

連載

01

# 賃貸オーナーへの提案に ガス販売店の新規事業に 戸建賃貸住宅経営のススメ

## 集合賃貸住宅は供給過剰 賃貸経営は難しい!?

まず、福田さんがLPガス販売業者に戸建賃貸住宅経営を勧めた理由から伺います。アパートの空室が増え続けているなかで、賃貸経営はこれからますます大変になるのではないかと思います。戸建てならいける、ということですか。

福田 特にLPガス販売業者さん限定して呼びかけているわけではありませんが、私たちは、地域に根差した企業の方々に、戸建賃貸住宅についての理解を深めていただきたいと考えています。

確かにアパートなど集合賃貸住宅はすでに供給過剰です。空室率は全国で約23%ともいわれています(「全国賃貸住宅新聞」による)。築古や立地条件が悪いアパートの空室がなかなかうまらない状況は、LPガス販売業者さんもガス供給を通じてよくわかりかと思えます。人口だけでなく世帯数も減少するなかで、賃貸ばかりでなく、住宅そのものが

余り始めているのは確かです。しかし、賃貸住宅そのものの需要はなくなりません。むしろ増え続けるだろうと私は思います。もちろん従来型の考え方、ただ建てて貸せばいいというのでは賃貸経営は難しい。時代に求められている賃貸住宅でなければダメです。その一つが、戸建賃貸住宅だと私たちは考えています。

そもそも賃貸住宅経営は、賃借人、質借人、建築業者、不動産業者それぞれの損益分岐点のビジネスです。施主、つまりオーナー(賃貸人)の目的は収益や投資、相続対策。所有する不動産を活用した収益率の効果、投資額の表面利回りは8%以上、相続対策での節税効果の大きさなどを期待しています。一方、その物件に住む入居者側から見ると、賃貸住宅の大半は集合住宅で、満足する住まいになかなか巡り合えない。永住型の賃貸物件は「存在しない」ともいえるので、賃貸は一時的な住まいと捉えます。住まいの満足を得ようとすれば、結局はマイホームの購入を検討するわけで、持家率61.4%、

液石法の省令改正により、賃貸住宅オーナーとの関係の見直しも求められています。LPガス販売業者は、オーナーへのサービスとして賃貸経営に真に役立つ情報を提供することが求められるとともに、販売業者自身が賃貸物件の管理や経営に参入することも選択肢の一つとなり得ます。それを踏まえ、需要が多く供給が少ない戸建賃貸住宅の経営について、戸建賃貸住宅の供給を行う福田功氏からLPガス販売業者への提案を、連載でお届けします。

借家率38.6%という比率は、ここ40年間変わっていません。

## 需要が多く 供給が少ない戸建賃貸

永住型の賃貸住宅が存在しない大きな理由は、ほとんどがオーナーの

目的を優先した建築業者案件で、間取りや設備、予算、仕様を供給サイドの都合で提供してきたからです。その結果、民間の賃貸住宅全体の実に87%が集合住宅となったわけです。部屋の上下左右が他人という集合住宅は、間取りや設備以前に音の問題や生活での制約を、戸建ての比較にならないほど大きく受けます。賃貸住宅生活者の多くが、制約のない戸建てを求めているのです。

にもかかわらず、戸建ての賃貸住宅は市場の3%未満(「日刊賃貸住宅」による)。求めている人に対して圧倒的に少ないので、入居募集を行う不動産業者は、良質な戸建賃貸住宅が出るのを待っています。ならば戸建てを供給すればいいじゃない

かとなりますが、それがなかなかできずにいました。建築業者は建築請負工事で完結したいため、施主である賃貸オーナーの要求しか考えません。また建築業者は入居募集や管理をしないので、入居者ニーズはもともとよくわからないですね。

そこで私たちは、工務店、不動産業者、設計事務所、資材メーカー、商社が主体となった、「三次元ネットワーク」と名付けた、建築の販売、施工、管理を一元化した全国ネットワークを作りしました。この一員として、地域密着の事業を展開されているLPガス販売業者さんに加わってはいかがかご提案しています。

福田功(ふくだ いさお)氏



1952年生まれ。慶応大学経済学部卒。栃木県鹿沼市を拠点に不動産開発、仲介、管理を行う「晃南開発グループ」(洋館本店グループ)の総括代表。2005年から低価格・高品質の戸建賃貸住宅の全国展開を本格化。さらに、「住宅の通信販売」の構想を発表するなど、業界で注目を集めている。

# 月刊 LPガス

2024  
6

編集発行  
産業報道出版  
<http://www.lpg-sanpo.co.jp>

## LPガス機器ガイド&メーカー最新機種2024

防災、保安、家事ラクで選ばれるエネルギーに

アイテムは、販売店様のためになることを考えております!

### 検針伝票を

コストカット

らくらく  
操作

自社送信

ショートメッセージサービス

# SMSで送信できるようになります!

※SMSとは携帯電話番号宛にメッセージを送信できるサービスです

#### Point.1

販売店様から簡単一斉送信



#### Point.2

お客様はスマホのメッセージから簡単確認



番号だけで準備完了!  
アプリ不要!

今月のガス使用料金が確定しました。  
詳細⇒[https://\\*\\*\\*\\*\\*](https://*****)



※イメージです

LPガス総合管理システム

## Hyper ガストピア



LPガス販売店さまのトータルシステムコンサルタント

### アイテム株式会社

東京都練馬区桜台6丁目4番12号 <https://www.itemkk.co.jp>