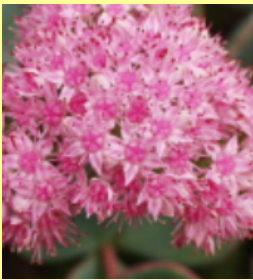


得た情報



9月の花 ミセバヤ (みせばや)

弁慶草 (べんけいそう) 科。 花言葉「安心」「つつましき」



9月～11月頃に、桃色の花を咲かせます。名前の由来は、深山でこの花を見つけた高野山の法師が「君に見せばや (見せたいものだ)」と、和歌の師匠に文を添えたことがはじまりだとされています。別名は、垂れた枝の先に玉のように小花を咲かせることから「タマノオ (玉の緒)」とも呼ばれます。日本固有種で、香川県小豆島に自生していて、絶滅危惧種に指定されているとか。花言葉の「つつましき」は繊細で女性的な花の姿につけられています。葉は多肉質で銀白色がっていますが、冬になると赤く紅葉します。美しい花だけでなく、丸く連なった愛嬌のある葉を鑑賞するのも楽しい花です。



子育てを支援する賃貸住宅

司会 賃貸経営は、空室が増えて賃料が下がっているのに新築の供給は衰えません。行く手は暗いイメージが覆っているように思えますが、今回は、そんな賃貸住宅の未来について語っていただきたいと思います。

Y 全国の空室が400万戸以上と言われていますからね。



D 何とか工夫しながら頑張っていますが、さらに需給のバランスが崩れ続けたら、さすがに不安になりますね。明るい未来はあるのでしょうか。賃貸住宅に、どんな新しい役割があるのでしょうか？

A 僕は2～3年前から注目しているのですが、「子育てを応援する賃貸住宅」という考えがあります。

D それは、どういうことですか？

A 子供を産んで育ててくれる若者世代は、多くが賃貸住宅に住みますよね。子供の数を増やすためには、たとえば保育所併設など、子育てしやすい環境を整えた賃貸住宅を整備していく必要があるのです。政策として建設費補助や、家賃補助制度の導入が期待されているようです。

Y 保育所を併設した賃貸住宅。政府の少子化対策の一環ですか？

T 確かに、公共賃貸住宅団地に保育所を合築（利用目的の異なる公共施設を複合化併設すること）する事例が増えていますね。東京都でも「モデル事業」を3～4年前から実施しています。遮音性や転落防止など、子育て世帯向けの設備を備えて、さらに保育所や学童クラブなどを併設している賃貸住宅に助成金を設けています。そのような賃貸住宅の供給を促すのが目的のようです。

D 「子育て応援マンション認定制度」を掲げる自治体も少なくありませんね。

Y では、子育て世帯の方たちは賃貸住宅に「どんなこと」を望んでいるのでしょうか？



A 間取はファミリータイプですね。設備面では遮音性、防犯カメラなどの安全性、ベビーカーをたたまないで乗れる広いエレベーターなど。周りの環境では、道路に歩道があって安心して歩ける、駅やバス停への距離が近いこと。

D 安全を考えると、段差の解消、滑りにくい床材、柱の角の面、指はさみ防止策、コンセントの位

置、ホルムアルデヒド対策など、色々ありますね。

T あと、「雨の日に遊べる場所」が欲しいという話を聞きました。そして「住人同士の交流ができる仕組み」ですね。さらに、「子どもの一時保育サービス」があったり、診療所や保育所のような周辺施設の充実を求めているようです。

Y 保育所が併設されていたら「なお良い」ということですね。でも、それらを賃貸住宅に求めるのは簡単ではありませんよね。

A もちろん簡単な話ではありませんね。

D たとえば、空き部屋や空き事務所に保育所を誘致する、ということは可能なのですか？



W 厚労省で決められている保育所の広さ基準があるようですが、仮に30人の幼児を預かることになると、最低でも約60㎡以上の保育室と、その他のスペースが必要だそうです。乳児室、ほふく室、保育室、遊戯室などの広さ以外にも、調理室、トイレ、また保育に必要な用具を備えておくスペースやスタッフのための部屋なども必要ですからね。

T 「子育てを応援する賃貸住宅」を目指すなら、もっと手軽で

現実的な方法があります。1階の空き部屋を「キッズルーム」にするのです。お母さんが気にするのは子どもの騒音ですよね。雨の日に部屋の中で駆け回る子どもの音が気になる。1階の空き部屋を、遮音性の高いキッズルームにすることで、雨の日でも子どもが遊ぶことができ安心です。

W さらに、ファミリー同士の交流の場にもなりますよね。高齢者の方にも、よいコミュニティになると思います。このような環境が整うと、子育て世帯の方が入居してくれて、長く住んでくれる可能性が高いのではないのでしょうか。

Y ファミリー用賃貸住宅の需要に不安を感じていましたが、「子育て世帯応援」という需要もあるのですね。

高齢者の単身世帯にコミュニティ

司会 今後は「単身者の増加」という問題がありますが、これと賃貸住宅の関わり合いはいかがでしょうか。

A 単身者というと若年世帯を思い浮かべますが、これからは高齢者の単身世帯も増えます



ね。「孤立死」の心配もあります。

T 現在でも単身世帯は全世帯の32%と一番多いですし、2035年には37%が単身世帯とい

う、ダントツの状態が予想されています。

Y 3世帯に1世帯以上が単身世帯ですね。

A 単身者は、地域と孤立しやすいという側面があって、災害時の連絡網から漏れる危険もあります。このような孤立を防ぐために「コミュニティを育む賃貸住宅」が提唱されていますね。

D コミュニティ型賃貸住宅。



W そう言えば、テレビの報道番組で紹介されていましたね。

「ダイエットを目指す女性」だけが集まる賃貸住宅とか、同じく女性向けですが、バーベキューや様々なイベントが用意されている住宅とか。そこで暮らせば、自分と共通の人たちと出会えてコミュニティが広がって楽しそうでした。

A さきほどの「空き部屋をキッズルーム」というアイデアも、子育て世帯同士のコミュニティを育みますね。若年の単身世帯や女性世帯だけでなく、高齢者同士、母子家庭、子育て世帯など、いろいろな世帯のコミュニティ型賃貸が考えられると思います。

Y 必要なのはスペースですか？

A まずはスペースですね。1階の空き部屋とか広いエントランスとか、中庭みたいなスペースとか。それと「企画」だと思います。特

に、これから増えていく高齢者の単身世帯には、このようなコミュニティが必要になってくると思います。孤立させないためにも。

賃貸の品質は持ち家に近付く！？

司会 今後、賃貸住宅と「持ち家」の品質の差はどうなるでしょう？

W 最近の新築賃貸住宅は、床の遮音性やサッシの断熱性や外壁の耐久性など、持ち家と同レベルの部材を採用するケースが増えているようです。

T 実は住宅も、クルマと同じように「燃費」が重要な選択基準となる、という話をご存知ですか？

Y 住宅なのに燃費ですか？

T 2020年に予定されている、「新築住宅に対する省エネ基準の義務化」というのがあります。賃貸・持ち家にかかわらず、すべての新築住宅は一定の省エネ性能を備えることが法律で義務付けられようとしています。

A 「スマート住宅」とか「省エネ住宅」ですね。補助

制度もいろいろとあるようですね。

T この基準に適合した住宅は、「年間光熱費がいくら少なくて済むか」が計算できるようになります。だから今後は、賃料だけでなく、光熱費の差が大きな選択基準になるかもしれない、というワケです。



A ということは必然的に、賃貸住宅も住宅本体や設備が、持ち家と同レベルに近づくことになる、ということですね。「賃貸だから、持ち家よりも品質が劣るのは当たり前」という時代は終わるのかもしれないね。



ませんね。

W 仮に、若年世代の所得がこのまま伸び悩んで家を持つことが難しくなると、無理にローンを組んで住宅購入することを諦める傾向が強まるかもしれません。つまり「生涯賃貸派」が増えるということ。

もうひとつの側面は、持ち家購入のための頭金を不動産投資の元手に回して、自分は賃貸に住みながら資産を増やそうとする若者も増えています。

D 「彼ら」は質の高い賃貸住宅を求めるでしょうね。これからは、賃貸住宅と持ち家の品質の差が「縮まる」ということでしょうか。

未来のことは誰も正確には分からないけど。

司会 賃貸住宅市場には現在400万戸以上もの空室があり、貸家の新設住宅着工がこれからも増加し続けると、将来的



にはさらに供給過剰となって、空室増や値下がりが一段と加速するとの見方が一般的ですが……。

A でも……。子育て支援、単身者同士のコミュニティ、省エネ基準、上質なレベルを求める賃貸派、などを考えてみると「新たな需要」が見えてきます。

T いまの400万戸の空室は、そのままではデッドストック（売れ残り品）になるかもしれませんが、賃貸住宅への需要がなくなるのではない。

Y 「新しい需要」に取り組めば、賃貸住宅の未来は明るい？

A 少なくとも「真っ暗」ではないと思います。

空室対策の一手

「借主の不満の芽を摘む」

毎月ひとつずつ、空室対策の考え方を紹介していくコーナーです。今回は「住めば住むほど得をする賃貸住宅」を考えました。今回は「借主の不満の芽を摘む」方法を考えましょう。



究極の空室対策は「退去させないこと」です。借主の退去理由に

は、・転勤等の事情で他の地域に移る
・家族や収入が増えて広い間

取りに住み替える ・マイホームを購入する、などの理由が考えら



れますが、これらは防ぎようがありません。一方で、現在の居住空間

に不満を持っていて、それが理由で退去する借主もいますが、その場合は、「退去を防げる」可能性が残っています。では、借主は、どんな不満で退去を思い付くのでしょうか。

他の入居者の方が条件がいい

同じ施設内で同じ間取なのに賃料が安い、とか、賃料は変わらないのに設備（エアコンなど）に差がある。新しく入居した人の方が、前から入居している人より条件が良いということは、賃貸住宅では「よく」あることです。これは前回に取り上げたテーマですね。

10年前に40インチのテレビを購入した人は40万円くらい払っていますが、今なら10万円を切ります。でも、これに不満を言う人はいません。分譲マンションでも、3000万円で購入したものが、中古になって2000万円で売り出されたりしています。買った人はガッカリはしますが文句は言いません。しかし、賃料を払い続ける賃貸住宅は事情が違います。確かに、数年前は納得して契

約したかもしれないし、その契約はまだ残っているかもしれませんが、いま、自分が「損をしている」と知れば不満を覚えるでしょう。これが退去につながるかもしれませんが、オーナーにとって確実なことは、この借主が退去すれば、賃料を下げるか、設備を追加しなければなりません。そして、空室により賃料の入らない期間が発生して、募集に伴う費用も出ていきます。どう考えても損失です。

この借主の「不満の芽を摘む」ためには、更新のタイミングで家賃を下げるか、設備の交換か追加するか、別のサービス（室内清掃など）を提供することでしょう。借主が不満を表明する前に予告した方がいいですね。できるなら、家賃を下げるのは避けたいところです。

ルールを守らない入居者がいる

賃貸住宅は、様々な他人（ひと）が同じ棟内で暮らしますので、入居者からのクレームがゼロにはなりません。共同生活に向かない方の退去を止めることも出来ません。しかし中には、クレームを言わずに静かに退去していく善良な借主もいるかもしれませんが、こういう方には長く暮らしてもらいたいと思います。度を越し



た迷惑行為を繰り返す入居者は、たとえお客様と言えども注意すること、場合によっては退去をお願いすることも必要になります。善良な借主を守らなければなりません。

不便や不安を感じている

「駅から遠い」とか「望む施設が近くにない」という、立地や環境への不満は仕方ありません。オーナーに打つ手はないでしょう。でも、解決できる不満や不安



もあります。たとえば「防犯面に不安を感じる」という想いを抱いている借主。女性の

方に多い感性ですが、これが、オーナーの施設の弱点かもしれません。たとえ、入居者がすべて男性だとしても、その彼女や母親が不安を感じて退去を勧めるケースもあるでしょう。この弱点を補えば、それが「強み」になります。防犯面に限らず、エアコンやTVドアホンなどの設備で、弱点を強みに補えるなら検討してもよいのではないのでしょうか。もちろん、費用対効果を考えることと、借主の「不満・不安」を正確に知ることが大切なのは言うまでもありません。

施設内が汚れ乱れている

共用部分が汚れたり乱れている施設に、「いつまでも暮らしたい」

と考える入居者はいないでしょう。チャンスがあれば「いつかは出ていきたい」と思っているはずです。

もっと良い条件の賃貸住宅がある

何かモノを買うときは、支払う料金とモノの価値が「見合っているか」検討するはずですね。賃貸住宅も同じです。家賃と物件の価値が「合っているかどうか」を、借主は時折り考えるでしょう。入居した時は「家賃と価値は見合っている」と判断したはずですが、2年経てば、2年前より価値が下がっていることが多いのが賃貸住宅です。オーナーとしては、ご自分の物件を定期的に再査定、再評価することが大切ですし、そのために、ライバルとなる物件には目を配る必要があります。

退去につながる「不満」を知って、その「芽を摘む」ことを考えて



みましたが、借主の「不満」のすべてに対応することは出来ません。中には「賃料以上の過大要求」もあります。経営者として「かけられない費用」もあるでしょう。ただ、解決できたかもしれない「不満」による退去もあったかもしれません。その頻度が少なくないとしたら、「空室対策の一手」として考えるべきなのではないのでしょうか。

ある借主が家賃を滞納しました。保証会社が保証契約をしていたので、滞納賃料は代わりに支払ってくれました。貸主に賃料の未回収損失はありません。この場合、貸主から借主に対して、賃料の不払いを理由に契約解除を請求することはできない、というのが通説ですが、これを覆す判決が最高裁であったと報道されています。

まず借主は「保証会社が代わりに払ったのだから賃料の不払いはない」と主張しましたが、大阪高裁は2013年11月22日に、「保証会社が代わりに支払っても賃料不払いの事実は消えないので賃貸借契約の解除を認める」という判決を下しました。借主は上告した

ようですが、6月26日に最高裁判所により上告棄却され、判決が確定したという次第です。オーナーは、保証会社から賃料を受け取っていても、借主に明け渡しを求めることができるようです。



ただし普通なら、保証会社が明け渡し訴訟を起こすので、貸主が裁判の前面に出る必要はないはずですが、どのような事情で貸主自ら裁判を起こしたのかまでは明らかにされていません。続報がありましたら詳細をお知らせいたします。

日本の不動産市場は不透明？ 世界で26番目という評価。

「世界の不動産市場透明度調査」というのがあり、日本は26番目という評価。我が国の経済の成熟性から見ると低い結果ですね。透明度が低いと海外の投資家が不安を覚えるのでしょうか。改善策として「定期借家制度の普及」

が挙げられています。貸主の都合では「解約できない」という普通借家契約は海外では理解できないのでしょうか。また、同じ仲介会社が、貸主と借主の代理をする双方代理も、「利益相反を生む」と言われて、海外では珍しいようです。

編集後記 今月は「十五夜のお月さん」。日本では昔から十五夜と十三夜を観賞する風習があります。一方だけ観賞するのは「片見月」といって忌まれていたからです。今は十三夜は一般的ではありませんね。満月は年に12~13回はあるのに、なぜ中秋の名月が特別な日なのかというと、この季節は春や夏に比べると空気が乾燥して月が鮮やかに見えるから。冬の方がもっと鮮やかに見えますけど、寒すぎて風邪をひいてしまいそうです。