

連載

02

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

多少高くても 戸建賃貸を求める入居者

——戸建賃貸住宅は需要が多いわりに供給が少ないと伺いました。どのぐらいのアンバランスがあり、どのような層が戸建賃貸を求めているのでしょうか。

福田 例えば2019年度の新築住宅の着工件数のうち持家は28万戸で分譲住宅が26万戸。貸家はそれらより多く34万戸です（国土交通省建築着工統計）。ところが、この年の戸建賃貸住宅の供給量は6570戸。貸家全体のわずか1・9%です。なぜそうなるかというと、前回は述べたように施主である賃貸オーナーの目的ばかりで建てているからです。戸建ては集合住宅に比べて戸あたりの建築コストが高く、その結果、家賃も高く設定される傾向にあります。家賃が高くなると入居者獲得が難しくなり、投資回収が難しいという考えが、賃貸経営を考える方々に根強くあります。

私たちはコスト面の解決を進めて

いますが、一方で、多少家賃が高くても戸建賃貸に住みたいという層はいるのです。最もニーズがあるのは子育てのファミリー世帯です。

そもそも、集合住宅の最大の問題は「音」の問題です。当社も不動産管理を行っていますが、これまでも音の問題でさまざまなトラブルを経験してきました。

もう20年も前のことです。当社が管理しているアパートの1階の入居者が、脳腫瘍の手術をしました。術後は自宅で安静にしていなければなりません。でも、その部屋の上、2階は3歳の子どもさんがいる家族で、子どもがいつもバタバタと走り回っていました。どうにも我慢できず、当社の担当者に、上の方に静かにするよう申し入れてほしいと言ってきました。担当者が2階に言いに行くと、入居者のご夫婦は平謝り。でも子どもをやることなので、叱られれば少しはおとなしくなりますが、完全に静かにさせることはなかなか難しい。ご夫婦も弱ってしまいました。たまたまそのオーナーさん

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ガス販売事業者は、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、販売事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ガス販売事業者への提案を、連載でお届けします。

が複数の物件を持っていて、別棟の2階に空室があったので術後の入居者に移っていただくことにしました。

戸建賃貸住宅経営は 世の中が求めるビジネス

この時の音の問題はなんとか解決しましたが、いつもそのようにできるわけではありません。賃貸に住む子育てファミリーが近隣とトラブルにならないためにどうすべきか……あれこれ考えて行きついたので、戸建賃貸だったのです。

子育て世代にとっては、子どもがたてる音に神経を遣うことは生活での大きなストレスです。でも隣室や階上の「音」が気になるというのは、壁一枚、床一枚隔てて他人同士が住む集合住宅では不可避の問題で、その解決は戸建てに住むしかないわけです。少子化のなか、子育て支援の重要性がさかんに議論されていますが、まずは気兼ねなく住める家を提供することが社会的にも必要だと私たちは考えています。

集合住宅に住む人のストレスは

「音」に限ったことではありません。価値観や生活パターンが異なる隣人の許容を「我慢」と考える人はこれまでもいたわけですが、もし我慢しないで、アパートと同程度の賃料なら住みたいというニーズは実に多い。また、マイホームを買うことができるけど、その必要がない人もいます。転勤があるため賃貸がいいとか、将来は実家に入るので購入する意味がないなど。住宅ローンという長期にわたる債務を持ちたくないという層もいます。戸建賃貸住宅経営は、今後増え続けるであろう、こうした層に向けたビジネスなのです。

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、管理を行う児南開発グループ（洋館家本店グループ）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。

LPG販売店経営読本

LIQUEFIED PETROLEUM GAS

月刊 LPガス

2024

7

編集発行

産業報道出版

<http://www.lpg-sanpo.co.jp>

サプライヤー特集2024

四国業界特集

暮らしをささえ、地球をまもり、未来をつくる。



Growth 成長

Leader 変革

Open 共創

Basics 誠実

Effort 努力

わたしたちENEOSグローブは、

いつの時代も変わることなく、安全・安心・快適な日常と、美しい地球の未来を願い、

全国各地のお客様にLPガスをお届けしてきました。

これからも、「暮らしをささえ、地球をまもり、未来をつくる。」を合言葉に、

社員一丸となり、サービスのさらなる充実と脱炭素社会の実現に向けて果敢に挑戦します。



ENEOSグローブ株式会社

〒100-6115 東京都千代田区永田町2-11-1 山王パークタワー15F TEL:03-5253-9060 <https://www.eneos-globe.co.jp/>