

2020秋 読売土地活用セミナー

将来安心の土地資産活用とは 「これからの時代を勝ち抜く賃貸経営」

令和2年11月

制作 旭化成ホームズ株式会社
講師 旭化成不動産レジデンス株式会社
エキスパート（不動産コンサルティング領域）
大木 祐悟

第二部のテーマ

- ◆ 賃貸住宅を取巻く状況
- ◆ 勝ち抜く賃貸経営とは
- ◆ 付加価値型賃貸住宅
- ◆ 変革の時代に長期安定経営を実現するためには

賃貸経営は大丈夫か？

空き家問題

新築住宅の増加

その他



賃貸経営は大丈夫か？

市場は明らかに二極化する



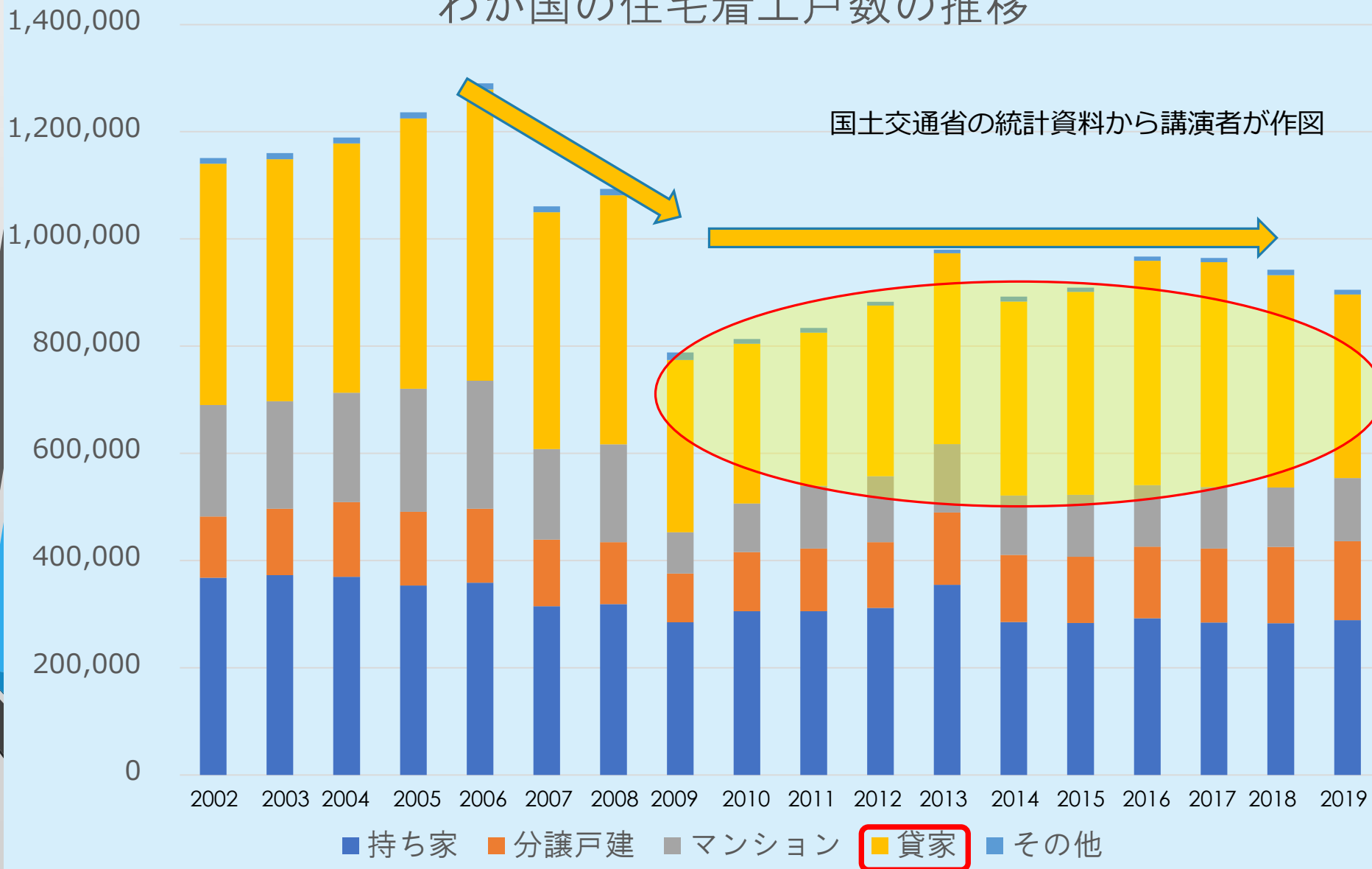
「勝ち抜く賃貸経営」をするためには、
世の中の動向や市場ニーズから考えることが必要

賃貸住宅を取り巻く状況

(戸)

わが国の住宅着工戸数の推移

国土交通省の統計資料から講演者が作図



賃貸住宅を取り巻く状況

1. 前頁の図から

- ①直近5年の着工数は90～96万戸強
- ②貸家の占める割合は、34.3%～43.5%
- ③18年間の貸家着工数の平均は40万戸強

2. 野村総研の予測から

- ①2030年には住宅着工数は63万戸
- ②このうち貸家は26万戸

※野村総合研究所 2020年6月9日発表
「2040年の住宅市場と課題～長期的展望と新型コロナウイルスによる短期的影響の分析～」より

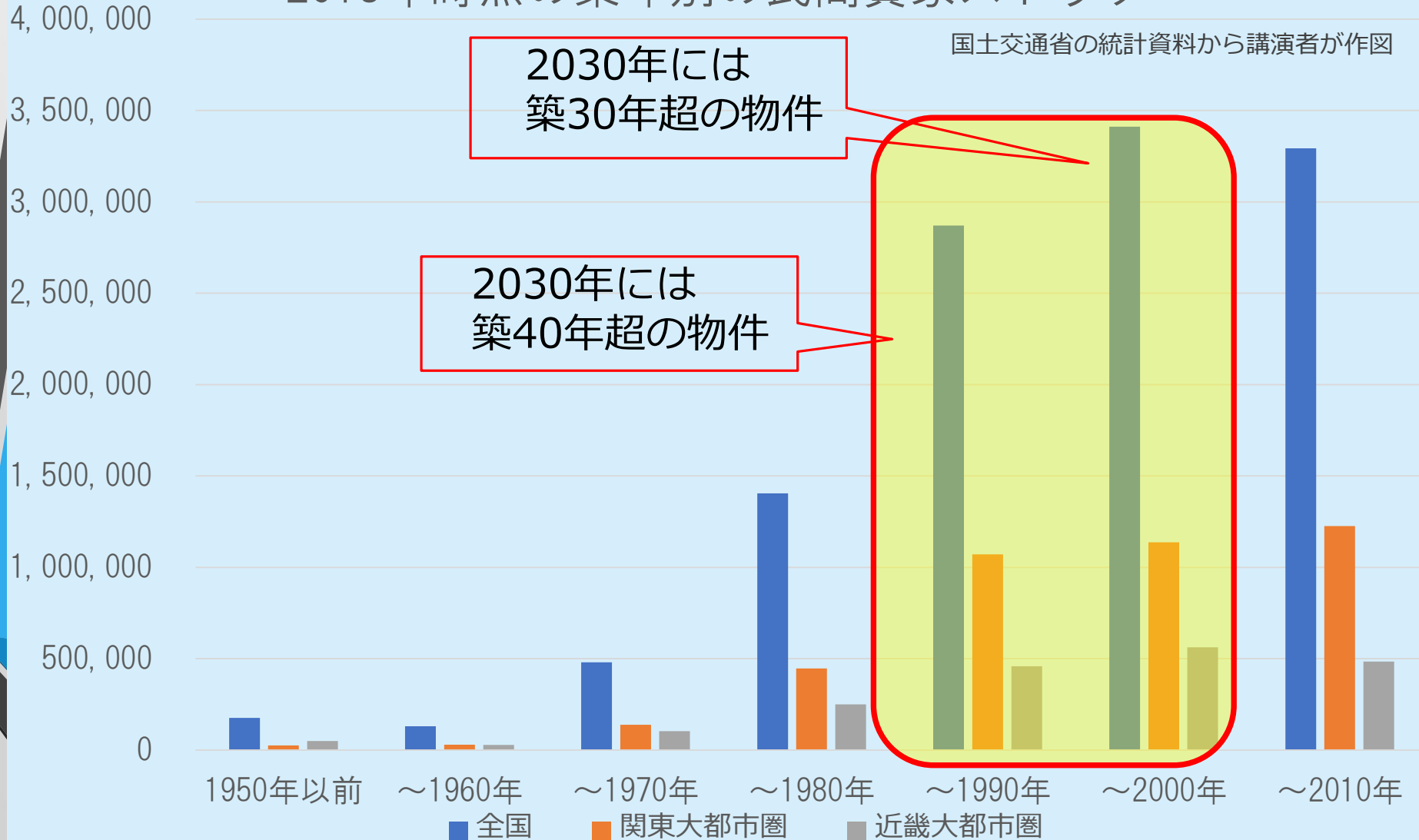
新規に供給される優良物件の数は
在庫物件と比較すると、非常に少ない

賃貸住宅を取り巻く状況

(戸)

2013年時点の築年別の民間貸家ストック

国土交通省の統計資料から講演者が作図



2030年には
築30年超の物件

2030年には
築40年超の物件

今後考えられること

1. 1980年以前のストック

→徐々に競争力を失うものと考えられる

2. 1990年前後のストック

→築年数が経過するなかで、優良物件かつ

管理も良好なものと、それ以外のものに分かれる



今後は新築住宅の着工数が大幅に減ることを考えると、
「ストック」はより重要になることが想定されます

過去のストックの問題について

住宅の平均面積の推移

総務省「住宅土地統計調査」より

	全体	持ち家	貸家
1968年	73.86	97.42	34.13
1973年	77.14	103.09	36.01
1978年	80.28	106.16	37.02
1983年	85.92	111.67	39.19
1988年	89.29	116.78	41.77
1993年	91.92	122.08	41.99
1998年	92.43	122.74	42.03
2003年	94.85	123.93	44.31
2008年	94.13	122.63	43.47
2013年	94.42	122.32	45.95
2018年	92.06	119.07	45.38

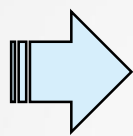
平均面積は徐々に
広くなる傾向

建物のスペック以外にも、古い建物ほど間取りの
使い勝手等に問題があるものも少なくありません

勝ち抜く賃貸経営とは

1) 従来 of 価値

立地・間取り
家賃・設備



- ・新しいほど有利
- ・競合が多い（増える）

2) これからの賃貸住宅に必要なこと

【背景：新築着工の減少・ストック増の中で勝負する社会へ】

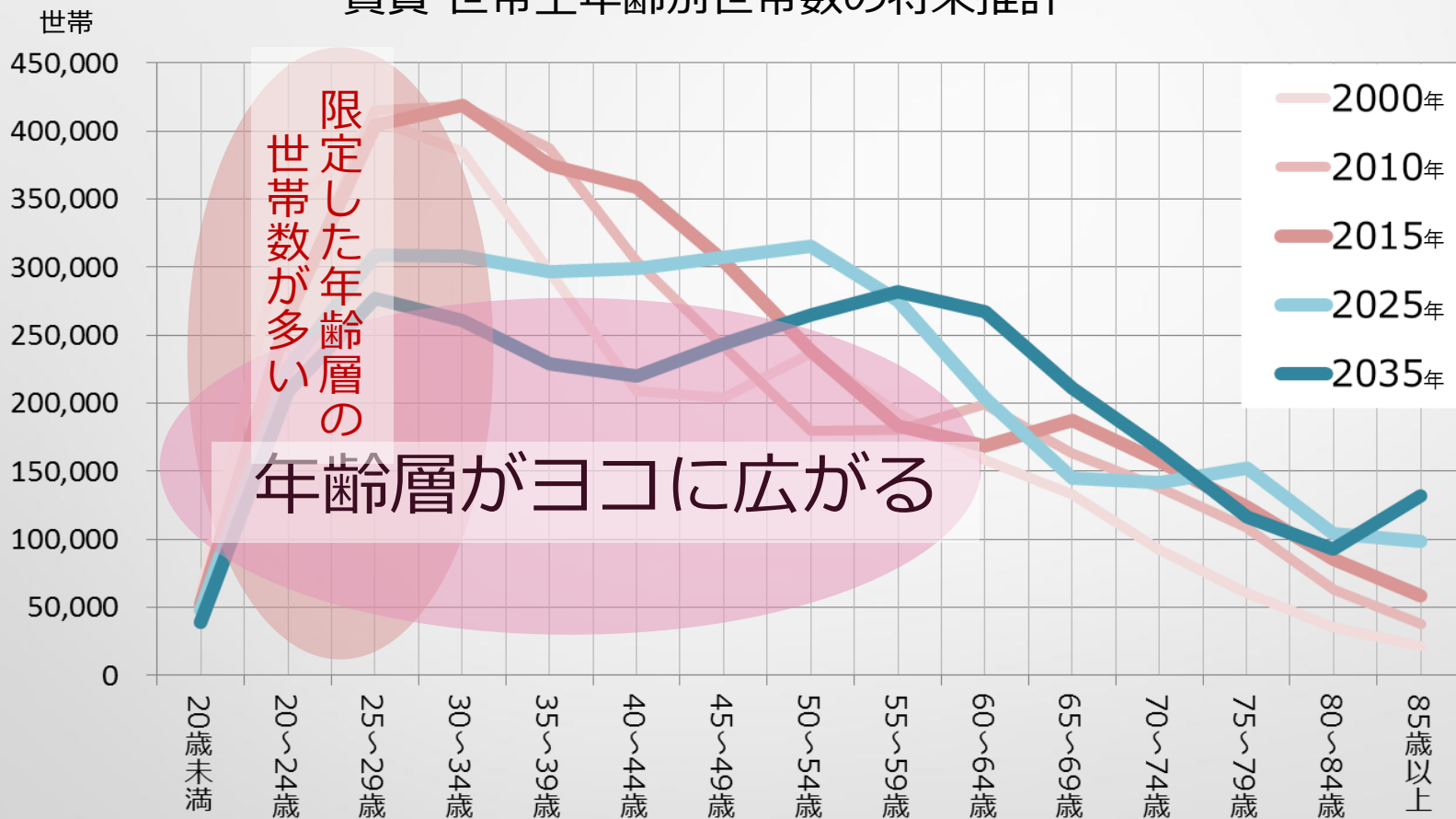
- ・時間が経過しても劣化しにくい価値
- ・目には見えない価値⇒真似されにくく競合が増えにくい

多様化する入居者ニーズに応えること。
長期的に競争力を保つ企画力が
求められている



賃貸入居者層（テナント）の変化

賃貸 世帯主年齢別世帯数の将来推計

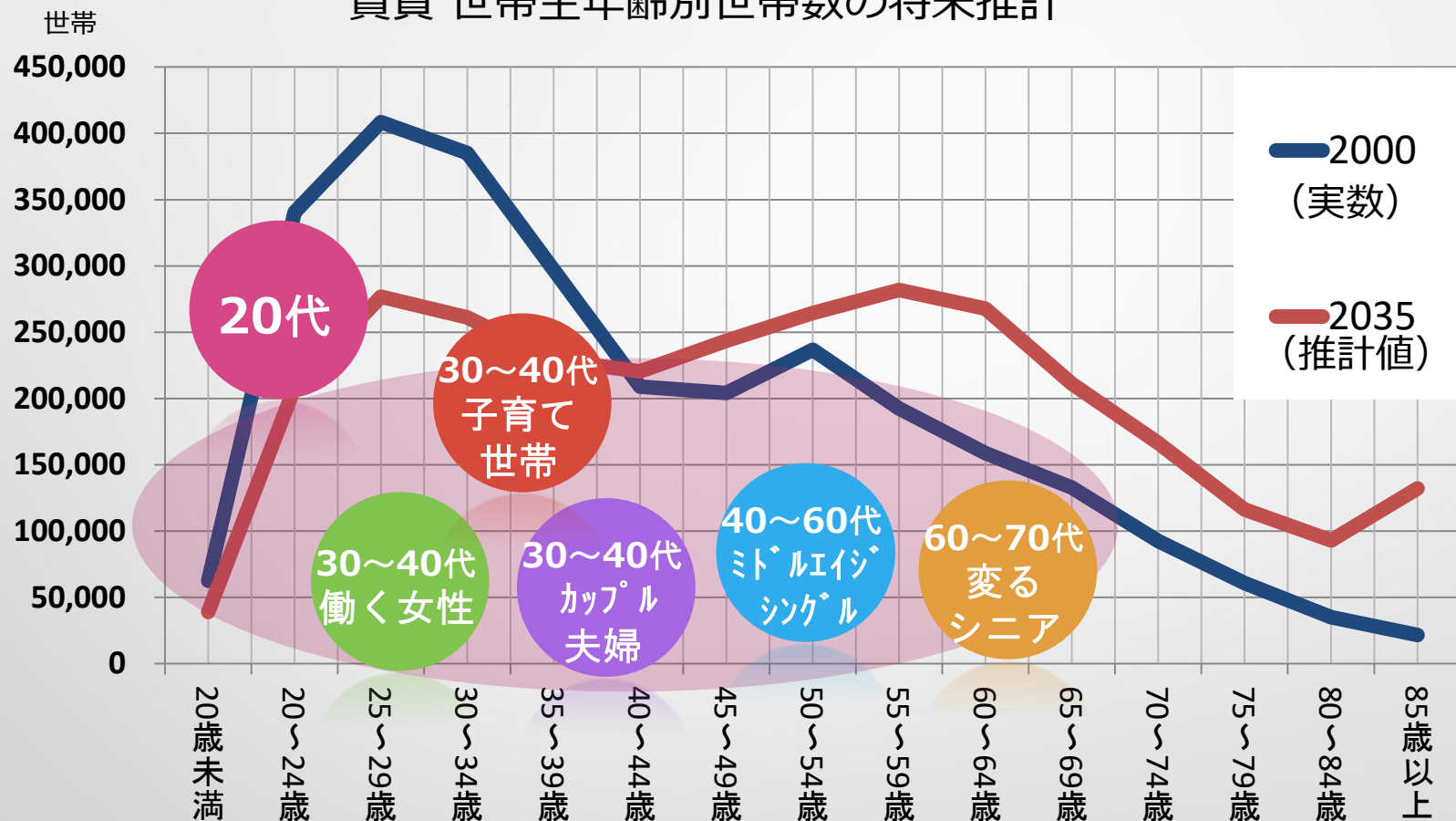


総務省統計局「人口推計」及び国勢調査より旭化成ホームズが作成（東京都）

入居者層の年齢幅が広がっている

従来型の賃貸住宅で対応できるか

賃貸 世帯主年齢別世帯数の将来推計



総務省統計局「人口推計」及び国勢調査より旭化成ホームズが作成（東京都）

多様な世帯が入居者層に反映される

テナントのニーズを深掘する

目に見える差別性

かっこいいデザイン

最新の設備

顕在的

目に見えないニーズ

隣の人がどんな人か知らないから不安
挨拶をしない人がいる・・・
いざという時に頼れる人がいないと心配

漠然とした不安・潜在的



入居者の**価値観の共有化**により
不安を軽減できる

多様なニーズに応えるために 新たな価値を加える

これまでの物件選びは **3つのP**

これからの物件選びは **4つのP**



4つ目のP (PREMIUM) で競争力・満足度を高め、良質な入居者を長期にわたり確保する「付加価値型の賃貸住宅」が求められています。

勝ち抜くための付加価値型賃貸住宅

コミュニティ賃貸

一般物件にはない付加価値を備え、強い差別性を発揮します。

- 同じ価値観をもつ入居者との安心・快適な暮らしを実現する賃貸住宅
- 『入居者のライフスタイルに合った間取り・アイテム』
+
『コミュニティを形成/運営する独自ノウハウ』

マイ・スタイル賃貸

- ありそうでなかったアイテムを備え、多様なライフスタイルに応える賃貸住宅
- 募集を通して、『入居後の暮らし方』を提案



HEBEL HAUSの付加価値型賃貸住宅

コミュニティ賃貸

マイ・スタイル賃貸

HEBEL MAISON
プラスにゃん



ペット共生型賃貸住宅

HEBEL MAISON
BORIKI



子育て共感賃貸住宅

HEBEL MAISON
New Safole



女性のためのあんしん共有賃貸住宅

ヘーベルVillage ヴィレッジ



シニア向け安心賃貸住宅

freem²
フリースムス

家族の成長に変化できる
「間取り可変型」賃貸住宅



HEBEL MAISON
fufu



共働き夫婦二人の賃貸住宅

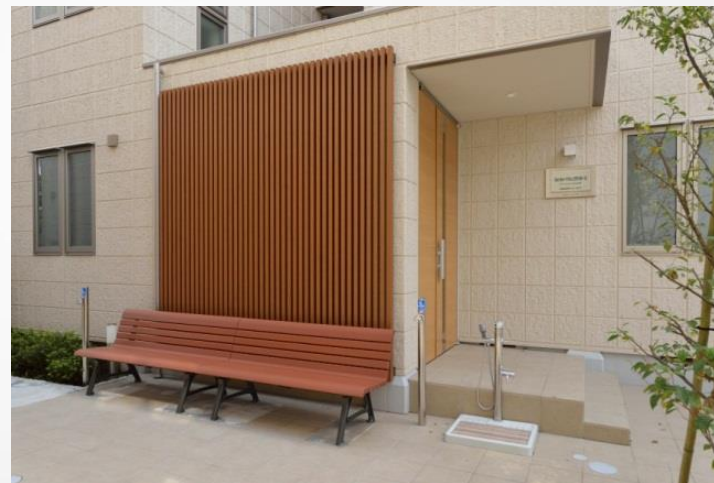
ペット共生型賃貸住宅

HEBEL MAISON
プラスわんプラスにゃん

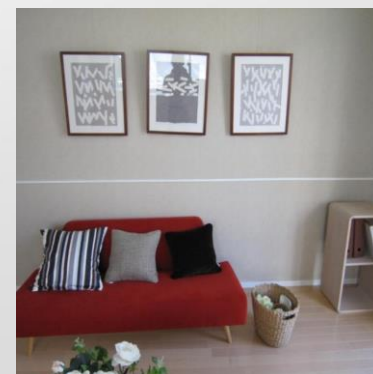


ペット共生型賃貸住宅の概要

公園隣接等の立地を活かして
付加価値を創造。
気兼ねなくペットと暮らすことができ、
ペットを介したコミュニティで
満足度アップ。



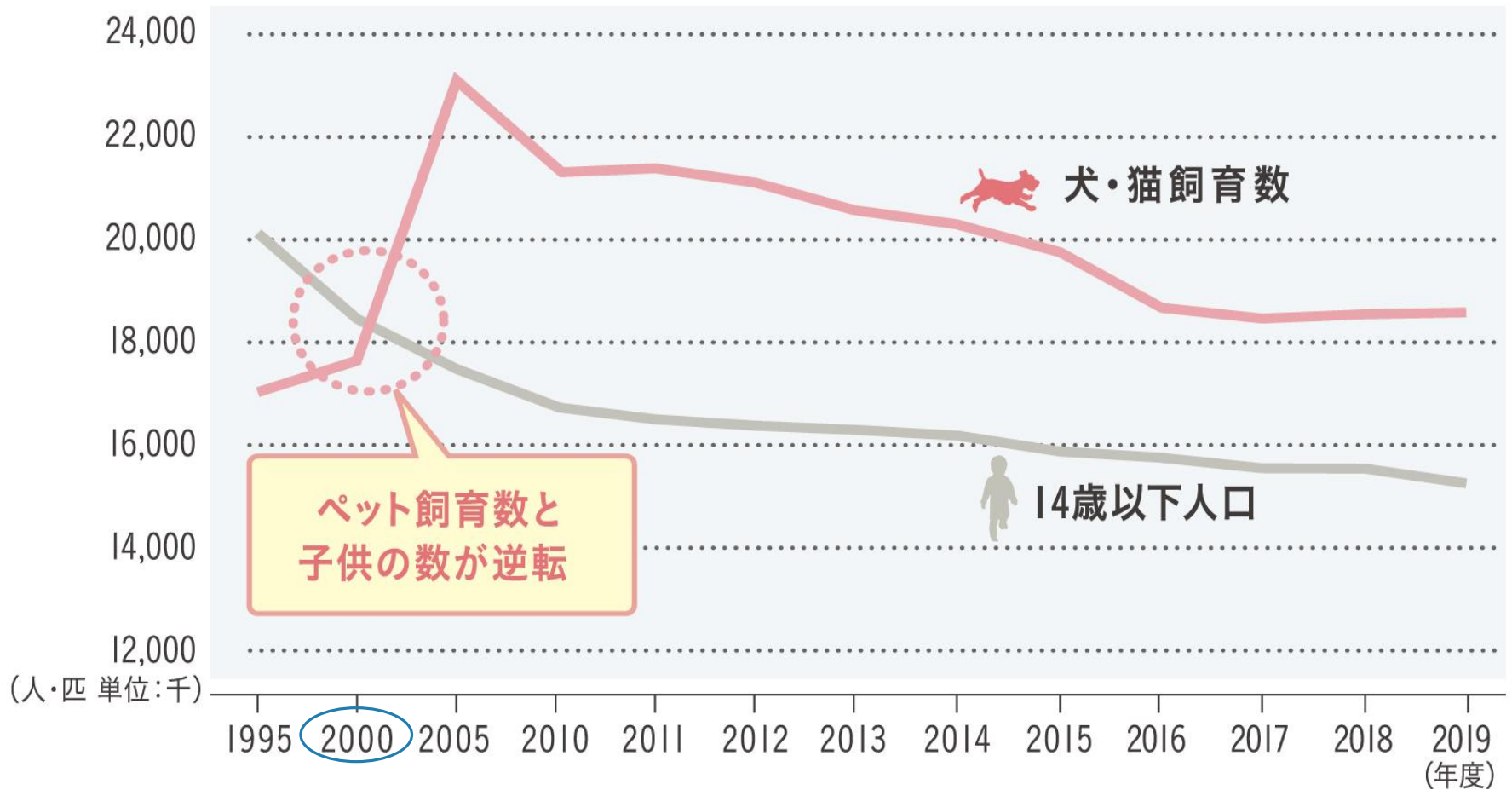
ペット用足洗い場を設けたエントランス



クロス見切り

ペット共生型のニーズ

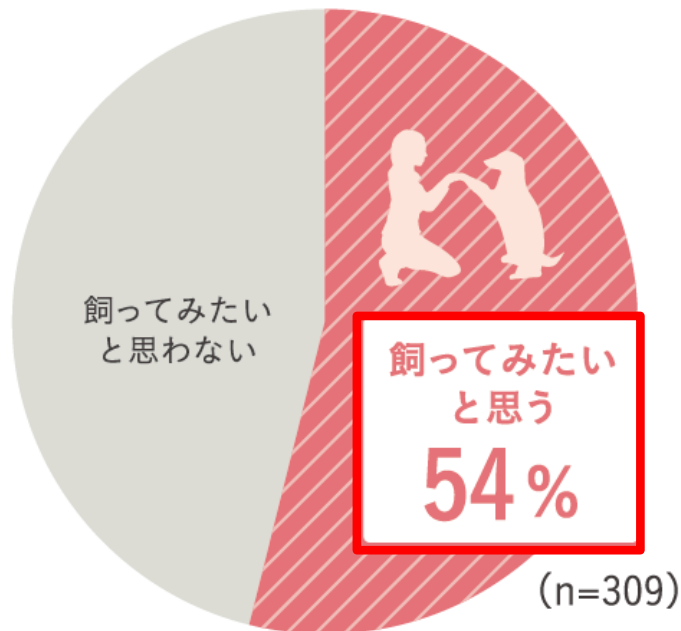
●犬・猫飼育数と子供の数



※年少人口：総務省統計局人口推移データ
 ※犬猫飼育頭数推移：一般財団法人ペットフード協会
 全国犬猫飼育実態調査

ペット共生型のニーズ

- 賃貸居住者におけるペット(犬・猫)飼育ニーズ



旭化成ホームズ株式会社「ペット飼育可能な賃貸集合住宅に関する調査」2016年1月 より

今は飼っていない賃貸居住者の内、
飼ってみたい人は54%

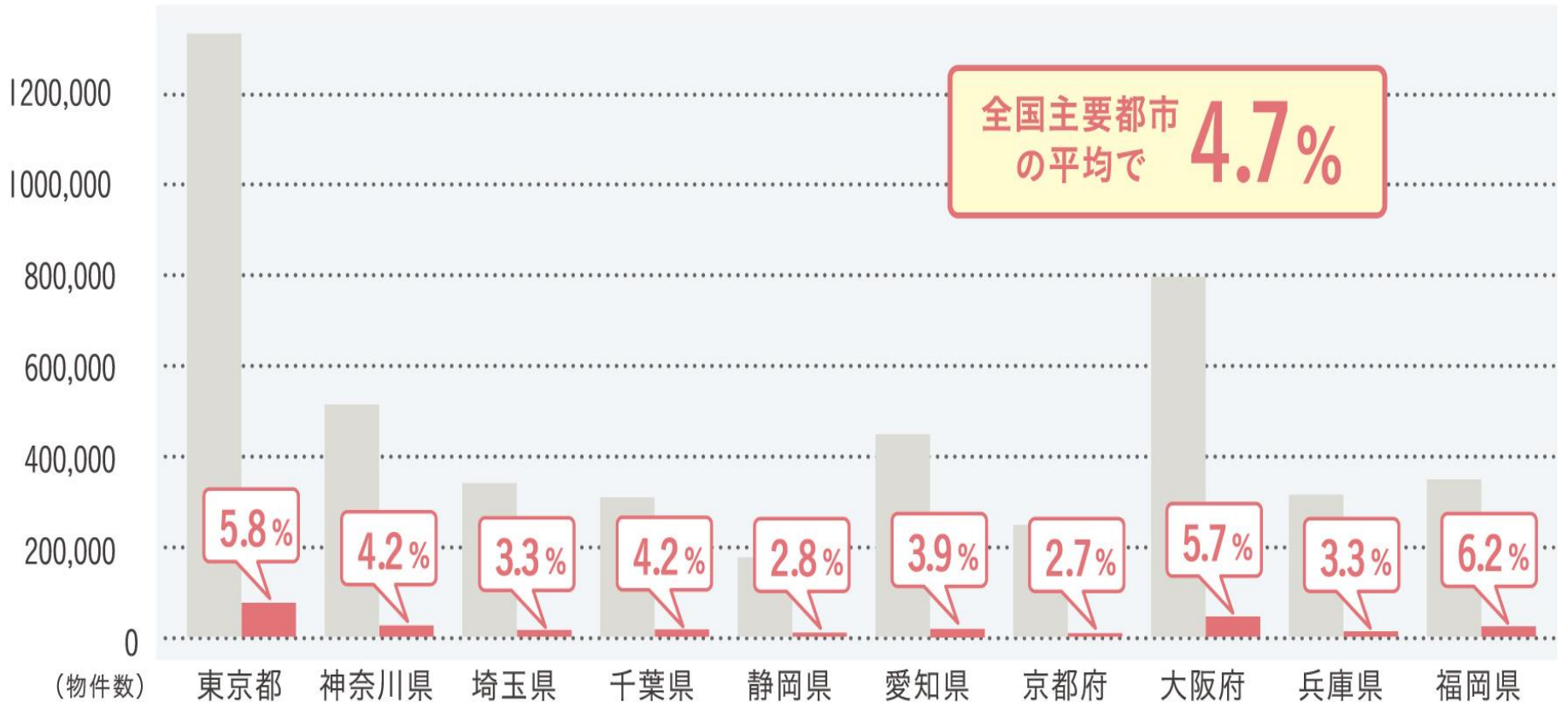
ペット共生型のニーズ

2019年1月～2019年12月 SUUMO賃貸掲載物件データより

● 築5年以内のペット可賃貸物件数

■ 2019年年間賃貸物件流通数

■ 築5年以内ペット可物件数



実際はペット不可の賃貸がほとんど

ペット可とペット共生型の違い

	ペット可賃貸	ペット共生賃貸
入居者	「ペットを飼育している人」と「ペット嫌い」が混在している	全員がペット飼育（または飼育希望）
設備・仕様	一般（ペット不可）賃貸と同じ	ペットと暮らしやすい建築計画（例：足洗い場や内装等）
管理体制	一般（ペット不可）賃貸と同じ	専門業者による独自の管理 トラブルを未然に防止
入居者募集	一般（ペット不可）賃貸と同じ	専用の募集サイトによる ペット審査・飼育規約など義務付け
入居者へのアフターサポート	なし	しつけ教室など
入居者同士は？	鳴き声などに気兼ねしながら生活（トラブルの可能性） ストレスを感じる	同じ価値観を共有しているため トラブルが少なく安心・快適な生活 （コミュニティ形成・幸せ）

入居前から入居後まで いつまでも安心してくらせるサービス

入居申込時には安心の
ペット審査

入居者の良好な関係をつくる
しつけ教室



専門のスタッフが
詳しくヒアリング。



入居前から入居後まで いつまでも安心してくださるサービス

さまざまなペット情報を提供する
入居者専用Webサイト

入居者同士が交流できる
ペットイベント



ドッグトレーナー
佐久間 力先生

獣医師
佐々木 亜子先生

入居者様専用

私たちが
お答えします

+わん+にゃん無料相談室

ペットに関するお悩みやご相談に獣医師とプロのトレーナーがメールでお答えします。



ペット共生型賃貸住宅の実例

3階建て 2LDK×9戸
全世帯駐車場付き



2020年3月末時点で全て申込済みでしたが、コロナ影響でキャンセル。その後、全住戸とも家賃を一切下げずに成約。



共働き世帯の研究から生まれた 賃貸住宅

HEBEL MAISON
fufu



毎日が「自分らしく」、「くらしやすく」

fufuの概要

旭化成ホームズ「共働き家族研究所」による
詳細な調査分析を経て生まれた
新発想の賃貸住宅。

従来の1LDK 2LDKから床面積を変えることなく、
共働き夫婦の価値観・ライフスタイル・ニーズを
反映し、住空間の魅力を最大限に引き出します。

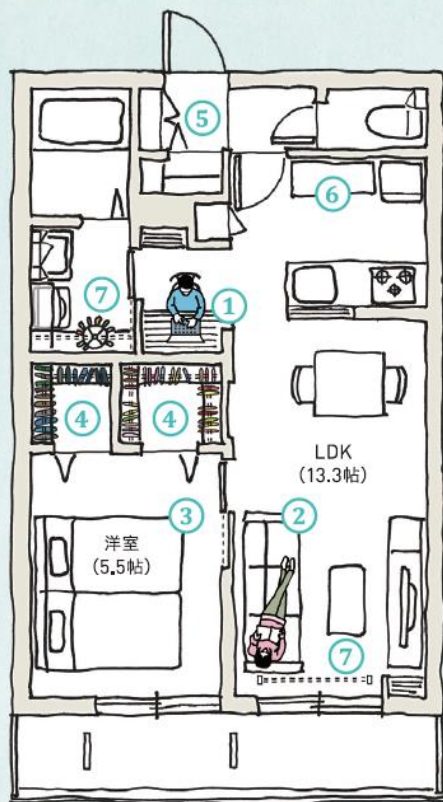
fufuの概要

fufu plan

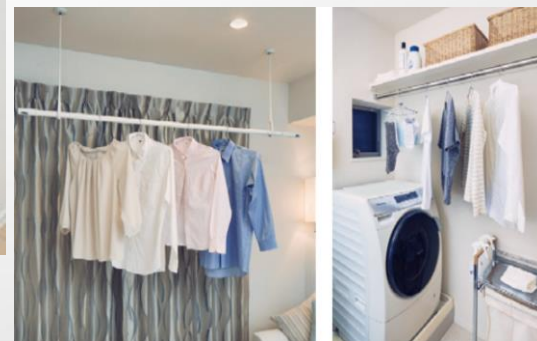
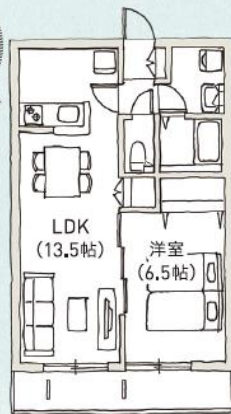
面積はそのまま。共働き夫婦にうれしいアイデアを詰め込みました。

fufuの1LDKプラン

一般的な1LDKプラン



床面積
46.61m²



- ① 趣味や作業に集中できる デスクコーナー
- ⑤ 2人分の靴とスポーツ用品もしまえる シューズクローク

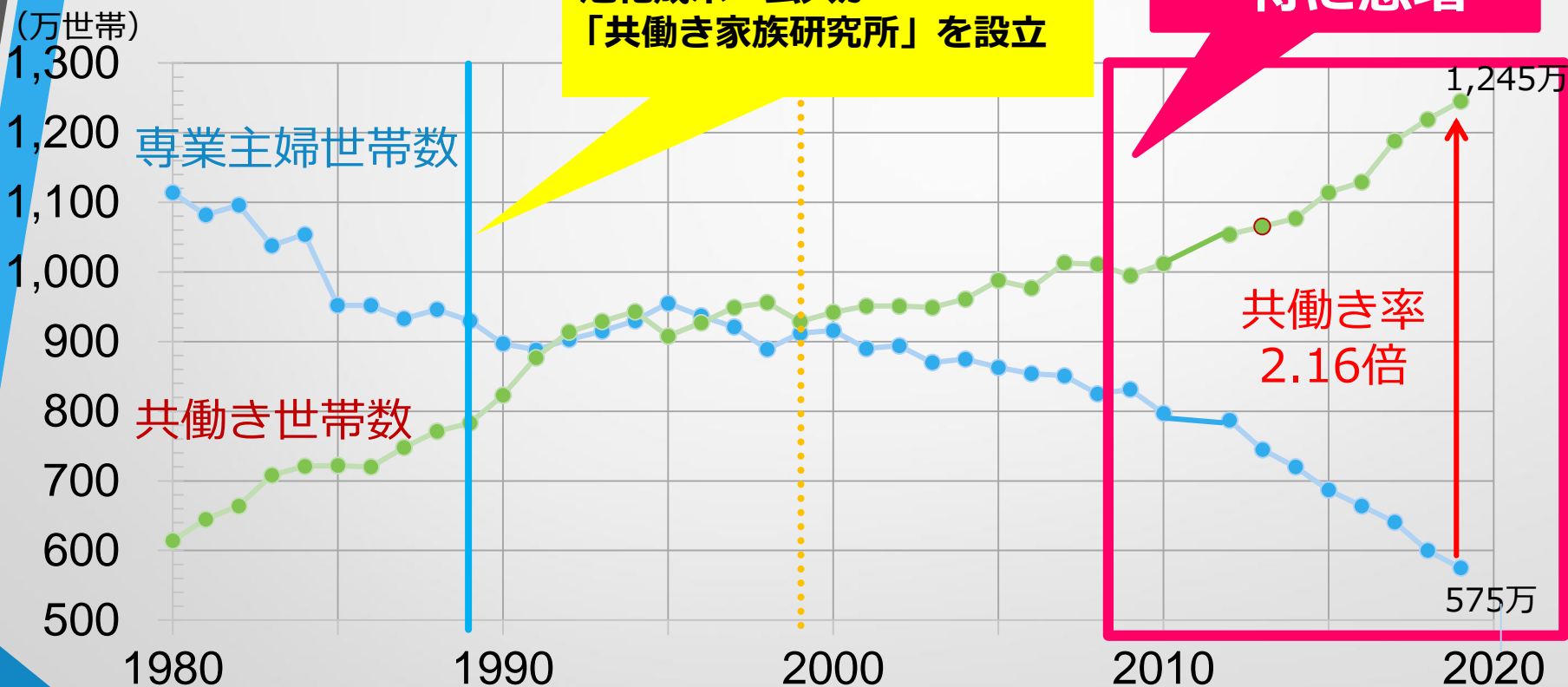
- ② 3人掛けの大きなソファを置ける ゆったりリビング
- ⑥ コンパクトな調理スペースをスッキリ保てる キッチンファニチャー

- ③ お互いの生活リズムを守れる 独立性の高い寝室
- ⑦ 平日の洗濯に便利な 2つの室内干しスペース

- ④ 夫婦がそれぞれに衣類を管理できる ダブルウォークインクローゼット

夫婦共働き世帯が著しく増加

共働き世帯数の推移



専業主婦世帯 = 夫雇用者 + 妻無業

共働き世帯 = 夫雇用者 + 妻雇用者

⇒夫妻どちらかが農林業、自営の場合は除く

平成30年度 男女共同参画白書
総務省「労働力調査 (詳細集計)」より

実態調査から生まれた生活提案

- ◆ 冷蔵庫など家電は
4人家族並みの大きさ
- ◆ 90%以上の家庭が
電子レンジ所有
- ◆ ごみ置き場がなく
ごみ袋が収納できていない
- ◆ 食器は無造作に置かれ
量は少ない

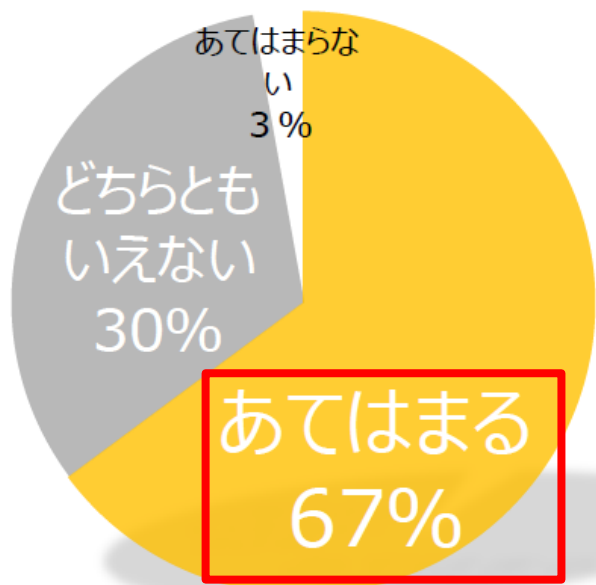


キッチン ファニチャー



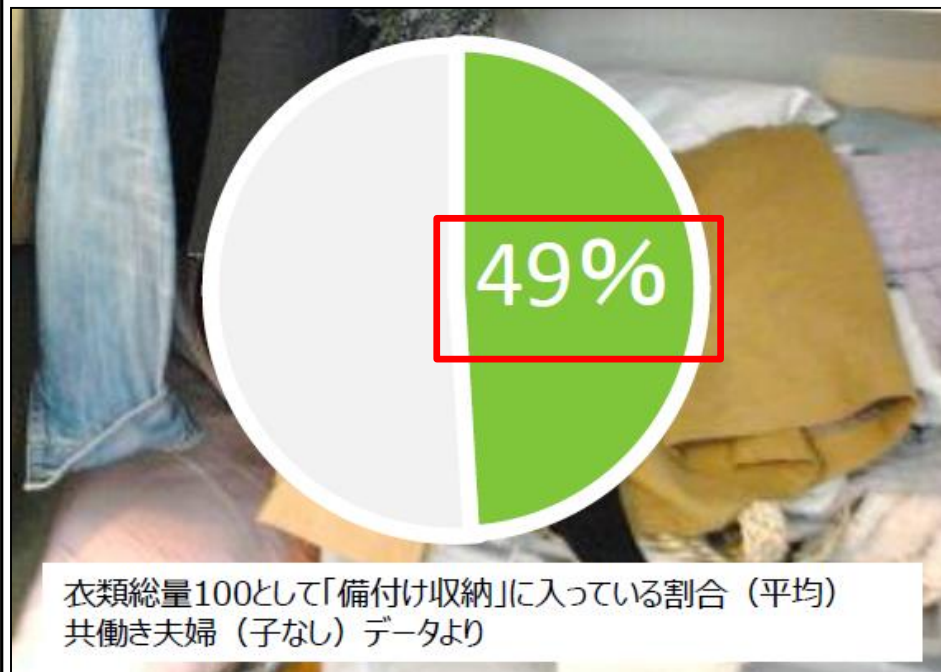
実態調査から生まれた生活提案

●夫婦の衣類は別々に収納してると良い



共働き夫婦（子なし）データより

●衣類が入りきらない



衣類総量100として「備付け収納」に入っている割合（平均）
共働き夫婦（子なし）データより

一都三県・大阪市・名古屋市の賃貸集合住宅に暮らす20～49歳の男女
計1,293名（2015年3月、10月）

衣類収納は個別管理を望む

収納量が足りていない

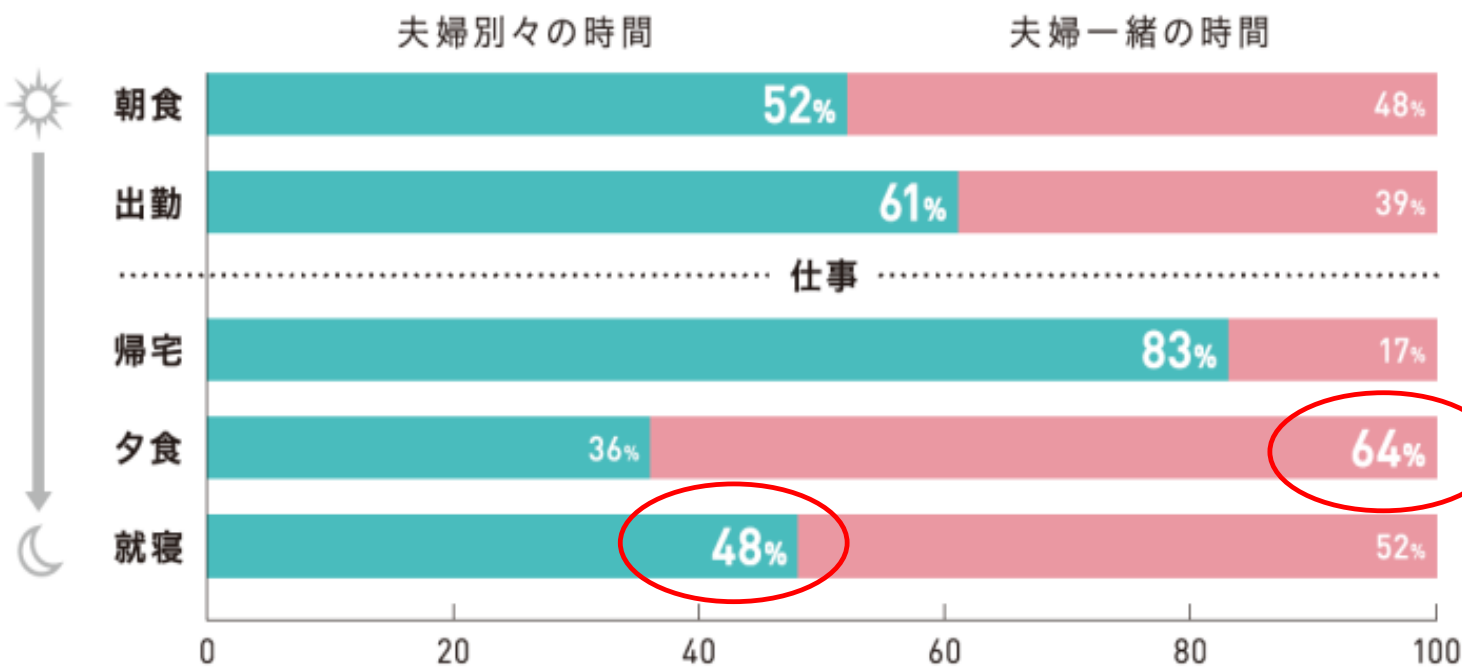
夫婦それぞれの ウォークインクローゼット



整理の煩わしさと収納量不足を解消した実例（有るようで無い）
入居者の「あったらいいな」を理解すること＝選ばれ続ける理由

食事は一緒でも、寝る時間は別々。

共働き夫婦の平日の生活リズム



帰宅は別々でも
夕食は一緒

食後の
過ごし方や
寝るタイミングは
別々

共働き家族研究所「賃貸住宅に住む共働き夫婦の暮らし・意識調査（2015）」より

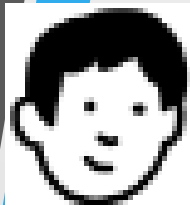
一緒に夕食は64%だが、48%が別々の時間に寝る

独立性の高い寝室を作る

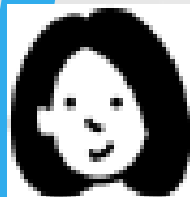
- ◆ 寝室で休む相手への気遣い
- ◆ お互いの生活リズムを守れる



同じ空間にいたいけど、 別々の事をしていきたい。



例1 「私はソファで映画を観て、妻は座椅子に座って本を読んだり携帯を見ている。」

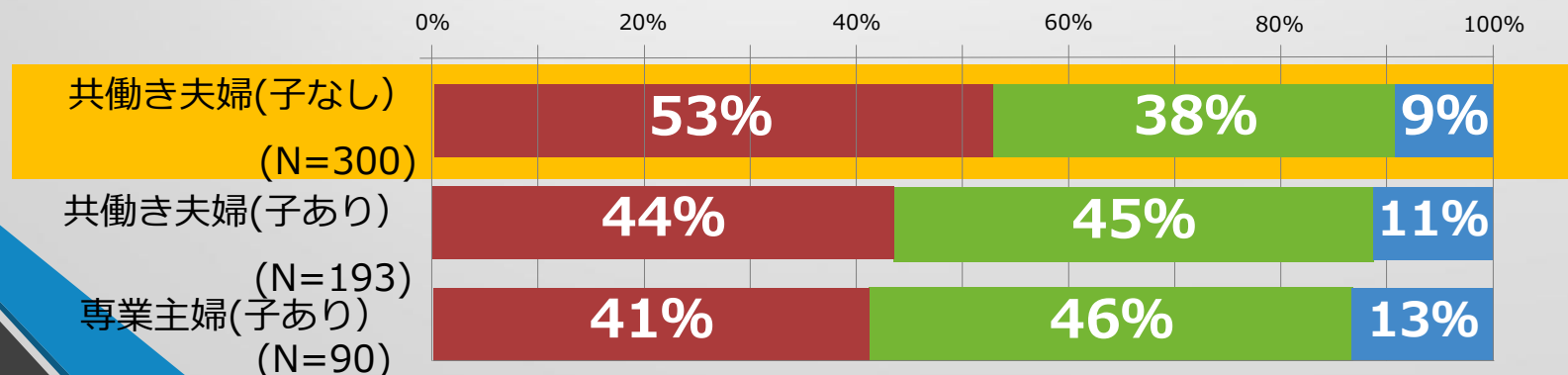


例2 「私はソファで横になりスマホをいじっていて、夫は隣りのデスクで仕事をしている。」

Q : 平日の夜に、配偶者とどのようにくつろぎたいか？

■ **一緒の空間で別々のことをしてくつろぎたい**

■ 一緒の空間で同じことをしてくつろぎたい ■ お互いに別々の部屋でくつろぎたい



共働き家族研究所「賃貸住宅に住む共働き夫婦の暮らし・意識調査(2015)」より

つかず離れずの1人ずつの空間を作る



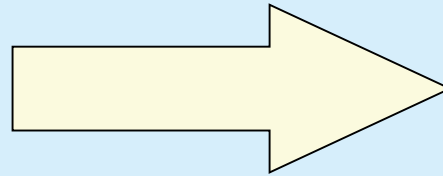
在宅ワークについては、
「在宅ワーク調査からみるニーズの変化」
の講演で詳しくご紹介します

fufuの事例

従前：駐車場13台中6台空き
20,000円×7台 = 140,000円



建築後（それぞれ概算・月額）：1LDK×9世帯
総事業費 約13,000万円、収入約 100万円
借入返済及び諸費用引き 手取り約40～50万円



- 相続対策でご相談開始。
- 長期的な安定経営を見据えて、横浜エリアでいち早く夫婦共働きをメインターゲットとしてご建築。
- 相続税も大幅に圧縮する準備が出来ました。

ご夫婦それぞれから高評価の夜の雰囲気

まとめ

長期安定賃貸経営の基本 3 要素

◆土地の差別性

テナントニーズの市場調査が必要

- 賃貸住宅に向けた立地か
- 地域特性（単身/ファミリー、面積等）

◆建物の差別性

建物性能・構造等のチェックが重要に

- 構造の差別性
- 間取りの差別性
- 設備の差別性

◆管理の差別性

不動産管理会社の選択が左右する

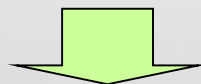
- 募集時の対処（賃貸借契約管理）
- その後の対処等（更新、退去）

変革の時代を勝ち抜くために

コロナウィルスのような突然の危機に限らず人口動態・世帯の変化、資産承継の困難など不動産を活用する経営環境は大きく変わっています。

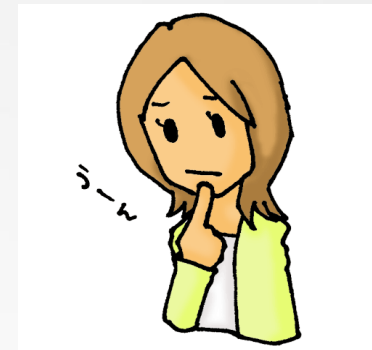
多様化するテナントの潜在ニーズをしっかりと把握し、他には無い付加価値を生む計画が必要です。

環境の変化があっても優良テナントを確保する



長期安定経営の賃貸住宅を実現する

賃貸経営、土地活用の 悩みの種はさまざま



- ◆古い自宅・・・住みにくい、寒い、地震が不安等々
- ◆空きが多い老朽アパート・・・入居者退去が大変そう
- ◆最近引継いだ思い出ある実家・・・どうやって維持？
- ◆相続が心配・・・「遺言」は面倒そうだけど必要？
- ◆兄弟で共有・・・処分（建替、売却）の意見相違で困った



お悩みがございましたら、
ぜひこの機会にお気軽にご相談ください！