

HARMONY

2018.11
vol.84
AUTUMN
WINTER

特集

ライフスタイルの変化を捉えて空室対策 入居希望者を逃さないための「人気設備」

●賃貸経営アラカルト

東京オリンピック以降の不動産市場動向を読み解く

●災害危機管理アドバイザーさんお願いします

災害から入居者を守る

●賃貸トラブル法律講座

地震・水害・火災…天災発生後のトラブル対応



HARMONY / ハーモニー vol.84 AUTUMN WINTER 通巻：84号 発行：2018年11月15日

(一財)住宅改良開発公社

賃貸住宅経営相談センター のご案内

弊公社のホームページに賃貸住宅経営相談センター(相談コーナー)を開設しております。
専門相談員が賃貸住宅経営に関するご相談に無料で応じておりますので、是非ご利用ください。

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

(ホームページ上のみで、お電話での相談は受け付けておりません。)

相談内容の例

- 空き家がなかなか埋まりませんがいり方法はありますか？
- 経費がかさんで大変です、経費削減のいい方法はありますか？
- ペット対応にするときの注意点は何か？
- 適切なアパートローンを選ぶポイントを教えてください。



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>

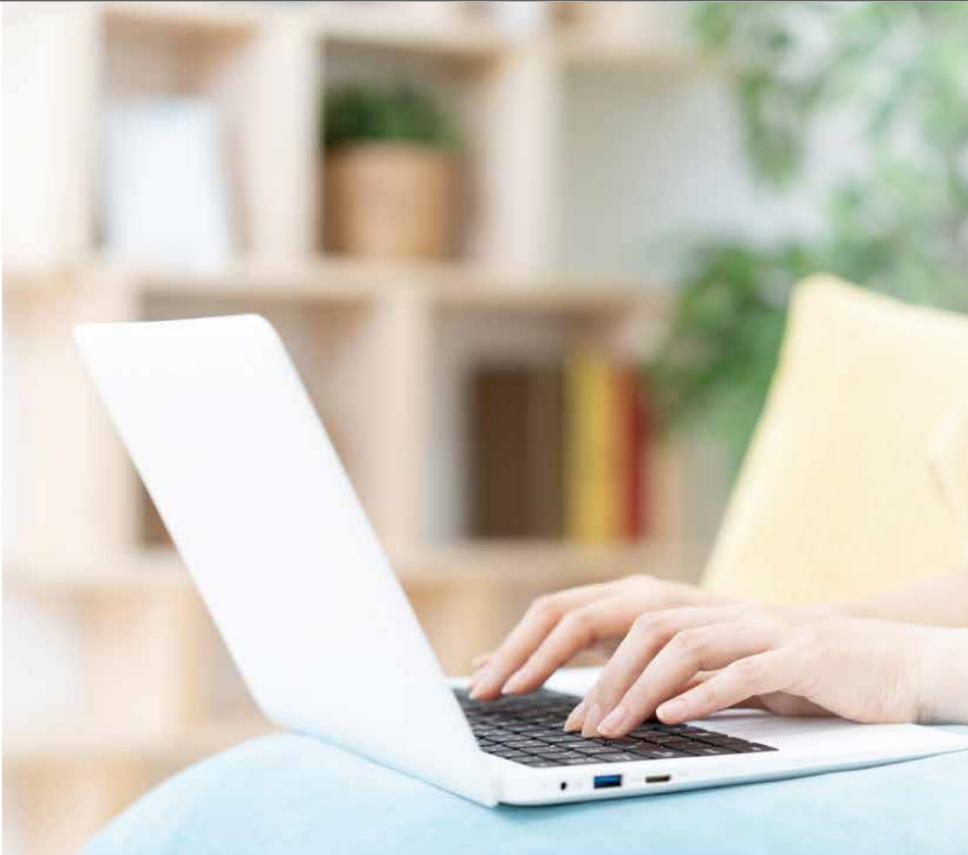
企画・制作 株式会社 ジェイ・ケイ企画
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1
電話 03-3237-7515

ライフスタイルの変化を捉えて空室対策

入居希望者を逃さないための「人気設備」

比較的低コストの割に高い効果が期待できる空室対策が、人気設備の導入です。どんな設備が有効なのか、賃貸経営情報誌「オーナーズ・スタイル」編集長の上田さんに紹介してもらいます。繁忙期が迫ってきた今、ぜひ参考にしてください。

●記事はオーナーズ・スタイル編集部へのインタビューをもとに構成しています。話を伺ったのは編集長の上田英貴さん。(株)リクルートに20年勤務後(主にSUUMO)、(株)オーナーズ・スタイルを設立し、大家さん向け賃貸経営情報誌「オーナーズ・スタイル」を発行。大家歴27年。



今どきの部屋探しはインターネットで希望条件を入力し、物件を絞り込むところからはじまる。そこで残らないと、問い合わせに至らない場合が多い。

読者アンケートから窺えるオーナーの設備への意識

本誌ハーモニーでは、設備導入に関する読者アンケートを前号で実施しました(図表1参照)。その結果に関して、上田さんに分析していただきました。

「近年、様々な調査による人気設備ランキングの上位には共通するキーワードがあります。『便利で快適』と『安心・安全』です。その観点からアンケート結果を見てみましょう。」

「便利で快適」な設備としては、エアコンやバス・トイレ関連、インターネット関連が挙げられます。

「設置済みの設備」のトップはエアコンで、8割を超えています。エアコン設置はいまや常識なので、未設置であれば次の入退去の際に設置を検討しましょう。居室が複数ある物件には、居室ごとに設置することを考えても良いですね。また、水まわりで人気がある浴室乾燥機・温水洗浄便座の2つに関しては半数以上が設置済みですから、オーナーの意識は高いと言えるでしょう。夫婦やファミリー向け物件には追い焚き機能は大切なので、未設置であれば導入を。無料のインターネット回線や、WiFi(ワイファイ)、宅配ボックスなどは、設置をもっと前向きに

「こだわり検索」で絞り込みに残る設備を

考えてみる必要があるようです。「安心・安全」面で求められている設備は、ピッキング対策の鍵やTVモニター付きインターフォン、オートロックなどのセキュリティ関連です。

「ピッキング対策の鍵やオートロックは、まだ全体で3割程度しか導入されていません。繁忙期前の今こそ、検討してみたいかがでしょうか。」

人気設備の導入は空室対策に非常に効果的であるだけでなく、最近の入居希望者の部屋探しにおいて、とても重要なポイントとなっていることにも上田さんは注意を促します。

「住みたい街の不動産会社を訪れていた時代と異なり、今ではほと

んどの方がパソコンやスマートフォンでSUUMOやアットホームなどのお部屋探しサイトを通じて部屋探しを行います。立地や家賃で検索するだけでは物件数が多すぎるため、各サイトで設定されている設備等の検索条件にチェックを入れて物件を絞り込んでいきます。そこから室内写真などを見て、最終的に2〜3の物件に絞ってから不動産会社に問い合わせをするといった行動パターンが一般的です。」

実際に物件の絞り込みをしてみましょう(左図を参照)。例えば西武池袋線「練馬」駅を最寄りとする募集物件は、SUUMO上に7500件以上掲載されています。その中から「2LDK、マンション」「エアコン付き」「インターネット接続可」「TVモニター付きインターフォン」という条件で絞り込んでも128件も残っています。そこで「インターネット無料」とすると、2件に減りました。このようにして、入居希望者は候補を絞り込んでいくのです。「つまり、どんなにリフォームやリノベーションで内装を綺麗にしても、入居者が望む設備がなければ、まず検索にかからないため、見つけてもらえないのです。設備導入の重要性がお分かりいただけでしょうか。」

図表 1 ハーモニー読者アンケート



※出典:ハーモニー vol.83(2018年7月発行)における読者アンケート。有効回答170。

Case Study 実例

西武池袋線「練馬」駅で賃貸物件を検索すると(※)

- 物件総数は **7568件**
- 「2LDK、マンション」で検索すると…… **267件**
- さらに「エアコン付き」で検索すると…… **227件**
- 「インターネット接続可」では…… **173件**
- 「TVモニター付きインターフォン」は…… **128件**
- 「インターネット無料」の物件は…… **2件**

総募集物件数7568件中、インターネット無料物件は2件しかないことがわかる。設備を導入することで差別化を図ることが可能。
※SUUMOを利用(9月25日時点のものです)。

地元不動産会社が積極的に営業したくなる設備導入を

では、どんな設備を導入したら検索時の絞り込みに残ることができようか。図表2は不動産会社にアンケート調査をした結果をまとめたもので、不動産会社が「周辺相場より家賃が高めでも決められる」「無いと入居が決まらない」と考えている設備ランキングです。

「この設備が無ければ入居が決まらない」ランキングに挙がっている設備は、多くの人が検索の際にチェックを入れていると推測できます。このデータは設備導入の際に参考になるでしょう。」と上田さん。

まずは、周囲の競合する物件にどんな設備が導入されているかを調べましょう。オーナー自らお部屋探しサイトを検索し、ご自身の物件と競合しそうな周辺物件を抽出すると、どんな設備を導入しているのかがわかります。「もし、ある設備を競合物件の多

くが導入しているなら、ご自身の物件にも導入したほうが良いでしょう。あるいは、まだ競合物件で人気設備の導入が進んでいないなら、いち早く導入することで優位に立てる可能性があります。また、地元の不動産会社にその地域のニーズを聞くことも積極的に行ってほしいですね。」

インターネット無料と宅配ボックスは時代の要請

近年のライフスタイルの変化を象徴する設備として重要度が増しているのが、インターネット無料サービスと宅配ボックスです。図表2の「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる」ランキングのファミリー向けを見てください。インターネット無料は前回に続いて1位、宅配ボックスは初ランクインの前回から引き続き4位に位置しています。

「今後はネットショッピングの需要がさらに高まり、不在時でも商品を受け取ることができるよう宅配ボックスは、ますます人気となって

いくでしょう。セキュリティ面で単身女性からも支持を集めています。」

最近パソコンやスマートフォンでゲームや動画を視聴をする人が多いため、インターネットの需要も高まっています。特に家ではWiFiに接続してデータの使用量を抑えたいと考えている入居者が増えてきており、その意味ではインターネット無料の必要性は

さらに強まると思われる。

「今年末からは4K・8Kという高精細なテレビ放送が始まります。今後はインターネット経由でテレビや映画、スポーツなどを視聴することが普通になってくるでしょう。そのためにも高品質で安定したインターネット環境は入居者へ大きなアピールポイントとなると考えています。」

なお、いずれの設備にも仕組み

Special Feature

入居者満足度アップ&さらなる差別化にこれから注目のIoT設備



「IoT」とは「モノとつながるインターネット技術」。設備とインターネットをつなぐことで暮らしをより豊かにする多彩な機能・サービスを提供することができます。

設備+インターネットで便利・快適!

- 防犯カメラ**
録画機やサーバーなどの初期設備が不要なクラウド録画型のシステムが登場。
- セキュリティ**
窓やドアに設置された防犯センサーが異常を検知すると、その情報がスマホに届く。
- 宅配ボックス**
オンライン管理方式により、トラブルが発生しても遠隔操作で対応が可能。
- スマートロック**
スマートフォン等で開錠を行う仕組み。ドアに近づくだけで開錠できるタイプも。

図表2 入居者に人気の設備ランキング2018 (全国賃貸住宅新聞)

●この設備が無ければ入居が決まらないTOP10			●この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まるTOP10						
ファミリー向け物件	1位	室内洗濯置き場	↗	前回3位	ファミリー向け物件	1位	インターネット無料	→	前回1位
	2位	独立洗面化粧台	→	前回2位		2位	追い焚き機能	↗	前回3位
	3位	追い焚き機能	↘	前回1位		3位	エントランスのオートロック	↘	前回2位
	4位	TVモニター付きインターホン	→	前回4位		4位	宅配ボックス	→	前回4位
	5位	洗浄機能付き便座	→	前回5位		5位	システムキッチン	→	前回5位
	6位	システムキッチン	→	前回6位		6位	ホームセキュリティ	→	前回6位
	7位	エントランスのオートロック	↗	前回8位		7位	ガレージ	↗	前回8位
	8位	インターネット無料	↗	前回9位		8位	ウォークインクローゼット	↗	前回9位
	9位	ガスコンロ	↘	前回7位		9位	浴室換気乾燥機	↘	前回7位
	10位	エレベーター	→	前回10位		10位	太陽光パネル(入居者個別売電)	↗	前回ランク外
単身者向け物件	1位	室内洗濯置き場	→	前回1位	単身者向け物件	1位	インターネット無料	→	前回1位
	2位	TVモニター付きインターホン	→	前回2位		2位	宅配ボックス	↗	前回3位
	3位	独立洗面化粧台	→	前回3位		3位	エントランスのオートロック	↘	前回2位
	4位	洗浄機能付き便座	↘	前回3位		4位	備え付け家具・家電	↗	前回ランク外
	5位	インターネット無料	→	前回5位		5位	浴室換気乾燥機	→	前回5位
	6位	エントランスのオートロック	→	前回6位		6位	ホームセキュリティ	↘	前回4位
	7位	備え付け照明	→	前回7位		7位	独立洗面化粧台	→	前回7位
	8位	宅配ボックス	→	前回8位		8位	防犯カメラ	↗	前回9位
	9位	ガスコンロ	→	前回9位		9位	ウォークインクローゼット	↘	前回5位
	10位	システムキッチン	↗	前回ランク外		10位	システムキッチン	↘	前回9位

※2018.10.15全国賃貸住宅新聞 第1339号より。

が異なる複数のタイプがあり、メリット・デメリットやコストにも違いがあります。どのタイプが所有物件に適しているかは各設備やサービス提供会社から細かい説明を受け、見積もりを取った上で比較・検討してください。

今後の賃貸経営は差別化と満足度が重要

最後に、これから注目していたきたい設備として、IoTを活用した設備を紹介しましょう。IoTは、「Internet of Things」の頭文字を取ったもので、インターネットと家電や設備を連動させたシステムのこと。外出中にスマートフォンアプリなどで、様々な家電をコントロールできます。すでに続々とIoTを使った商品やサービスは登場しており、例えば、照明のオン・オフの切り替え、明るさや色の変更、エアコンのオン・オフの切り替えをスマホの操作で行うことができます。設備は人気が高いです。差別化できる設備として導入しているオーナーが増えています。

人気設備のまとめ

- 入居希望者はネットで物件探しが常識の時代。
- 「こだわり検索」でチェックされることが大事。
- 競合物件が導入している設備を把握しよう。
- 地元不動産会社からヒントが得られる。
- インターネット無料、宅配ボックスは特に人気。
- 今後はIoTを意識した賃貸経営で差別化を。

東京オリンピック以降の不動産市場動向を読み解く

東京オリンピックが近づいてきて、建築ラッシュが続いていますが、オーナーが気になるのは2020年のオリンピック後、どうなるかではないでしょうか？不動産市況に詳しい長谷川不動産経済社の長谷川さんに解説してもらいます。

地方都市、大都市圏郊外はすでに地価下落傾向に

いよいよ東京オリンピックが迫り、その影響もあって、インバウンド需要が高まり、訪日外国人旅行者は5年連続で過去最高を更新しています。オリンピックに向けてインバウンド向けのインフラが改善されていることもあり、外国人旅行者にとって日本は「旅行しやすい国」に変わりつつあります。オリンピックで世界中から注目されることもあり、2020年以降もインバウンド需要が衰えることはないでしょう。一方で、つくづく感じるのが、地方経済が疲弊していること。先日、九州地方のある町で数年前に売りに出され

た土地が、今でも売れないまま看板が残っているのを目にしました。実は同様の現象が、東京近県でも郊外の人口減少地域ですすでに起こっています。

オリンピック需要を見込んで地価はまだ上がっているという記事をよく目にしますが、そうとは限らないと考えています。地方の中核都市なら駅前の一等地、大都市圏なら都心の一部を除いて、地価はすでに下落傾向にあります。その大きな原因が、全国的な人口の減少なのです。

人口減少という問題にどう立ち向かうか

オリンピックを前にして、すでにほとんどの地域で下落傾向にあ

る地価は、オリンピック後に下がらない都心エリアとの二極化がますます進んでいくでしょう。では、建築費はどうなるでしょうか。施設の建設ラッシュが終われば工事の数が減るので建築費も下がると思いかもかもしれませんが、人件費は高いまま続き、それほど下がらないという説が有力です。

なぜなら、高い技術力を持つ職人たちは高齢化により引退を迎え、

若い就労人口もどんどん減っていくからです。今後の賃貸住宅経営に関して、この人口減少という問題を避けては通れません。人口が減るといことは、それだけ空室リスクも高まります。よほど条件の良い土地ならともかく、現在所有している将来的に収益が望めない土地は、早めに手放して現金化するか、あるいは収益性の高い資産への組み換えを考えてみることもひとつです。



オリンピック開催まで2年を切り、会場や選手村の建設工事は急ピッチで進行中。

ただ、競争力がなくなっていくと思われても、工夫次第で人気物件に生まれ変わる可能性は十分あります。注目してもらいたいのが、ファミリータイプの物件を探している家族の場合、入居する部屋の決定権は女性を持つことが多いと言われていることです。特に、厳しい立地条件にある物件では、女性にも好まれ、かつ他にはない付加価値をつけるなど、何らかの工夫を実施することが、競争力を保つために有効な手段の一つとなるでしょう。

どうなる？「生産緑地の2022年問題」2022年以降も約8割が維持の意向！？

●生産緑地の2022年問題とは

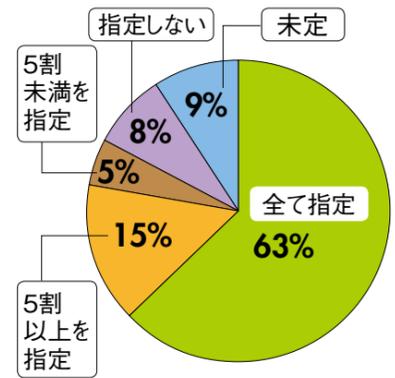
「生産緑地制度」は、農業を続ける場合に固定資産税等の優遇措置を受けられる制度で、1992年に導入。2022年に大量の生産緑地が指定期間30年の満期を迎えることで、所有している農家が一斉に宅地として売り出されて、不動産価格が暴落するのではないかと懸念のこと。

一方で国は、都市の貴重な資源として都市農地を保全・利活用する方向へと制度改革を進めている。さらに、2017年の生産緑地制度の法改正では、「特定生産緑地制度」を新たに創設。生産緑地指定から30年が経過する前に、所有者の意向により市町村から特定生産緑地の指定を受けることで、指定の期限を10年間延長することが可能になった。

こうした一連の制度改革を受け、国土交通省は東京都心部の農家に対して、2022年以降の生産緑地の指定意向を

把握する目的でアンケートを実施。それによると8割以上の農家が指定維持の意向を示した。国土交通省では「懸念されているような大きな混乱は起きないのではないか」と見ているが、今後の動きに注目してほしい。

「所有する生産緑地のうち何割を特定生産緑地に指定するか」



※国土交通省の資料を基に作成。

●記事は株式会社長谷川不動産経済社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、代表取締役の長谷川高氏。顧客の立場で不動産と不動産投資に関するコンサルティング、投資顧問業務を行っている。関連著書も多数。

2020年東京オリンピック以降の不動産市場のポイント

●不動産価格は下がる？

現在でも二極化が進み、地方都市だけでなく首都圏でも郊外エリアは地価が下落傾向にある。オリンピック後はその差がさらに顕著になることが考えられる。

●建築コストは下がる？

工事はオリンピック前に集中しているので、以降は下がる可能性も。ただし、現在でも高い人件費が今後就労人口の減少が加速する中で高止まりが続き、高騰前の建築費までは、下がらないという見方が強い。

●賃貸経営はどうか？

人口が減っているため、厳しい状況が続くと考えられる。将来性が見込めない立地条件によっては、早めに資産の転換を検討することも視野に。勝ち残るには様々な付加価値をつけるなどの工夫が必要。

●人口が減って入居者が少なくなったら？

発想を転換し、高齢者や外国人など、これまで想定していなかった層を受け入れていかに安定経営できるかも検討すべき。

高齢者などを入居の対象者にすることも検討

人口減少問題に対応するための提案をもう一つ。今後人口は確実に減少していきませんが、一気に半分になってしまいうわけではありません。対策を講じる時間はあるので、高齢者や外国人入居者の受け入れを検討の範囲となってくるでしょう。年金収入の減少により持ち家での居住が困難な高齢者や、労働力不足を補うための外国人労働者は今後も増えていくと考えられます。現在では、高齢者や外国人の入居者を対象にした賃貸保証サービスも充実してきています。単に入居者として取り込むだけでなく、いかに安定経営できるかが今後の鍵になるでしょう。

人口減少時代だからこそ、発想の転換が必要になります。これまで想定していなかった人たちを入居者像として考えることも、長期安定経営のためには重要なのではないのでしょうか。

オーナー主導で入居者に積極的にアプローチを

災害から入居者を守る

地震、暴風、豪雨、高潮、土砂崩れ、噴火など、様々な自然災害が頻発しています。いつかどこかで起こりうるではなく、いつもどこかで起こっている状態です。入居者の安全を守るため、オーナーが心がけていなければならぬことを災害危機管理の専門家である和田さんに説明してもらいます。



災害危機管理
アドバイザー
和田 隆昌氏

災害対策全般から火災等の二次災害被害、被災リスクを下げるための地域コミュニティの作り方など、様々な観点から災害や危機管理問題に取り組んでいる。セミナー講師経験も豊富。

建物の安全度が入居者の選択肢の上位になっている

自然災害がこれほど多くなってきた、最近明確になってきた傾向があります。入居希望者が物件を選ぶ際、丈夫な建物であるかどうかを選択肢の上位に来るようになってきているのです。オーナーが安全確保のために対策を立て、アピールしている物件が、競争力を高めていく時代になってきたと言えるでしょう。

既存物件の場合は、防災マニュアルの作成や、防災用品の提供が勧められます。建物がハザードマップ上でどの位置にあつて、避難場所はどこでどのような経路で行けるのかを、しっかりと説明するよう

にしてください。また、私がアドバイザーをしている建物では、通常の消火器に加え、二次災害の発生に備えて簡易消火器を各住戸に無料で配っています。後々「こうしてくれたから助かった」と思ってもらえると、継続的に住んでもらえる理由にもなるでしょう。

地域との連携を図り、住人同士も顔なじみに

自然災害に対して個人でできることは限界があります。いざとなつたら助け合うことができるように、地域住民や建物の住人とのコミュニケーションを深めることが大切です。町内会や自治会に加入し、防災訓練などにも積極的に参加してもらいましょう。災害時に炊き

出しがあつても、町内会に入っていなかったら「こんな時だけ来るのか」と思われてしまいますから。また、同じ建物にどんな人が住んでいるのかがわかれば、いざという時に心強い隣人になります。入居者同士の交流を図るイベントなどを定期的に開催することも有効な手段です。

常日頃から入居者に意識づけを 防災用品も備えておきたい

大地震が起こつた後など、1ヵ月ほどは防災グッズが売れますが、2ヵ月もすればパタッと売れなくなりません。人間の脳は嫌なことを忘れたという機能が働く仕組みになっていくのです。ですから、家具の固定を促す告知を掲示板に

貼り出すなど、常日頃からの意識づけが大切です。自治体によっては防災用品購入の補助金が出たり、家具の固定器具を無償提供してくれるところもあるので、該当の窓口に問い合わせてください。また、予測可能な気象災害に関しては事前にバルコニーの荷物を巾入れするように案内するなど、リスクの回避に努めましょう。

最後に、水や食料は入居者に用意してもらいたのですが、私の経験上、意識が高い住人は多くありません。そのためにも水・食料を含めて、左で紹介している物はオーナーが用意しておいてください。特に水に関しては、飲料用だけでなく、生活用水利用のためにもできるだけ多く確保してください。

1 地域・住民同士のつながり

いざという時に助け合える隣人となるよう、交流を深める

オーナー主導で地域の自治会や町内会への参加を呼びかけて地域住民との連携を図り、地域の防災訓練へ参加するなど、何かあった時に助け合えるような関係性を築くことが大切です。また、住人同士の交流を深められるように、入居者イベントなども実施し、お互いの顔がわかるような環境にしておくといいでしょう。参加率を高めるために、お酒や食べ物を出したり、子どもも楽しめるイベント的な内容にすることも効果的です。一人暮らしの住人もいます。安否確認できる「無事ですカード」を渡しておき、災害発生時にドアに貼ってもらうと様子がわかります。



ワンポイント
アドバイス
同じ物件の住人だけでなく、ご近所さんとも助け合えるようにコミュニケーションを高めることが大事。

2 事前の働きかけ

気象災害接近時は事前にリスク回避のための注意喚起を促す

地震などいつ起きかわからない災害に対しては、自分の身を守る努力をしてもらえるように家具の固定の大切さを繰り返し案内し、固定器具のマニュアル等を入居者に提供すると良いでしょう。一方、台風などの気象災害はいつ通過し、どれくらいの勢力なのか等はある程度の予報は出るので、バルコニーに置いてある荷物や鉢植えなどを室内に入れるように、といった事前案内をエントランスなどに掲示してください。入居者の安全を守ることはもちろん、物の落下による通行人等への被害を防ぐことにもつながります。



ワンポイント
アドバイス
バルコニーの物を中に入れることは、入居者の安全だけでなく、建物に被害が及ばないこともポイントに。

3 防災用品の備え

水や食料、簡易トイレ、非常用電源などを備えておく

倉庫を備えた物件だけでなく、管理員室や共用スペースの一部にでも、ぜひともオーナーに用意してもらいたい防災用品を右に挙げました。また、電気が使えなくなると給水ポンプが止まり、水が出なくなり、トイレも使えなくなってしまいます。電気復旧までの数日をしのげる非常用電源や簡易トイレを備えるとより安心です。建物が無事であれば、入居者はストレスのかかる避難所ではなく自宅にすることができます。そのためにも、水や食料などの備蓄品は入居者個人の責任であると思われませんが、できれば多めに用意しておくと思われたいです。

- 防災用品リスト
- ① AED(心肺蘇生に使用)
 - ② 救急用品
 - ③ 簡易トイレ(消臭・凝固付き)
 - ④ 大型消火器
 - ⑤ 非常用電源(共用部、貯水タンクに使用)
 - ⑥ 担架(非常時救護用)
 - ⑦ パール・ジャッキなどの工具(閉じ込め事故への備え)
 - ⑧ 保安灯

ワンポイント
アドバイス
水は1人につき1日3リットルが必要と言われる。3日分の水を備えておくのがベスト。

街の変化を捉えつつ新たなカタチで 未来に継承する自宅併用賃貸マンション

東京でも有数の交通の便を誇る好立地を最大限に活かし、受け継いでいく。問屋街から変貌する街の姿を素早く捉え、新たに住みだした若い世代を対象にした賃貸マンションで新たな価値を生み出す。



東京都中央区
高木様

- 設計・施工／生和コーポレーション株式会社
- 竣工／平成30年2月
- 構造／鉄筋コンクリート造地上14階建て、賃貸住宅36戸、自宅2戸
- 間取り／2LDK 12戸：51.54㎡
1LDK 24戸：41.06㎡、45.06㎡（2タイプ）
- JR総武線快速「馬喰町」徒歩2分、都営新宿線「馬喰横山」、都営浅草線「東日本橋」徒歩3分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」徒歩6分
- 付帯設備等／オートロック、宅配BOX、システムキッチン、追い焚き機能付き浴室、温水洗浄便座、エアコン

街の変化を感じ 新たな活用方法を決断

古くは繊維関係の間屋街として栄え、4駅4路線が使える東京でも非常に交通の便が優れたエリアに建つのが、14階建て自宅併用

賃貸マンションの「クレール日本橋」。今回はオーナーのご長男で、ご自身も近くに住まわれている高木さんにお話をうかがいました。「元々は、最上階に両親が住む9階建ての賃貸オフィスビルがありました。ただ、建ててから40年ほ



オーナーこだわりの石張りの外観が、建物に重厚感を与え、好立地にふさわしいステータスを演出しています。

どが経ち、徐々にオフィスの空室が増えてきました。」

当初は、賃料の値下げも考えられたのですが、耐震工事も必要であり、今後の活用方法を馴染みの税理士に相談されたそうです。「周りの会社がどんどん街から出て行く中、賃貸オフィスの難しさを感じていました。昔は買い物をするにも百貨店に行っていました。が、ここ数年コンビニやスーパーができ、生活も格段に便利になりました。そして、若い方が増え、土日にはお子様連れの方が歩いていたり、街自体が変わってきました。そういった変化を肌で感じていた事も、賃貸マンションを考える後押しになりました。」

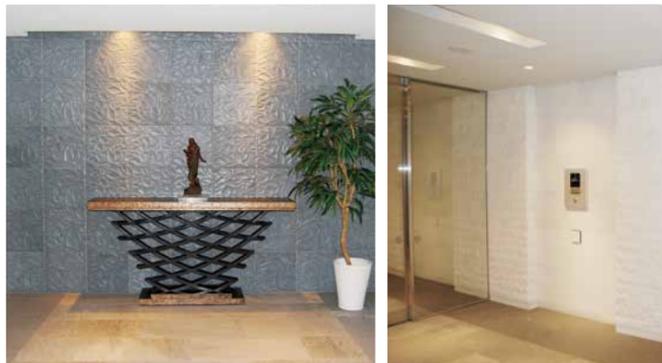
信頼できるプロとの連携と オーナーのこだわりが重要

「当初は費用負担が少ない等価交換の話もありました。ただ、オーナーである父からは、一度手放すと元には戻らないから、等価交換は絶対にダメだと言われました。」

そして自前での賃貸マンションへの建て替え計画が始まります。「様々な提案が寄せられる中、最終的に4社に絞り込み、収支計画とプランについて税理士さんも交え検討しました。最終的に生和コーポレーションさんに決めたのは、飛び込みで来られた営業の方の印象が一番よく、収支計画やプランもしつかりしていたからです。た

だ管理は、賃貸オフィスの時から管理を行っていたいただき、この地域の特性をよく知っている三井不動産さんにお願いました。」

賃貸部分の具体的なプランは、生和コーポレーションが中心とな



入居者を心地よく迎える気品漂った広々としたエントランスホール。調度品や素材選びにもオーナーのこだわりが詰まっています。



オーナーの要望で安全面などにも配慮し、シャッターが設けられた駐輪場と駐車場。

り、三井不動産から地域特性などのアドバイスを聞きながら検討。

ゆとりのあるリビングルームを中心とした2タイプの1LDKと2LDKを設定することで、30代から40代の単身者やファミリー層が心地よく暮らせるプランバリエーションになりました。

さらに、共用部や外観について幾つかオーダーをされたようです。「エントランスは広くし、各階の廊下はダウンライトにする。そして、外観の2階までを石張りにするようお願いします。費用的に負担は増えますが、エントランスや外観の仕上げにより、入居される方の印象が大きく変わるのでお願いします。」

そんな思いから生まれた品格漂うエントランスには、オーナーが趣味で集められた調度品が飾られるなど、入居者への気配りが随所に感じられます。

長いお付き合いを大切に 資産を活用し守り抜く

日々の管理は任せつつ、高木さんも気になる事があれば直ぐに連

絡されるそうです。

「管理をお願いしている三井不動産さんは、月に1、2回は来ていただき状況を確認してもらっていますし、生和さんの現場監督の方とは、今でも月に1度ぐらいは電話などでお話をしています。」

また、「機構融資を選んだのは、金利が安く、貸付期間が長かった事もあります。税理士さんからの信頼できると勧められたからです。」と語る高木さんからは、長期にわたる賃貸経営において、建設会社、管理会社、税理士などのプロの意見をしっかりと聞きながら、良好な関係を築き上げる事が、適切な判断をする上で重要なポイントになっていくことがうかがえました。

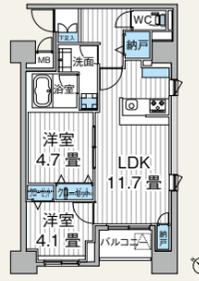
取材の最後に「父もそうですが、私自身もこの土地を売るつもりはありません。受け継いだ資産をどのように活用し、守り続けるかが基本ですね。」と話す高木さんの言葉から、受け継がれた資産の価値を冷静に見極め、将来を見据え新たなカタチで資産を受け継ぐ強い責任感が感じられました。

充実のリビングが魅力の3つのプラン

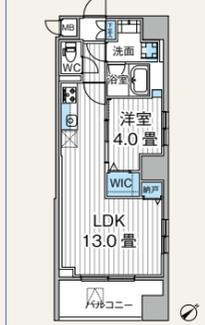
30代～40代の単身&ファミリー層を想定した3タイプのプランで、入居者ニーズに応える



2LDKタイプ(51.54㎡)
子育て世代にも喜ばれる対面キッチンを採用。



1LDKタイプ(41.06㎡)
広々リビングとウォークインクローゼットが魅力。



1LDKタイプ(45.06㎡)
シューズクローゼットや広々ベッドルームでゆとりのある空間にした。



地震・水害・火災… 天災発生後のトラブル対応

今回は自然災害発生後に起こりうるトラブルについてです。地震に限らず、台風、豪雨など、常に危険に晒されている日本列島で賃貸経営を行うオーナーが理解しておくべきポイントを尋木先生に伺いました。



ことぶき法律事務所
尋木浩司弁護士

たずのき・こうじ ● 中央大学法学部卒。1997年司法試験合格。2000年東京弁護士会登録。現在ことぶき法律事務所所長。

Q 地震で建物が倒壊し、使用不能になってしまいました。この場合でも、入居者から賃料をもらうことは可能ですか？

A 建物が倒壊したりして、使用が不可能となった時点で、オーナーは入居者に対して、建物賃貸という債務を履行できない状態となります。したがって、賃貸借契約は当然終了となり、賃料をもらうことはできません。倒壊していても、社会通念上「建物全体が全く使用できない状態」になれば賃料は発生しません。建物全体が使用できない状態ではないものの、建て替えが必要な場合は、入居者の契約を解除する正当理由があります。また、建物の一部が使用できなくなった場合、入居者は賃料の減額請求をすることができます。改正される民法では「当然減額」となる予定で、どの程度減額するかに関しては、日管協（公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会）などで、ガイドラインを定めて公開していますので、参考にしていただくと良いでしょう。なお、避難命令などの指示が出た場合も建物を使用できないので賃料は発生しませんが、自主避難の場合には、賃料の支払い義務があります。

Q 地震によって自分自身が置いた棚が倒れ、ぶつかって怪我をしたという入居者から治療費を請求されました。支払わなければならないのですか？

A 貸主と借主の関係は、貸主であるオーナーが部屋というハードを借主である入居者に使わせる対価として家賃をもらうという関係であり、借主が自分で設置した棚が原因の損害をオーナーが負担するのはおかしいと言えます。怪我をしたのは本人の責任となり、治療費や慰謝料を支払う必要はありません。ストッパー等で固定していなかったせいで、棚が倒れてフローリングに傷がつ



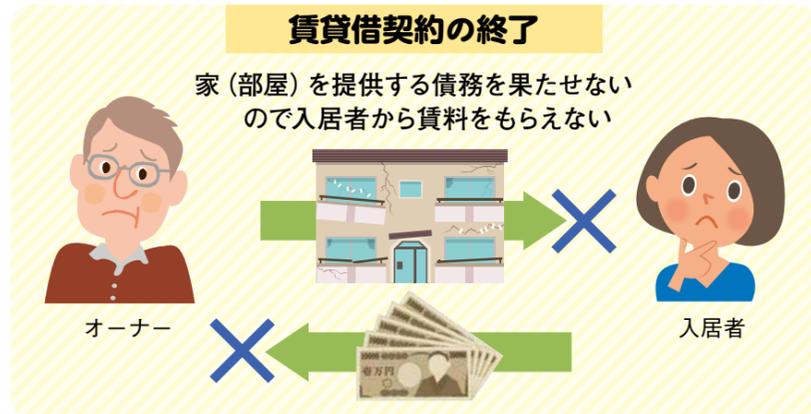
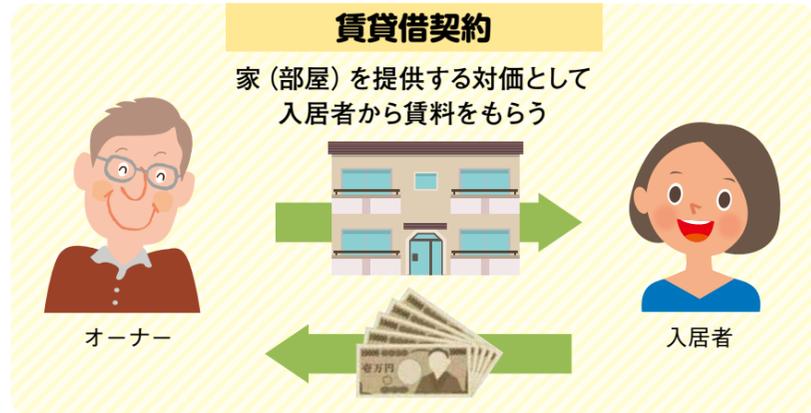
Q 建物が豪雨により水浸しになってしまいました。入居者から仮住まいのための費用を請求されましたが、支払うべきでしょうか？

A この場合も「建物全体が全く使用できない状態」となったなら、賃貸借契約は終了します。では、一部損壊の場合はどうと、まだその建物や部屋で生活することができることから、直ちに契約終了とはなりません。一方で、建物が使用できる状態

A 火事に限らず、自然災害による被害は、誰にも責任がない不可抗力であり、責任を隣家や入居者に問うことはできません。日本において賃貸経営を行うことは、それだけのリスクがあることをオーナーは覚悟するべきでしょう。自然災害に遭ったら、建物に損傷が起きて、それを修繕する経済的ダメージがあることに加え、その期間中は家賃が入ってこず、かつローン残債がある場合

Q 地震のせいで発生した隣家の火災が延焼して建物が使用できなくなりました。この場合、隣家に損害費用を請求できますか？ または、入居者に現状回復費用を要求できるでしょうか？

A 火事による被害は、誰にも責任がない不可抗力であり、責任を隣家や入居者に問うことはできません。日本において賃貸経営を行うことは、それだけのリスクがあることをオーナーは覚悟するべきでしょう。自然災害に遭ったら、建物に損傷が起きて、それを修繕する経済的ダメージがあることに加え、その期間中は家賃が入ってこず、かつローン残債がある場合



天災発生後のトラブル編まとめ

- 地震に限らず、自然災害により建物が使用できなくなると契約が終了するため、家賃はもらえない。
- 一部損壊の場合は、程度に応じて賃料減額の問題が生じる。
- 修繕はオーナーの義務。天災の場合、その期間中の仮住まい費用の負担をする必要はない。
- 日本で賃貸経営を続けることのリスクを理解し、保険等しかるべき対処法を考えることが肝要。

