

# SHIN CLUB 161

(株)辰 東京都渋谷区渋谷3-8-10 JS渋谷ビル5F

tel/03-3486-1570 fax/03-3486-1450



「M3」 撮影：ミリグラムスタジオ

今月のトーク/monthly talk

## 未来のユーザーのために

上の写真は、今月ご紹介する元代々木の集合住宅です。設計の内海智行氏が提唱する、可変性と拡張性を持った住宅「Mシリーズ」の新作です。建物の界壁を抜くことのできるRC壁構造で、コンバージョンを視野に入れたプランとなっています。引き継いだ資産を同じ内容で維持し続けるということは、次世代に負担になることも起こりえます。建てる世代が自分の思いだけに限定するのではなく、次世代のオーナーが対面するかもしれない不確実なニーズをなるべく反映できるようなものにしておく、そんな工夫も必要です。

建物は1度建てたら、かなり長い間その場に存在し続ける社会的資源です。日本の住宅の寿命は平均して約20年ほどですが、欧米では70～80年と言われています。スクラップアンドビルドの文化を象徴してきたわけですが、それでもさすがに、都心部では住宅の新築着工数はここ数年減少してきました。中古住宅市場は10年前の1.3倍です。欧米に比べればまだまだ少ないようですが、住宅に関しては十分ストックがあり、新築物件は今後そんなに増えることはないといわれています。

では戸建でもマンションでも中古となった住宅はどういうことになるのでしょうか。

現在日本では、住宅の価値を決定づけているのが固定資産税です。築年数が増えるにつれて固定資産税評価額が下がり、これが25年もすると0になってしまう。本当は、土地の評価で建物に対する評価ではないのにこれが全体の評価となって一人歩きしています。つまり、建物そのものを評価する統一された仕組みがないのです。

アメリカでは住宅の評価は、「取引事例評価法」という法律でしっかり守られており、中古物件は多く流通しています。戦火も受けず、歴史的に何度も建築ブームを経てきたアメリカには、品質の高い建物がたくさ

んあります。またそれらは築年数が古いにもかかわらず、よく手入れされています。人々は目的と予算に応じて、潤沢な中古住宅の中から買換えを行うのが普通です。その中古住宅の審査には、不動産業者などのほかに、アプレイザー（価格審査家）やホームインスペクターと呼ばれる専門の建物診断士が査定を行うそうです。彼らの判断をもとに住宅は売買されているので、人々は自分の住まいには非常に気を使い、手入れを怠らないのです。

しかし最近日本でも、金融機関の担保評価はあいかわらず一律ですが、中古住宅の人氣が出てきて、取得した物件を自分好みにリフォームするという若い層が増えています。中古マンションなどは物件の多さで比較しやすいことも手伝って、価格は上昇しているようです。

物件情報の正確な開示の促進も売買、特に買主にとっては重要です。今月「フロントライン」で登場いただいた大家さんの中古アパート購入の話は、多くの問題を提起しています。政府も中古住宅の流通拡大をさらに進めるために、リフォームトータルプランの策定を実施、「2020年までに市場規模を倍増させる」そうです。

不動産会社の中には、中古物件を購入する顧客に対して、リフォームを相談できる部門も設け、購入ローンとリフォームローンを一括で受ける新たな「ワンストップ」サービスを始めるところも出てきました。

弊社を訪れてくださるお客様は、すでに最初に高品質の家を建て、手入れを怠らずに建物の品質を維持しようとする意識の高い方がほとんどです。そのようなご要望に応える施工会社として、社会貢献させていただいていると自負しています。建物そのものへの評価制度の充実により、さらに日本全体で次世代へ受け継がれる良質な建物が増えていくことを願っています。



次世代のコンバージョンを想定した集合住宅

最近連作している「Mシリーズ」の流れをくむ壁構造の集合住宅。構造壁をバランス良く配置することで各住戸の界壁の躯体はすべて抜いてある。住戸間の乾式間仕切りは施工に手間がかかるが、将来的なコンバージョンに柔軟性を持たせる上であえて採用し続けている。現行の建築基準法は新築の建物を想定したもの。不確定な将来のニーズに対するリスクヘッジは供給側のアイデア次第。持続可能な計画はオーナーのモチベーションを次世代を見据えて育みながら、その結果として事業が継続されることが大切だと思う。

この元代々木という地域は、新宿、代々木、原宿など若い人に好まれる場所である。クリエイティブな層が集まる地域でもある。事業計画として最初は住居であっても、特に低層部に生活感が前面に出てくるプランを配置するとパブリックの関係性から少し無理がある。建物は1階の顔づくりが重要である。将来的に店舗やインキュベーションなど地域の拠点として機能できる顔が望ましい。小さなスペースである1階と地階をメゾネットとし、縦にボリュームを作り、リーズナブルな価格で若い人が最初にスタートさせるSOHOとして自立性のある生活を促すスペースともなり得るだろう。

また建物前面のバルコニーを専用使用するという日本の住居形式は、都市に対してバッファゾーンもなく、前面にエアコンの室外機などの生活感が出て猥雑になる。あえてバルコニーには出られないようにして建物全体の一体性を出している。

都市部ではハコとしての建物は、もう十分に供給されている。制度設計が追いついていない現在、次世代のニーズのために、現世代のウォンツをうまく活用していくロジックこそ、今求められている。

(内海智行氏 談)



所在地：渋谷区  
 構造：RC造  
 規模：地上4階、地下1階  
 用途：集合住宅  
 設計・監理：内海智行  
 / ミリグラムスタジオ  
 施工担当：奥村  
 竣工：2013年6月  
 撮影：ミリグラムスタジオ

①全景。最上階はオーナー邸。専用入口も建物右手に設けている②施工中の地下1階。階段も構造体と別になっている③施工後の地下1階。タイル貼りで、マルチな使い方に対応する④施工中の2階。構造体としては界壁を作っていない⑤2階賃貸居室。界壁部分は将来抜くことが可能。また開口部は建物のファサードとなる表に向かって腰壁となっており、バルコニーは専用使用ができないが緊急避難の時は使用可能となっている⑥2階共用廊下⑦1階エントランス⑧南側に突出した共用階段は緩やかな傾斜で周囲の建物の視線を遮断し、長いアプローチが建物の余裕となっている。最上階のオーナー邸はバリアフリーであり、アクセスである階段も車椅子に対応できる角度にしている



「全国賃貸住宅新聞社」発行の土地資産家受け隔月情報誌（定価 ¥600）紙面には、意識の高い家主さんや、活発な交流会の様子が紹介されている

# Yoshiyuki Watanabe



賃貸住宅フェア「全国大家ネットワーク」のブースで、大家仲間の皆さんと。手前右端、ストライプのポロシャツを着ているのが渡辺氏

7月30日、東京ビッグサイトで開催された「賃貸住宅フェア2013」に行きました（主催：株式会社 全国賃貸業住宅新聞社、開催は30日、31日の2日間）賃貸業界、つまり大家さんや地主さん、投資家、そして不動産会社やコンサルタントなど、業界の方々が一堂に会するイベントです。31日には、安藤忠雄氏が基調講演を行っていました。

一昔前は、大家さんというご高齢の方が入居者の生活全般の相談にのってくれるイメージでしたが、最近は不動産管理会社のサービスも充実し、大家さんも楽になっているのではないかと感じておりました。しかし、どうやらもっと大家さんは進化しているようです。税務対策、入金管理も自分で行う勉強熱心な一方、大家さん同志の親睦を深めながら、情報交換を行うネットワークを持つ、元気な方たちが少なくないようです。そんな大家さん達に会いに行きました。

ビッグサイトの西棟、コの字型の会場の左手から入ると、まずマレーシアやタイのコンドミニアムを紹介する海外の不動産投資会社が迎えてくれます。証券会社を含めた投資関係の会社も出展しています。そしてリフォーム・リノベーション関係のブースが続きます。建築・コンセプト関係、つづいて相続対策など法律関係の会社が出展しています。中央には不動産管理会社、出口近くには、IT関連サービスの会社がさまざまな独自サービスを展開しています。

そんな中、目を引いたのが全国各地の大家さん達自身のNPO、ネットワークのブース。「オーナーによる賃貸経営セミナー会場」では、名物オーナーたちが講師として登壇、自身の経験をもとに、空き家対策やトラブル解消へのアドバイスを語っています。

ちょうど私が訪れたとき300人近い聴衆を前にユーモラスに語っていたのが、渡辺よしゆきオーナー。『空き率率87.5%のおんぼろアパートが、8か月で満室になるまで！瑕疵闘争編』というタイトルで、ご自身が埼玉に購入した中古アパート「赤鬼荘」をめぐる話を絶妙な語り口で展開していました。

2010年夏、購入した古いアパートで、7日目にして床下浸水の瑕疵が発覚、40日目にして2人しか居なかった入居者の一人が居室内で亡くなり、90日目にしてアパート一帯が土砂災害警戒危険区域の選定検査を受ける。浸水工事の代金支払いで売主と裁判になるものの、弁護士を通さず、自分で対応。更に途中で東日本大震災を経験するなど、数々の困難に遭遇するも、アパートを再生

し8ヶ月で満室に導いた、というものでした。そんな経験を通して、「行動する大家さんの会（A O A）」（<http://www.o83nokai.org/>）を数人の大家さん仲間と共に創立した渡辺オーナー。スタッフの完全ボランティアによる「大家さんの大家さんによる大家さんの為の会」を標榜し賃貸住宅業界に関係する全ての人々を幸せにする事をミッションとした活動を展開しているそうです。サイトを立ち上げて年4回の勉強会やスピノフ的な活動も行っていっしょにやります。

特に渡辺オーナーの講演の中で印象的だったのは、件の中古物件の床下浸水が発覚し、入居者も決まっていたためにすぐに改修工事を行ったところ、その2か月後東北大震災が起きて、入居者の一人から「もし渡辺さんが、きちんと直してくれていなかったら、俺、危なかったかもしれない」と言われたこと。「大家こそ、日本の住宅環境に責任を持ち、守っていかなくてはならない存在なんだ」と気付かされたとのことでした。中古物件を購入するリスクも思いきり経験された渡辺オーナーですが、2011年5月に「全国大家ネットワーク」（<http://www.oya-net.com>）に参加、さらに東日本大震災被災者の方を空室に受け入れる運動「住まいんぐ」及び「借り住まいの輪」に賛同し、現在も被災者の方をアパートに受け入れています。

「貧乏、暇なし、子沢山」（年収280万程度）だった渡辺さんは、「地に足の付いた堅実な投資」をコンセプトとして、5年間貯金をして不動産投資を始めることにしました。キャッシュで購入した上記の中古アパートを始め、現在では3棟24戸の賃貸物件を所有するまでになりました。

不動産投資の活況が続いていますが、渡辺さんは投資家と大家の違いを次のように見えています。曰く、『投資家は数字がすべて』であり、大家さんには、『入居者様への愛情、責任。それに付随する建物への愛情』が必要不可欠と。血の通った人間のステージである賃貸住宅を、「数字」というナイフだけで切り口を入れるのには抵抗のある渡辺さんですが、賃貸経営には「数字に対するバランス感覚が鋭い」ことも必要だと言います。

さらに「不動産、特に土地は古来より綿々と受け継がれる『日本本物』であり、『社会全体の貴重なストック』である事を考えれば、最も愛情を注ぎ『上手く使える者』が形として『所有』し、活用するのが本来であり、それが出来ないプレーヤーは、それが出来るプレーヤーに任せるべき物ではないでしょうか？」と述べています。「古い物件を手入して、手直しして生き返らせることに生きがいを感じる」という渡辺さん。今後もその発信力を生かした、活動が続きそうです。

## 「大家が『住』の提供者として、もっと発信していくことで、よりよい賃貸業界を作ることができるのです」

### 渡辺よしゆき

1973年 東京都生まれ  
2004年 店舗兼住宅取得。大家を志しては居なかったものの住宅部分のローン返済を店舗賃料より返済することになる  
2006年 肉親の土地へ新築マンションを建設する計画が持ち上がり、不動産投資の勉強を始める  
2007年 競売により埼玉県越谷市に戸建を落札、家業の傍ら本格的に大家業を開始  
2010年 空室率75%の廃墟寸前アパートを埼玉県にて現金一括購入。繁忙期には東日本大震災を経験と数々の困難に遭遇するも、アパート再生し8ヶ月で満室に導く  
2011年以降、各種勉強会にて自身の経験を伝えるセミナーを多数開催。「全国賃貸住宅新聞」「家主と地主」「日経新聞」などメディアにも多数掲載されている

名物オーナーの講演に訪れた現オーナーや、オーナー予備軍の中には、若い人や女性も多い



## 「消費税増税、住宅建設はどんなスケジュールになるの？」 ～営業部からの報告をもとに～

選挙も終わりました。政府は、消費税率引き上げの条件として、「経済成長率で名目3%、実質2%を目指す」ことを努力目標にしてきましたが、9月頃閣議決定を行うとみられています。以前、このニュースレターでご報告した通り、年初から弊社への見積依頼が好調で、背景にはこの消費税率引き上げを見越したお客様のご依頼が増加しているわけですが、いよいよ具体的な動きが出てきますので、改めて確認させていただきます。

住宅建設の場合、9月末までに請負契約を締結した物件につきましては、引渡が来年3月を過ぎても消費税はこれまで通りの5%となる「経過措置」がとられます。契約が10月以降となりますと、引渡が来年3月末までなら5%、4月に入ると消費税率は8%となります（下図参照）また工事内容に変更が出た場合は、9月時点のものには5%ですが、増額したものについては8%となります。

お客様にあらかじめご確認いただきたいのは、次の3点です。

- ①建築工事では予測できない事柄が、工事期間途中、発覚することが起こり得ることを十分ご理解ください。
- ②工事の種類によっては過去の事例により、余裕を持った工事期間を設定させていただく場合があります。
- ③「お引渡し」とは、最終代金のご入金をいただき、建物引渡証を発行した時となります。消費税率の移行時期には十分ご注意ください。

そのため、9月末までに契約予定のお客様は、指定日の前日の9月30日を見積有効期限内にさせていただき、契約時には予測できなかった建築資材や設備機器の高騰が起こった場合は、お客様と協議の上、適当な増額措置をお許しいただくという条文を入れさせていただくこととなります。

## 消費税率5%から8%への流れ

平成25年					平成26年				
8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
	契約		工事期間				引渡		消費税率5%
	契約		工事期間					引渡	消費税率5%
		契約	工事期間				引渡		消費税率5%
		契約	工事期間					引渡	消費税率8%
	契約	内容変更	工事期間				引渡		消費税率5%
	契約	内容変更	工事期間					引渡	9月時点の代金額 5% 増額した代金額8%

また、政府は一時の税負担の増加による影響を平準化し税制上・財政上、次のような措置を講じます。

- ①住宅ローン減税の適用を平成29年末まで4年間延長
- ②平成26年4月から平成29年末までの措置として、一般住宅の所得税最大控除額を200万円から400万円に拡充、住民税からの控除上限を現行9.75万円から13.65万円へ拡充。
- ③借入限度額も2000万円から4000万円へ。長期優良住宅及び低炭素住宅は借入額5000万円、所得控除額が500万とさらに条件がよい
- ④現金購入者向けの投資型減税も適用期限を29年末まで4年延長。
- ⑤低炭素住宅も加えた対象住宅の控除対象限度額（標準的な掛かり増し費用）を500万円から650万円に引き上げ
- ⑥そのほか、所得に応じた給付措置を検討予定している

建設会社は、将来における変動が確実であるかのように決めつけた営業トークを避け、下請業者に不当なしわ寄せをすることを絶対にはなりません。協力金という名目で金銭の負担を強要したり、負担に同意しないと取引を停止したりしてはならないのです。

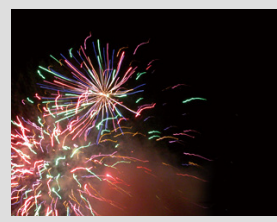
ここ数年の兆候として、新築住宅の着工が伸び悩んでいます。さらに駆け込み需要の反動が見込まれることから、国は、リフォームに施策をシフトしていく予定です。中古住宅の活用が広がることは建物そのものには望ましいことです。

これからの建設会社は、お客様、従業員、協力会社との信頼関係を重視し、厳しい状況下でさらに、企業としての本質が問われていきます。消費者の皆様には選ばれ、信頼される企業をめざしてまいります。

## 「神宮前の家」(N/L邸) がオーストラリアの雑誌、『ar』に掲載されています



ShinClub 152 でご紹介した「神宮前の家」(設計：みかんぐみ 2012.09 竣工) がオーストラリアの雑誌「ar」(Architectural Review Asia Pacific) に掲載されています。ぜひご覧ください。



8月12日(月)～16日(金)まで、夏季休業日とさせていただきます。

「アジュールビル 新築工事」 地鎮祭  
7月25日(水)

駅前再開発により区画整理が行われて、オーナーが自宅を店舗併用住宅に建替えられます。

所在地：練馬区  
構造：鉄骨造  
規模：地下1階 地上8階  
用途：共同住宅、店舗、事務所  
設計：architecture WORKSHOP  
完成予定：2014年4月

「生田教会 新築工事」 起工式  
7月27日(土)

近隣の方も注目している建物です。教会ということもあり、地域のシンボルとなれるよう心をこめて施工します。  
所在地：川崎市  
構造：S造  
規模：地上2階  
用途：教会  
設計：西沢立衛建築設計事務所  
完成予定：2014年3月

## 編集後記

・フロントラインでご紹介した、大家さん向け雑誌「家主と地主」の発行元、全国賃貸住宅新聞社は、経済記事で有名な亀岡太郎取材班グループが発行する、業界界の一つ。「経済界におけるすべての業界に自分たちの新聞・雑誌を出そう」という理念のもと、「リフォーム産業新聞」「高齢者住宅新聞」「プライダル産業新聞」など多数の業界新聞を発行。社員の定年を30歳として、独立・分社化を勧める思い切った経営戦略を展開しています。

(株)辰通信 Vol.161 発行日 2013年8月9日 編集人：松村典子 発行人：森村和男

東京都渋谷区渋谷3-8-10 TEL:03-3486-1570 FAX:03-3486-1450 E-mail: daihyo@esna.co.jp URL: http://www.esna.co.jp