

やまもと・くみこ リクルート「週刊住宅情報」元副編集長。All Aboutガイドの他、住宅関連メディアの編集・執筆や講演等を行う。

UR都市機構「高島平団地」の事例



◀UR都市機構と良品計画の住空間事業を担うムジ・ネットが連携した「高島平団地」のリノベーションプラン。(MUJI×UR Plan08)は伸び縮み自在なLDKが特徴。間仕切りは軽量の強化ダンボールのふすまなので、簡単に移動でき、寝室と書斎、LDを一体化させたり、それぞれを独立させたりと、好みの間取りに変えることができる。



(MUJI×UR Plan09)は、効率的に家事ができるのが特徴。キッチンを壁付けから対面に変え、キッチン横の窓際には室内干しができるユーティリティを設けている。家事動線が短いので、効率よく家事が行える。リビングの奥は、元の押入れを書斎コーナーに変えた。

写真提供：UR都市機構

しの実態調査(首都圏版)によると、「原状回復しなくてよい/敷金がひかれない」ならばやってみたいが44%、「原状回復を求められる/敷金がひかれる」としてもやってみたいが2%で、過半数に近い46%にリフォーム・カスタマイズの実施意向があった。

こうしたニーズが増える中、入居者が原状回復義務の制約を受けずに改装を可能にする「カスタマイズ賃貸」を提供する事例が増えている。壁や照明などに限定して入居者に商品を選んでもらい、オーナーが入居前に改装する場合が多いが、中には躯体や共用部分以外であれば全面的に入居者自身で改装可能としている場合もあり、その内容は様々だ。

一方、抜本的な課題を解決するためには、リノベーションが行われている。単に老朽化した部分を改修し、最新設備に交換するだけでなく、一般的な賃貸住宅では得られない生活空間を提供することで、家賃を上げてでも集客が可能になった事例も多い。

例えば、老朽化した木造賃貸住

特集関連企画

押さええておきたい賃貸住宅物件の最新トレンド

リノベーションやシェアハウスなど

付加価値のある住宅を提案

住宅ジャーナリスト

山本久美子

本稿では、金融機関の担当者が押さえおきたい住宅産業界における賃貸住宅提案の最新トレンドについて解説する。

空室の増加により

厳しい賃貸住宅市場

新築住宅の大量供給時代が長く続き、すでに世帯数を上回る住宅ストックが形成されている。日本の人口は減少期に入っており、2015年を境に世帯数も減少が始まると予想されている。

総務省「平成20年住宅・土地統計調査」によると、総住宅数約5759万戸に対し空き家は約757万戸(13.1%)。そのうち賃貸用の住宅が41.3万戸、売却用の住宅が35万戸、別荘などの二次

的住宅が41万戸、その他が268万戸の割合となっており、賃貸用の住宅が空き家の過半数を占めている。

また、不動産・住宅情報サイトであるZEHOMES(ホームズ)の「全国の賃貸用住宅の空室率一覧」(2月時点)を見ると、全国の空室率は19.0%、大都市圏の中で最も低い東京都でも14.5%で、大阪府や千葉県は20%を超える状況となっている。今後、人口や世帯数が減少するにつれ、ストックされた住宅の空き家、空室が増加することが懸念されている。

空き家や空室になる理由は、建物や設備が古いこと、駅から遠いなどの立地条件が悪いことなどが挙げられる。空室率を改善する対応策として、まずは相場より家賃を下げるのが一般的なやり方だ。

しかし、住宅が飽和状態の中で家賃を下げてても空室が埋まらないことも多く、下げれば下げるほど収益が悪化することになる。

空室対策のために付加価値をプラス

そこで最近増えているのが、入居者による「カスタマイズ」を可

能にしたり、「リノベーション」により建物や設備を新築並みに引き上げて集客する方法だ。

賃貸住宅では、入居者が室内に棚を付けるなど改装をすることは禁じられている。入居者には「原状回復」義務があるからだ。退去時には借りたときの状態に戻す必要があり、そのための費用を入居者が負担するのが常識だった。

しかし、賃貸といえども入居者が自分の好みで手を加えたいというニーズがあることも確か。リクルート住まいカンパニーの「2011年度賃貸契約者に見る部屋探