

土地活用提案の専門家のための情報誌

土地活用プランナーズ通信

Vol.19 2022年 秋号

リスクを知り・受け止め・強い賃貸経営の提案を

公益社団法人 東京共同住宅協会

被害直撃を回避し、乗り越え、可能ならば“利用”するためにはリスクを知る

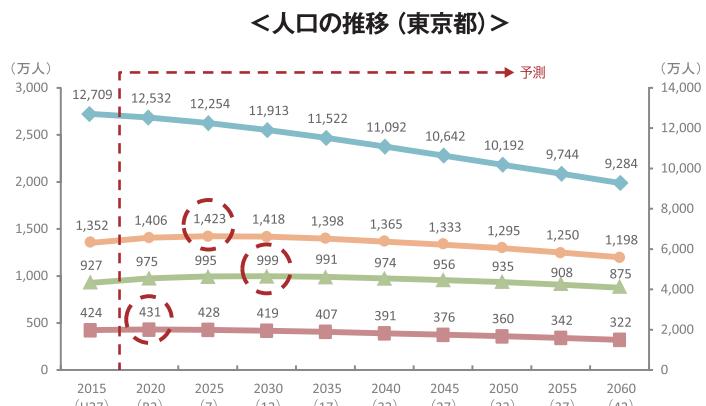
1. 〈リスク1〉人口減少・少子高齢化

日本は世界一の高齢社会であり、少子高齢化が問題になっています。50年ほど前は9人が1人の高齢者を支える時代でしたが、現在では2人が1人の高齢者を支えており、さらに50年後は1人が1人を支える時代となります。いずれ、支える人たちが潰れてしまう時代が到来するかもしれません。

2022年3月、東京都は住宅政策を総合的かつ計画的に推進するため、今後10年間の住宅政策の方針を示した「東京都住宅マスタープラン」を策定しました。それによると、東京都の総人口は2025年にピークとなり、その後減少に転じるとのこと。東京都の中でも23の区部では2030年が総人口のピークとなり、減少に転じます。このような予測の中、最も深刻な問題点として指摘されているのが若年層をはじめとした「生産年齢人口の減少」だといえるでしょう。

このような経済縮小状況の中、私たち土地活用プランナーは、オーナー様に対してどのように土地活用をはじめとした一連の提案を行っていくべきなのでしょうか。確実に言えることは、「いかに土地を効果的に・効率的に活用するか」が大切だということです。

地主様、家主様が老後を豊に暮らすためにも、今ある資産をどのように活かすのか。そして、地主様や家主様の寿命が延びているということも考慮し、長生きリスクを回避するためのアセットマネジメントの提案を行う必要もあるでしょう。



<年齢階級別人口の推移 (東京都)>



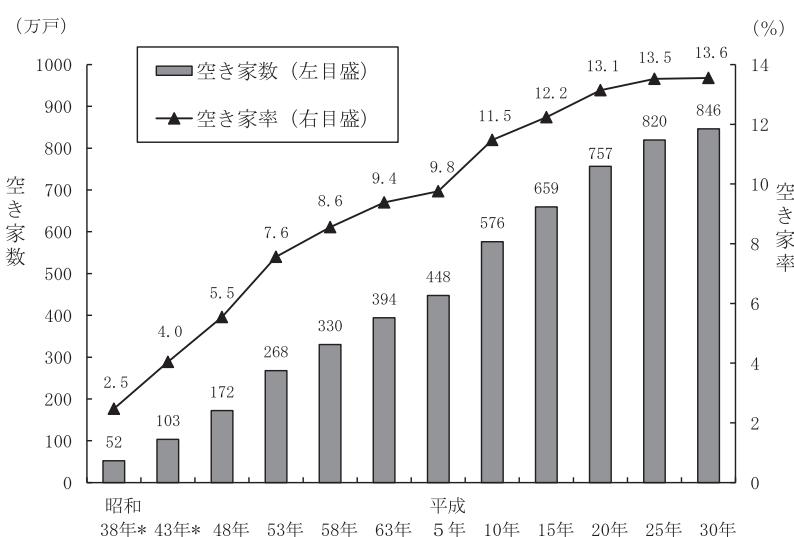
2. <リスク2> 空き家率の増加

年を追うごとに、全国の空き家率が深刻になってきているのをご存じかと思います。なお、空き家には「相続空き家」と「賃貸空き家」があり、特に相続空き家は社会問題となっています。例えば、一組の夫婦がいたとします。それが親の家を相続したとしても、この夫婦は既に家を持っていたとすると、当然2軒の家が余ってしまうことになります。

他方、地主様・家主様の賃貸経営に関するのが賃貸空き家です。人口が減っていく中であっても、供給される住宅は継続的に伸びています。賃貸経営においては築10年までの「新築プレミアム」は良いとして、築10年20年と老朽化が進行すると競合物件も増加し、空室で悩むことも多くなってくるでしょう。そのような中で、私たちは常に情報のアンテナを立てながら世の中の流れや経済動向、入居者ニーズの変化を捉え、提案することが大切です。

入居者ニーズの変化といえば、コロナ禍をきっかけとしたテレワークへの転換などにより、多くの人の在宅時間が増えてきています。そしてこのことによって騒音問題が増えています。騒音問題は解決すべきトラブルですが、ここから防音やワークスペースなど新しい入居者ニーズが生まれてくることもあるでしょう。また、「備蓄スペース」も新たなニーズとなってきております。

<空き家数及び空き家率の推移（全国・昭和38年～平成30年）>



「居住世帯のない住宅」のうち空き家は846万戸と平成25年と比べて26万戸(3.2%)の増加となっています。総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.6%と平成25年から0.1ポイント上昇して過去最高となっています。

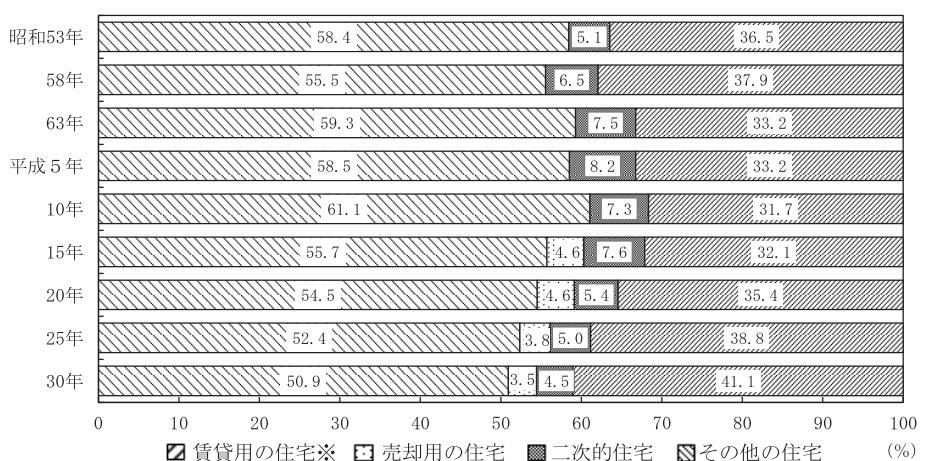
<出展>

住宅・土地統計調査

(総務省統計局・平成31年4月)

<空き家の種類別割合の推移（全国・昭和53年～平成30年）>

空き家の内訳を種類別にみると、「賃貸用の住宅」が431万戸(50.9%)、「売却用の住宅」が29万戸(3.5%)、「二次的住宅」が38万戸(4.5%)、「その他の住宅」が347万戸(41.1%)となっています。平成25年と比べると、それぞれ2万戸(0.4%)の増加、1万戸(4.5%)の減少、3万戸(7.3%)の減少、29万戸(9.1%)の増加となっています。



※昭和53年から平成10年までは、賃貸用に売却用を含む。

4. <リスク3> インフレ

現在のインフレはウクライナ侵攻や世界的な物不足、さらには円安が原因となっています。今後、土地活用を提案する中で気を付けなければならないのは、建築費やリフォーム費用の上昇です。労働者不足によって費用が上がってきてることに加えて、「働き方改革」をはじめとした休暇促進の動きもあり、現場を止めることも多くなっています。私たちはそのようなインフレリスクと戦いながら土地活用を提案しなければなりません。若干の明るい兆しとしては、新築物件は家賃設定が強気でいけるケースもあることです。入居者ニーズを捉えた差別化やコンセプト化によって、強い賃貸経営を案内していくことができるでしょう。

■ 国が推進する DIY 賃貸とは ■

この記事のポイント

賃貸経営においてあらたな機会を創り出すきっかけにもなる DIY 賃貸。

今回はこのポイントについて紹介していきます。

■ 1. 賃貸物件でありながら DIY ができる

DIY 賃貸とは、賃貸物件でありながら、借主が DIY をすることのできる賃貸借契約やその物件を指します。通常では、例えば入居中に壁を自分好みに塗ったり、飾り棚を付けたりと、いくら様々な DIY を行っても、当然のことながら退去の際には元通りに原状回復をしなければなりません。しかし、DIY 賃貸においては、退去時の原状回復義務をなしにできる場合がある等、借主が DIY を楽しむことができるよう配慮がされています。なお、借主自ら改修する場合や専門業者に発注する場合など、工事の実施方法は様々です。

■ 2. DIY 賃貸のメリット

DIY 賃貸における貸主、借主双方のメリットは次になります。

<貸主のメリット>

- 修繕をせず、現状の状態で貸せる
- 物件への愛着から長期入居が見込まれる
- 明渡し時に物件の内装等の質が向上している可能性



<借主のメリット>

- 自分で好みに改修ができる
- 原状回復義務をなしにできる場合がある
- 工事代金を負担する代わりに賃料が安め

■ 3. 国も後押ししている DIY 賃貸

全国的に空き家が増えていると共に人口減少社会に突入している状況の中、中古住宅流通が社会的な課題となっています。そこで、空き家活用や中古住宅流通促進のため、個人所有の住宅の賃貸住宅としての流通を促すべく、国土交通省では DIY 賃貸の普及に取り組んでいます。

取り組みの内容としては、DIY 賃貸による契約当事者間のトラブルを未然に防止する観点から、平成 28 年に『DIY 型賃貸借に関する契約書式例』と活用にあたってのガイドブック『DIY 型賃貸借のすすめ』を作成しています。

また DIY 賃貸により大規模な工事を行う場合や転貸借（サブリース）物件で DIY 賃貸を行う場合等、様々な DIY 賃貸の実施方法があることを踏まえ、平成 30 年に『DIY 型賃貸借に関する契約書式例』の改訂版と『家主向け DIY 型賃貸借の手引き』を作成しています。



『DIY 型賃貸借のすすめ』

<https://www.mlit.go.jp/common/001127694.pdf>

4. 貸主の「DIY 賃貸の手順」

STEP 1：物件募集・事前協議

- DIY 可能物件として入居者募集

- DIY 工事内容や原状回復等の取り決め事項について借主と協議

STEP 2：契約

- 賃貸借契約書を取り交わす

- 借主が希望する DIY 工事の内容が記載された

申請書に対し、承諾書を交付する

- 合意書を取り交わす

STEP 3：DIY 工事

- 立会い確認

- DIY 工事の予定箇所を写真に撮る等で保存する

- DIY 工事が申請書通りの内容かどうか確認する

STEP 4：入居中の管理／入居中の DIY 工事

- DIY 工事箇所以外の管理・修繕の実施

(一般的な賃貸借契約と同様)

借主が入居中に DIY 工事を希望した際は STEP 1 へ



STEP 5：明渡し時

- 立会い確認

なお、契約手続きと賃料の流れは下図のようになります。一般的な賃貸借契約の流れと比較して、その特徴をおさえておくのが良いでしょう。

5. DIY 賃貸に関する取り決めのポイント

例えば、「入居者が手を加えて良い範囲はどこまでなのか」、「どのラインから原状回復の責任範疇となるのか」等をしっかりと契約時に決めておかなければ、退去時にトラブルとなってしまう可能性があります。したがって、DIY 賃貸においては、特に次の内容について、しっかりと取り決めをしておく必要があります。

①所有権について

DIY では、例えば貸主の所有物に装飾や木材等を付けたり、一部分について改修をしたりするため、「工事をした部分に関する所有権が貸主と借主のどちらにあるのか」について、貸主と借主の合意のもと取り決めておきます。なお、DIY 工事によって住宅と一体となり、不可分な部分（例：壁に塗料をぬった場合や一体となった設備）については、その所有権は一般的に貸主が持つこととなります。

②明渡し時の収去と原状回復について

まず、DIY 工事部分について明渡し時に残置するのか、それとも撤去するのかを取り決める必要があります。残置する場合は、原状回復義務はなくなると考えられますが、工事の影響で本来の設備の機能が失われてしまっているような場合（例えば、コンロが使用できなくなっている等）は、その分の補修を借主に求めるのかどうかを取り決めておかなければならないでしょう。

また、DIY 工事部分を撤去する場合は、原状回復義務が発生するのかどうか、原状回復義務をありとする場合はどこまでの原状回復を求めるのか等も取り決めておく必要があります。



出典：国土交通省『DIY型賃貸借のすすめ』

6. DIY賃貸に関する契約書式について

先に書きました通り、国土交通省はHPにおいて『DIY型賃貸借に関する契約書式例』を公開していますが、その構成としては主に次の内容となります。※国土交通省HP：<http://www.mlit.go.jp/>

①賃貸借契約書

契約期間や賃料等、通常の内容に加えて、特約として「DIY工事部分の取扱い」について盛り込まれています。

②申請書兼承諾書

借主から貸主にDIY工事内容の申請を行い、貸主の承諾を得るための書式です。

③合意書

貸主、借主双方の権利義務を含む合意事項を明確にするための書式です。

7. DIY賃貸で注意したいシックハウス症候群

①DIYに関するトラブルに注意

国の後押しもあり、今後もさらなる普及が予想されるDIY賃貸ですが、先に書いたような契約に関するトラブルに加え、DIY工事に伴う騒音や粉じん等が隣人トラブルに発展することも考えられます。したがって、貸主としては、例えば時間帯を定める等、工事実施におけるルールを定めるのも良いでしょう。

②安全でない塗料が使用される可能性

DIY賃貸に住むメリットの一つとして「前の入居者がつくり上げた個性的な部屋にそのまま住める」ということがあります。DIY賃貸物件に引っ越してきた人がアレルギーを持っていた場合等、シックハウス症候群を引き起こしてしまう可能性があります。これは、一体どういうことか。

シックハウスに対する意識が高まり、工務店が実施する工事では、建築基準法において規制されている建材や塗料の使用を控える等のシックハウス対策がとられています。しかし、一般の消費者の行うDIY工事においては、まだシックハウスに対する意識が十分でない場合も考えられるため、「ついでに価格の安い塗料を選んでしまう」等、安全ではない建材や塗料が使用されてしまう可能性があるのです。

③借主をシックハウスから守るために

借主が自由に物件を改修できるというのがDIY賃貸のウリではありますが、「借主をシックハウスから守る」という観点から考えると、契約時に以下の対策をとるのも良いかもしれません。

- 使用できる建材や塗料を明確に伝える
- シックハウスに関する啓蒙を行う

■ 専門職のひとり言 その4——級建築士—— ■

この記事のポイント

土地活用プランナーと業務上の関わりのある専門職種に就いている方々のミニコラムです。業務上の知識やオーナー様との会話のネタにしてみてください。

建築士とは？

1. 多彩な建築士の業務

建築士は設計業務のみを行う訳ではありません、在籍先も様々でして、設計事務所（数百人単位の超大手事務所～代表1名の個人事務所）、建設会社（ゼネコン・工務店・ハウスメーカー等）、不動産会社（土地開発行為、ホテル・ビル・マンションの開発、不動産保有会社等）があり、各々の在籍先で設計（意匠・構造・設備等各分野）の業務や工事管理、設計監理業務等、異なった業務に携わっています。私自身もゼネコン在籍時には工事現場で現場管理業務に携わり、転職後のハウスメーカーでは設計業務は勿論のこと、異動によりセールスエンジニアとして営業業務にも携わっており様々な仕事に携わりました。現場監督時代は、関係業界の方々との接点ばかりでしたが、ハウスメーカー時代は長期間賃貸建物を扱う部門に在籍していたこともあり、関係業界の方々は勿論、地主さん家主さんや金融機関、土業の方々と数多くの接点を持ち設計するにも多岐に渡るノウハウが必要なのだと感じました。

2. 設計時に大事な三要素

設計時の大変な要素をご紹介します。大きく要素は三つあると考えており、まず一つ目は「性能」。構造体の強さを示す耐震性能、空気環境、ランニングコスト、CO₂排出抑制や省エネルギーへ影響の強い断熱性能、維持・メンテナンスコストに影響する耐久性能などです。次に「デザイン」。建物の内外観は勿論のこと賃貸建物では市場性を加味した間取りつくりや機器、機能選定もデザインの一つであると私は考えます。最後が「コスト」です。様々な予算の多寡は初期の資金調達のみならず、竣工後長期に渡りランニングコストに大きく影響します。三つのどれを優先するのが正解というものではなく、オーナー自身も優先順位付けできていないケースがほとんどです。なお、三つ全てを満足する「デザイン性が高く高性能でローコストの建物」というものは存在しないとも思います。

3. <事例>理想の建物を創られた方

次に、理想の建物を創った方のお話をご紹介させていただきます。その方は映像関係のお仕事をされており、建物内外観のデザイン、見え方に大変拘りのある方でした。計画は最上階をご自宅として使う賃貸併用の建物だったこともあり、高いレベルで様々なご要望がありました。ハウスメーカー在籍だった私は自社商品では、ご納得のいく提案ができるとうす感じていましたが、容易に諦める訳にもいかず受注に向かう説得に近い提案を何度も繰り返しましたが、成約に至ることもなくお互い時間だけが過ぎ、最後は断られることとなりました。その後私はコンサルティング会社へ転職し半年程経過した頃、偶然その方とお会いでき、その後のことを伺うと、希望の叶う設計には出逢えておらず、様々な会社の話を聞き続けているとのことでした。その際私は誰に遠慮することもなく中立の立場で話しを聞くことができ、客観的な考え方をお伝えできました。

まず気に入った建物を見つけるべく街を歩き、沢山の建物を観て廻り、これはという建物があれば設計者・施工者を調べ直接話を聞きに行き、できれば自分の土地に対して設計提案をしてもらうことをお勧めしました。その方はそれを実践し、理想に近い建物を見つけ設計者を調べ自ら会いに行って自分の想いを伝え設計の依頼をしました。設計者の方はその時点では数百人を抱える大きな事務所を経営する立場で、個人が依頼するレベルの設計業務を容易にできる立場ではありませんでしたが、可能な範囲でいい基本設計を引き受けってくれました（自ら設計した建物を評価され、さらには調べて会いに来た方は初めてと言い意気に感じたそう）。

納得のいく基本設計ができたところ迄と思いつきや、建物施工、外構施工等、主要工事会社の選定や実施設計の手配まで携わり、着工以降も主要工程の際に現場に赴き共にチェックしてくれる等、細やかな配慮を受け、竣工後もお付き合いが続いているそうです。私はといいますと、賃貸部・共用部の間取り、機器選定、事業収支や資金調達につき、お手伝いをさせていただきました。普及し始めの太陽光発電をオーナーと一緒に比較検討し導入したことは私自身のノウハウ蓄積にもなりましたし、費用は掛かりましたが今となっては時代を先取りした環境配慮のある建物になったと感じております。外構についても紹介いただいた会社の優れた提案を受け入れ、建物名称にもなるシンボルツリー導入、エントランスに至る安らぎある小径の空間ができあがり、今はオーナー、入居者は勿論、近隣からも評判の良い建物となりまた賃貸経営も順調のことです。

公益社団法人 東京共同住宅協会 理事・相談員 一級建築士 黒田 真隆

〒150-0001 東京都渋谷区神宮前6丁目29番4号 原宿こみやビル

TEL : 03-3400-8620 / E メール : info@tojukyo.net

URL: <http://tojukyo.net/>



■業界ヘッドライン■

この記事のポイント

たった一行から賃貸・不動産業界の今を読み取る、ニュースヘッドライン。

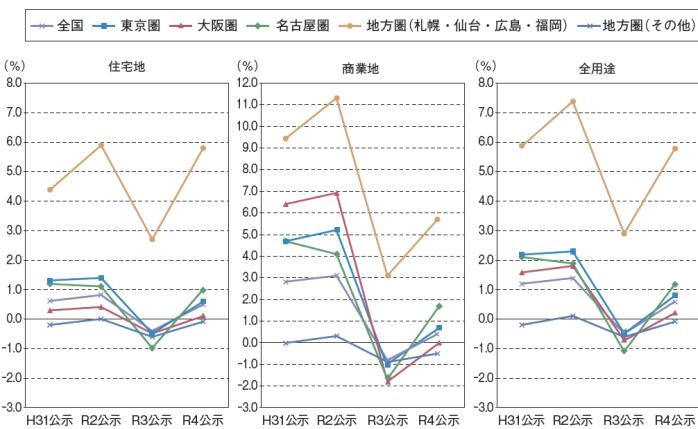
今回は、2022（令和4）年6月から8月までをまとめました。

- 2021年消費者物価、東京都住居費は全国平均の1.3倍—『日本経済新聞』2022年08月30日
- 8月1日時点の東京都推計人口増加、5か月連続プラス—『日本経済新聞』2022年08月30日
- 8月23区消費者物価2.6%上昇、7年10か月ぶり伸び率—『日本経済新聞』2022年08月26日
- ペットの葬儀代高額に、お墓の予算1万円以上が7割—『日本経済新聞』2022年08月25日
- 8月経済報告「緩やかに持ち直し」、世界景気は下方修正—『日本経済新聞』2022年08月25日
- 4～6月期GDP、前期比0.5%増、年率換算2.2%増—『日本経済新聞』2022年08月15日
- 都心5区オフィス賃料24か月連続下落、2年前比△12%—『日本経済新聞』2022年08月11日
- 第2次岸田改造内閣が発足、骨格を維持し派閥に配慮—『朝日新聞』2022年08月11日
- 7月企業物価8.6%上昇、17か月連続の前年超えで最高に—『日本経済新聞』2022年08月10日
- 6月実質賃金3か月連続減、名目賃金は6か月連続増加—『日本経済新聞』2022年08月05日
- 首都圏4～6月賃貸住宅市況、社会人は法人・個人で回復—『住宅新報』2022年08月02日
- 10年ぶりに平均寿命が短く男性81.47、女性87.57歳—『日本経済新聞』2022年07月30日
- 6月の鉱工業生産8.9%上昇、3か月ぶりプラス—『日本経済新聞』2022年07月29日
- 6月求人倍率1.27倍で6か月連続上昇、失業率は横ばい—『日本経済新聞』2022年07月29日
- 米FRB、連続0.75%利上げ、インフレ抑制優先—『日本経済新聞』2022年07月28日
- IMF予測、世界経済のGDP実質成長率3.2%に下方修正—『日本経済新聞』2022年07月27日
- 22年上期、首都圏新築分譲マンション販売△4.2%—転減少—『日本経済新聞』2022年07月21日
- 22年上期（1～6月）貿易赤字最大の7.9兆円、資源高響く—『日本経済新聞』2022年07月21日
- 景気の谷「2020年5月」で内閣府が確定、景気動向新指数—『日本経済新聞』2022年07月20日
- 大和ハウス10月に住宅再値上げ、資材高騰で2年連続—『日本経済新聞』2022年07月17日
- 第26回参院選で自民党単独過半数の63議席獲得—『朝日新聞』2022年07月11日
- 金融庁がマニュライフ生命に節税保険で初の改善命令—『朝日新聞』2022年07月11日
- 1～6月倒産件数が1%増え、2年ぶりに増加に転じる—『日本経済新聞』2022年07月09日
- 2021年度税収、6兆円増の67兆円で2年連続の最高—『朝日新聞』2022年07月06日
- 国産合板価格1年で2倍に高騰、単板・丸太の逼迫続く—『日本経済新聞』2022年07月01日
- 昨年分の路線価0.5%と2年ぶり上昇、人流増加で回復—『日本経済新聞』2022年07月01日
- 日銀国債保有割合が5割超え過去最大、6月買入れ15兆円—『日本経済新聞』2022年06月28日
- 確定申告、「e-TAX」が初めて来場申告者数を上回る—『日本経済新聞』2022年06月24日
- 野村総研見通し、18年後住宅着工戸数49万戸に減少—『住宅新報』2022年06月21日
- 21年出生数81万人と過去最少、出生率1.30と6年連続低下—『朝日新聞』2022年06月04日

土地活用ピックアップDATA

<地価変動率の推移（年間）> 国土交通省「令和4年度土地白書」より

	住宅地				商業地				全用途			
	H31公示	R2公示	R3公示	R4公示	H31公示	R2公示	R3公示	R4公示	H31公示	R2公示	R3公示	R4公示
全国	0.6	0.8	▲ 0.4	0.5	2.8	3.1	▲ 0.8	0.4	1.2	1.4	▲ 0.5	0.6
三大都市圏	1.0	1.1	▲ 0.6	0.5	5.1	5.4	▲ 1.3	0.7	2.0	2.1	▲ 0.7	0.7
東京圏	1.3	1.4	▲ 0.5	0.6	4.7	5.2	▲ 1.0	0.7	2.2	2.3	▲ 0.5	0.8
大阪圏	0.3	0.4	▲ 0.5	0.1	6.4	6.9	▲ 1.8	0.0	1.6	1.8	▲ 0.7	0.2
名古屋圏	1.2	1.1	▲ 1.0	1.0	4.7	4.1	▲ 1.7	1.7	2.1	1.9	▲ 1.1	1.2
地方圏	0.2	0.5	▲ 0.3	0.5	1.0	1.5	▲ 0.5	0.2	0.4	0.8	▲ 0.3	0.5
札幌・仙台・広島・福岡	4.4	5.9	2.7	5.8	9.4	11.3	3.1	5.7	5.9	7.4	2.9	5.8
その他	▲ 0.2	0.0	▲ 0.6	▲ 0.1	0.0	0.3	▲ 0.9	▲ 0.5	▲ 0.2	0.1	▲ 0.6	▲ 0.1



新型コロナウイルス感染症の拡大の影響が徐々に薄れつつある中で、全体的に昨年からは回復傾向が見られ、住宅地については、景況感の改善、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による下支えの効果もあり、取引件数は昨年と比較して増加しています。また、全国的に住宅地の需要は回復し、地価は上昇に転じ、また、都市中心部の希少性が高い住宅地や交通利便性、住環境に優れた住宅地では地価の上昇が継続するとともに、生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化などにより、バス圏や郊外の相対的に価格水準の低い地域にも上昇範囲が拡大しています。

公益社団法人 東京共同住宅協会からのお知らせ

<資格取得者向けフォローアップ企画>第20回 土地活用プランナー養成講座

資格取得者のためのフォローアップとして開催しております「土地活用プランナー養成講座」のYouTube動画を期間限定で配信いたします。今回は、山下・渡辺法律事務所の原直義弁護士に、底地・借地トラブルとその解決方法についてお話しいただきます。土地活用プランナーの皆様にとって有益な情報を発信させて頂きますので、是非、ご視聴ください。

『弁護士が解説！底地・借地トラブルとその解決事例！』 ～厄介な底地・借地問題をビジネスチャンスに変えるために～

<講師> 山下・渡辺法律事務所 弁護士 原直義 氏

動画配信です！

動画配信期間：2022年11月15日（火）～2022年12月13日（火）

動画視聴用URL：<https://tochikatsuyou.jp/seminar/01.html> ID : tochi2se / パスワード : 4124



【動画視聴方法】

- ①配信期間中に動画視聴用URLにアクセスし、上記のIDおよびパスワードをご入力ください（ログインできない場合は、別のブラウザをお試しください）。
- ②レジュメをダウンロードの上、動画をご視聴ください。

東住協は賃貸住宅経営者の支援を通じ共同住宅の改善と社会福祉の増進に貢献する公益法人です

発行：公益社団法人東京共同住宅協会

〒150-0001 東京都渋谷区神宮前6丁目29番4号 原宿こみやビル4F

代表TEL：03-3400-8620 / 土地活用プランナー専用TEL：03-6897-4115 / FAX：03-6428-6098

HP : <http://tochikatsuyou.jp/>

