強い需要で安定経営

戸建賃貸に注目が集まっている。供給戸数や市場規模など、はっきりしたデータはないものの、「おう盛な需要に対して供給が圧倒的に少ない」と、戸建賃貸を手掛ける各社は断言する。一般的なアパートに比べて空室率も低いといわれており、参入・強化する企業が相次ぐ。商品ラインアップも、太陽光発電付きや長期優良住宅の基準をクリアするものなど、近年の住宅購入ニーズに近いコンセプトを打ち出している。

郊外、変形地でも有効活用

“戸建賃貸”増加の兆し

相続対策で注目集まる

戸建賃貸に注目が集まるのは、相続対策への関心の高まりや賃貸アパート、マンションの空室率の高まりを背景にしている。供給各社の受注実績を見ても、年々注目が高まっているようすがうかがえる。

07年から「Ｃａｓｓｙａ（カシーヤ）」のブランドで戸建賃貸を展開しているミサワホームは、10年度に戸建賃貸を268棟受注。同社の賃貸住宅に占める割合は40・4％だった。翌11年度は326棟・39・8％、12年度も8月末までに93棟・31・5％を受注しており、大きな割合を占めている。

戸建賃貸に特化して展開する絵家ランデックスも、今期（12年12月期）は前期を2割上回る受注160棟を見込む。同社では、年間受注200棟の早期達成をめざし、毎年2～3割の増加を維持する考え。都市部への拠点増設などによって体制を整える。

ただそれでも需要に比べて供給が圧倒的に少ないのが実情。2010年の国土交通白書によると、戸建てを求めるユーザーは全体の77％にのぼるのに対して、戸建賃貸の供給は新築住宅の2％以下に過ぎない。加えて、将来的な給与アップの見通しが立たないこともあり、戸建ての購入希望者も賃貸を選択する例が増えているという声もある。

戸建賃貸のメリットは、こうした需給バランスのゆがみによる入居率の高さ。賃貸住宅の全国平均の空室率が2割を超え、賃貸市場は完全な「借り手市場」にシフトしたとされ、賃料も緩やかな下落トレンドを描く。そうした中で需要に対して供給が少ない戸建賃貸は賃料が値崩れしにくく、オーナーの安定経営に有効だ。

需要に比べて供給が少ないことから駅から遠いなど賃貸アパートでは不利と言われる立地でも入居者が決まりやすい特徴がある。狭小地や変形地といった活用しにくい敷地でも柔軟に対応できるのが強みだ。もともとの土地の所有者が相続などの際に土地を分筆して旗竿地が残る場合も多い。そうした難しい土地の活用方法として一般に認知されるようになってきた。

不動産コンサルティングのFPコミュニケーションズがコンサルティングを手掛けて今春竣工した千葉県八千代市内の案件は駅徒歩3分ながら、都心から電車で1時間、計画地一帯が区画整理中という決して活用しやすい土地ではなかった。同社は周辺業者に対して60時間にもおよぶヒアリングを実施してファミリータイプで7万円台からの家賃を想定した賃貸住宅を提案した。戸建てではなく、建物を長屋形式にして敷地の接道制限もクリアした。

相続対策の面では、アパートやマンションと違い、相続が発生したときに分割しやすいのは大きな特徴のひとつ。たとえば4棟の戸建賃貸を経営していて、相続が発生したときに1棟を売却して相続税資金に充てたり、兄弟で分けて所有するといった対応ができる。これが1棟の集合住宅ならば分割は不可能だ。1棟アパートを売却する場合、どうしてもグロス価格が高くなってしまうので、売りにくい側面もある。

戸建賃貸に特化して展開する絵家ランデックスは、太陽光発電付きなどの商品を展開して拡大を図る

既存各社も商品力強化

仕様アップや環境対応も

絵家ランデックスは、太陽光パネルを標準装備した戸建賃貸「プライムアセットシエロ」を今春発売した。8・61㌔㍗の太陽光を搭載し、売電権利は入居者、オーナーで選択できる仕組み。オーナー宅が近い場合はオーナーが売電する方式を推奨。オーナー宅で使用した電力の余剰分を売って収入を得られるメリットを訴求する。9月に東京都府中市の京王線武蔵野台駅近くで土地活用として建築した案件では、オーナー宅が隣接していたため、オーナー売電方式を採用した。入居者が売電する方式では、入退去に伴う売電時のメーターの書き替えの問題などがある。