



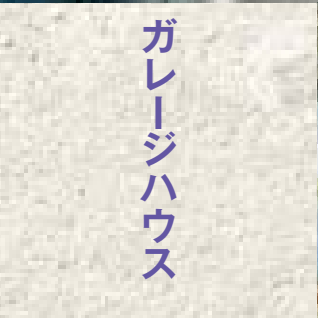
高齢者向け
賃貸住宅



ペット共生住宅



太陽光発電+
オール電化搭載
賃貸住宅



ガレージハウス



戸建賃貸住宅



シェアハウス

時代のトレンドから読む

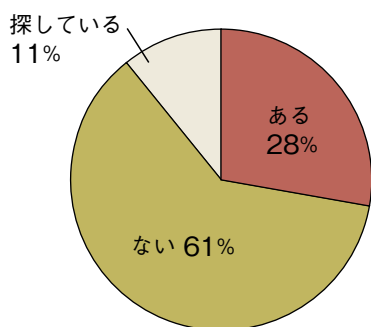
20年後、30年後も安心の 土地の有効活用とは!?

オーナーズ・スタイル読者の約3割が、土地の有効活用を検討しています。しかし、ただ何かを建てれば良いという時代はもう終わっています。編集部では、各種データや専門家の話をもとに、これからの時代のトレンドを踏まえて、20年後も30年後も安定した賃貸経営が期待できる、有効活用の方法について探ってみました。

約3割が有効活用を検討中

当社のアンケートでは、読者の28%が有効活用を検討している土地を持っており、11%が有効活用する土地を探していると回答しました。特に相続対策や節税対策のために検討している方が多いようです。

■有効活用を検討されている土地がありますか？(n=452)



※オーナーズ・スタイル調べ

「ペット共生住宅」とは、ただペットを飼うことを検討してくれる「ペット相談」物件とは異なり、ペットと快適に暮らすための設備や管理面での工夫が整った住宅のことです。ペット共生住宅のコンサルティングを

昭和の時代、犬は玄関の外や庭先で飼うのが一般的でしたが、今は室内で飼うほうが普通になりました。今後はただ室内で飼うだけではなく、ペットのための設備や管理面の整った住まいで一緒に暮らすというスタイルが「当たり前」になっていくと考えられています。

長期にわたり優位性を保てる可能性が高い

ペット飼育のこれからの常識に 「ペット共生住宅」



おかないと10年後に後悔をするかもしれません。

「太陽光発電+オール電化物件は、近隣より高めの家賃設定

でも入居者が決まりやすいのが現状です」と鈴木氏。国や自治体などの補助も手厚い今がチャンスと言えるでしょう。



▲ドッグラン付きのテラスハウス

行う(株)ライフアシストの八重田かおり氏によると、「ペット用のくぐり戸やトイレスペースなど、ペットにうれしい設備がいくつあつて、ペット飼育の規約が明文化されている場合に、ペット共生住宅と呼ぶことが多いようです」とのこと。

図表3 ■ 入居者募集中の全物件に対する
ペット相談物件比率(首都圏)

	募集物件	ペット相談物件	ペット相談比率
東京23区計	162,581件	22,966件	14.1%
東京市部	49,336件	3,818件	7.7%
神奈川県	90,188件	6,082件	6.7%
千葉県	44,978件	3,368件	7.5%
埼玉県	62,032件	4,897件	7.9%
合 計	409,115件	41,131件	10.1%

出典：アットホーム(株)「at home web」
平成22年6月30日 編集部調べ

首都圏でのペット相談物件の数は、入居者募集物件の1割ほどに過ぎません(図表3)。ペット共生住宅に関しては、ペット相談物件のうちの数%にも満たないのが現状でしょう。

最近、ペット共生の賃貸住宅の供給が増えてきていますが、完成前にすべて契約が決まるといふケースが多く、ニーズの高さが証明されています。ペットの飼育数は人間の子どもの数に既に上回っていますし、これから飼いたいという人の数は、既に飼っている人の2倍以上もい

図表4 ■ 現在飼育率と
飼育意向率(全国)

	現在飼育率	飼育意向率
犬	18.30%	42.80%
猫	11.20%	25.30%

いま、飼ってます
これから飼いたい

出典：一般社団法人ペットフード協会
平成21年全国犬猫飼育率調査

ます(図表4)。ペット飼育の市場は今後も安定的に発展していくものと考えられています。

また、既存の賃貸住宅を途中からペット相談やペット共生住宅に変更することは容易ではないため、競合物件が急が増える心配が少なく、長期にわたって優位性を保つことが可能です。

八重田氏によると「特に神奈川県で、ペット共生物件の供給数が、需要より少ないように思えます。なかでもDINKS(共働き夫婦のみ世帯)向けは不足しています」とのこと。

立地は、近くにペットの散歩



▲玄関を開けたときに飛び出さないためのペットフェンス
▶ペット専用の足洗い兼水飲み場
写真提供／(株)パワーコンサルティングネットワークス



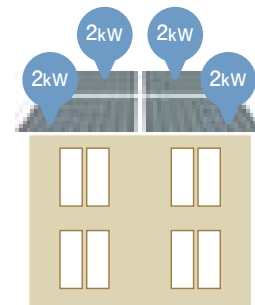
に適した公園や遊歩道などがあれば、駅から遠くても入居者が集まりやすいようです。敷地内に小さくてもドッグランを設置できれば理想的です。また、入居者同士がペットを通じて仲良くなりやすくコミュニティがでるため、管理しやすいというメリットがあるとのこと。家賃は周辺相場よりも数パーセントから1割程度まで高く設定することができたり、稼働率が数パーセント上がるという特徴があるようです。

図表1 ■ 入居者・オーナー双方にメリットがある
太陽光発電+オール電化の収支イメージ

オーナー	設置費用400万円 合計8kW(2kW×4戸)の場合 政府補助金・メーカーキャンペーンなどの利用で設置費用はもっとお得に
◎メリット	賃料収入UP 月額賃料5000円UP／戸 世帯数:4戸 5000円×4戸×12カ月＝年間収入:24万円UP

入居者	月額賃料5000円UP 年間6万円の負担増(対ガス物件)
◎メリット	●光熱費年間約10～15万円減 ●オール電化で安全・快適な生活 ●節約意識が向上

※発電量8kW/hの太陽光発電パネルを2kWずつ4戸に割りふった場合 セキスイハイム試算



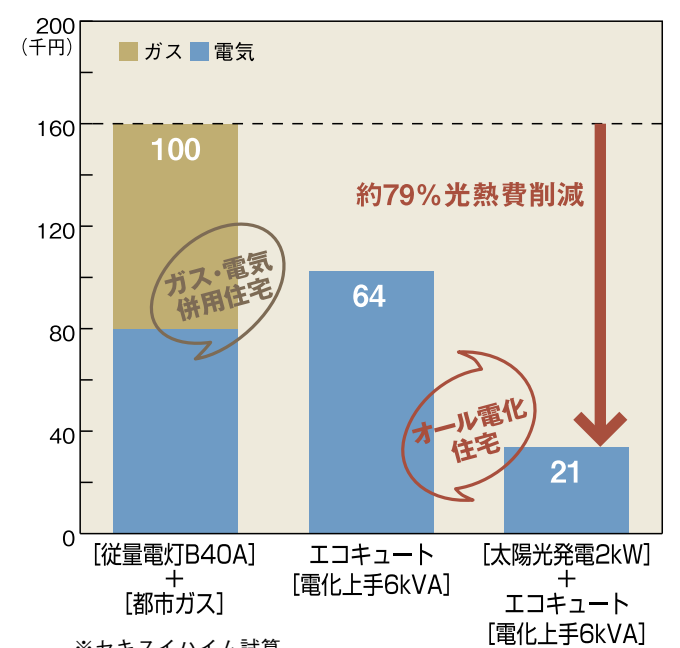
社のアパートにおける太陽光発電の搭載率は、余剰電力の売電

積水化学工業(株)(セキスイハイム)の鈴木健太郎氏によると「当

左上の図を見ると、入居者とオーナーの双方にメリットのあることがわかります(図表1)。

オーナーは家賃がアップし、太陽光発電の設置費用も自治体の補助金などを利用してお得に設置すれば、十数年ほどで取り戻すことができます。入居者は家賃のアップ分より多くの光熱費を削減することができ、IHクッキングヒーターなどにより快適で安全な暮らしを手に入れることができます。そしてオーナーも入居者も、地球環境に貢献することができるのです。

図表2 ■ 年間の光熱費比較
(2DK 延床面積51㎡ 2人家族の場合の試算)



制度が始まって以降、およそ3割から5割にアップしています。今後はさらに増える予想しています」とのこと。新築の賃貸住宅での搭載率は急速に高まってきています。

とはいえ、既存物件も含めると、太陽光発電を搭載した物件はまだまだほんのわずかです。既存の集合住宅に後から太陽光発電とオール電化の設備を付けるケースは少ないため、搭載物件の数は、新築の供給数を超え

ることは考えにくいのが現状です。そのため太陽光発電とオール電化を搭載していない競合物件への優位性は、長期にわたって維持できると考えられます。

鈴木氏によれば「自宅などの一戸建てへの太陽光発電の搭載は、新築時だけでなく、リフォームでの設置も増えている」そうなので、太陽光発電は10年後には「当たり前」の設備になっている可能性が高いと考えられます。いま建てるなら、搭載して

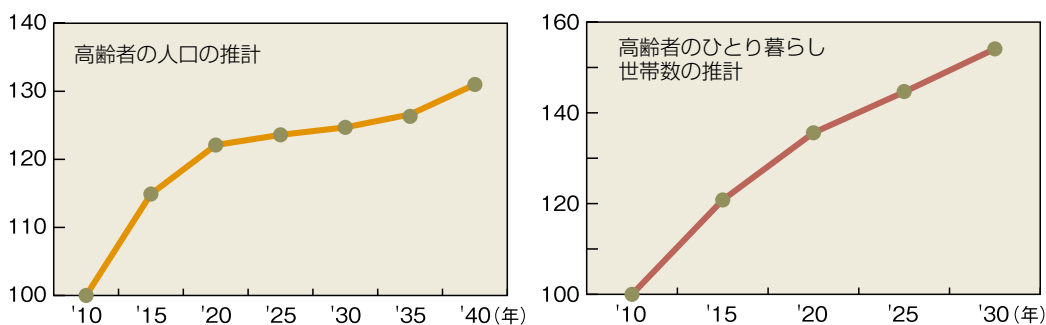


▲太陽光発電は大容量ほど売電メリットがある

10年後には「当たり前」の設備に!?
優位性を長期にわたって維持できる
「太陽光発電+オール電化の賃貸住宅」

高齢者専用賃貸住宅（高専賃）
高専賃は、高円賃のうち、専ら高齢者を賃借人とする賃貸住宅のことで、各人の入居スペースとは別に介護や食事・掃除・洗濯などの家事や健康管理などのサービスを併せて提供する賃貸住宅です。平成22年8月時点で、その戸数は約5万3000戸に過ぎず、大幅な供給不足となっています。社会貢献度が高く、かつ新しいビジネスモデルとしても注目されています。管理会社による20年以上の一括借上げもあるので、リスクが少なく手間をかけない運営が可能。満室までに時間がかかることがあります。一括借上げならこの問題も解消できます。また、契約形態が「賃貸借契約」なので、一般の賃貸住宅と変わらない節税効果を得ることが出来ます。ただし、高齢者向け賃貸住宅は増える傾向にあるので、建てるなら早い参入がおススメ。駅から遠い立地でも、問題はありませんが、入居者となる半径数キロ内の高齢者の需要についてはリサーチが必要です。

図表6 ■ 高齢者の人口とひとり暮らし世帯数の推計（2010年を100とした場合）



出典：グラフ左／国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」（2006年12月推計、出生中位推計値）
グラフ右／国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」（2009年12月推計）

狭小・変形地などの立地にも対応が可能
晩婚化が進み、趣味にお金をかける30代以上の男性が増えている昨今、新たな土地活用として注目したいのがガレージハウスです。
1階がガレージで、その広さは車を2台置くことができる35〜40㎡程度が一般的なようです。2階は住まいで、ワンルームか1LDKの間取りが通常です。入居者は高級外車などを所有する30代以上の独身男性が中心ですが、最近ではDINKS（共働き夫婦のみ世帯）の入居や、



趣味にお金をかける30代以上の独身男性、DINKSの増加で高めの家賃設定「ガレージハウス」



▲のびのび車の整備ができるよう、1階部分は広々とした駐車場に
▼狭小地や変形地でも対応できる戸建タイプが人気



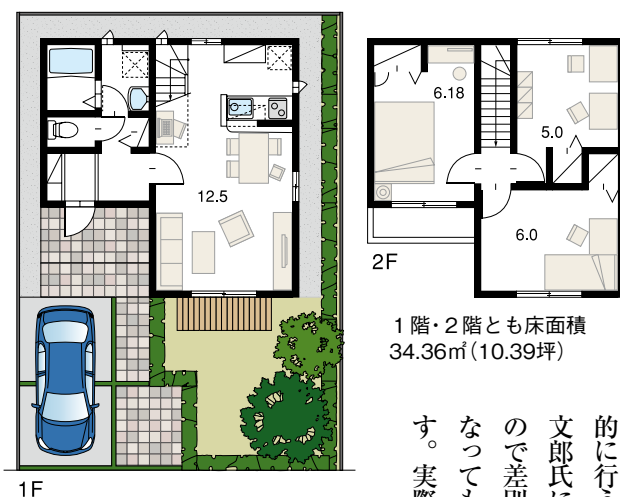
セカンドハウスとして利用する人も増えてきています。入居者は経済的に余裕のある人が多いため、滞納リスクが少ないのも特徴で、1戸あたりの家賃を、周辺相場より高く設定できるのも魅力です。

立地の面では、普通の賃貸住宅の建築をあきらめていたような、駅からの便が悪い場所や変形地でも経営が可能。高速道路のインターチェンジや幹線道路に近い場所は特に有利です。プロデュースしたガレージハ

ウスはどれも順調という賃貸創造研究所の小堀一幸氏によると「物件によっては、空き待ちの予約が何件も入るほどの人気です。しかしニッチな分野であり、すでに需給バランスがとれている地域もあるので、検討される際は事前の市場調査をしっかりと行うことが重要です」とのこと。

経営には独自のノウハウが必要なので、検討される際は実績のある会社などにご相談を。

▼ミサワホームの戸建賃貸住宅例 ベルリード カシーヤ コンパクトタイプ



1F
2F
1階・2階とも床面積 34.36㎡(10.39坪)

狭小・変形地でも建築可能 維持管理も処分も容易
「音などで近隣に気を使うことなく子育てしたい」「集合住宅は煩わしい」「でも一戸建てを買うのはまだ」といった入居者により、戸建賃貸へのニーズは高まり続けています。エコ志向とも相まって、この傾向は今後も長く続くと考えられています。

しかし現状では、戸建賃貸の数は入居者を募集中の物件の数%に過ぎません。戸建て賃貸住宅の供給を積極的に増やすミサワホーム（株）の雨宮文郎氏によると「供給が少ないので差別化が図れ、築年が古くなっても安定した入居が望めます。実際、弊社で建てた戸建て賃貸で、空室に悩んでいるという話は聞きません。入居者は子育て世代が多いので比較的長く住んでもらえる傾向にあります。法人契約も多いので安定経営が望めます。

図表5 ■ 募集中物件における戸建賃貸の比率（首都圏）

	戸建て	マンション	アパート	戸建賃貸の比率
東京23区計	3,708件	125,059件	34,088件	2.3%
東京市部	2,127件	23,914件	24,328件	4.2%
神奈川県	4,898件	46,979件	41,237件	5.3%
千葉県	2,069件	19,088件	29,173件	4.1%
埼玉県	2,228件	26,290件	32,875件	3.6%
累 計	15,030件	241,330件	161,701件	3.6%

出典：アットホーム（株）「at home web」平成22年7月23日 編集部調べ

ます。また、共用部分がないことや、入居者が自分で敷地内をきれいにしてくれるため、管理面でのオーナー負担が少ないのも魅力です。駅から遠い立地でも、子育てに適した環境であればニーズはあります。集合住宅が建たない狭小地や変形地にも建てられますし、複数棟持っていれば、相続時の分割や、売却がしやすいというメリットもあります」とのことです。

高齢化が進み、高齢者人口、高齢者の一人暮らし世帯数ともに大きく増加すると予測されています。厚労省の発表によると、特別養護老人ホーム入所を希望する待機者は42万1000人にもなります。このほり、施設の不足が問題になっていいます。しかし、グループケアホーム、ケアハウス、有料老人ホームを含めて、総量規制の対象となり、あまり増えないのが現状です。

そこで注目されているのが高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）・高齢者専用賃貸住宅（高専賃）です。



宅との違いはありません。（詳細は高齢者住宅財団のホームページでも紹介）。高齢の入居者はリスクがあるように思われがちですが、60歳以上の人を対象に家賃の支払い債務を高齢者居住支援センターが保証してくれるので安心です。

社会貢献度が高い点も魅力 早い参入が成功の鍵に
高齢化が進み、高齢者人口、高齢者の一人暮らし世帯数ともに大きく増加すると予測されています。厚労省の発表によると、特別養護老人ホーム入所を希望する待機者は42万1000人にもなります。このほり、施設の不足が問題になっていいます。しかし、グループケアホーム、ケアハウス、有料老人ホームを含めて、総量規制の対象となり、あまり増えないのが現状です。

高円賃は、高齢者であること理由に入居を拒まない賃貸住宅です。高円賃として物件を登録するためには、都道府県の窓口あるいは指定登録機関で申請手続きを行う必要があります。条件は、1戸あたりの床面積が原則25㎡以上で、各戸に水廻り設備や収納を設置するなど、一般の賃貸住宅との違いはありません。（詳細は高齢者住宅財団のホームページでも紹介）。高齢の入居者はリスクがあるように思われがちですが、60歳以上の人を対象に家賃の支払い債務を高齢者居住支援センターが保証してくれるので安心です。

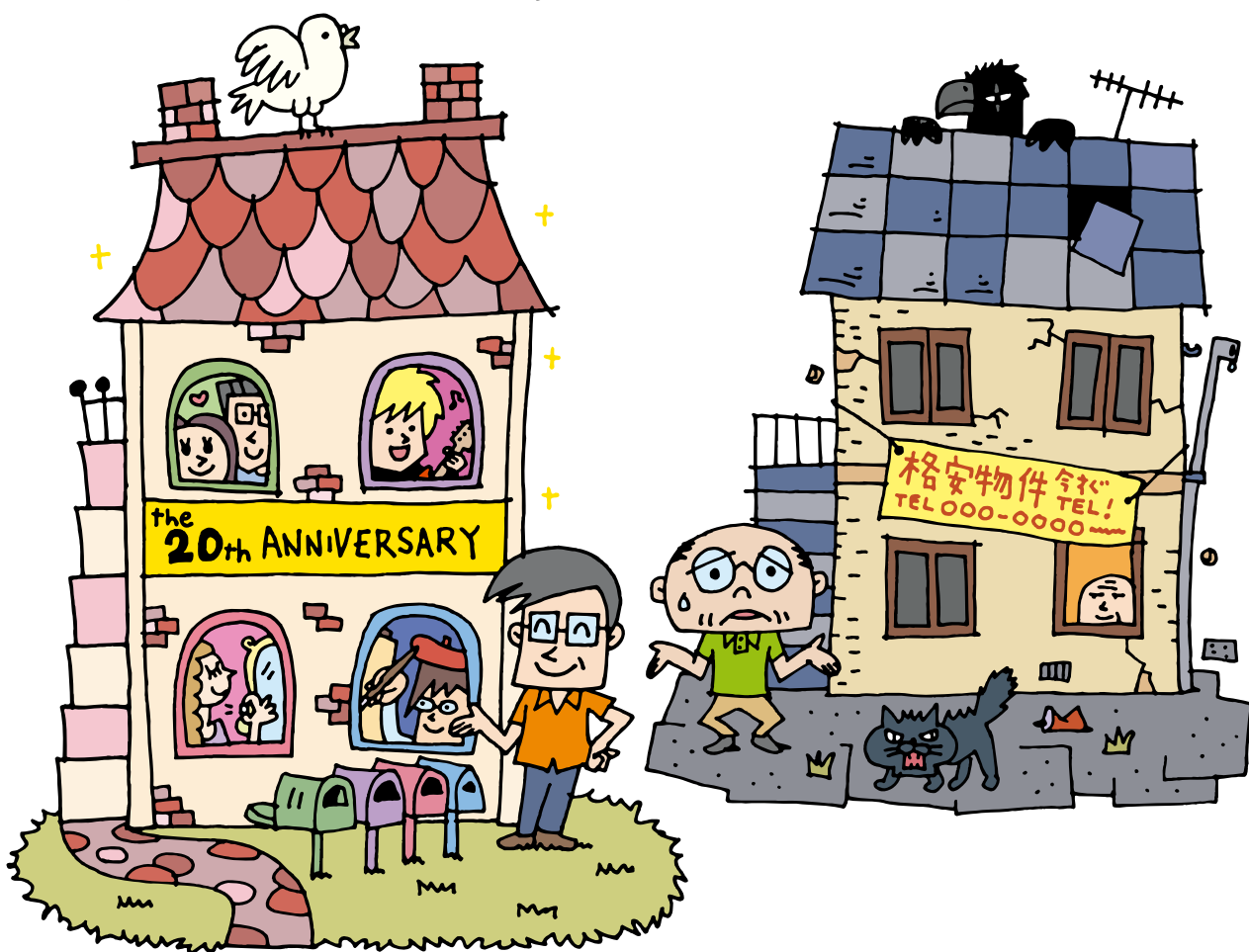
高齢化社会を迎え、需要も急増 一括借上げで安心経営ができる「高齢者向け賃貸住宅」

高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）

どうする？ 老朽化物件

建物を永く活かす工夫とは

長引く不況の中で賃貸経営を取り巻く環境も厳しさを増しています。
中でも築年数の古い物件は、築浅との競合で苦戦を強いられがち。
とはいえ建て替えや売却を考える前に、打つべき手はいろいろあります。
費用を抑えながら築古物件の価値を高め、
家賃を下げず、入居率を高める方法について考えてみましょう。



**厳しい市況の中でも、
特に厳しい築古物件**

デフレ、不況、世界的な不動産バブルの崩壊と、賃貸経営を取り巻く環境はここ数年厳しさを増しています。首都圏など一部の例外を除いては、全国的に人口や世帯数の減少が始まっており、長引く景気低迷も手伝って引越しも減少しています。

社会全体では失業率の増加や非正規雇用の広がりにより低所得層の割合が増加し、この層では許容される家賃の上限がどんどん下がっています。すし、中間所得層では住宅ローン減税などをきっかけに賃貸を出て住宅購入に向かう人が増えています。

こうした流れの中、統計上でも賃貸物件の空室率は年々上がり、家賃・礼金・敷金は下がっています。それだけでなくも入居者は築浅を好むもの。間取りや設備の面でも見劣りしがちな築年数の古い賃貸物件には、きびしい現実といえるでしょう。

賃貸物件の場合、築20年を過ぎる頃から、建築会社や不動産会社が建て替えるのを勧めるようになります。

「もう築20年、ローンも終わったので建て替えましょう」

「築20年過ぎると、修繕費用が高く

厳しさを増す

更新料無効判決問題

「更新料の契約条項は無効」という判決が大阪高裁で、既に3件下されました。最高裁の判決はいつ出されるかわからない状況にあり、判決内容によっては賃貸経営が厳しい状況に追い込まれることも考えられます。それに対し、オーナーはどう備えればよいのか、この問題でオーナー側の立場で戦う久保原弁護士にお話を伺いました。

最高裁判決によっては 大打撃の可能性も

更新料をめぐる裁判は大阪高裁で1勝3敗と負け越しており、オーナーにとっては予断を許さない状況です。最終決着は、早ければ年内にも出る最高裁の判決待ちですが、その内容によっては、大変な対応を迫られることになります。現に今でさえ大阪高裁での判決を知った入居者から、更新料をなくしてほしいと言われるケースが首都圏でも多くでてきており、もは

や対岸の火事とのんきに構えていられる状況ではなくなりました。これからでる最高裁の判決が、『更新料有効』判決であれば問題ありませんが、『更新料は一般的に無効』という判決の場合は、入居者から返還要求がなされれば必ず返却しなければならなくなります。この場合、深刻なのは、今後「更新料を受領できなくなる」というだけではなく、「過去に受領した更新料の返還請求を受けることになる」ということです。

なお『個別事案によっては更新

料が無効』になるという判決が出される可能性もあります。この場合は、個別訴訟によって個別的に判断されることになり、以降は、有効な更新料条項と無効な更新料条項とを分ける基準が争点となっていくでしょう。

早急に経営面から 更新料の検証を

このような状況の中で、オーナーはどのように対応すべきでしょうか。少しでもリスクを回避するために、少なくとも、今後の入居

●月額賃料に転嫁する：法的リスクはなくなります。しかし、月額賃料を高くすることは、広告上や営業上、不利になる可能性があります。

●途中解約清算型一時金とする：賃料の前払いとして受け取り、途中退去の場合は月割りで清算して返却するという方法です。「賃料」という法的性質が明らかな金銭とすることで、法的リスクも少なくなるので、法的リスクも少なくなるのでおすすめです。その際は、名称も分かり易く、「（更新時）賃

料一時払金」とすればよいでしょう。契約書のひながたは左記を参照ください。

●非清算型一時金（現状のまま）とする：この方法は、途中退去の場合に清算しないのはなぜか、という点で法的リスクが残ります。法的に難しい問題ですので、弁護士とよく相談されることをおすすめします。

●月額賃料転嫁型か、非清算一時金型を賃借人が選択できるようにしておく：この場合、「賃借人が

自ら選んだ」という点で、賃貸人が賃借人に不利な条項を押し付けたというイメージはなくなります。しかし、そのことで法的リスクが全てなくなるわけではありませんので、注意が必要です。

最高裁の判決が下るまでは全力で闘いますが、最悪の場合に備えてリスクを回避しておくことが賃貸経営者としての責務ではないでしょうか。

※この件に詳しい弁護士は今ほわずかです。まずは久保原弁護士か、

オーナーズ・スタイルの相談ダイヤルへお問い合わせを。

～賃料をよりわかりやすく～ 「めやす賃料」表示制度が始まる

日本賃貸住宅管理協会では、賃料と共益費／管理費、敷引金、礼金、更新料を4年間支払った場合の総額を、1カ月あたりに平均した金額を「めやす賃料」として物件情報に表示する制度をスタートさせました。これにより、入居者の負担額がよりわかりやすくなります。※ただし更新料を有効にするための制度ではありませんので、誤解しないように注意が必要です。

いま、「できること」「やるべきこと」

これからの更新料に対し

賃借人と円満な関係が賃貸経営の基本です。

「更新料」で紛争とならない 契約へ転換しましょう！

やるべきこと

- 経営判断（リスク回避）
→「更新料」の見直し
→新規契約書の改訂
- ①更新料の趣旨を明確に！
→趣旨に添った制度設計を！
- ②十分な説明を！
- ③共益費・礼金等も含め、総合的に検討

これまでの更新料に対し

まだ更新料「無効」が確定したわけではありません。

全力で最高裁で 闘いましょう！

できること

- 首都圏の家主の声も最高裁へ！
→家主の意見収集へ協力
- 訴訟情報の提供
→貸主更新料弁護団へ
- カンパへの協力
→貸主更新料弁護団へのカンパ
(問合先: 田中伸法律事務所
電話: 075-221-6656)

やるべきこと

- 既存契約者への説明準備
- 返還請求をされた場合の対応準備

更新料を維持する場合

更新料は賃料の一部と考え、更新時に前払い分として設定しているもの（「更新時」賃料一時払金）と明記すれば、目的や性質が明確となります。新規契約時や更新時にはその旨を十分説明し、理解していただけるように努めましょう。

【説明文参考例】

〇〇マンション賃貸借申込者各位 更新時賃料一時払金条項の説明について

本物件（〇〇マンション）では、月額賃料のほかに更新時賃料一時払金が設定されています。

- 1 更新時賃料一時払金は、賃料の一時払金であり、当初契約期間後2年経過ごとに、賃借を継続される方に、賃料として、お支払い頂きます。更新時賃料一時払金は賃料の一時払金ですので、賃料の増減請求の対象となります。
- 2 更新時賃料一時払金は、契約更新に対し条件を付加するものではありません。したがって、更新時賃料一時払金の未払いがあっても契約を更新することができますが、更新時賃料一時払金が未払いの場合、賃料滞納として、明渡請求をさせていただく場合があります。
- 3 更新時賃料一時払金は、賃料の前払金ですので、賃貸借期間途中、借主のご都合で解約される場合においては、月額賃料に準じて退去後の前払分は返還いたします。

以上の本件更新時賃料一時払金の支払いにご承諾いただけない方には、更新時賃料一時払金の設定のない物件等、他の物件もありますので、他の物件の選択をご検討いただきますようお願いいたします。

平成 年 月 日
上記のとおり更新時賃料一時払金について
1,2,3の説明を受けました。

賃貸借契約申込者

印

「更新時賃料一時払金」として契約する場合の、九帆堂法律事務所の独自見解に基づく説明書参考文例です。個別の契約条項により、説明が異なる場合もあります。

Profile

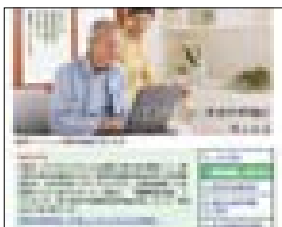


弁護士
久保原 和也
くぼはら かずなり

第一東京弁護士会所属。京都大学法科大学院修了。2008年、九帆堂法律事務所を開設。京都更新料裁判貸主弁護団と連携し、首都圏で更新料問題の家主側弁護士として活動中。

九帆堂法律事務所

〒103-0022
東京都中央区日本橋室町 4-6-7
サカイビル 203
TEL.03-3516-3955



「更新料問題を考える会」HP <http://www.koushinryou.net/>

京都更新料裁判貸主弁護団による。更新料問題の訴訟だけでなく、更新料問題を賃主の権利問題として取り組み、運動を展開中。更新料問題についての最新情報を発信しています。