

“入居者目線”で長期安定経営を

ファミリーから単身者向けまでさまざまなタイプを用意（愛知県のニッケガーデンコート花水木）



キッチン、カウンタートップ一体型

求められる良質な住まい

一口に賃貸住宅といっても、戸建住宅から低層マンションの仕様まで、その形態はさまざま。だが、「安かろう悪かろう」といった、かつての「木賃アパート」のイメージはもはやない。大家さんにとって、居住者が途切れず長期にわたり入居し続けてもらわねばならず、そのために必要なのは「入居者の目線」。いかに、住み心地よく快適な住まいを賃借人に提供できるか。初期投資は多少多めにかかるが、高い断熱性能を備え酷暑や厳寒期でも快適に過ごせる仕様にする。だが、結局はそれが自らのプラスとなって跳ね返ってくる。求められているのは「良質な住宅」住まい」。賃貸でも持ち家であろうとも、そこに変わりはない。

かつてのアパートの水のシステムキッチンで、み込まれたタイプの本宅に匹敵する内容となっており。人工大理石製トップの格仕様となっている。浴室もユニットバス。洗面台とトイレは、間口スペースが小さく、シャワーが標準に付いている。壁も高級感のユニットバス。さらに、賃貸住宅におおむね、満足度に最も影響を及ぼす音の対策が相次いでいる。要因の一つが空室率の低下による。空室率の低下は、賃貸市場の競争を激しくしている。そのため、最近では高層ビルや複合施設など、賃貸住宅の需要が伸びている。また、都市部の中心部や駅近など、利便性の高いエリアでの需要も伸びている。こうした背景から、賃貸住宅の経営は、単なる「貸す」だけでなく、住み心地よく快適な住まいを提供することが求められるようになってきている。



ユニットバスをはじめとした水回りや明るいリビングなど、戸建住宅と見まがうほどの設備・仕様を採用



商品「シャネル」の着工統計でも、2013年度は36万9993戸（前年度比15.3%増）を記録している。こうした中で、2年連続の増加となっている。人口減少下での着工増のペースが鈍り、入居者の奪い合いとなり競争が激しくなっている。賃貸市場の競争を激しくしている。そのため、最近では高層ビルや複合施設など、賃貸住宅の需要が伸びている。また、都市部の中心部や駅近など、利便性の高いエリアでの需要も伸びている。こうした背景から、賃貸住宅の経営は、単なる「貸す」だけでなく、住み心地よく快適な住まいを提供することが求められるようになってきている。

創意工夫やアイデアで

一方、創意工夫やアイデアが増えている（住友林業）。アパルトメントは、単なる賃貸競争に陥らずに、子育てや競争に陥らずにすむとして、新しい形態の賃貸住宅も登場してきた。その一つが「コミュニティ型」で、建物自体の資産価値という観点で、有望なのは戸建の一部でいわゆる「違法賃貸」の賃貸住宅。転勤などで留守となる自宅を賃貸住宅として貸す「リロケーション物件」ではなく、最初から賃貸用に建築する。一般に、都市生活の中で、他者とのつながりを求める人が増えている。賃貸住宅の経営は、単なる「貸す」だけでなく、住み心地よく快適な住まいを提供することが求められるようになってきている。また、都市部の中心部や駅近など、利便性の高いエリアでの需要も伸びている。こうした背景から、賃貸住宅の経営は、単なる「貸す」だけでなく、住み心地よく快適な住まいを提供することが求められるようになってきている。

住宅産業新聞

《ユーザー版》

発行所 住宅産業新聞社
 発行人 池上博史
 編集人 宮村昭広
 〒160-0022 東京都新宿区新宿6-28-8
 ラベルティ新宿1101
 電話 東京 (03)6233-9611(代表)
 ファクシミリ (03)3204-5255
 郵便振替口座 00110-6-35337番
 編集部 housenews@housenews.jp
 企画部 jutaku@housenews.jp
 http://www.housenews.jp
 ©住宅産業新聞社 2014

賃貸経営 特集

Take Free

無料

編集部からのお願い

この新聞は、マイホーム購入や賃貸経営等をお考えのユーザーの皆様向けに無料で配布しているフリーペーパーです。貴社・貴所にご来店されるお客様にご自由にお取りいただける場所に置いていただければ幸いです。また、お届けする部数が増やすなどのご要望がございましたら、下記までご連絡をお願いします。

問い合わせ先 住宅産業新聞社
 TEL: 03-6233-9611
 jutaku@housenews.jp

30年一括借上げシステムと優れた構造・性能で長期安心経営をサポート。
 ロングライフ賃貸住宅「ヘーベルメゾン」



都市で暮らす女性のための「安心共有賃貸住宅」～ New Safole (ニューサフォレ) ～

PLANEX-3



敷地条件への対応力と高い耐震性を併せもつ重量鉄骨システムラーメン構造の3階建て賃貸住宅「ヘーベルメゾン プラネックス 3」。

LISO



都市に溶け込むマンションの趣が漂うグレード感。高い資産価値を発揮し続ける「ヘーベルメゾン リゾ」。

excy



美しい勾配屋根に漂う戸建て感覚のゆとり。賃貸永住派をとらえる「ヘーベルメゾン エクシ」。

旭化成ホームズ株式会社

〒160-8345
 東京都新宿区西新宿1-24-1 エステック情報ビル
 TEL03-3344-7115
<http://www.asahi-kasei.co.jp/hebel/>

考えよう。答はある。

ヘーベルメゾン

ヘーベルメゾン

検索

戸建住宅大手 が賃貸に本腰

戸建住宅の大手企業が、低層賃貸住宅分野に対する新たな提案を活発化させている。相続税の税率アップを控え、有利な資産運用先としての賃貸住宅経営が、資産家層に注目されつつあるためだ。縮小する新築市場を前提にしながらも、戸建ての注文住宅で培ったノウハウを生かし、個性的なプランや差別化によりターゲット層を絞り込むことで、一般的な賃貸住宅の汎用性に飽き足らなくなった層を取り込むとする動きが出てきた。「高齢者」や「女性単身者」、「子育て」といったキーワードもみえる。

低層賃貸住宅



女性の単身者をターゲットに、夜間の安全と安心を訴求

「高齢者」や「女性単身」「子育て」キーワードに

家族の相続争いも防止

賃貸住宅が注目を集めるだろう。まずは所得税収入で自宅建築費の負担が軽減できる仕組みの賃貸併用住宅となる。2015年1月1日施行の改正相続税法により、産税、賃貸の募集にかかり、納税対象者が大幅に増えるといふこと。基礎控除額として、これまで5千万円+法定相続人1人あたり1千万円が無税だったが、施行後は3千万円+法定相続人1人あたり600万円に減額される。単純計算で相続人が妻と子ども2人の場合、従来は遺産総額が8千万円までは無税だったのに対し、改正後は4800万円を超えた額に対し課税されることになる。

これに対する一つの回答が賃貸併用住宅といえる。赤字額に応じて、所得税が軽減されるだけでなく、翌年の住民税も軽減されるので大きな節税効果が期待できる。三井ホームが発売している『ウィズ・レント』は、賃料

入からこれら必要経費を差し引いて帳簿上マイナースになると、このマイナス部分を他の給与所得等と合算することが可能で、これを損益通算という。

赤字額に応じて、所得税が軽減されるだけでなく、翌年の住民税も軽減されるので大きな節税効果が期待できる。三井ホームが発売している『ウィズ・レント』は、賃料

総取りというのが不文実だ。ただ、各社の担当者割や複数棟数の建設による相続時のスムーズな資産継承が行えるのもメリットという。旭化成ホームズが「ヘルパハウス」を推進。ペットとの共生や子育て期の母親が望む賃貸住宅のあり方提案を盛り込んだ。積水ハウスも、賃貸住宅にコミュニティ菜園を隣接する

「新たな市場を開拓する」との意気込み。また、旭化成ホームズの『ヘルパハウス』は、都市で暮らす女性の安心感に配慮した。今後、増加が見込まれるサービス付き高齢者向け賃貸住宅への取り組みも始まった。初の専用商品『セラピオ』を投入した積水ハウスでは、新たな事業分野として、グループの管理会社積和不動産や医療法人、介護事業者との連携も強めていく。

戸建て注文のノウハウで



総合住宅展示場でも賃貸併用住宅をアピール



入居者間の意識共有でエントランスにメッセージボードやシェア用品を置いたり、一歩進めたシェアハウスへの展開も(下)

おかげさまで
40th
ANNIVERSARY

Design Maison

三井ホームの賃貸住宅 デザインメゾン



相続対策もデザインする 三井ホームの賃貸住宅。

来年の相続税増税を控え、都市部での課税対象者が増えます。つまり、あなたも課税対象者になるかもしれない。そんな迫りくる相続税増税の対策に、有効な土地活用法があります。三井ホームの賃貸住宅「デザインメゾン」は、庭先活用や自宅併用など制約の多い条件の中でもデザインや機能にこだわり、街の景色に美しくとけ込む家づくりで、高い資産価値を実現します。もちろんセキュリティも万全。土地オーナーのみなさまのこれからの暮らしをデザインする、そんな賃貸住宅が三井ホームに誕生しました。

最新カタログ「デザインメゾン」
「賃貸住宅実例集」を2冊セット
で差し上げます。



詳しくは、フリーダイヤル・ホームページ、またはお近くのモデルハウスまで。

0120-94-4331

三井ホーム 賃貸住宅 検索 (9:00~18:00 土・日祝日除く)

三井ホーム株式会社 本社 〒163-0453 東京都新宿区西新宿 2-1-1 新宿三井ビル53階



木と生きる幸福

住友林業

長く住んでほしい。
うれしいのは、
そう考える大家さんが
ふえていることです。



賃貸住宅は、仮の住まい。私たちは今も、頭のどこかでそう考えてはいないでしょうか。でも賃貸住宅で暮らす何年間も、人にとってまちがいに、なく大切な、自分の人生の時間。その舞台である住まいが「仮」であっていいはずはない。そう思うのです。

賃貸住宅は変わります。住友林業が変えて行きます。幸い、私たちには木があります。豊かな空間づくりのために、人にとって欠くことのできない木という素材を、どこよりも自由に、ふんだんに使うことができます。その素材を思う存分生かし、今までの賃貸住宅になかった、やさしく、あたたかく、美しく、時が経つほどに味わいが増す住まいをつくりたい。人が、何年も何十年も住みつけけないではいけない、愛着に満ちた住まいをつくらなければならないと思います。

日本の賃貸住宅を幸福にできるのは、木のぬくもりである。そう信じる私たちの住まいを、どうかあなたの目でお確かめください。

賃貸住宅を
変えるのは、
木だと思おう。

住友林業の賃貸住宅 フォレストメゾン

お問い合わせ・資料請求は
フリーコールまたはWEBへ。

0120-666-000

住友林業の賃貸住宅 <http://sfc.jp/tochikatsu/>

住友林業株式会社

住宅事業本部 フォレストメゾン営業部
〒100-8270 東京都千代田区大手町1-3-2
経団連会館

※お客様からいただいた個人情報は、アパート建築請負等の当社建築請負事業のご案内等に利用させていただきます。詳細は当社ホームページ(<http://sfc.jp/hogo/kojinjoho.html>)をご参照ください。

良質な賃貸。賃貸併用住宅を供給



デザイン・メゾン

三井ホーム

三井ホームは、戸建住宅感覚の賃貸住宅『D&B Maison (デザイン・メゾン)』を発売した。外観デザインに加え、高い断熱・遮音性を備えた。同社賃貸には、「女性の入居率が高い」という社内調査に基づき、女性視点での「使い勝手」、「収納」、「カラー」をキーワードにした商品開発を行っている。さらに、スムーズな賃貸経営がスタートできるように、各種のサポートシステムも用意している。

デザイン・メゾンは、戸建注文住宅で培ったノウハウを生かし、オーダーメイドの外観デザイン

を提案する。入居者に「たシンプル・フレンチ」で、住まいに対して厳し

く「ミニット55」も標準で搭載した。比重を高めることで音を伝わりにくくした「高比重遮音マ

ット」をはじめ、制振パッドや制振バーなどで遮音性能を大幅に向上させ、階上から階下への音の伝わりを防ぐ。

窓回りでも、注文戸建住宅に使用する高性能サッシを標準仕様とした。室内側に、熱伝導率がアルミの千分の1の樹脂を用いたアルミクラッド樹脂サッシを採用。高遮熱Low-E複層ガラスとアルゴンガスにより、サッシの断熱性は従来の2倍、平均熱貫流率が約18%アップした。



積水ハウス

メゾン・ベレオ・プラス

積水ハウスのベレオ・プラスは、重量鉄骨によるオリジナル「βシステム構法」を採用した、4階建てが可能な複合型多目的マンション。梁勝ちラーメン構造の特性を生かし、自宅や賃貸住宅、店舗など多様な用途に対応できるフレキシブルさが特徴だ。高級感のあるエントランスや高遮音床、空気環境に配慮した「エアキス」仕様など、高級マンション並みのクオリティを確保した。

ベレオ・プラスで採用しているβシステム構法は、梁勝ちラーメン構造で住宅ながら高さ60以上の高層ビルと同じ耐震基準

を有効に活用しつつ、多減も図っている。柱の位置が移動できた居室にするなど、敷地の彩色な屋根形状の実現や高

賃貸住宅で大きな問題となる上下階の音の問題も、独自の高遮音床「シヤ」などからの紹介物件に

対するアプローチを行う。併用を提案する。また、賃貸側からの視点は、銀行などからの紹介物件に

対するアプローチを行う。併用を提案する。また、賃貸側からの視点は、銀行などからの紹介物件に

高級マンション並みのクオリティで

の設計が可能。H形鋼の柱も動かせるので、開放防錆処理を実施した。柱と梁をハイテンションボルトで接合するとも

に、鉄筋コンクリート造の基礎が大地震発生時の安全を確保する。

が張り出した構造)が可

を有効に活用しつつ、多減も図っている。

同社は、戸建住宅と賃貸住宅の二本立てで展開していく方針。戸建て事業として、2階建てを希望して展示場に来場した人へ、土地の条件や立地、相続税関係で併用が可能



SLOW & SMART
ゆっくり生きてゆく、住まいの先進技術。

夢よ、もう1階。

二世帯・賃貸・店舗との併用で、可能性が広がる3・4階建てを。

そのつぎない夢を、さらに大きく叶えましょう。限られた敷地の可能性を最大限に引き出すなら、積水ハウスの3・4階建て多用途住宅。二世帯はもちろん、店舗併用、賃貸経営など。それは、独自構法による設計の自由度の高さが生み出せる、その土地に最適なお提案です。



相続の課題にも収益性でも。土地活用に、ひとつ上をいく答えです。

たとえば、気がかりだった相続の課題に、二世帯やプラス賃貸という答え。さらには、長期安定を叶える賃貸経営まで。積水ハウスのノウハウと実績は、お客さまの土地の価値を育み、永く受け継いでいくためにあります。どうぞその土地の可能性に、より一層の、ご活用を。

複合型多目的マンション【ベレオ・プラス】
BEREO PLUS
PLUS 3 / PLUS 4 新登場



ベレオ・プラス

検索

