住宅産業新聞
Housing Industry News

発行所　住宅産業新聞社
発行人　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
TEL　(03)6233-9611
FAX　(03)3204-5255
広告　jutaku@housenews.jp
http://www.housenews.jp
ⓒ住宅産業新聞社 2020

≪ユーザー版≫
無　料

ライフスタイルの変化柔軟に

進化する賃貸住宅

長期安定経営に配慮

戸建住宅並みの設備・仕様で

最近の賃貸住宅は、これまでのイメージからかけ離れた姿に変貌していることをご存じだろうか。入居者のライフスタイルが変化し、暮らし方が従来のステレオタイプでは捉えられない状況に変化しているため。設備関連では、システムキッチンやシステムバスを備え、インターネットのブロードバンド環境や室内のバリアフリー化など、戸建住宅に匹敵する仕様のケースも増えている。これからの賃貸住宅は、入居者に選ばれ続けることが安定経営のポイント。入居者のことを考えた仕様やスタイルにマッチしていなければ、後になって建てられた新しい賃貸住宅に、入居者を奪われることにもなりかねないからだ。入居者に長く住んでもらうために、オーナーもさまざまな工夫が必要な時代になりつつある。さらに、柔軟で多様な働き方の推進や新型コロナウイルスの影響に伴うテレワークの普及、外出自粛による在宅時間の増加で、賃貸住宅にもより快適な居住空間を求める傾向が強まっている。

ここ数年の傾向で注目されているのが「ペットとともに暮らす」。元来、賃貸住宅でペットを飼うことは、部屋が汚れる、鳴き声がうるさい、他の住民とトラブルになるといった理由で敬遠されてきた。しかし、賃貸といえどもペットとの暮らしを諦めたくない人も増えており、そのために登場したのが「ペット共生型」といえる。

共生型とは、単なる「ペット可」とは異なり、積極的にペットを飼うことが前提なため、他の入居者へ鳴き声などの騒音への気遣いをあまりしなくてすむ。入居者向けコミュニティサイトなど、ソフト面が充実していることも特徴だ。その一方で、入居前審査があり、ペットに対するしつけがしっかりできないと入居ができない仕組みも多くなっている。

子育て期の母親が望む賃貸住宅のあり方提案も増えている。ペット同様に、一般賃貸では隣家から文句が出そうな子供の嬌声や夜泣きも「お互い様」とか。先輩ママからの助言を受けられるのもメリットという。

シックハウスが耳目を集めたかつてほどではないが、依然として室内空気環境への関心は高い。特に、身体が未成熟な幼児期から成長著しい少年期までの子どもにとって影響が出そうな化学物質には、できる限り触れさせたくないという親の気持ちがある。

主に単身女性に配慮した仕様が目立つのも最近の傾向。共用部に防犯カメラやオートロックのほか、宅配ボックスなどを設置するもの。特に宅配ボックスは、在宅中でも受け取りたくないノーメークの時にも、再配達になる心配をなくせる優れもので、最近のヒット商品の一つでもある。ひとり暮らしの安心を実現するためのセキュリティ面を強化した取り組みといえよう。

住戸内は、メークしやすい洗面化粧台、大型収納、来客時にベッドルームが隠せる可動式スクリーンなど。女性に配慮した工夫も導入されつつある。敷地内には親同士の交流スペースを設けたり、間取りや室内も他の家族とつながりを持ちやすい設計も増えた。

ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー住宅）といえば、持ち家の戸建住宅の代名詞だったが、ここへきて国による賃貸など集合住宅ZEH化への取り組みもスタートした。5層（階）以下の賃貸住宅向けには、環境省が「集合住宅（低層・中層）における低炭素化（ZEH－M化）促進事業」として補助金を用意している。賃貸だけでなく分譲も対象で、再生可能エネルギーによる発電システム、高効率な設備を備えた集合住宅の建築に対し、費用の一部を補助する。

こうした新しいスタイルの賃貸住宅が多く登場している背景には、若年層の持ち家志向の低下があるといわれている。自宅を所有することで、負わねばならない負担を回避したいという思いがあるようだ。「賃貸のままでよい」という意見が増えていることへの業界の回答でもある。

同様に、子どもの独立に伴い郊外の自宅を売却して都心に戻ろうというシニア層も、賃貸ユーザーのターゲットになりつつある。不動産より金融資産の方が、相続時に現金化しやすいので、将来の〝争続〟を防ぐ意味合いもあるそうだ。

一方で、新型コロナウイルス感染症の拡大で、テレワークという新たなニーズも生まれてきた。ニューノーマル（新常態）における、新しい住まいのあり方を模索する動きが強まりそうだ。

▶家族の気配が感じられる見通しの良い部屋（大和ハウス工業）
▲ペットとの暮らしを諦めたくない人のための「ペット共生型」賃貸（旭化成ホームズ）

戸建住宅と同等の大収納空間も用意。衣類や寝具、趣味のものもたっぷり収納（ミサワホーム）

耐震賃貸といえば、三井ホーム。

耐震賃貸

★★★ 最高ランク 耐震等級 3

入居者様には、地震が来た日も、

安心して心地よい生活を送っていただきたい。

そう願うオーナー様の末長く安全な賃貸経営を、

三井ホームの耐震技術が実現しました。

過酷な耐震実験で
プレミアム・モノコック構法の
強さを実証しました。

国立研究開発法人土木研究所にて
実大振動実験 実施（2016年6/2〜3、7/11〜13）
本実験（2016年7/11〜13）に使用した建物はプレミアム・モノコックGです。

実験動画をWEBで公開中！

三井ホーム　検索

賃貸住宅のお問い合わせ、資料請求はフリーダイヤルまたはWEBで

0120-94-4331　9:00〜18:00（土・日・祝日除く）　三井ホームの賃貸住宅　検索

三井ホーム MITSUI HOME

自宅建て替え時に家賃を返済へ充当

併用という選択肢で

専用住宅を賃貸併用住宅に建て替えた事例（写真下の建屋の右側がオーナー宅、左の階段の先に賃貸の住戸がある）

賃貸のスタイルとして専用住宅だけでなく、自宅との併用についても注目しておきたい。自宅を建て替える際に、家賃収入を返済に充てられるのは大きな魅力といえる。

次いで税制面のメリットも。まずは所得税の軽減で、賃貸併用住宅の賃貸部分に相当するローンの利息、建物の固定資産税、賃貸の募集にかかった費用、修繕費用、建物・設備の減価償却費などは必要経費とすることができる。

年間の賃料収入から、これら必要経費を差し引いて帳簿上マイナスになると、このマイナス部分を他の給与所得等との合算（損益通算）が可能。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など大きな節税効果も見込める。

ローンについては、賃貸を入れると相続税（土地の相続評価額）が引き下げられる「貸家建付地」という仕組みがある。自宅の敷地内に他人を住まわせる不自由さはあるだろうが、それを補うメリットといえるだろう。

就職や結婚などで、独立していた子どもらが同居する際にも、賃貸部分が充てられる。

ZEH化や子育て支援も

その可能性があるなら、あらかじめ建築時に自宅と同等の設備仕様にしておくことで対応できるはずだ。

一方で、オーナーにとって将来にわたり高い資産価値の維持が見込める賃貸住宅となるよう、各ハウスメーカーは長期安定経営のためのサポートも充実させた。最適な資産活用の提案から、入居者に喜ばれる設計・施工、入居者募集や賃貸管理、メンテナンス、リフォームまでのサポート体制を構築している。

グループ会社などによる、建物所有者より、賃貸住宅を一括して借り上げ、入居者に転貸する仕組みだ。オーナーにとって、空室リスクを軽減でき、入退去時の手続きや家賃の集金業務など、賃貸経営に伴う管理の手間を解消し、長期にわたる安定した賃貸経営を可能にする。

賃貸住宅は、長く稼働するほど賃料収入が継続して確保できるため、収益力が高まり経営も安定する。そのため、最長30年間の一括借り上げを含め、空室対策や建物・設備の修繕に関する専門的なノウハウで対応。鍵の紛失などのトラブル時に、入居者からの電話を受け付けるコールセンター、定期巡回・清掃、保証人代行サービスも用意した。

一括借り上げシステムは、構造躯体の30年保証や防水、シロアリ、設備などの保証制度も用意している。

これに加え、今回大和ハウス工業は外壁の二重防水構造を強化した新商品『グラサ』に、初期保証期間30年目以降もオーナーの要望で10年間保証期間を延長する仕組みも導入した。

賃貸住宅のZEH（ネット・ゼロ・エネルギー住宅）化も差別化要因の一つ。

ZEHとは、高断熱・高効率設備による省エネ及び太陽光発電などによる創エネ量と、年間の一次エネルギー（石炭・石油や水、太陽光などの自然エネルギー）消費量の収支が、正味（ネット）でゼロ以下になる住まい。地球温暖化防止のため、国が強力に普及を推進しており「2020年までにハウスメーカー等の新築住宅の半数以上をZEH化する」とする目標を掲げており、近い将来には新築住宅の標準的な仕様になる見込みとなっている。

賃貸住宅をZEH化するメリットはいくつかある。まず入居者には、省エネ性が高く太陽光発電の自家消費により電力事業者からの買電量が減らせるため、入居者にとっては光熱費の削減につながり、年々上昇傾向にある電気代の家計に対する影響を抑制できる。また、断熱性能が高いため。冬は暖かく夏涼しい快適な暮らしを可能にする。

オーナーには、光熱費が安くなることが入居者に対する訴求力となり、空室率の低下による安定的な経営が実現。今後、省エネ性能が賃貸市場で注目されるようになった時、物件の高い省エネ性能が周辺物件に対する優位性を保たせるのもメリットとみられる。

居住者全員で子どもたちを見守り育む（旭化成ホームズ）

入居時の手続き簡素化

ブロックチェーンの技術活用し情報連携

積水ハウス、今年度中に運用開始へ

コロナ禍の影響が広がる中、人々の社会的な活動が大きく変化する「ニューノーマル」時代を見据えた、賃貸住宅入居時の諸手続きをワンストップ化する新たな試みがスタートしている。

積水ハウスが、自社の賃貸住宅『シャーメゾン』の入居希望者に対し提供を予定するサービス。参画する企業間情報連携推進コンソーシアム「NEXCHAIN（ネクスチェーン）」のブロックチェーン技術を活用。セキュリティを確保しつつ企業間での情報連携を行うことで実現する。物件の内覧から契約、生活インフラの契約など一連の手続きを簡素化できるもので、今年度中の運用開始を目指す。

今回のワンストップ化のポイントは、①賃貸物件の内覧申し込みの際に生じる情報の入力を簡略化②スマートロックにより不動産仲介会社の立ち合いがなく、効率的な物件の内覧を実現③引っ越し手配や電気・ガス・保険などの生活インフラサービス手続きの簡素化――の3点。煩雑な手続きを簡素化して対面機会の減少を図り、利用者により便利にサービスを利用してもらうのが目的となる。

入力の簡略化では、部屋探しの内覧申し込みの際に、PCやスマホから申込者の意思に基づいて情報連携した、登録済みの本人情報を使って、現住所や電話番号などの入力作業を簡略化し、申し込みを効率化する。また、物件内覧の際には本人確認情報に基づいてスマホから開錠や施錠を行えるようにする。これで、不動産仲介業者の立ち合いが不要で効率的な内覧が実現できる。

従来、商品・サービス提供企業ごとに行っていた、生活インフラサービスの手続きについて、複数契約の申し込みを一括化。新規の申し込みや利用開始だけでなく、休止や解約、住所変更などの手続きについても、登録済みの本人情報を使いデータ入力の簡略化が図れる。

ブロックチェーンは、取引履歴を利用者で共有して信頼性を確保しているため、構造的にデータの改ざんが極めて困難という特性がある技術。今後、新たなサービスの創出にもつながる可能性もある。

SEKISUI HOUSE

茶の間。
リビング。
そして
これから。

にぎやかだった
昭和の家族は「お茶の間」に。
平成では「リビング」を中心に。
ともに過ごす家族の時間がありました。
それはとても大切な時間です。
そこは家族をつなぐ空間でした。

積水ハウスはこれからの時代に
「壁や仕切りのない大空間」の
「ファミリースイート」を提案します。
家族が時間と空間を共有しながら
それぞれ自由に過ごすことができる。
時代が変わっても変わらないもの。
変わらない家族の幸せのために。

家に帰れば、積水ハウス。

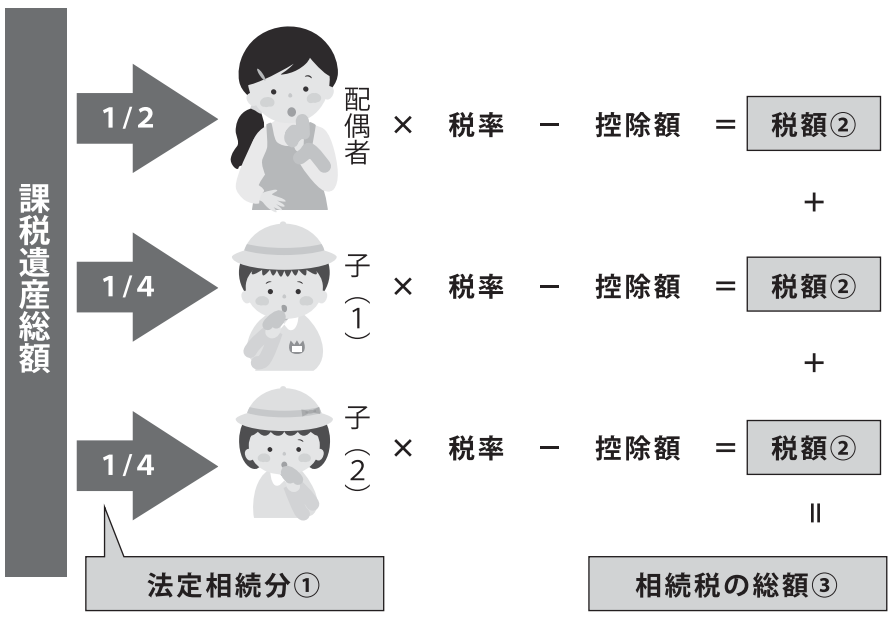
ECO FIRST 環境大臣認定
エコ・ファースト企業
業界初の〈エコ・ファースト企業〉として環境大臣より認定を受けました。

積水ハウス株式会社
〒531-0076 大阪市北区大淀中1-1-88 梅田スカイビル　www.sekisuihouse.co.jp

ファミリースイートのサイトをご覧になれます。
（一部の携帯電話を除く）

人生100年時代の賃貸経営
〝超〟低金利下で着実利回り

相続税対策にも



相続の話は事前になかなかしづらいものだが〝いざ〟という時には時間が足りないことも。まずは専門家への相談から

税法改正で課税強化
住宅展示場も相談可能に

「人生１００年時代」の有利な資産運用先の一つとして、自己所有地に現金で賃貸物件を建てる土地活用が、注目されつつある。特に、最近増加しているのが相続税の関係での相談。節税の観点で、比較的安全で利回りがとれる有利な資金の運用手段として、認識されているという。その要因では、現在のような〝超〟がつくほどの低金利下では、確実に利回りが取れる金融資産はあまりないためだ。

相続税とは、文字通り相続にかかる税金のこと。被相続人（亡くなった人）の遺産を相続や遺言によって受け継いだ場合に、その遺産総額となる金額が大きいとかかる。住宅展示場にも、アパート経営や相続の相談が、持ち込まれることも多くなったそうだ。

背景にあるのが、２０１５年1月1日の改正相続税法の施行。改正で、基礎控除額が４割引き下げられ、これまでは、相続税がかからなかった人の中にも税金の網が広がったわけだ。課税が強化されたことにより、東京近郊などで土地を所有している人のうち課税対象者が増え、節税対策の一つとして注目が集まっているという。慌ただしい状態の中で一定の期間内に、相続という極めてデリケートな問題を処理しなければならない人が増えたということだ。

相続税の課税対象となる金額は、被相続人の遺産総額のうち墓所・仏壇や生命保険金（一定の条件あり）、死亡退職金についての非課税枠を除いた残金から、借入金や葬儀にかかった費用を除き、その残額から相続税の基礎控除を引いた額が遺産総額となる。また、被相続人の死亡前3年間に贈与された財産は、相続財産とみなされるので注意が必要だ。

具体的には、従来は「基礎控除５千万円＋法定相続人数×１千万円」だったものが、「同３千万円＋法定相続人数×６００万円」へとダウン。相続税は、もはや一部の富裕層の話ではない。

相続税対策としては、都市部で築年数が経過した古い住宅を建て替える際の「小規模宅地等の特例」や「住宅取得等資金贈与」、「相続時精算課税制度の適用要件」の緩和など、有利になるケースがある。

例えば、一定の条件を満たして「小規模宅地等の特例」の適用を受けることができれば、相続税の軽減につながる。主に自宅用であれば、土地の評価額は３３０平方㍍を限度に80％が減額される。仮に、評価額を3千万円とすると、最大で２４００万円の評価減を受けられるということ。５千万円なら減額は最大で４千万円にもなる。

また「相続時精算課税制度」の適用要件は、２５００万円まで贈与税がかからずに贈与でき、将来の相続財産と合算で精算する課税制度。15年1月1日以後は、贈与者が60歳以上（改正前＝65歳）の父母または祖父母、受贈者は20歳以上の子および孫（同＝子のみ）となっている。

自宅部分を二世帯住宅にするなら、住宅を取得する際に父母や祖父母からの贈与を受けられる「住宅取得等資金贈与の特例」（一定の条件を満たせば限度額まで非課税）も活用できるので、節税効果はさらに大きくなる。

長期金利は低下基調にあり、土地オーナーが所有地にアパートなどの賃貸住宅を建てる際のアパートローンなどの返済条件についても、以前よりは有利な条件で借りられることが多い。サブリースの問題の発生で、一時的に金融機関の融資姿勢には厳しさがみられたものの、最近では多少軟化の兆しもあるという。

大都市の場合、場所によっては自宅のみのケースでも相続税の納税が必要になることも見込まれるそうで、ある程度は事前に準備しておく必要もありそう。詳細は、専門家に確認してほしい。

相続税の速算表

相続人の取得金額	相続税率	控除額
1,000 万円以下	10%	0 円
1,000 万円超　3,000 万円以下	15%	50 万円
3,000 万円超　5,000 万円以下	20%	200 万円
5,000 万円超　1 億円以下	30%	700 万円
1 億円超　2 億円以下	40%	1,700 万円
2 億円超　3 億円以下	45%	2,700 万円
3 億円超　6 億円以下	50%	4,200 万円
6 億円超	55%	7,200 万円

相続税の対象となる財産

遺産総額	非課税財産	①墓所・仏壇・祭具 ②国・地方公共団体などに寄付した財産 ③生命保険金のうち一定金額 ④死亡退職金のうち一定金額
	債務控除	債務や葬式費用など
	基礎控除	3,000 万円＋法定相続人数 ×600 万円
	課税遺産総額	

MISAWA

防災・減災住宅は、ミサワホーム。

ちょっとした揺れなのに、過剰に反応してしまう。豪雨のニュースに、家や家族が心配になる。

ミサワホームは、災害大国・日本のご家族に、ひとつ上の安全・安心をご提案します。

平常時から災害発生時、発生後まで3段階の防災・減災ソリューション「MISAWA-LCP」。

ふだん快適に暮らせる住まいが、そのとき、避難所としての役割を果たしてくれます。

1st SAFETY SOLUTIONS 備えるデザイン

2nd SAFETY SOLUTIONS 守るデザイン

3rd SAFETY SOLUTIONS 支えるデザイン

MISAWA-LCP

MISAWA Life Continuity Performance

備える▸守る▸支える［防災・減災ソリューション］

先進の防災・減災ソリューションを詳しくご紹介した「MISAWA-LCP」カタログを差し上げます。

HP ホームページ www.misawa.co.jp/catalog/　〒 ハガキ（住所・氏名・年齢・電話番号を明記）

〒163-0833 東京都新宿区西新宿2-4-1 私書箱6111号 ミサワホーム株式会社「LCP」K係

詳しくはWEBで　ミサワホーム　検索

※当社では、お客様の個人情報を、建築・リフォーム工事、不動産取引に関する情報・サービス案内のお届け、訪問、各種プランのご提案、アンケート調査等の実施目的で利用いたします。その他詳細は、www.misawa.co.jp/privacyをご覧ください。

住まいを通じて生涯のおつきあい

新しい暮らしをデザインします ミサワホーム

価値と快適をデザインします ミサワリフォーム

賃貸経営から介護・福祉事業 複合土地活用まで ミサワ資産活用

入居者にも選ばれる賃貸住宅

フォレストメゾン・カレ

住友林業

都市になじむ外観デザインで 高い資産価値も実現

住友林業の『フォレストメゾン・カレ』は、都市の街並みになじみ、スタイリッシュでスマートな外観を備えた集合住宅である。商品名の『カレ』は、フランス語の「四角」「広場」を意味する言葉。サステナブルな素材である木の建物が目を引く個性を備えながら、末永く街や暮らしとの調和を目指し商品化した。

外観は、水平と垂直をモチーフに、木調と石張りの両タイプを用意している。建物を長く美しく堅牢に保つために重要なのが外壁などの外装材。仕様は、30年の高い耐久性を備えたオリジナル部材となっている。特殊な表面塗装で汚れを付きにくくし、紫外線や風雨、ほこりなどの汚れに耐えることで、建物外観の美しさを保ちながら、長期にわたり資産価値を維持する。

外観のデザインに合わせたエクステリアのエントランスサイン（門柱デザイン）を設定し、街並みに調和させた提案を行う。

さらに、外観のデザイン性だけでなく、居住者の満足度を高める設備や仕様も充実させている。

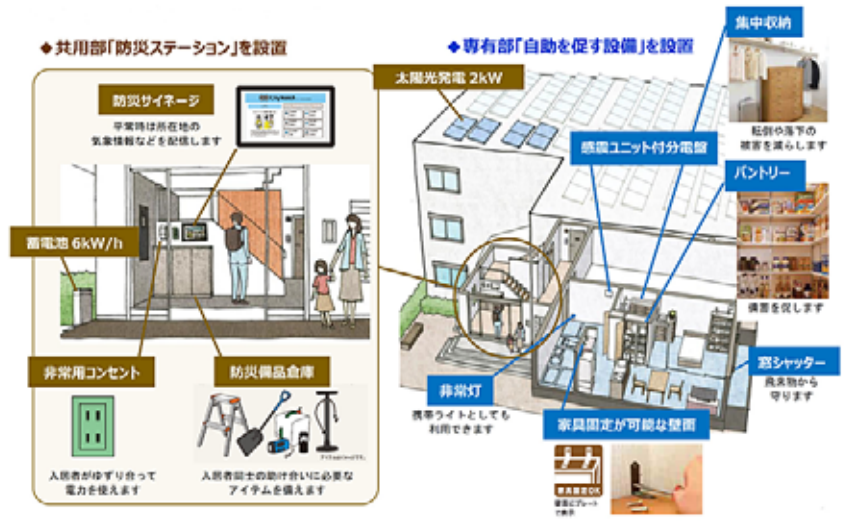
例えば、単身世帯、ファミリー世帯ともに人気設備のWi-Fi環境や宅配ボックスが標準仕様で装備されている。入居者の利便性を高めるとともに、高耐久性部材の採用、一括借り上げシステムなど、さまざまなサポートを用意し、オーナーにとって将来にわたり高い資産価値の維持が見込める賃貸住宅となっている。

構造躯体と防水性能について30年保証を実施。基本的なメンテナンスは10年目、20年目の防蟻工事のみで、一般的な賃貸住宅に比べて大幅にメンテナンスコストを抑えることができる。

修理の依頼や器具交換などの相談は24時間365日受け付ける「住友林業コールセンター」で対応。常に適切に点検・整備できるように、工事図面や仕様書などの一元管理も行っている。

グループ企業で賃貸管理にあたる住友林業レジデンシャルによる「30年一括借り上げシステム」も用意。建物所有者より、賃貸住宅を一括して借り上げ、入居者に転貸する仕組みだ。

オーナーにとって、空室リスクを軽減でき、入退去時の手続きや家賃の集金業務など、賃貸経営に伴う管理の手間を解消し、長期にわたる安定した賃貸経営を可能にする。



ヘーベルメゾン 防災パッケージ

旭化成ホームズ

自助や共助促す仕組み レジリエンスの強化目的に

旭化成ホームズが商品化した、賃貸住宅『ヘーベルメゾン』の防災パッケージ」。災害時のレジリエンス強化を目的とした独自仕様となる。万一の災害に対し、入居者が「賃貸だから」と諦めることをできるだけなくすとともに、自助や入居者間の共助を促すための取り組みとなっている。同社の調査で、ヘーベルメゾンの入居者の7割が、一般賃貸に対し災害に強いイメージとなっており、これを補強する意味合いも持たせた。

ヘーベルメゾンは、耐震・耐火性能を高く評価されている、同社戸建住宅『ヘーベルハウス』と共通の構造躯体を持つ賃貸住宅。今回のパッケージでは、共用部のエントランス空間の一部を「防災ステーション」と名付け、各世帯で備えきれない大型の防災備品のストックや、非常用の電源や情報の途絶を起こさないための「防災サイネージ」設置を提案する。

防災ステーションは、災害時に入居者が集まり電気や防災アイテムの使用、情報交換ができるコーナー。2キロワットの太陽光発電パネルと6・5キロワット時の蓄電池の設置により、停電時の電源を確保し、オートロック式のエントランスも機能が維持され、入居者の安全を保てる。さらに、住戸の電力が途絶しても共用廊下や非常用コンセントを用意しており、スマートフォンの充電や電気ポットで防災ステーションは明かりが灯せる。

防災ステーションには非常用コンセントを用意しており、スマートフォンの充電や電気ポットで湯沸かしが可能。入居者同士が一定期間過ごせるとともに、地震の警報や避難情報の配信、TVの視聴もできるなど情報途絶のリスクを回避し、入居者間の情報交換の場ともなる。

室内専有部には、地震後の通電火災を防止する「感震ユニット付き分電盤」をはじめ、玄関の非常用照明を設置。地震の際に大きな被害につながりかねない家具転倒を防ぐため、通常の賃貸では難しかった家具固定が可能な壁面も用意した。さらに、転倒の恐れのある家具類を収納する「集中収納」のほか、家庭内での備蓄を促すパントリーの設置も提案している。

自然災害が増加する中で、同社がヘーベルメゾンの入居者に対し行った「防災に対する意識調査」では、回答者の99・6％が賃貸住宅にも災害に対する強さを求めた。また、賃貸住宅の防災性能としては、「電力確保」84・7％、「備蓄」57・6％、「家具の固定」47・8％との回答が多かった。これを受けて、今回の防災パッケージの提案につながった。

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る。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づけないではいられない、愛着に満ちた住まいをつくって行きたいと思うのです。

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 検索
https://sfc.jp/tochikatsu/

住友林業株式会社
住宅・建築事業本部
〒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（https://sfc.jp/hogo/）をご参照ください。

入居者にも選ばれる賃貸住宅

3階建てグラサ

大和ハウス工業

30年超、長期保証へ

業界最高水準の高遮音性も

大和ハウス工業が、7月21日発売した賃貸住宅商品『GRACA（グラサ）』。「上質で優雅なレジデンス」をコンセプトにした鉄骨造3階建てで、洗練された外観に加え業界最高レベルの高遮音床や高遮音界壁を採用した。構造躯体・防水の30年の初期保証など長期サポートを用意し、都市部及び中心市街地向けに展開していく。

グラサの洗練された外観デザインを可能にしたのが、厚み25㍉の「グラサウォール」。豊かな陰影を生み出す深い彫りを施した、2柄11種類の豊富なバリエーションを用意した。2～3階の部屋を張り出す「キャンチルーム」や外観のアクセントとなる「ブリーズインルーバー」も貢献する。

オートロックのエントランスには床タイルを採用。共用廊下や吹き抜け階段を屋内に設けることで、上質な共用空間を実現した。プライバシーや快適性を確保するとともに、入居者の暮らしの満足度を高める。

採用した高遮音床には、同社独自の特許技術を用いて、業界最高クラスの性能を確保。一般的な鉄骨造を上回る「スタンダード仕様（軽量床衝撃音LL－45、重量床衝撃音LH－60）」と、RC造のマンションと同等以上の性能の「エクセレント仕様（LL－40、LH－50）」で、下の階に伝わる音を大幅に抑制できる。

同様に高遮音界壁でも、一般的な賃貸住宅を大幅に抑えている。

外壁は、オリジナルの「外張り通気外壁」で、外壁の内側にも防水加工を施す二重防水構造を強化。構造躯体・防水の初期保証30年を実現した。さらに30年目以降も、要望に応じ10年の保証期間の延長を可能にしており、オーナーの資産を長期にわたってサポートする仕組みも整えた。

同社ではグラサの開発にあたり、世帯年収700万円超の高所得者層が、家賃10万円以上の物件に関心があるとの調査結果に基づき、高所得層が重視するデザイン性や共用部の充実に注目。さらに、新型コロナウイルスに起因する新たな働き方により、今まで以上に快適な住まいが求められる時代になるとの認識から商品化に踏み切った。

商品名のグラサとは「壮大（Grand）で優雅（Grace）な佇まいが、オーナーと入居者に恵みをもたらす」との思いを込めた。

シャーメゾン ベレオ

積水ハウス

自宅や店舗と併用も

都市部の多彩なニーズ対応

積水ハウスの「シャーメゾン『BEREO（ベレオ）』」シリーズは、独自の重量鉄骨造梁勝ちラーメン構法の「フレキシブルβ（ベータ）システム」による3～4階建賃貸住宅。上位シリーズの『ベレオ・リミテッド』、4階建てのゆとりで自宅や店舗との併用にも柔軟に対応できる『ベレオ・プラス』での展開となる。

設計の自由度と空間提案力を高めたことで、賃貸専用から自宅や店舗との併用住宅まで、都市部の多様な建築ニーズへの対応力を備えている。また、化学物質の発生を抑制する空気環境配慮仕様「シャーメゾン・エアキス」、上階から下階に伝わる音を大幅に低減する遮音床「SHAIDD（シャイド）」シリーズなど、独自の展開で入居者に選ばれる仕様となった。

フレキシブルβシステムは、柱の幅を約2倍にして従来比2・5倍（同社比）となった高強度の柱「WHコラム」を採用。梁も強度を高めた「WHビーム」を用意した。これで、大開口や9㍍の無柱空間が可能になり、開放的な居住空間が実現できる。四隅の通し柱が不要なので、コーナーサッシの配置で室内に明るさと開放感をもたらす。

車3台分のビルトインガレージやレイアウト自由な店舗空間を実現。各世帯が理想の間取りのプランができる多世帯住宅にも対応可能とした。間仕切壁を少なくすることで、将来的なリノベーションやリフォームにも、柔軟な対応が行える。

高さ60㍍の高層ビルと同じ耐震基準による建物構造でありながら、通し柱を設けず柱位置が自由に移動できるため、各階の間取りの自由度が高いのが特徴。また、敷地を最大限活用しながら、多彩な階高や屋根形状により高さ制限・斜線制限など都心の厳しい法規制もクリアできる。

入居者の不満の上位に来る騒音問題。ベレオは、上階からの衝撃音を抑えるオリジナル高遮音床「シャイド55」に加え、業界最高水準の遮音性能を誇るプレミアム仕様の「同50」を用意した。音のストレスを軽減する高い性能が評価され、すでに20万戸以上に採用された実績がある。

さらに、子育て層向けには空気環境配慮仕様「シャーメゾン・エアキス」の選択も可能とした。ホルムアルデヒドなど5種の化学物質の室内濃度に対し、厚生労働省が定める指針値の2分の1以下という独自の厳しい基準値も定めている。室内空気の影響を受けやすい赤ちゃんや小さな子どもにも安心の仕様を提案している。

HEBEL HAUS

ALL for LONGLIFE

自分らしい生き方に、住まいを合わせていく時代へ。

価値観やライフスタイルが多様化するいま、

1つの住まいを家族代々住み続ける人もいれば、

マンションから賃貸住宅へ、

戸建住宅からマンションへ、

ライフステージや目的に応じて住み替える人も

いらっしゃいます。

住まいに縛られることなく自分らしい生き方に、

住まいを合わせていく。

そんな自由で豊かな暮らしを実現するために、

わたしたちは、家族のこと、

資産のこと、社会のこと

あらゆることを考え抜き、最適な答を

ご提案いたします。

住宅が欲しい　ロングライフ思想を掲げて半世紀。
良質で長持ちする注文住宅や既存住宅をご提供いたします。

注文住宅

ヘーベルハウス

都市型住宅の先駆者。理想のマイホームを
フルオーダーメイドで建てることができます。

既存住宅

ストックヘーベルハウス

暮らしの安心と快適を実現する
もうひとつの住まいの選択肢です。

部屋を借りたい　高い居住性能と充実した設備を兼ね備えた賃貸物件をご提供。
暮らしにぴったりなお部屋がきっと見つかります。

お部屋探し

ヘーベルメゾン

様々なライフスタイルにあわせた物件を
取り揃えています。

お部屋探し（シニア向け）

ヘーベルVillage（ヴィレッジ）

介護施設ではなく、自立して暮らせる
シニア向けの賃貸住宅をお探し頂けます。

土地を活用したい　相続税対策や資産形成など、目的にあわせて
最適な土地活用プランをご提案させて頂きます。

賃貸住宅

ヘーベルメゾン

高い防災力をもつ安全安心な
賃貸住宅経営。
狭小の住宅地から大規模な
敷地まで対応可能です。

賃貸住宅（シニア向け）

ヘーベルVillage（ヴィレッジ）

超高齢社会のニーズを捉えた
賃貸住宅経営。
土地活用をとおして社会に
貢献できます。

中高層ビルディング

ヘーベルビルズ

最大8階建ての中高層
ビルディングの賃貸経営。
賃貸マンション・店舗・
オフィスなどへ展開可能です。

各種資料のご請求・お問い合わせ先
下記電話番号またはメールアドレス宛にお問い合わせください。

TEL:**03-6899-3010**（土日祝除く9:00～18:00）
FAX:**03-6899-3400**
j-koho@om.asahi-kasei.co.jp

〒101-8101東京都千代田区神田神保町1-105
神保町三井ビルディング7階
旭化成ホームズ株式会社 広報室

※当社個人情報お取り扱いに関しては下記サイトを
ご覧ください。
https://www.asahi-kasei.co.jp/j-koho/privacy.html/?link_id=AH_footer28

入居者にも選ばれる賃貸住宅

デザインメゾン

三井ホーム

「経年を価値に。」発想で資産価値向上と入居者視点

三井ホームの『Design Maison（デザインメゾン）』は、資産価値の向上とともに入居者視点での発想を盛り込んだ3階建て賃貸住宅。戸建てからメゾネットタイプまで、経年によって味わいを深める「経年を価値に。」の発想で、高いデザイン性を備えた5つのタイプを展開する。

デザインメゾンは、注文住宅で培ったノウハウ、美しい外観デザインと住宅品質、グループの総合力を生かした長期安定経営のサポートが特徴だ。性能面では、地震や火事に強い安全性に加え、上下階の騒音を防ぐ賃貸住宅として最高レベルの高遮音床を搭載した。

プランは、1階と2階が一つの住戸となったメゾネットタイプ、都市部の限られた土地を最大限に有効活用できる3階建てタイプ、注文住宅と遜色のない外観デザインの戸建てタイプ、プライバシーとセキュリティを重視した共用玄関のエクセレントタイプ、戸建て感覚を演出するインテルノタイプのバリエーション構成。地震や火事に強い安全性に加え、上下階の騒音を防ぐ賃貸住宅として最高レベルの高遮音床を搭載した。

独自の高遮音床仕様「Mute50」を標準装備。床衝撃音を一般的な鉄骨住宅（ALC100ミリ厚）に比べ約3分の1に軽減する「L－50」の床遮音床衝撃音を約4分の1にまで軽減する住宅業界最高レベルの高遮音床「同45」も開発。制震ゴムとスプリングの組み合わせにより過度の沈み込み性能を実現。独自の制震パットを採用することで、木造でありながら鉄筋コンクリート造の新築マンションに匹敵する遮音性能を実現した。

ベルリード スキップハイ

ミサワホーム

安定経営をサポート 周辺物件との差別化可能に

ミサワホームの木質系賃貸住宅『ベルリードスキップハイ』は、周辺物件との差別化を可能にするシンプルなデザインとともに、自由度の高い空間システム「スキップハイ」やZEH（ネット・ゼロ・エネルギー住宅）対応などが特徴。入居者にとっての高い満足度とともに、オーナーには長期にわたる高い入居率と収益性を確保する。グループによる業界最長レベルの長期保証制度により、賃貸住宅の安定経営をサポートしていく。

スキップハイは、外圧を建物全体で分散して受け止める高強度モノコック構造のミサワ独自の「木質パネル接着工法」により実現する空間システム。高い耐震性を維持しながら多彩な空間構成が行える。

今回のベルリードスキップハイでは、2・8㍍以上の高天井を有するHタイプ、高天井に加え「ロフト蔵」を設置するLタイプ、大収納空間「蔵」と「スキップマルチルーム」を併設するRタイプの3つから選択できる。

特に、高い天井や蔵は、同じ面積でもより広くゆとりのある居住空間が確保できるため、入居者に対する差別化提案が可能。設備の導入やグレードアップによる差別化と異なり、維持管理コストが比較的少ないという点も、賃貸住宅の安定経営につながるとした。

木質パネル接着工法は、高い気密性や断熱性が評価され、南極の昭和基地でも採用。これに、太陽光発電（PV）パネルを効率的に搭載できる「異種勾配屋根」としたことで、ZEH対応が容易になった。また、PVからの電力を各戸に配電することで、入居者の電気代の軽減が図れる。

外観は、アクセントとなる柱型部分に対し、明るい色味のバルコニーを組み合わせることで縦横のラインを強調。従来品に比べ耐久性を向上させた外装材を使用し、ノンシーリング仕様による継ぎ目の目立たない仕上がりとともに、維持管理コストの抑制も行える。

入居者募集時の視覚的な訴求のため、戸建住宅で展開しているインテリアスタイルの中から、特に人気のある4つのスタイルを、賃貸住宅用にアレンジしたインテリアパッケージを用意している。多様化する入居者を想定して、各戸ごとの選択もできる。

その他、共働き世帯やインターネット通販の増加に対応する集合住宅用宅配ボックスを標準仕様として用意。利便性や防犯性向上など、入居者の快適な暮らしをサポートする。

ダイワハウスの賃貸住宅

D-room

GRACA　2020年7月 新発売

セキュリティはお部屋選びの重要なポイント。

セジュール オッツ GT

ダイワハウスでは、いざというときは警備員が駆けつけるホームセキュリティ搭載のお部屋に、さらに「収納」「ビューティー」「デザイン」などを充実させたSW仕様もご用意。

●ホームセキュリティシステム

ALways Security OK ALSOK

Security by SECOM

セジュール ウィット 京和風

セジュール オッツ キューヴⅢ

詳しくは　ダイワハウスの賃貸住宅経営　検 索

Daiwa House®

ECO FIRST エコ・ファースト企業 環境大臣認定 We Build ECO Daiwa House Group

大和ハウス工業株式会社〈賃貸住宅〉 www.daiwahouse.co.jp

東京本社 東京都千代田区飯田橋3丁目13番1号 〒102-8112 Tel 03-5214-2140 Fax 03-5214-2149　本社 大阪市北区梅田3丁目3番5号 〒530-8241 Tel 06-6342-1305 Fax 06-6342-1588