週刊 全国賃貸住宅新聞

2022年 2・21 No.1497 毎週月曜日発行

発行所　㈱全国賃貸住宅新聞社　亀岡大郎販材班グループ
東京都中央区銀座8−12−15
TEL 03(3543)6494(代表)
03(3543)6761(編集部) http://zenchin.com
大阪市北区中之島2−3−18　TEL 06(6220)0075
発行人　加覧光次郎　年間購読料17,000円

主な内容

4〜5 特集
DIYで所有物件をバリューアップ
物件改修コスト3分の1に

9 特集
エリアルポ〜佐賀編〜
建材高騰で新築賃料5000円上昇

11 企業研究
埼玉県西部を中心に
戸建て賃貸400棟を供給
近藤建設
(埼玉県ふじみ野市)
宇佐見　佳之社長

24 トップインタビュー
サービス業としての賃貸管理追求
東証二部上場でエリア拡大に意欲
長栄
(京都市)
長田　修社長

レオパレス、借り上げ家賃減額泥沼化

団体で訴訟を起こす家主も

レオパレス21（以下、レオパレス：東京都中野区）がマスターリースする賃貸住宅の借り上げ家賃減額が問題化している。同意をしていないのにもかかわらず、レオパレス側の提示した減額賃料が一方的に振り込まれたケースに対し、オーナーが集団の訴訟や交渉を起こす動きも出てきた。

「1月末から2月の半ばまでにレオパレスから、オーナーに対して借り上げ家賃の減額を求める調停の申し立てが10件出ている」と話すのは、サブリース被害対策弁護団（神戸市）の団長を務める三浦直樹弁護士だ。

レオパレスは、2021年4月以降の特定賃貸借契約の更新分を対象に、借り上げ家賃の減額に関する通知をオーナーに送付。減額に応じないオーナーに対しては、レオパレスが調停に持ち込もうとしている。ただ、この話には前日譚がある。

同弁護団は、21年11月4日に大阪地方裁判所に対して、レオパレスを提訴した。オーナーが同意していない減額家賃を一方的に振り込んできているのは不当だとして、原告であるオーナー25人分の未払い家賃など約1400万円分の支払いをレオパレスに求めた。

第一回の裁判が21年12月20日に行われる予定だったが、11月30日にレオパレスから、請求額を全額支払うので裁判を取り下げてほしいとの連絡が来たため応じた。

12月15日には、オーナーに減額前の家賃額が振り込まれ、未払い分に遅延損害金と訴訟費用等を加えた請求額全額の入金もあり、事件は解決したかに見えた。

だが、冒頭で調停を申し立てられたオーナーは、この原告25人のうちの10人だ。減額は不当だ、という裁判を起こされ、要求を認めた相手に対し、レオパレスが個別に調停を申し立てている。三浦弁護士は「裁判で判決が出ることを避けつつ、個別の調停でかかる費用や手間を考えさせ、オーナーにレオパレスの要望を飲ませるのが狙いでは」と話す。

22年1月7日には別の案件で、レオパレスと特定賃貸借契約を結ぶオーナーの1人が、同社に対する民事訴訟を起こした。オーナーの了解を得ないまま、同社が独自の査定によって引き下げたサブリース賃料を振り込み続けていることに関して、21年8〜12月分の従前の賃料との差分322万円と年3%の遅延損害金と訴訟費用の支払い、22年1月分から従来の借り上げ家賃を支払うように求めた。訴えを起こしたオーナーは「市況的に家賃を30%も減額すべき根拠はないし、減額後の家賃の一方的な振り込みについても法的な根拠はない。このまま泣き寝入りするわけにはいかない」と語る。

相次ぐ賃料査定の依頼

個別交渉を行うための賃料査定の依頼がオーナーから相次いでいるのは、不動産鑑定を行うさくら不動産鑑定（大阪市）だ。レオパレスからの大幅な借り上げ家賃減額に困っているという相談が21年8月頃から来ており、これまでに35件ほどの相談が寄せられた。そのうち22件が正式な依頼となり、18件は当初レオパレス側が提示した借り上げ家賃よりも減額幅を抑えて合意に至った。

同社の飛松智志代表によると、レオパレスの提示額が更新前の借り上げ家賃と比べ平均で24%程度の減額になっていたのが、交渉後は減額が更新前比8%ほどで合意に至っているという。

交渉の流れとしては、同社で、依頼主の所有する物件の賃料査定レポートを作成。オーナーは、レオパレスの担当者に対し合意書への署名を拒否したうえで、レポートを提出し、交渉を行う。1回目の交渉では、1〜2週間で当初より半分から3分の1ほどの減額幅で再打診されるケースが多いようだ。2回目、3回目と交渉を続けるうち、更新前と比較し減額幅が10%を切る数値を提示してくる傾向にある。21年11月から相談の件数は落ち着いてきたものの、オーナーが交渉中の案件があり、まだ問題は収束しないと見る。

問題の争点の一つは、レオパレスの提示する減額した借り上げ家賃が適正かどうかだ。

不動産鑑定士の飛松代表は「レオパレス側の鑑定では相場賃料が新規契約の場合になっている。契約更新のため、通常であれば継続家賃として、相場と現家賃の差を縮めた額を提示するのが一般的。周辺の競合物件比較では、安い賃料の物件を集めているケースも見受けられる」と話す。

近隣相場に「一括借上比率」と称する80%を乗じた金額が適正賃料であるとしている点に関しても疑問の声が上がる。三浦弁護士は「当初の契約時に借り上げ賃料の計算式として規定しているわけでもないのに、根拠のない数式と数値を用いており、合理性がない」と言う。

レオパレスは「賃料適正化協議につきましては、順次オーナーさまと協議させていただいております。詳細な戸数や進捗（しんちょく）状況については公表しておりません」と回答。訴訟や調停に関しての方向性については非開示としている。

≪レオパレス借り上げ家賃減額の動き≫

2021年4月〜	レオパレスが４月以降の更新分について家賃適正化として借り上げ家賃の減額を実施
21年11月	オーナー25人がレオパレスを提訴し、未払い家賃分など約1400万円の支払いを請求。レオパレスが請求に応じたことで、裁判を取り下げ
22年1月	オーナー１人がレオパレスを提訴し、未払い家賃分322万円などの支払い求める
22年1〜2月	レオパレスがオーナー10人に対し、家賃減額を求め個別の調停申し立て

ESGを意識した運営推進

東京ガス不動産



▶東京ガス不動産は賃貸マンションの所有を拡大する（写真は「ラティエラ板橋」）

所有物件共用部に再エネ電気

東京ガスグループで不動産事業を行う東京ガス不動産（東京都港区）は、賃貸住宅事業においてESG（環境・社会・企業統治）を意識した物件の運営と開発を推進。1月19日には、同社の所有する賃貸住宅「ラティエラ」シリーズ全22棟851戸の共用部に、グループで提供する再生エネルギー由来100%の電気「さすてな電気」を導入すると発表した。

CO2排出量実質ゼロの電気を利用することで、グループで掲げる「脱炭素社会の実現」に向けた取り組みの一つとする。加えて、入居者に対しても訴求できるとみる。

同社の中山潔常務は「今後は環境配慮や社会貢献などを重視した価値観を持つ顧客層が増えていく。加えて、社宅利用をする法人でもESGへの取り組みを一つの評価ポイントとして物件を選別するようになるだろう。いち早く取り組み、市場でニーズをつくり出すことが当社のビジネスチャンスになっていくと考えている」と話す。

同社の所有不動産のうち、賃貸住宅はまだ一部だが、今後の拡大事業と位置付ける。

現在3棟523戸の大型案件を含む開発が決まっており、新たに土地や築浅物件の取得にも意欲を見せる。

30年度に累計100棟の賃貸住宅開発・取得を目指す中、不動産分野においてもESG投資の動きが重要になるとみており、太陽光発電システムの搭載、電気自動車の充電設備導入などに取り組み、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）仕様の賃貸マンション開発も行っていく予定だ。

マンスリーマンション事業譲受

レジデンストーキョーから



アットイン
（愛知県名古屋市）
平塚正人社長(49)

アットイン

マンスリーマンション（以下、マンスリー）事業を行うアットイン（愛知県名古屋市）は、1日に同じくマンスリー事業を行うレジデンストーキョー（以下、RT：東京都渋谷区）のマンスリー事業の譲受を発表。RTが運営していたマンスリー500室を加え、東海エリアと東京都内でのマンスリーの運営数は3100室に拡大した。

アットインは、東海エリアを中心に、2600室のマンスリー、シェアハウス、民泊施設の運営に加え、温浴施設やホテルなどの運営を行い、年商は約42億円。マンスリーは製造業などの法人顧客に強みを持つ。

一方、RTは、外資系企業や留学生などをメーン顧客層としている。RTは新型コロナウイルス下で訪日外国人が伸び悩む中、障がい者向けのグループホーム運営をメーンに伸ばすため、事業のスリム化を図り、マンスリー事業の譲渡に至った。

アットインの狙いは、アフターコロナを見据え外国人顧客の需要が高い東京でのビジネス強化を進めていくことだ。

RTの持つ、コンパクトな1棟物のマンスリー物件の開発と都内での運営のノウハウを生かし、既存顧客である投資家へ提供する物件のバリエーションを増やす。加えて、同社が借り上げて運営まで行うことで、顧客との長期に渡る関係性を構築していく。アットインの平塚正人社長は「今回の事業合併により、マンスリー業界でトップ5に入った。今後は顧客の困りごとに応えられるサービスをさらに充実し、顧客に選ばれる会社として、一つずつ順位を上げていきたい」と語った。

軽井沢にリゾート型サ高住

アクティブシニア層向けに開発

博悠会

特別養護老人ホームの運営などを行う社会福祉法人博悠会（長野県小布施町）は、長野県軽井沢市に44戸のサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）「ＡＩＳＩＡ（アイシア）軽井沢」を開発。モデルルームの内見受け付けを1月28日に開始した。

ターゲットは60歳以上のアクティブシニア層だ。介護施設の前段階の住まいという認識ではなく、定住やセカンドハウスとして楽しめる、活躍できる居住空間を目指す。管理・運営は同社が行い、仲介は保証会社のＣａｓａ（カーサ：東京都新宿区）が行う。

同物件はＪＲ北陸新幹線「軽井沢」駅からタクシーで約15分に立地する。平屋のコテージが全44戸あり、間取りは１ＬＤＫ～２ＬＤＫ（72・46㎡～123・39㎡）。賃料は48万1000円～72万6000円（共益費・基本サービス費込み）。


▶住居棟のイメージ画像

竣工は6月、引き渡しは7月を予定している。

専有部は3つのエリアに分かれ、内装の色や材質も44通りある。一部を除きペットの飼育も可能だ。共用部の「ＣＬＵＢ ＨＯＵＳＥ（クラブハウス）」は入居者交流や来客とのパーティーなどに利用できる。

統括マネージャーの柴本修氏は「事業領域の拡大に向け、サ高住事業認可を取得した。新たな経営の柱としてブランドの確立を目指す」と話した。

野村不動産ビルディングを合併

開発・賃貸・運営機能の最適化図る

野村不動産

野村不動産ホールディングス（東京都新宿区）は、4月1日付で野村不動産（同）と野村不動産ビルディング（東京都港区）を合併する。野村不動産が存続会社となり、野村不動産ビルディングは消滅する。

今回の合併の狙いは、グループの開発・賃貸・運営機能の最適化と、同グループが進める大規模複合開発「芝浦一丁目プロジェクト」の推進体制の強化。同プロジェクトは今回合併する2社に東日本旅客鉄道（東京都渋谷区）を加えた3社が共同の事業主体となって進めている。

野村不動産ビルディングは、オフィスビルや店舗、倉庫、共同住宅、社員寮などの建設や賃貸、管理を事業として展開。同社は1932年に東芝（同）の前身である東京電気の不動産会社として創業され、2018年12月に野村不動産グループ入りした。21年3月期の売上高は548億円で、従業員数は21年4月1日時点で64人。

野村不動産の21年3月期売上高は3873億円。従業員数は21年4月1日時点で1735人となっている。

合併当事会社

商号	野村不動産株式会社（存続会社）	野村不動産ビルディング株式会社（消滅会社）
設立	1957年4月15日	1932年12月22日
本社所在地	東京都新宿区西新宿1-26-2	東京都港区芝浦1-1-1
資本金	20億円	143億円
代表者	代表取締役社長 松尾大作	代表取締役社長 松﨑雅嗣
売上高	3873億円（2021年3月期）	548億円（2021年3月期）
従業員数	1735人（21年4月1日現在）	64人（21年4月1日現在）

eスポーツ会社、賃貸事業に参入

ゲーマー向け物件をコンサル

バサラ


バサラ（宮城県仙台市）堀田翔平社長（27）

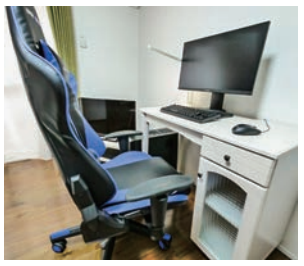
スポーツ施設「ｅＳｐｏｒｔｓ ＳｐａｃｅＢＡＳＡＲＡ（イースポーツスペースバサラ）」の運営などを行うバサラ（宮城県仙台市）はゲーミングＰＣの製造を行うファーストローンチ（同）と共同でｅ（イー）ルームジャパン合同会社を設立。ゲーマー向け賃貸住宅（以下、ゲーミング賃貸）のコンサルティング事業を開始する。11日にはゲーミング賃貸のポータルサイト「ｅルーム」を開設。プランによるが約16万～30万円相当のゲーミングＰＣとゲームに必要な用品が揃った賃貸物件を3万9000円より紹介する。年内に100件の成約が目標だ。

第1弾として、地場大手の平和住宅情報センター（同）と提携し、ゲーミング賃貸2棟「ピースフル錦町」と「ピースフル一番町南」を監修。両物件とも1Kで、入居者が希望すれば無償でゲーミングＰＣとモニター、デスク、チェアが設置される。

家賃はピースフル錦町が4万円から、ピースフル一番町南が4万7000円からだ。2021年12月27日より募集を開始し、現時点での問い合わせは10件。

入居者のターゲットはオンラインゲームに興味がある若い学生だ。

堀田翔平社長は「オーナーがパソコンを自己負担するとしても、例えば2年契約なら、月1万円程度で導入できる。広告費を考えると、ｅルームを利用する方が若者への集客の効果があると考えている」とコメントした。


◀実際にゲーミングセットが設置されたピースフル錦町

在宅勤務向け賃貸企画

都市開発進む大田区エリアで着工

大成有楽不動産

大成有楽不動産（東京都中央区）は、1月に賃貸マンション「テラス大鳥居エアーズ」を着工。完成予定は2023年5月で、同年春に入居募集を開始する予定だ。

同物件は、京急空港線「大鳥居」駅から徒歩3分に立地。7階建てＲＣ造、全43戸。間取りは1ＤＫ、1ＬＤＫ、2ＬＤＫを用意し、広さは25・70㎡から50・99㎡となる。家賃は10万～19万円を想定している。入居者ターゲットは、航空関係者と一般社会人だ。

特に一般社会人については、新型コロナウイルス禍で導入が進んだテレワーカーの入居も想定。これに併せ、同物件の最大の特徴として、全戸の間取りで広さ8・42㎡以上のダイニングキッチンを設けている。仕事を行う居間部分と、寝室部分を分けて生活することをイメージしているという。

最も小さい広さの部屋が約25㎡。一般には1ＫやワンルームとするＲの新線開設が予定されるなど、都市開発が進むエリアでもあり、住宅地としての長期的なポテンシャルを見込む」と話す。

同物件が立地する大田区では、29年にＪＲ東日本「羽田空港アクセス線（仮称）」の運行開始も予定されている。

採用中止もあり、メインターゲットとする航空関係者からの需要が見込めない現状はある。一方、Ｊ


◀テラス大鳥居エアーズの完成イメージ



AGENCY capco Only One Solution-Provider for Real Estate
株式会社CAPCO AGENCY <カプコ エージェンシー>
東京オフィス　〒100-0004 東京都千代田区大手町2-1-1 大手町野村ビル20階　TEL 03-5843-0933
名古屋オフィス　〒460-0002 名古屋市中区丸の内2-1-37エスパシオ丸の内4階　TEL 052-218-7088
大阪オフィス　〒530-0041 大阪市北区天神橋 2-5-25 若杉グランドビル本館11階　TEL 06-4792-8310
福岡オフィス　〒810-0073 福岡市中央区舞鶴3-8-6 BLAROCK.maiduru 2階　TEL 092-753-8404
仙台オフィス　〒981-3133 仙台市泉区泉中央2-10-10 サニーヒルズ泉中央1階　TEL 022-725-6907
https://www.capco-agency.co.jp/



タマキホーム、不動産クラファンに参入
事業認定は沖縄県で初

沖縄県本島南部をメーンに分譲マンションや賃貸住宅の開発・販売を行うタマキホーム（沖縄県那覇市）は1月24日、沖縄県の事業者として初となる不動産特定共同事業の許可認定を受けた。今後は不動産小口化商品（以下、小口化商品）の販売にも力を入れていく。5月に専用のECサイト（電子商取引）「T，s Funding（ティーズファンディング）」をオープンし、5月ごろから販売開始の予定だ。

同社は建築価格の高騰に伴い、今後融資条件が厳しくなり、不動産投資への新規参入が減少するとみている。それに対して、小口化商品を販売することで、事業領域の拡大と販路の多様化を図る。


▶小口化商品として販売予定の「ウィングシャトー糸満194 6」

現段階では、自社で管理している賃貸物件不動産から6棟を小口化商品として販売する準備を進めている。ただし、今後は投資物件を開発し、クラウドファンディングの企画・組成、管理業務を展開する予定だ。

クラウドファンディングで集めた資金を建築にかかる費用に充てることで利回りを高くすることができるほか、高騰する建築費への対策にもなるとみる。投資家への利息や分配金の支払いより銀行からの融資による利息支払いや抵当権設定費用のコストカットが大きく見込めるからだ。

同社は那覇市や浦添市などモノレール沿線上にあり、空港が近い、企業も密集している、交通の便も良いことから居住ニーズの高い本島南部エリアで開発を行っている。

経営企画室の友利勝一室長は「自社では年に2、3棟開発しているが、今後は小口化商品用にさらに2棟開発する予定」とコメントした。

借りて住みたい街ランキング
2年連続「本厚木」が首位

LIFULL

部屋探しサイトを運営するLIFULL（ライフル：東京都千代田区）は「借りて住みたい街ランキング（首都圏）」を3日に発表した。「本厚木」が2年連続の1位となり、次いで「大宮」「柏」といった都心に向けて乗り換えなしでアクセス可能な路線がある街が上位となり、今回も郊外化傾向が継続する結果となった。

同ランキングは賃貸物件の部屋探しポータルサイト「LIFULL HOME，S（ライフルホームズ）」でのデータを集計したもの。掲載された賃貸物件のうち問い合わせが多かった駅名を集計している。対象期間は2021年1月1日～同年12月31日だ。

前回5位の「池袋」は今回12位、前回11位の「高円寺」が今回18位になるなど都心エリアは順位を下げた。新型コロナウイルスの長期化で郊外化が鮮明になっている。LIFULL HOME，S総研の中山登志朗副所長は「郊外化が継続する一方、前回ランクを下げた『川崎』『荻窪』など近郊および準近郊の駅は今回、ほぼ前回の順位に踏みとどまっていることから、『郊外化』の意向・意識はあるものの、あまり遠くには行きたくないという『中間層』的なニーズがあることも浮き彫りになった」と分析している。

同ランキング近畿版では5年連続1位だった「三ノ宮」に代わり「江坂」が首位となった。次いで「三ノ宮」「姫路」となり、近畿圏は首都圏とは対照的にコロナ禍が継続している状況においても郊外より市街地中心部のニーズが依然として高いという結果になった。

首都圏版 2022年 LIFULL HOME´S 借りて住みたい街（駅）ランキング

順位	前年比	駅名（代表的な沿線名）
1位	→	本厚木（小田急小田原線）
2位	→	大宮（JR京浜東北・根岸線ほか）
3位	6↑	柏（JR常磐線ほか）
4位	→	八王子（JR中央線ほか）
5位	7↑	西川口（JR京浜東北・根岸線）
6位	3↓	葛西（東京メトロ東西線）
7位	1↑	三鷹（JR中央線ほか）
8位	1↓	蕨（JR京浜東北・根岸線）
9位	3↓	千葉（JR総武線ほか）
10位	→	川崎（JR京浜東北・根岸線ほか）

（LIFULL 調べ）

雑記帳

ある管理会社の社員の話。若い社員に同行しているときに、オーナーとの電話が漏れ聞こえてきたという。「おまえが…」と担当社員に対して呼ぶ声が幾度となく聞こえてきた。その話を知って、「おまえ」と相手を呼ぶことがどれだけ時代的に問題であるかということに気付かないオーナーはいるのだと思った。担当社員のモチベーションは上がらず最低限の対応しかしないことは想像に難くない。年配のオーナーに言葉遣いについて注意する人はいないだろう。気付かないうちに、裸の王様にならないように気を付ける必要があるのではないか。（永井）

最近注目しているトレンドが二つ。一つはトランクルーム、ワークスペースの確保のため、日常的に使わない物を自宅外で保管しようという動きから利用が伸びている。もう一つは家電のサブスク。パナソニックが最新モデルの家電をパッケージ化し貸し出すサービスで賃貸市場に参入した。いずれも、間接的に物件の価値を補完し、高められる可能性があることを示す事例だ。（遠藤）

毎号、全国の都道府県ごとに賃貸市況の現状を探る「エリアルポ」を掲載しているが、地域の活性化のためには、産業の存在がとても重要だと感じる。特に人口が減少する地方では、働く場所がないと若い世代が他県に流出し、過疎化が加速する。ある地方の不動産会社の経営者は「大学や企業の誘致を行政と進めないとマーケットは小さくなっていくだけ」と危機感を覚える。不動産会社は自治体と協力しながら、企業と社員が長くい続けられる不動産を提供できる努力が求められている。（河内）

分散投資や社会貢献以外にサービス付き高齢者向け住宅や障害者グループホームのオーナーを始める人にはありがちな特徴。すでに賃貸住宅を所有しているが数十年経過するとあまり楽してもうけられないことに気付いてしまい、需給バランスを考えた末に決断した富裕層というパターンがあると聞く。失敗を避けたい投資家が知りたいのはそういった先人の経験談だろう。そういう人にはぜひ積極的に「家主と地主」を読んでもらいたい。（土田）

収益用不動産のオーナーによる集団訴訟が続いている。一つ目は不正融資によって収益物件を高値づかみさせられたとしてオーナーが、審査に問題があったとしてアルヒを訴えている件。二つ目はフラット35の不正利用によってローンの一括返済を求められたオーナーが、スルガ銀行を訴えている件。二つ目はフラット35の不正利用によってローンの一括返済を求められたオーナーが、審査に問題があったとしてアルヒを訴えている件だ。レオパレス21もオーナーへ支払うサブリース賃料の一方的な引き下げという火種を抱えている。ビジネスを行う以上、訴訟リスクは常に存在する。不要な労力やコストを訴訟に費やさなくて済むよう、公正で透明なビジネスを心掛けてほしい。（小松）

賃貸経営に必要な最新商品情報とオンラインセミナー
賃貸トレンド
賃貸トレンドニュース
毎月配信！気になるあの人にライブインタビューする番組
詳細はWEBで確認
3月30日
15:30~17:00
賃貸トレンド　賃貸トレンドのウェブセミナー
来年こそ節税したい！
家主のための確定申告振り返り
27.5万人のチャンネル登録
超人気YouTuber
YouTube
質問募集
ヒロ☆税理士へ質問大募集！
法人化、した方がいいの？
経費計上、どこまでやれる？
などなど
プロに質問できるチャンス！
何年に一度やればいいの？
どこに注意しておけばいい？
などなど
ヒロ☆総合会計事務所
田淵宏明さん
メンテナンスのプロによる、
建物劣化
見極めのポイント
視聴無料
YouTube Live
カシワバラ・コーポレーション
山本大地さん
企画・制作
賃貸トレンド／賃貸トレンドのウェビナー
Powered by
全国賃貸住宅新聞 デジタルメディア事業部 trend@zenchin.com
視聴申込みは 賃貸トレンドニュース 検索