物賃貸借契約を結ぶとともに、

生活支援サービスを提供する場合には、サービス利用契約を別途締結します。つまり有料老人ホームは「施設」であるのに対しサ高住は「住宅」であるということになります。サ高住の多くは居住面積が25㎡以上あり、居室内にキッチンやトイレ

などが備わっているため、入居者は自宅感覚で生活することができ、住性能を高めたり、魅力的なプランや設備、介護支援サービスを提供できるなら、高い入居率が見込めるでしょう。さらにサ高住は国を挙げて取り組んでいる制度であることから、後述するように支援制度が設けられているのもメリットです。建築コストの負担が軽減される分を建物のグレードアップやサービスの充実に入れることで、他の賃貸住宅との差別化も可能です。

「私どもの協会でも、『終の住処』と呼べるような、高い住性能、サービス品質のサ高住の普及に努めていきたいと思っています。」
どんな事業者がサ高住を運営しているか

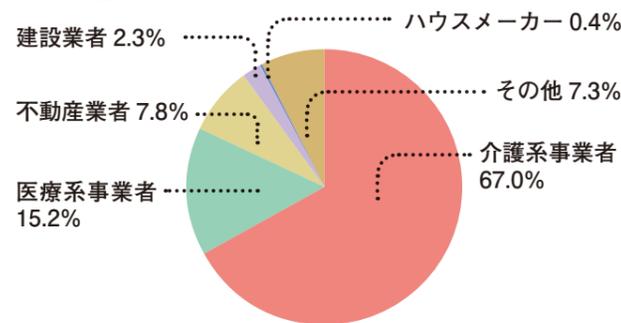
ではサ高住にふさわしい立地とはどのような条件なのでしょう。基本的には賃貸経営ビジネスですから、安定経営が見込める利便性に優れた立地がお勧めです。ただし、要介護高齢者向けの場合、賑やかな駅前立地より落ち着いた

図表1 サービス付き高齢者向け住宅と有料老人ホームとの違い

※物件により多少異なる場合があります。

	有料老人ホーム		サービス付き高齢者向け住宅	
	介護付	住宅型	介護向け	自立向け
概要	高齢者向けの居住施設		高齢者向けの賃貸住宅	
	介護サービス	生活支援サービス	台所や浴室が共同	各部屋に台所と浴室
契約形態	主に利用権契約		主に賃貸借契約	
サービス	「食事の提供」「洗濯・清掃等の家事」「健康管理」のいずれかを提供		・安否確認、生活相談は必須 ・事業者により介護・生活支援サービスを提供	
	「入浴・排泄・食事の介護」	—		
居室面積	1人あたり13㎡以上 ※最低基準は自治体によって異なる		25㎡以上（共同スペースがある場合は18㎡）都道府県によって厳格化の場合あり	
職員配置	3:1（要介護：ケアスタッフ）	施設ごとに異なる	日中は職員が常駐（概ね9時～17時）し、安否確認・生活相談サービスを提供	
介護保険サービス	「特定施設入居者生活介護」という介護保険サービスを利用可	施設・住宅に併設された事業所や、外部事業所から居宅介護サービス（訪問介護・デイサービス等）が利用可 ※一部のサ高住は「特定施設入居者生活介護」を利用可		
介護保険契約	施設事業者と契約	介護サービス事業者を個別に選んで契約 ※特定のサ高住では、施設事業者と契約		
入居一時金	徴収可		徴収不可	

図表2 サービス付き高齢者向け住宅の運営事業者



有効回答数:6,102件

	実数（事業者数）	割合（%）
介護系事業者	3992	67.0
医療系事業者	903	15.2
不動産業者	467	7.8
建設業者	136	2.3
ハウスメーカー	24	0.4
その他	438	7.3
	5960	100.0

※業種の記載があった事業者を対象とする
※その他は、警備会社、農協・生協、電気設備会社等
出典:サービス付き高齢者向け住宅登録情報より高齢者住宅研究所調べ（平成28年3月時点）

◎記事は一般財団法人サービス付き高齢者向け住宅協会へのインタビューをもとに構成しています。話を伺った方は一般財団法人サービス付き高齢者向け住宅協会会長の小早川仁さん。

図表 4 「サービス付き高齢者向け住宅」に対する融資

補助	「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、住宅・施設の建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接補助を行います。
対象	登録されたサービス付き高齢者向け住宅等
補助額	建設費の1/10 改修費の1/3 (国費上限100万円/戸)
主な要件	<ul style="list-style-type: none"> ●サービス付き高齢者向け住宅に10年以上登録すること ●入居者の家賃が近隣同種の住宅の家賃とバランスがとれていること ●家賃等の徴収方法は前払方式に限定されていないこと ●事業に要する資金の調達が確実であること

税制 平成29年3月31日までの間に、「サービス付き高齢者向け住宅」を新築または取得した場合、所得税・法人税の割増償却、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減措置が適用されます。

	所得税・法人税	固定資産税	不動産取得税
内容	5年間割増償却40%(耐用年数35年未満10%)	5年間税額について2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を軽減(一般新築特例は1/2軽減)	家屋:課税標準から1200万円控除/戸(一般新築特例と同じ) 土地:家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価額等を減額(一般新築特例と同じ)
主な要件	床面積	25㎡以上/戸(専用部分のみ)	30㎡以上/戸(共用部分含む。一般新築特例は40㎡以上/戸)
	戸数	10戸以上	5戸以上
	構造	—	主要構造部が耐火構造または準耐火構造であること等
その他	—	国または地方公共団体からサービス付き高齢者向け住宅に対する建設費補助を受けていること等	国または地方公共団体からサービス付き高齢者向け住宅に対する建設費補助を受けていること等

融資 住宅金融支援機構において「サービス付き高齢者向け住宅」として都道府県知事の登録を受ける賃貸住宅の建築、改良または中古住宅の購入に必要な資金への融資を実施しています。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。



ています。現実性の高いビジネスモデルを提示してくれる事業者を選ばなければなりません。また、賃貸経営なので、入居者が集まらない、サービスの利用者が予定した数を下回るといったリスクがないとは言いきれません。サブリース形式であることにも注意

が必要だと小早川さんは語ります。「あつてはならないことですが、万が一運営事業者の経営が立ちいかなくなった場合どうするか、介護サービスを引き受けてくれるセカンドオペレーターを紹介してくれるのか、あるいはオーナー側から中途解約を申し出る場合の条件

等はどうするか、といったことは契約時にしっかりと確認しておいた方がいいでしょうね。」
建築費補助や税制優遇などで、安定経営の実現を
最後に、優遇措置について触れ

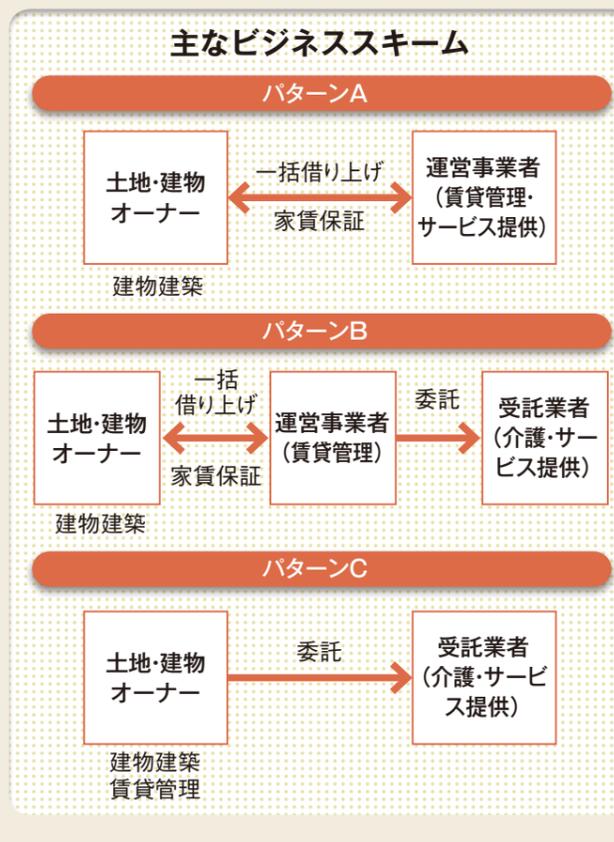
図表 3 サ高住(介護型)収益モデルイメージ

セグメント別収益モデルの構築が重要

介護型50戸/平均要介護度2~2.5

不動産事業	80%入居を採算分岐点とする	40居室入居で採算分岐
食事提供	不動産採算分岐点40居室に喫食率90%を分岐点とする価格設定	36食提供で採算分岐
訪問介護	不動産採算分岐点40居室のうち80%が平均12万円のサービスを利用	32居室×12万円
テナント	賃料×80%をオーナー保証	転賃料20万円の場合オーナー支払は16万円

現実性の高いビジネスモデル



サ高住の運営事業者は図表2からわかるように介護事業者が圧倒的。建物はオーナーが建築し、介護事業者がサブリースで借り上げ家賃保証をし、介護サービスは事業者が提供し、入居者募集も事業者が行うというシステムが基本です(パターンA)。ただし、事業者によっては賃貸管理のみ自社で行い、介護や生活支援のサービス

どの事業者と一緒にやるのが重要

環境の方が好ましい面もあります。逆に駅近と言った立地は要介護高齢者にとっては不要な付加価値となりかねず、一般賃貸の好立地。サ高住の好立地とは言い切れません。自立向けか要介護向けかと言ったサ高住のコンセプトとどれだけ対象となる人たちが暮らしているかといったマーケティングが大切になってきます。この様なマーケティングはもちろんです、運営事業者がどんなサービスを提示するかによっても、収益に大きな影響が出てくるのがサ高住の特徴です。」

は外部に委託する(パターンB)ところや、オーナーが自ら事業主体となり賃貸管理を行い、サービス提供のみ専門業者が行うというケース(パターンC)もあります。(図表3参照)。「いずれのケースにしろ、オーナーは不動産にも介護にも詳しくない事が多いので、『運営会社にお任せする』というのが一般的です。長期の経営になるので、信頼できる会社であることが条件です。やはり重視したいのは企業力です。母体となっている会社があるのならそこも含めて安心なのかを調べてください。実績やサービス内容とその品質、スタッフの教育システム、理念が全員に行き届いているかの見極めも大切です。大手だから安心できるわけでもありません。もしお話ししようとしている事業者が他の場所で事業を行っているのなら、実際に見に行き、スタッフの仕事ぶりや入居者、施設利用者の声を聞いてみたほうがいいかもしれません。また、賃貸経営なのでしっかりと収支計画を立てられるかも成功のカギを握っ

録された物件は、上に挙げたように建築費等の補助や5年間にわたる固定資産税の軽減、所得税・法人税の割増償却の支援制度を受けることができます。初期投資を抑えることができます。建設資金に關しても住宅金融支援機構の最大35年という長期固定金利型融資を受けられることも有利な点です。現在は金利も低く抑えられているので始めるのには良い機会かもしれません。「最近目立つのが、先祖伝来の土地を、地域の資源として生かしたいとの考えで始められる方が多くなっていることです。サ高住は社会的意義の高い事業です。また、現在、国は介護施設や病院での施設介護から在宅や地域での介護に方針を展開して社会保障費を抑制しようとしています。こうした日本の課題に対しても、サ高住は解答モデルになるものと信じています。ぜひ、質の高い『終の住処』を作ることを今後の土地活用の選択肢の一つとして考えてみてはどうでしょうか?」

内見から契約に繋げるために、日頃から心がけること、おまかせポイント

内見に訪れるということは、入居者の心はかなり契約に向かって傾いてくる瞬間。「来たからにはその場で決めてもらいたい」との覚悟で出迎えてください」と谷さん。いつ内見者が訪れても大丈夫なように、オーナーがやっておくべきことや、すぐにおまかせポイントについて解説します。

内見は確認作業のようなもの、マイナスをなくす、が基本

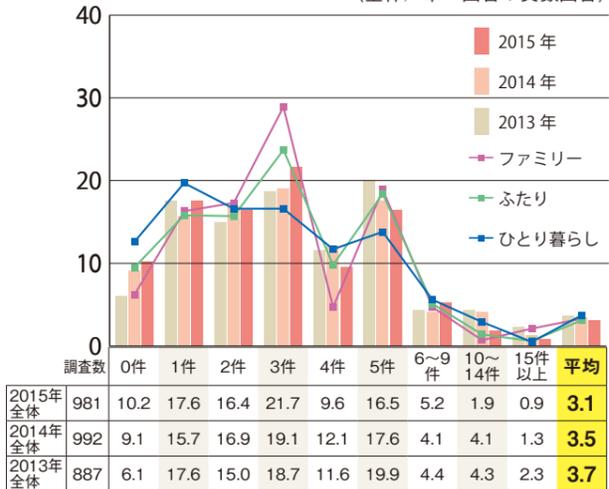
インターネットの浸透で、近年の部屋探しのスタイルは劇的に変化しています。図1からわか

「部屋にばかり目が行きがちですが、必ず通るエントランスの印象

エントランスに細心の注意を明るく、清潔感のある空間に

るように、部屋探しの際に見学した物件は平均約3件です。「絞りに絞って見に来るわけで、内見は確認作業です。確実に契約に持っていきたいですね。ただし、過度に飾りたてる必要はありません。マイナスをなくす、というのが基本です。」と谷さんは語ります。

【図1】部屋探しの際に見学した物件数（首都圏）
（全体/単一回答+実数回答）



（出典：リクルート住まいカンパニー「2015年度 賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査（首都圏版）」より転載）

が内見者の気持ちに大きく影響するので、気を付けてください。とにかく清潔感を感じさせる空間にすることが大切。特に集合ポストからチラシが溢れていたり、掲示板が古いタイプでお知らせなどが乱雑に貼られたりしているのはイメージが悪いですね。また、最近夕方方に案内するケースが増えているのですが、電球を間引いていて暗いのもマイナスイメージです。」

廊下や階段も



×：号室プレートにサビ



○：エントランスに節分の豆とメッセージ



○：共用部はゴミを無くしていつもきれいに

油断は禁物です。「汚れやホコリなどは取り除いてください。また、共用部の壁やエレベーターに『騒音注意』『タバコを捨てないで』などの張り紙がしてあると、『マナーの悪い人が住んでいるんだ』という心理になってしまいますからNGです。このような注意は個別対応してください。」

水まわりの汚れと臭い手が触れるところに注意を

次に室内でのポイントです。「春先はまだ寒いので、スリッパ

は必須アイテム。綺麗なスリッパを多めに用意しておいてください。また靴脱ぎ場も泥汚れなどないように。夜の内見に備えて、照明器具も簡易タイプでいいので付けておくようにしてください。」

入居者が決まるまでオーナーが契約することをお勧めします。」

室内でも心がけるべきことは汚れやホコリをなくすことに尽きると言います。

注意して欲しいのが、最近、電カメーターがスマートメーターに切り替わり、いざ内見という時に電気が点かない、というケースが増えてきていること。「切り替わっていることを知らないオーナー様が多いです。デジタル式なので見ればわかります。いつ内見があっても大丈夫なように

「特にドアノブやスイッチ、リモコンなど手で触れるところと水まわりです。ホコリをなくし、落ちる汚れは落として、光るべきところは光らせ、不要なものは捨て、残すものはきちんと整理・整頓することが基本です。また、臭いにも気を付けてください。水まわりが臭っていたら排水トラップの封水が蒸発している可能性が高いで

すから、近くに住んでいるならば、マメに行つて水を足してください。」

以上のチェックに関して、入居者像と年齢が離れたオーナーの場合には、お子さんやお孫さんと一緒に歩いてきてもらい、入居者視線でチェックしてみるのもいいでしょう。また、部屋に家具や小物を置いてモデルルームのように生活スタイル提案をする場合にも若い人の助けを借りてコーディネーターするのも良い方法です。」

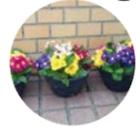
急に内見が決まってきたら、短時間でできることも下にまとめましたので、参考にしてください。

Check Point 内見者が見るところ

- エントランス**
 - 集合ポストにチラシが溢れていないか？
→空室の集合ポストは、チラシが入らないよう紙か半透明のガムテープを貼る。普通のガムテープはNG
 - 掲示板が古いタイプではないか？
→ホワイトボード&マグネットタイプ等に交換
 - 古い張り紙が貼っていないか？
→期間が過ぎたお知らせはその都度外す
 - 蓋のないゴミ箱が置かれていないか？
→家庭ゴミが入れられていないように確認
 - 植栽はきちんと手入れをされているか？
→枯葉やごみは取り除く
- 共用部**
 - 廊下や階段が汚れていないか？
→隅のホコリも取り除く
 - 自転車置き場が荒れていないか？
→使っていないものは奥にまとめる
- 部屋**
 - 玄関が汚れていないか？
→泥の跡などは残らないように拭き取る
 - 照明器具は用意されているか？
→無い場合は簡易タイプを用意する
 - 排水臭がしていないか？
→排水トラップの封水が乾かないように水を足す
- 水まわり**
 - シンクや水栓が汚れていないか？
→酸性の洗剤、クエン酸、レモン汁などが効果あり。メラミンスポンジ、ダイヤモンドパッドでこする
 - お風呂場のタイルが汚れていないか？
→体を洗う低い姿勢になって確認をしてみる
- バルコニー**
 - 鳥のフンが落ちていないか？
→よく鳥が飛んでくる場所なら確認を忘れない
 - ホコリや枯葉が残っていないか？
→多いと空室期間が長いと思われる
 - 前入居者の物干竿が残っていないか？
→残っているならすぐに処分する

オーナーがすぐやること

- 掲示板の整理**
古い掲示板でもチラシやお知らせはきれいに整理して貼る。画鋲等の止めるものも一枚一枚に対応するように。
- エントランスに花を置く**
プランターなど季節を感じさせる花を飾ることで好印象。照明を間引いていたら全て点灯して明るい空間に。
- スマートメーターの確認**
部屋がスマートメーターに変えられているなら、至急電力会社に連絡を取り、通電してもらおう。
- 子供や孫にチェックを頼む**
入居者層と同世代の子や孫がいれば、見落としがないかチェックしてもらおう。
- 自転車置き場の整頓**
パンクしていたり使われていないと思われる自転車は奥の方に置き目立たないようにする。自転車を置きやすいと思わせる。
- ファイルを準備**
電気・ガス・水道の通知やエアコン等の取扱説明書は必要なもののみを残し、ファイルに整理してキッチン等に置いておく。



●記事は株式会社ハウスメイトパートナーズへのインタビューをもとに構成しています。話を伺った方は、営業本部課長の谷谷子さん。同社女性初の管理の現場担当を経て、現在は管理物件仕入営業に従事されています。

猫に特化することで成功できるリフォーム

「ペット可」でなく「猫ウェルカム」 これが今後のキラークンセプトに

「ペット可」としている物件でも猫はNGが多いとか。こんな状況を打開するため、自ら大家となって猫共生アパートを推奨している「ねこ先生」こと杉浦さんに話を伺いました。

**飼育数は約1000万匹
市場の将来性は非常に有望**

日本ペットフード協会によると、猫の飼育数は犬とほぼ同数、約1000万匹にもなります。私の感覚では実際はもっと多く、「今は



出典：平成27年(2015年)全国犬猫飼育実態調査
(一般社団法人 ペットフード協会)

無理だがいずれ飼いたい」という潜在ニーズも合わせると膨大な数になると思われます。だから市場のニーズは非常に高い。また、私が犬ではなく猫にこだわるのは、長く管理業を行ってきた経験からです。以前はほとんどの賃貸物件は「ペットNG」でした。それでも隠れてペットを飼う人はいたのですが、犬は散歩に連れ出すところを見られたり鳴き声で苦情が来るのに、猫だとそんなケースはなかったのです。退去した時初めてわかるという有様でした。長期間誰にも迷惑をかけることがないなら、対応してはどうかと思ったのです。担当している大家さんにも折に触れて提案したのですが、前

例がないことから快い返事をもらえず、「だったら自分でやってみよう」となったわけです。初めて手がけた築22年のアパートは、新築時よりも高い家賃設定で埋まっています。RC造で築20年以上の物件も25%以上の家賃アップとなっています。猫共生賃貸住宅がいかにか時代に求められているかお分かりでしょう。これから私が申し上げることをぜひ実行してみてください。

猫にストレスを与えない 適切なリフォームを実施

猫共生アパートにリフォームする際のメリットは、共用部の工事を必要としないこと。居室だけの

これは必ず行うこと 室内飼いと不妊・去勢手術

まず完全室内飼いにすることが絶対です。外へは出さないこと。また、猫の習性である爪とぎに対してはクロスや床に爪とぎに強い素材を用い、ご入居者に専用の爪とぎを用意してもらいます。特有のニオイを嫌う人もいますが、この原因はオスが発情期にだすマージング物質です。これに関しては去勢手術をすることで解消できます。合わせてメスは不妊手術をして中性化することが飼い主の中でも常識化しています。不妊・去勢を徹底してください。その他トイレの処理の仕方や体の洗い方など、細かいところまでルール化して文書にしてください。私はこのほかに個体届出書、何あった時に備えて飼養ルール書、個別登録届出書、約定書(誓約書)を入居者と取り交わし、ルールに則った飼養を行ってもらう。



株式会社クラシフ
代表取締役 杉浦 雅弘氏
猫専用共生型賃貸住宅コンサルタント。自身も3棟の猫共生アパートを所有している。

リフォームで済みます。また、空いたら一部屋からスタートできるのです。リフォームのポイントは単に「猫を飼える」許可ではなく「猫共生(=ウェルカム)」なので、私の場合は猫が快適に、幸せに過ごせるような必要不可欠なものを設置することを心がけています。基本は左ページで紹介している5つのアイテムです。決して費用が高額というわけではありませんから安心してください。また、退去者がした場合の原状回復工事も、この5点セットを行っておけば、経験上、通常の工事とほとんど変わりありません。よほどの損傷があれば負担してもらおうことを特約に入れておきましょう。

た約定書も用意して納得して入ってもらおうようにしています。

最後にこれまで「ペット可」でもなかった物件を「猫共生」にした場合、以前から住む住人にはどう対応するか。これは誠意を持ってお話しするしかありません。ペットを飼いたい人が増えていること、世の中のニーズでもあること。それに応えるために猫共生型にするが、猫は外にも出さず、ニオイもない。きちっとしたルールに則って飼ってもらいます。と。ただ、以上述べてきたことを個人のオーナー様がご自身で行うには難しいところがありますから、付き合いのある不動産会社や私どものような専門会社に相談してみるのはいかがでしょうか。

猫共生賃貸住宅のリフォーム例



爪とぎ対応壁クロス

壁で爪とぎしても傷が付きにくいクロスを採用。カラーバリエーションが豊富なので様々な空間演出をすることも可能だ。爪とぎ用の専用板は別に用意してお気に入りの場所に設置を。

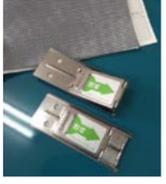


キャットウォーク

壁を補強して猫が登り降りできる棚を設置。人が届かない天井近くまで設置するのがポイント。遊び好きな猫がストレスを感じないように配慮を。

脱走防止対策

猫が爪を立てても破れにくい特別仕様の網戸を採用。また、網戸を開けられないようにストッパーも設置する。



トイレ置き場

猫専用のトイレの場所を作る。このように新たに作るのではなく、柱の陰とか室内のデッドスペースに設けてもOK。

キズ防止床材

ざらつきがあって滑りにくく、かつ耐久性のある塩ビ製の床材で爪痕もつかない。



杉浦氏が所有する千葉県市川市の猫専用共生型賃貸住宅「necoto(ネコト)」第1号。築19年の時に購入し、内装のみならず外装・外構も一新。12戸中9戸の方が猫を飼っていて、常に満室の状況。

『立地と居心地の良さ』が価値を高める 将来を見据えた自宅・診療所併用賃貸マンション

通勤や生活の便に優れた好立地に建つマンション。
マンション名のアコリエンテの語源でもある『居心地の良さ』を追求した。
オーナーご夫妻の暮らしへのこだわりが、入居者の満足度と物件の価値を高めています。



東京都新宿区
渡辺様御夫妻

- 設計・施工 / 生和コーポレーション株式会社
- 竣工 / 2016年8月
- 構造 / 鉄筋コンクリート造地上12階建
賃貸住宅40戸(2階~11階)
- 間取り / 1K 20戸:30.12㎡、1DK 20戸:35.88㎡
- 東京メトロ有楽町線「江戸川橋駅」徒歩4分
東京メトロ東西線「早稲田駅」徒歩10分
- 付帯設備等 / オートロック、防犯カメラ、無料インターネット、システムキッチン(3口ガスコンロ)、追い焚き機能付き浴室、シャワー付き洗面台、温水洗浄便座、エアコン、CATV、CS・BSアンテナ

2 駅利用の利便性を最大 限に活かし資産を継承

「交通の便が非常に良く、日頃の買い物なども便利で、本当に住みやすい所です。」と口を揃えるオーナーの渡辺ご夫妻。その言葉通り東京メトロの有楽町線「江戸川



白を基調に、アクセントに黒を使った高級感漂う外観。

橋(徒歩4分)と東西線「早稲田」(徒歩10分)の2駅が利用できる12階建ての自宅・診療所併用賃貸マンションが「アコリエンテ」です。「診療所と賃貸事務所を併設した3階建ての自宅も築40年余が経ち老朽化が進み、子供も巣立ったことで、いずれは相続などについて

考えなければいけないと思っていました。」(渡辺さん)
以前より数社の建築会社から土地活用の提案があったものの仕事も忙しく具体的に話が進むことはなかったそうです。そんな中「生和コーポレーションさんの担当の方非常に熱心で、自然と話を聞くようになり、通勤の便の良さなどを考え賃貸マンションへの建て替えを決めました。」

2 駅利用で主要なオフィス街に30分以内という好立地を活かし、単身者をターゲットに設定。2階から11階は、1フロアに1Kと1DKを各2戸配し計40戸の賃貸住戸を計画。最上階にご自宅、1階はオーナーと息子さんが先生を務

められる『わたなべ歯科』の診療所となっています。

居心地の良い住まい それは自宅も賃貸も同じ

「具体的なプランづくりで重視したのは差別化です。立地から考えると家賃は決して安くありません。家賃に見合った設備やグレード、住み心地が何より大切だと考えました。」

その言葉通り、1Kのプランも30㎡以上の広さを確保。天井高も通常より高い2.6mにすることで空間としての広がりを感じられるよう配慮するなど、立地の魅力と希少性を最大限に高める計画となっています。さらに、内装



曲面を活かしマホガニー調に仕上げられたエントランス。

や設備などは、奥様のこだわりが色濃く反映されています。「エントランスは、主人と見に行つた生和コーポレーションさんの施工完成物件を参考に曲面を使いながら私の好みでマホガニー調に仕上げていただきました。また、システムキッチンも3口のガスコンロにするようお願いしました。」
「息子達が考えたマンション名のアコリエンテ(Accogliente)は、イタリア語で『居心地の良い』という意味があります。」と語る

渡辺さん。その名の通り、随所にオーナーの居心地の良さへの細やかなこだわりがうかがえます。また、賃貸経営は計画性が大切との思いから、15年の固定金利で、低金利だった機構まちづくり融資を選ばれました。

日々の細かな気遣いが心地良さを保つ秘訣

「物件管理は、全て生和コーポレーションさんにお任せしています。ただ、気付いたことがあれば、その都度すぐに連絡をとり対応してもらっています。」とご主人が話せば、奥様も「ゴミ出しの日などは、ほうき片手に見回っています。任せっきりにするのではなく、できることは自分たちです。自分の家のことだから当然です。」

「自宅が12階になって、空を見る機会が増えました。富士山が見えたり、満月を見たり、快適に暮らしています。」と話す奥様。オーナーご自身の心地良く暮らしたいという思いが、入居者への心配りにもつながっているようです。

広さと住み心地にこだわった希少プラン

30㎡超の広さを誇る1Kタイプ



2.6mの天井高が空間にさらなる広がりをもつ



奥様こだわりの3口ガスコンロなど設備も充実



ゆとりの奥行きで広々サイズのパルコニー

使いやすさにこだわった1DKタイプ

