

# 大竹商事の賃貸かわら版

賃貸経営マーケットレポート

亀戸・錦糸町・押上の不動産、賃貸マンション、賃貸駐車場、賃貸管理、借地権・相続などの不動産相談、マンション、一戸建、土地の売買等、亀戸にある地域密着型不動産会社です。

発行人  
**有限会社大竹商事**

取締役 **大竹 哲夫**

〒136-0071  
東京都 江東区亀戸3丁目2-10

TEL 03-3681-0556

■ 2017年8月号  
■ <http://www.ootake-shoji.co.jp/>  
■ [info@ootake-shoji.co.jp](mailto:info@ootake-shoji.co.jp)

昭和3年に地元亀戸で創業しました。亀戸周辺の不動産仲介、賃貸管理、売買、借地や資産運用など、お気軽にご相談ください。



仕事や学業で日本に中長期滞在する在留外国人は平成28年末現在、約238万人となり前年末に比べ6.7%増加し、過去最高となっています



この5月の訪日外国人客数は、前年同月比21・2%増の約230万人。昨年5月の約189万人を約40万人以上上回り、5月として過去最高となりました。また、仕事や学業で日本に中長期の在留者数は平成28年末現在約204万人、特別永住者数は約34万人で、これらを合わせた在留外国人数は約238万人となり、前年末に比べ6・7%

賃貸住宅における外国人対応が喫緊の課題になりつつあります。もはや身近な生活スペースにこれだけ外国人が増えようと、特別扱いするべきではないようです。今後、増加する「外国人入居」にぜひ前向きに取り組みたいものです。

## 広がり見せる賃貸住宅外国人需要に環境整う

外国人の訪日、中長期滞在の増加が賃貸需要を押し上げる

増加し、過去最高。そして、28年における外国人入国者数においても約232万人と、過去最高となっています。在留外国人数の都道府県別では、47都道府県総てで前年末の人数を上回っています。こうした傾向は今後もさらに続くことが予想され、外国人の訪日、中長期滞在の増加は広がり見られていきます。私達を取り巻く社会に外国人の方の割合が増えるのですから、自然、賃貸経営の面でもつながりが増えると考えられます。

賃貸住宅の入居者として迎える場合、どのようにお付き合いすればよいのか。確かに私達は同胞の場合、表情から考え方が、あるいは人となりを垣間見ることができません。外国人の場合、そこが今一つはつきり読み取れないことが不安感を膨らませるようです。しかし、日本人でも外国人でも賃貸住宅に入居する場合は、色々な書類を提出していただき、面談してこの人なら間違いなくと信じて契約を結びます。ですから外国人の方でも必要書類を確認することで、身元、人物の判断ができます。



インバウンド需要の広がり賃貸市場に好影響を及ぼしています

身元確認は書類等でチェック日本人同様に各証明書を確保例え、本人所持の本国政府の渡航許可書であるパスポート、あるいは外国人登録証明書で身分証明できます。そして学生なら在学証明書、働いているなら勤務先が在職証明する勤務証明書。収入があることを証明するものとして、日本人同様に源泉徴収票、給与明細書、納税証明書をチェックします。無職の場合は、銀行の送金証明書、奨学金支給証明書などで確認します。このほかにも法務大臣が証明する就労資格証明書や資格外活動許可書など必要に応じて提出していただきます。また、連帯保証人については、適正な連帯保証人を見つからない場合、家賃債務保証サービスを利用することになります。

### 新しい賃貸住宅への改造



大幅な模様替えには新築同様、綿密なプランニングが必要

さらには、建物自体の耐震性や耐用年数を補強によって向上させるリファイニング建築による賃貸マンションの再生が進められています。既存の躯体を利用してコスト削減を図りながら再生建築するもので、今後の広がり注目されています。

### 賃貸マーケット情報

躯体を生かし建設費を抑えつつ特色打ち出す入居者ニーズにこたえて入居率の向上を果たす

時代とともに賃貸住宅にも新風が一段と吹きこんでいます。中でも最近目を引くのは築数十年を経た古い建物用途変更によって賃貸マンションとして建設される事例が相次いでいることです。物件が古くなるとどうしても競争力が低下して入居率が悪くなります。対策として経費の負担の小さいリフォームをまず検討します。一部屋単位ならリフォームでも十分なのですが、建物全体が旧態化する的部分的な対応では入居者ニーズにこたえることはできません。そこで、躯体を生かして大幅な模様替えが行われるのです。その代表例が建物の柱、壁、床

### ニュースフラッシュ

#### 平成28年度「国土交通白書」わが国の不動産資産額は約2,519兆円

国土交通省は平成28年度の「国土交通白書」を発表しました。今回の白書は、「イノベーションが切り拓く新時代と国土交通行政」をテーマに、同省において現在取り組んでいる先進的な事例を紹介しています。不動産業の動向については次の通りまとめられています。

不動産業は、全産業の売上高の2.8%、法人数の11.4%(平成27年度)を占める重要な産業の一つである。平成29年1月1日時点の地価公示の結果によると、全国平均では、住宅地は下落から横ばいに転じ、商業地は2年連続の上昇となった。三大都市圏平均では、住宅地、商業地ともに下落が続いているものの、下落率は縮小している。

既存住宅の流通市場については、指定流通機構(レインズ)の28年度の成約件数が前年度比3.4%増の17.9万件となった。わが国における不動産の資産額は、平成27年末現在で約2,519兆円。不動産投資証券の時価総額は約11.9兆円。





日銀データに見る賃貸住宅の新築動向

一服感、供給過剰感がじわりと広がる

日本銀行が3カ月に一度開催する支店長会議に合わせ公表する「地域経済報告(さくらレポート)」の7月分から、各地域の賃貸住宅の新築動向とその背景をまとめてみました。



地域によって、賃貸住宅建設の着工ペースが修正されているようです

7月10日公表された同レポートにより、各地域の景気の総括判断として、北陸、関東甲信越、東海、近畿、中国、九州・沖縄の6地域で「緩やかに拡大している」「緩やかな拡大に転じつつある」としているほか、北海道、東北、四国の3地域では「緩やかな回復を続けている」としています。

この背景を見ると、海外経済の緩やかな成長に伴い、輸出が増加基調にある中で、労働需給が着実に引き締まりを続け、個人消費の底堅さが増しているなど、所得から支出への前向きな循環が強まっていることなどが挙げられています。

向について、「一服感が生じている地域」と「資産運用手段として積極的な投資が続いている地域」、そして「市場性を反映した賃貸住宅の旺盛な需要が見られる地域」の3つの形が主だった時流として見られます。

高利回りが期待できる用地・物件が少なくなっている

例えば、一服感、供給過剰感として、次のような事例が挙げられています。「貸家では、相続税の節税対応を目的とした投資に一服感が漂ってきている(札幌)。「貸家建設は、災害公営住宅供給の進捗に加え、一部地域では空室率の上昇から供給過剰感がみられており、供給エリアを都市部に絞っていることから、着工数は減少している(仙台)。「貸家は、相続税の節税対応を目的とした需要に一服感が生じているほか、資産運用目的の需要についても高利回りが期待できる用地・物件が少なくなっているため、新規受注が減少している(岡山)。

- ・一服感
- ・積極的な投資
- ・旺盛な需要



地域によって違う貸家の建設、需要動向

一方で、潜在的な需要を吸収する事例として、「貸家では、個人資産家による相続税の節税対応としてのアパート建設や、耐震性に不安のある老朽物件の建て替えもみられている(名古屋)。「相続税の節税対応や資産運用手段として貸家を建築する動きが続いているものの、郊外では空室率が上昇しており、着工ペースは鈍化している(神戸)などがあります。

今後、地域による特性がありますが、このような一服感、供給過剰感を反映した軌道修正が行われるとみられます。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

5年先の「生産緑地の2022年問題」不動産市場が不安定になる恐れ

ですから、該当するオーナー様は今から問題のポイントを整理しておきましょう。

年で、この時期、生産緑地として継続するか、解除するかの選択が求められます。

場が不安定になる恐れが考えられるので、これから土地を売買したり、



あるいは賃貸住宅を建てようとする計画されている場合、十分な配慮が求められます。まだ少し時間がありますが、今から準備し

る通り、一気に表面化するため、どの方法をとるにしても周辺の事情、市場動向をしっかりと見極めることが求められます。

給の圧迫の要因になることが予測されることです。もし、多くの生産緑地が売りに出されると、不動産価格が不安定になって、市場が大きな影響を受ける懸念が広がります。

今後、不動産市場

でも決して早くありません。5年先には宅地供給の増大が起きることを想定して計画しましょう。生産緑地の所有者の2022年問題の対応策としては、まず一つに農地としてそのまま利用する、二つ目は生産緑地を解除して何らかの活用を図る、そして三つ目が売却する、この三つの選択肢があります。2022年問題といわれる通り、一気に表面化するため、どの方法をとるにしても周辺の事情、市場動向をしっかりと見極めることが求められます。



生産緑地とは市街化区域内の500平方メートル以上の農地で、平成3年の

5年先に迫ってきた「生産緑地の2022年問題」のポイントは、2022年に生産緑地の農地が宅地として大量に市場に供給される、もしくは宅地化供

給の圧迫の要因になることが予測されることです。もし、多くの生産緑地が売りに出されると、不動産価格が不安定になって、市場が大きな影響を受ける懸念が広がります。

でも決して早くありません。5年先には宅地供給の増大が起きることを想定して計画しましょう。生産緑地の所有者の2022年問題の対応策としては、まず一つに農地としてそのまま利用する、二つ目は生産緑地を解除して何らかの活用を図る、そして三つ目が売却する、この三つの選択肢があります。2022年問題といわれる通り、一気に表面化するため、どの方法をとるにしても周辺の事情、市場動向をしっかりと見極めることが求められます。

情報バック

平成29年分「路線価」公表

2年連続、そして都市部で上昇傾向 東京、愛知、大阪など13都道府県が上昇

相続税や贈与税計算の算定基礎となる土地価額の「路線価」の平成29年分が国税庁から公表されました。

昔と違って国税庁のホームページにアクセスすれば、簡単に閲覧できます。検索方法も簡易化しています。

路線価は路線(道路)に面した標準的な宅地の1平方メートル当たりの価額を、1,000円単位で表示しているもので、毎年1月1日を評価時点として、地価公示価格、売買実例価額、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として算定した価格の8割を目安として評価しています。

今年の傾向ですが、全国約32万5,000

地点の標準宅地は、前年と比べて0.4%のプラスと、2年連続で上昇しています。都道府県庁所在都市の1平方メートル当たりの最高路線価で32年連続日本一になったのは、東京都中央区銀座5丁目の「鳩居堂」前の4,032万円、前年比26%上昇。バブル期超えの価額となったことから話題を集めました。都市部での上昇傾向が目立ち、都道府県別では東京、愛知、大阪など13都道府県が上昇しました。

相続税を決定する大きな要因 普段から相場をチェック

賃貸経営をしていますと、土地価格が上がった、下がったといっても経営に直接関係なく、含み資産が増



えたのか、減ったのかということになるのですが、路線価は更地で土地を所有している場合や相続が発生するとかかってくる相続税を決定する大きな要因となるだけに、普段から相場を知っておくことも必要なことです。

なお、相続で取得した土地の税金がいくらになるかの評価方法として、路線価方式と倍率方式があります。路線価方式は、道路ごとに1平方メートル当たりの路線価が定められており、土地の面積をかけると評価額が決まります。

ちよつと一服

日本の夏は、アフリカより暑いという話をよく耳にします。日本が島国のために、周辺海域で発生する湿気のせいで、体感温度が高く感じられるそうです。例年のことですが、8月のお盆明けまでこの暑さに無理せず付き合っていくしかないようです。

新築の大波に耐えて、現在保有する物件の足腰を強くする工夫が大切

しかも今年の1~5月の合計では前年比6.4%増です。ただ、3大都市圏の動向を見ると東京都内が前年同月比で連続減少、中部圏でも前年同月比13.9%減少しているように、地域によって供給過剰感が出始め、変化の兆しを見せています。

