

今注目の「戸建賃貸住宅」



近年、「戸建賃貸住宅」が入居者から注目を集めています。今回のオーナーズニュースでは、戸建賃貸住宅経営に役立つ情報やメリット、デメリットをご紹介します。



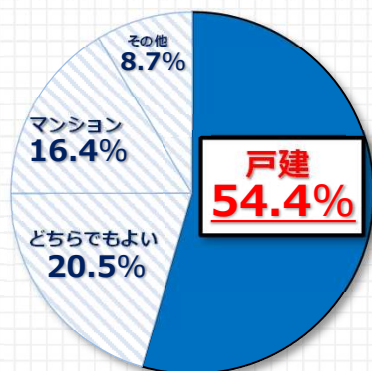
■「戸建賃貸住宅」のニーズについて

賃貸市場ではアパートやマンションなどの集合住宅が主流の中、戸建賃貸住宅は「子どもの声や足音を気にせず伸び伸びと暮らしたい」「憧れの戸建に住んでみたい」「ペットを飼いたい」などの理由から、ファミリー層を中心に根強い人気があります。しかし、世間のニーズに対し、供給が追いついていないのが現状です。

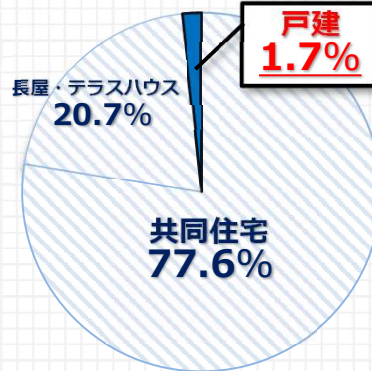


スターツCAM施工 戸建賃貸住宅

【望ましい（住みたい）住宅形態】



【賃貸住宅の建て方別供給内訳】



（左）望ましい（住みたい）住宅形態、（右）賃貸住宅の建て方別供給内訳のデータグラフです。戸建賃貸住宅の需要の高さは54.4%に対して、供給内訳はわずか1.7%と戸建賃貸住宅の供給の少なさがひと目でわかります。

※国土交通省HP掲載「令和3年度 土地問題に関する国民の意識調査」「令和5年度 住宅着工統計」をもとに作成しております。

■メリット

- ◎ **長期入居が見込め、入居者への売却につながることも**
→戸建賃貸住宅は、主にファミリー層に人気があり、長期入居になることが多いです。また、将来的に「そのまま購入し、住み続けたい」と売却につながるケースもあります。
- ◎ **建築コストが低い**
→一般的な集合住宅に比べ、建築コストが低くなる傾向にあるため、融資額を抑えるなど、リスクを低減できることがあります。
- ◎ **変形地や狭小地でも建築可能**
→集合住宅の建築が難しい変形地や狭小地でも、戸建賃貸住宅であれば、間取りの設計に自由度があるため、建築できる可能性が広がります。
- ◎ **集合住宅に比べて管理の手間が少ない**
→戸建賃貸住宅は、入居者が1戸につき1家族であること、また共用部分の清掃や機器の取り換えなどの管理が不要となることから、集合住宅に比べ管理の労力が軽減されます。

■デメリット

- ◎ **収益性が低い**
→一般的な戸建賃貸住宅では、1戸の床面積が大きく、同じ床面積でも複数戸ある集合住宅の方が、賃料単価が高い傾向にあり、供給量が少ない一因にもなっています。
- ◎ **空室時のリスクが大きい**
→戸建賃貸住宅は1戸1家族が基本であることから、空室が出た時には、1戸分の家賃収入がまるまる減ってしまいます。

Point

「戸建賃貸住宅」は需要に対し、供給量が圧倒的に少ないことから、賃貸住宅経営の一つの手段として、ねらい目であることは間違いありません。戸建賃貸住宅の経営を検討する際は、メリットやデメリット、需要がある地域かどうかなど、よく理解することが大切です。