

大竹商事の賃貸かわら版

賃貸経営マーケットレポート

■ 2018年8月号
 ■ <http://www.ootake-shoji.co.jp/>
 ■ 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。

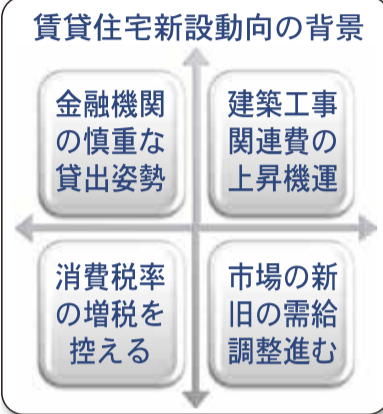
亀戸・錦糸町・押上の不動産、賃貸マンション、賃貸駐車場、賃貸管理、借地権・相続などの不動産相談、マンション、一戸建、土地の売買等、亀戸にある地域密着型不動産会社です。

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



相続税の節税を目的とした賃貸住宅の建設需要は一巡し、今後は資産運用に比重を置いた取組みが、伸びてくると予想されます

例えば、内閣府が7月6日に公表した「今週の指標」で、建築工事関連費の動向について、「新築マンション発売価格が2013年以降高騰し、高止まりの状態が続いている。新築マンション発売価格高騰の背景の一つには、建築工事関連費の上昇があると考えられる」としています。材料、工賃の上昇が建設費全体を押し上げると見てい



賃貸住宅の新設抑制の動きを現場からの声として伝えているのが、日本銀行が7月9日に公表した地域経済報告「さくらレポート」(2018年7月)。支店長会議に向けて収集された情報をもとに、支店等地域経済担当部署からの報告で、各地域の住宅投資について次の通りまとめられています。

「相続税の節税対応のための貸家建設需要は一巡し、減少傾向が続いている」(横浜)。「貸家は新築でも以前より低めの家賃設定とする物件がみられるほか、築古物件の空室率が上昇するなど供給過剰感があり、着工は低水準で推移している」(松江)。「貸家の着工は、金融機関の慎重な貸出態度が継続していることなどもあって、郊外を中心に減少している」(北九州)。やや代表的な見解を取り上げましたが、ほぼ全国で共通する見方となっています。

ただ、新設の落ち込みを考えると、相続税の節税対応や低金利を背景とした需要の盛り上がりとの減退といった現象だけでは本筋を見逃すことになりません。

このほかにも、消費税率の増税を控えています。2017年4月に予定されていた消費税率10%への引上げが2年半延期され、あと1年少しの来年10月に2%上乗せされる予定です。建設費増に加え、付加される税金も負担となります。

それと、マーケットを構成している物件の実態も見逃せません。賃貸市場で流通している賃貸住宅の平均築後年数は18・5年で、およそ新築築23年ものが市場の約半数、築32年までで全体の約72%を占め、賃貸市場は新築築30余年の物件で構成されています。

このうち、平成27年以降の築3〜4年クラスが約19%、平成17年〜26年が約15%、平成7年〜16年が約18%、昭和60年〜平成6年が約21%となっています。市場の物件で主流を占めているのは「平成の物件」です。

このようにまだしばらく、市場では新旧の需給調整が進み、その後一転して、新設が増え始める時期が来るのではないのでしょうか。

今年5月の貸家の新設が前年比で5・6%減少となり、12カ月連続の減少となっています。賃貸住宅市場の需給動向を反映していることが要因となっています。ただ、市場では新築の人氣が高く、お客様を呼び込む力が強いのが実態です。

全国的な賃貸住宅の新設抑制の背景と今後の見通し

5月の貸家の新設が前年比で12カ月連続の減少



訪日観光客による宿泊ニーズが、民泊需要を引き上げており、今後、目が離せないところです

「相続税の節税対応のための貸家建設需要は一巡し、減少傾向が続いている」(横浜)。「貸家は新築でも以前より低めの家賃設定とする物件がみられるほか、築古物件の空室率が上昇するなど供給過剰感があり、着工は低水準で推移している」(松江)。「貸家の着工は、金融機関の慎重な貸出態度が継続していることなどもあって、郊外を中心に減少している」(北九州)。やや代表的な見解を取り上げましたが、ほぼ全国で共通する見方となっています。

ただ、新設の落ち込みを考えると、相続税の節税対応や低金利を背景とした需要の盛り上がりとの減退といった現象だけでは本筋を見逃すことになりません。

ニュースフラッシュ

民間資金と公的資金による貸家建設が減少 北海道から沖縄まで大半で減少傾向見せる

賃貸住宅の新設は全国的にも減少傾向を見せていますが、国土交通省が発表した最新の5月分の住宅着工統計によると、貸家の新設着工は、前年同月比5.7%減の3万1,083戸で、12カ月連続の減少となっています。

民間資金による貸家が減少し、公的資金による貸家も減少したため、貸家全体で減少となったもので、今年1〜5月の合計では、前年比7.0%減の約15万4,000戸となっています。

前年同月比で12カ月連続の減少はやはり特筆されます。これを都市圏別に見ると、首都圏、近畿圏で減少し、中部圏で増加。地域別では、東北、中部で増加しているほかは、北海道から沖縄まで大半が減少です。

ただ、昨年6月以降、減少傾向を見せていますが、平成29年1年間では、過去10年で2番目の規模の戸数ですから、今年も統計上まだ半年以上残しているの、今後の新設がどのような経緯を見せるか、注目されるどころです。



「新技術導入の賃貸マンション」



差別化を図るため、他にない特色を打ち出そうとしています

顔認証による解錠が可能となることで、ICタグやICカードの紛失リスクの軽減や、それらを忘れた場合にも対応可能。さらに、両手が荷物でふさがっている時やベビーカーを押しながらでも、エントランスの自動ドアに向かうだけで解錠されるため、スムーズに入室が可能というものです。

今後は顔認証による宅配ボックスのロック解除や、スマートフォンからの遠隔操作によるカーテンの開閉、風呂の湯張り等、新たな機能の導入も検討されています。

賃貸住宅の品質向上は広範囲に及んでいます。とくに、IoT(物のインターネット)やAI(人工知能)の新技術を導入した設備関連は従来のイメージを一新、画期的な新機能を生んでいます。東京都内で7月に入って、ユニークな賃貸マンションが公表されました。

「社は新築賃貸マンションで、宅配ボックスを利用して、「お掃除ロボット」と「窓拭きロボット」を入居者が無料で利用できるシェアリングサービスを試験導入しました。宅配ボックスを荷物の預かり、引取りだけでなく、借りてから返す、そして置場に一部転用することで、無人で24時間365日入居者同士が家事用品を手軽にシェアできる仕組みを構築。提供するシェアリング用品は、

賃貸マーケット情報

賃貸マンションの入居者同士が利用シェアリングサービスを試験導入

あると便利だが頻繁には使わない、使ってみたいが高価なのでシェアしたい、宅配ボックスに格納できるサイズの3つの観点から、お掃除ロボットと窓拭きロボットを選定したものです。

顔認証によるエントランスのオートロック解錠システム

一方、T社は自社で開発、所有する賃貸マンションに、顔認証によるエントランスのオートロック解錠システムを導入しました。エントランスに設置されたカメラに写った人物と登録済みの顔写真のデータベースを同時に照合し、解錠可否を識別して作動する、というものです。

※元号が来年5月に「平成」から変わりますので、本紙の年代表記は西暦と元号が混在しています。

「宅配ボックス」普及に国土交通省本腰

必要度の高い設備として需要は伸びる一方

賃貸住宅に欲しい設備として「宅配ボックス」が人気を呼んでいます。「働き方改革」が注目されている時だけに、宅配ボックスの設置は、あれば便利から必要度の高い設備となってきました。



ライフスタイルの多様化とともに、宅配の取り扱いが増加の一方です。

賃貸住宅入居者が部屋を選ぶ際に欲しい設備に、エアコン付き、温水洗浄便座、都市ガスはよく知られています。今日では、宅配ボックス、TVモニター付きインターフォン、Wi-Fi、浴室乾燥機などが加わっています。

10年から15年ほど前は、一般的に分譲タイプに備わっている設備で、一見ぜいたく品でしたが、今では付いて当たり前前になつてきました。中でも宅配ボックスは、ネットで購入といった電子取引(EC)が急速に拡大して、需要は伸びる一方です。実際、留守をしている時に荷物(宅配物)が届いた場合、その荷物を一時的に収納するボックスがあれば

どれほど便利か、一人暮らしや共働き夫婦には実感されることと思います。一方、利便さで宅配が増えるかたわら、二度足を運ぶ再配達が増え、CO2排出やドライバー負担などの社会問題を引き起こしています。

国土交通省、再配達率の削減目標を設定

国土交通省が今年4月に調査した宅配再配達率は全国平均で15%、都市部で16.4%。およそ6件に1件で再配達されているようです。また、調査会社「マイボイスコム」の『宅配便の受け取り方法』のインターネット調査結果によると、直近1年間に宅配便の荷物が配達された頻度は、「月に2〜3回」が約37%で「ポリュームゾーン」。「週1回以上」は2割強、「月1回以下」は4割弱となっています。

国土交通省では、宅配便再配達率などの問題に対応するため、宅配便の再配達率の削減目標を設定するなど、受け取り方法の多様化の対策に取り組んでいます。



宅配ボックスの設置は物件の差別化に結びつき、入居者募集にも役立ちます

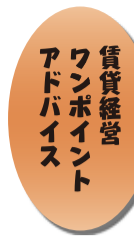
す。宅配便の利用環境は今後改善することが期待されるので、利用がさらに増えることが予想されます。

宅配便の必要性、入居者ニーズを反映して賃貸住宅の募集サイトでも、「宅配ボックス」付きとして紹介されるケースが増えています。

ニーズがあれば、急速に成長を遂げるのが世の常ですから、宅配ボックスについても賃貸住宅へのAI、IoTの導入と歩調を合わせ、通信ユニットのアプリと宅配ボックスがセットされて、高機能化を果たしています。

多くの都市で発生している現象

「都市のスポンジ化」をご存じですか。「都市の内部において、小さな孔が空くように、空き地、空き家等が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生すること」



まちを衰退させる「都市のスポンジ化」現象 一方、職育近接を求める若年層は増加傾向

(国土交通省)です。人口減少社会を迎え、地方都市をはじめとした多くの都市において発生している現象で、賃貸経営への影響も懸念されています。

再生特別措置法が平成30年4月25日に公布され、この7月15日に施行されました。



低未利用地の集約等による利用の促進、地域コミュニティによる身の回りの公共空間の創出、都市機能のマネジメント等の施策を総合的に講じようとするも

いくだけに、行政が本腰を入れて対応してほしいところ。ところで、6月に発表された平成29年度国土交通白書によると、国民の住まい方に対して、「地方移住への関心は高まって



おり、特に、30代までの若い世代の増加傾向が見られる」とし、行政・民間の様々な取組みにより、移住者の増加を実現する市町村が出現している、と取り上げています。「都市のスポンジ化」で、治安、景観の悪化が見られる一方で、職育近接を求める若年層が増える傾向です。

の意識の二極化が大きく進行しているのが見えてきます。これらの賃貸経営もこうした出来事やしっかりと見極めることが必要となります。

ちよつと一服



7月の豪雨により被災された皆様に、心よりお見舞い申し上げます。被災地の一日も早い復興をお祈りいたします。今回の西日本に限らず、気流や風向きで全国各地で発生してもおかしくないといわれる数十年に一度の桁外れの豪雨。自然の猛威に改めて驚かされます。

地震や集中豪雨などの大災害の発生に対して、予備的な住居の役割を果たす賃貸住宅は、ある一定数の割合で確保するのが望ましいといった見方があります。

被災地に賃貸住宅5万4千戸を確保 万一の時に即役立つ賃貸住宅の役割

裕があれば、万一の時に即役立つという考え方もあります。西日本豪雨に対しても、政府は被災者向けに被災地周辺の賃貸住宅5万4千戸を確保した、と報道されています。賃貸住宅をご案内する我々としては、こんな非常時こそ賃貸住宅を有効に活用したいと改めて考える次第です。8月のお盆が明けると、暑さも一段落して、11月に続く秋の商戦が始まります。暑さ準備を進めたいと思います。



ともいえますが、その分、税の負担も増えることとなります。また、土地を所有しているケースでは、やはり地価が上昇した分、含み資産が増える一方で、税金にも影響することです。

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。

情報パック 平成30年分「路線価」公表

今年路線価は標準宅地が3年連続で上昇 含み資産が増えた分、税の負担も増えます

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30年分が国税庁から公表されました。

路線価は、相続税や贈与税の財産を評価する場合に適用するもので、市街地の路線(道路)に面する土地の1平方メートル当たりの単価(標準評価額)で、公示価格の80%程度となっています。一般的に路線価と公示価格は、市場で取引される実勢価格の目安になります。

今年路線価の傾向は、全国約32万4,000地点の標準宅地が前年と比べて0.7%のプラスと、3年連続で上昇しています。都道府県庁所在地の1平方メ

トル当たりの最高路線価で33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4,432万円、前年比9.9%上昇。過去最高を更新しました。

都市部を中心に上昇傾向見せる 10都市のうち7都市が2桁上昇

都市部を中心に上昇傾向が広がり、上位10都市のうち、7都市が2桁上昇し、都道府県別では東京、愛知、大阪など18都道府県が上昇。前年比の上昇率が目立つのは沖縄県の5.0%で、次いで東京都4.0%、宮城県3.7%、福岡県2.6%、京都府2.2%など。

賃貸経営と土地の関係ですが、地価が上昇すれば、すでに賃貸経営を始めている場合、含み資産が増える

