

少子高齢化時代の賃貸経営は
 高齢者が新たなターゲット

満室化、賃料アップを実現する用途変更
 時代に合わせて新たな入居者を開拓しよう

ICHIMAN TOPICS



Photo
 ~今月の写真~

空気が乾燥し、澄んだ空が見られる季節になりました。陽が沈み、夜の帳が下りるまでの時間帯を「トワイライトタイム」と呼びます。ロマンチックなこの時間帯は歌の題名や歌詞によく使われます。忙しい一日の終わりに西の空を見上げれば、美しい薄明りの中できらりと光る一番星(金星)が見えるかもしれません。 撮影:西島 昭

**少子高齢化時代の賃貸経営は
 高齢者が新たなターゲット**

少子高齢化が進む日本。調査によると、高齢者への賃貸には不動産会社の8割が「拒否感がある」とか。高齢化社会の賃貸について、社会福祉士であり賃貸不動産経営管理士でもある久保さんにお話を聞きました。

「高齢者に貸したくない理由の多くは、滞納や孤独死です。滞納は家賃保証会社の活用などで解消できま

す。孤独死も何が不安なのかを明確にして対応すれば、問題は解決可能ですし、孤独死は何も高齢者に限った話ではありません(左表)」「長期発見されず原状回復に費用が掛かる」不安は、行政の見守りサービスや様々な見守り機器の活用で、「親族や相続人が見つからず残置物の処理や解約ができ

ない」不安は、事前に「死後事務委任」や「任意

後見人制度」などで解決できるそうです。しかし、「オーナーと管理会社だけで解決するのは難しい」と久保さん。国の進める地域包括ケアと連携し、入居者の状況把握やトラブル回避、孤独死の早期発見のため「地域包括支援センター」や「民生委員」との関係作りも重要だと言います。

先日「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」に「自然死及び日常生活の中での不慮の死は、原則告知義務なし」と明記されました。推計では2040年に単身世帯の45%が高齢者になるそうです。今後は、高齢者も視野に入れた賃貸経営が必要になってきそうです。

■ 孤独死の平均年齢は61歳
 現役世代で約40%

年代	割合
20代	4.2%
30代	6.4%
40代	10.1%
50代	19.2%
60代	30.6%
70代	20.9%
80代~	8.5%

出典：一般社団法人日本少額短期保険協会



お話を
 伺った方

social collective Lab
 社会福祉士・宅建士・
 賃貸不動産経営管理士
 久保 有美さん

満室化、賃料アップを実現する用途変更 時代に合わせて新たな入居者を開拓しよう

世の中のニーズが変化し 入居者のニーズも変化

近頃、駅近の居住用賃貸や立地のニーズに合わなくなった事業用賃貸を、保育園やネイルサロンなどに用途変更して活用するケースが増えています。築後20年〜30年が経ち、世の中のニーズが変化してきたことが要因として考えられます。空室でお悩みなら、それまでの用途にとらわれず、用途変更を視野に入れた募集をおススメします。

建築確認申請(用途変更)が必要なのは床面積200㎡超え

用途変更にあたっては、床面積が200㎡超えの場合、変更後の用途によっては建築確認申請(用途変更)が必要となります。例えば、居住用賃貸を保育園や介護施設、店舗に変更する場合があります。

また、建築確認申請の際は、既存の建物の検査済証や確認済証が必要です。新築時に検査済証をとっていない場合は、検査機関による調査を行い「建築基準適合状況調査報告書」を提出すれば、用途変更の確認申請が可能な場合がありますので、ご相談ください。

空室解消、賃料アップなど 用途変更はメリットも多い

当社管理物件では、用途変更により空室の解消や賃料アップを実現。特に駅近の居住用物件は、用途変更のメリットが大きいです。空室でお悩みの方、ぜひ、ご相談ください。

〈Case 1〉

店舗↓障害者支援施設に変更
店舗用途にこだわらず幅広く募集。申込みのあった障害者施設に用途変更し、8年間空室だった物件が、1.5ヶ月で成約



Before



After

〈Case 2〉

飲食店↓保育園に変更
1・2階の大規模飲食店を保育園に用途変更。安定収入を実現



Before



After

〈Case 3〉

居住用↓事業用に変更
築古の居住用マンションを、駅近という立地特性から事業用に変更。内装も用途に合わせて変更。事務所やネイルサロン、鍼治療院が入居し、賃料もネイルサロンは12.3万円↓13.5万円、鍼治療院は賃料7.5万円↓8.8万円にアップするなど、5年前に比べて年間収入が7.5%増加



Before



After

建物診断から修繕までお任せください！



株式会社市萬 辻丸 達憲
一級建築士
賃貸不動産経営管理士
宅地建物取引士

一級建築士の知識を活かし、築古物件の入居率向上のための修繕計画立案や長期運用のための適切な建物メンテナンスの実施など、賃貸用建物の維持管理や大規模修繕に関するコンサルティング業務を行う。

ICHIMAN TOPICS

■西島昭が「地域未来創造大学校・次世代まちづくりスクール」の講師に！

2021年7月より開講している「地域未来創造大学校・次世代まちづくりスクール」。地域の課題に対して実践的な解決ができる高度専門人材を育てる目的で、不動産業の事業領域拡大を目指す連続講座がオンラインで実施されています。講座には全国の専門家が講師として登壇。西島は11月22日(月)の「不動産業の事業領域拡大を实践から学ぶ」の講師として登壇し、「事業収支計画の立て方」について講義します。興味のある方は、詳細を<https://hello-renovation.jp/machi-school>でご確認いただきエントリー可能です(随時受付中)。

※受講者は過去の講座をアーカイブで視聴可

地域未来創造大学校 次世代まちづくりスクールとは

MISSION

実践的な解決ができる高度専門人材を育成する

地域社会における「住まい」と「ひと」との間で発生する社会課題に対し、不動産とその周辺分野の様々な知識とコミュニティや人のネットワークを活かし、実践的解決ができる高度専門人材の育成を目指しています。当スクールは、国土交通省「令和2年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」に採択されています。