賃貸経営最新ニュース　賃貸マーケットレポート

不動産Pro NKコンサルティングNEWS

大切な資産を次世代へ引き継ぐ

■発行所：ＮＫコンサルティング株式会社　■本　社：千葉県市川市市川１－23－27　■TEL. 047-307-9188
■2015年８月号　■毎月１回発行　■http://www.nk-consul.co.jp　■E-mail. nara.keiju@nk-consul.co.jp　■FAX. 047-307-9028

NKコンサルティング株式会社
不動産コンサルティングにより
お客様の悩みを解決することで、
お客様に経済的安定と
心の安定を提供します。

代表取締役
奈良 桂樹

“相続税の節税ニーズ”を反映して賃貸住宅の新設が高水準

徹底した管理と仲介業務で賃貸経営を支える

賃貸経営の人気が高まる半面、市場は依然厳しさを増す

賃貸マーケットの動向に左右されることなく、“相続税の節税ニーズ”を受けて、賃貸住宅の新設着工数が高水準に推移しています。市場はこれから夏場に入り、お盆明けには後半戦に突入しますが、市況は決して楽観できる状況ではありません。

年明けから始まった今年の春の賃貸ビジネス商戦は、例年と大きく変わることなく、順調な伸びを見せました。しかし賃貸業界の今年の前半をふり返りますと、大きな話題となったのは、1月からスタートした相続税の改正です。

相続税の改正により、基礎控除の引下げと税率の見直しによって、賃貸住宅を建てると相続税が減少するとの見方から、新たに賃貸経営に乗り出されるオーナー様が数多く見られます。それがよく現れているのが賃貸住宅の新設の動きです。例えば今年に入って、1～2月に調整局面が見られたものの、3月は前年同月比4・6％増、前月比約18％増と大きく伸ばし、4月は前年同月比でやや下回ったが、5月は前年比で2・8％増となっています。

持ち家、分譲住宅の建設戸数が落ち込んでいるだけに、賃貸住宅の伸びが一際目立ったものです。市場の賃貸需要を必ずし も反映した動きではないところに、相続税節税ニーズを際立たせています。

今年1月から見直された相続税の内容は、基礎控除について、現行の「5千万円＋法定相続人数×1千万円」を「3千万円＋法定相続人数×6百万円」に引き下げ、相続税の最高税率が現行の50％から55％に引き上げられています。また、賃貸経営の節税メリットは、相続に際しても土地の「貸家建付地」による評価減、「小規模宅地の特例」のほか、ローン残債の差引きや土地の路線価評価が挙げられます。さらに、アパート・マンションを建設すると「原価償却費」として毎年控除ができることから効果的な節税が見込まれるといったケースもあります。

市場の活性化のためにも、新築が動くと弾みがつくのですが、新築が多くなると一方で空室、家賃低迷といったジレンマに直面します

さらに賃貸住宅の新設が進めば、賃貸市場の変動が予想されます

今後の市場の厳しさを実感

そして相続対策や節税メリット同様に、賃貸住宅新設の後押しをしているのが賃貸経営の人気です。安定収入を期待されるオーナー様が節税と収入の両面からの期待感もあって賃貸経営に乗り出されます。

ところで業界団体の日本賃貸住宅管理協会から、6月に公表された『賃貸住宅市場景況感調査』（日管協短観）の最新版によりますと、会員向けに賃貸事業・経営の向こう3年の景況感についての質問に対して、「ますます困難・やや困難」の合計が首都圏で約53％、関西圏で約70％の見解を示しています。やはり行く行くの市場の厳しさを実感しているのが窺われます。

こうして見てきますと、賃貸経営の基本であり原則は、管理の徹底と管理の充実を図って仲介業務に全力を注ぐという原則の重要性を認識する次第です。

ピンチと見られる「退去」をチャンスと捉える

プランニングを固めて原状回復図る

退去と原状回復のあり方について取り上げます。退去に際しては入居の年数にもよりますが、必ず何らかの補修工事が起きてきます。原状回復の際の工事は、傷んだところを整備するだけではなく、次の入居者対策でもあります。

コストパフォーマンスを考え、あくまでも入居率向上を優先することです

退去が決まりますと、入居時の契約内容に基づいて原状回復工事を行い、次の入居者に備えます。その際、考慮されるのが、とりあえず経費を抑えた一定水準の補修工事に留めておくのか、あるいは必要な箇所だけのリフォームに無難にまとめておくのか、それとも一気にリノベーションによって物件の一新を図るかです。

予算に余裕があれば設備更新、内容の充実を図るに越したことはありませんが、むやみに予算をかけることができないのが実情だと思います。ただ、中途半端な工事で、いつまでも入居者が決定しなければ何もなりませんから、退去が決まった時点で、工事の方向性を決めておくことが重要なことです。

５つのパターンで対応

その際の選択肢は、①ほぼ何も手を付けない②ひどく傷んだところを最低限直しておく③水回り中心に設備を更新する④入居者に人気の高いインターネット等の設備を中心に整える⑤躯体を残して内装と設備を一新する・・といったおよそ５つのパターンが考えられます。

原状回復の取組みについては建物の構造体、築年数、ローン状況等によってガラッと違ってきます。また、今後の賃貸経営に対する取組みによっても、かける予算規模が違ってくるのですが、現在、好立地・環境良好で年間コンスタントに高い入居率を維持しているのなら、退去のタイミングを見計らってベストな改修工事を手がけることをお勧めします。

その際、予算を有効的に活用する第一のキーワードはやはりプランニングです。そして退去されるお客様との契約（特約条項等）内容についても交渉もありますので、工事の方針が決まりましたら、ぜひご相談ください。退去は一見ピンチと見られますが、現在の入居者様と一区切りつけて次の入居者様をお迎えするチャンスと捉えて、その準備を図りたいものです。

原状回復を機に、状況に合わせて設備を更新、あるいは保守・修繕して、次の入居者に備えるのが、ベストな方法と考えられます

賃貸経営ワンポイントアドバイス

入居者は常に快適な住み心地を期待
多様な要望に応える努力が求められる

理想通りいかない賃料設定

家賃の決め方にはおよそ３つの方法があります。１つは一番多いスタイルで「地域の相場に合わせ、他物件との比較で決める」やり方。同じ地域の建物構造、設備内容、築年数、間取り（広さ）、グレード感等を比較して金額を決めるのですが、基となるのは市況の相場観だけではなく、平方メートル単価などのデータが基本となります。

２つ目は投下した建設資金を合計して期待利回りから算出する方法。仮に建設資金に７千万円かかった場合、７％の利回りを見込むとすれば４９０万円が予想収益で、これに必要経費２００万円をプラスすると、年間の必要収入は６９０万円。これを部屋数で割り、12等分すれば１戸当たりの月の賃料が決まります。

３つ目は２番目と似ているのですが、頭から期待する収益を見込んで計算する方法で、年間いくらいくらの利益を上げたいので１戸の月の賃料は○○になります、ということ。

しかしこうした賃料設定は今日、机上のプランと化しているようです。賃貸経営で年間の収益を見込む場合、何よりも売上げを達成しなければなりません。そのためには入居率を少しでも上げることです。従来と比べ、賃料は劇的に変化しているのが現実で、前述のような３つの方式はあくまでも参考方式で、このようにセオリー通りにいかないのが実情といえます。

そこで改めて下記の『情報パック』の「賃貸住宅を選ぶ際の必須条件」について考えてみたいのですが、女性を対象とした調査だけに、賃貸住宅の細分にわたっての厳しい評価が見られます。更新を機に35％もの入居者は引っ越しを検討しているとのことです。

理想とする家賃を決めるのもおいそれといかないところにもってきて、入居者は住まいの設備、快適さには最大限の品質を期待されています。数々の要望に応え、そして入居率を高める努力は、今後ますます求められるようです。

情報パック　「現在の住まいへの不満点や賃貸住宅を選ぶ際の必須条件」

賃貸住宅の機能性について女性入居者から厳しい意見

賃貸のアパート、マンション、さらに公営住宅に住む全国の既婚女性750名を対象に、現在の住まいへの不満点や賃貸住宅を選ぶ際の必須条件について調査した結果が（株）LIXIL住宅研究所から発表されましたが、厳しい評価がされています。

それによりますと、現在住んでいる賃貸住宅の機能性については、不満点があるが75.7%、とくに不満点はないが24.3%。形態別では、アパートに住んでいる方で不満を持っているのが80.6%と、マンションや公営住宅に住んでいる方よりも大きな割合。

現在住んでいる賃貸住宅の機能性についての不満点は、20%以上の比率で、上階の足音や声が響く、断熱効果が弱く、夏暑く、冬寒い、風通しが悪く、湿気がこもり、カビがはえやすい、壁が薄いため、隣室や外の音がうるさく、室内の音も外にもれる、上階の足音や隣室の音など、防音（遮音）に関わる項目が上位を占めています。機能性の不満点の築年数別では、築年数が増すごとに不満を挙げる割合は増える傾向にあり、築10年以上、上位4項目は20%以上になり、築30年以上では、上位4項目のうち3項目が30%以上に達しました。

防音や断熱効果に不満集中

また、トイレにシャワートイレが付いていないについても、築5年未満では7.2%でしたが、築15年以上の賃貸住宅において、20%以上の方が不満点として挙げています。

不満を持っている方に、引っ越しを尋ねたところ、すぐにでも引っ越ししたいと思っているが17.1%、次の更新の際に引っ越ししたいと思っているが18.1%となり、合計して35.2%の方が、引っ越しを検討しています。

賃貸住宅を選ぶ際の選択の必須条件は、風呂とトイレは別室になっていることが68.8%、内装がきれいであることが58.3%、ベランダ・バルコニーがあることが52.0%、駐車場があることが47.9%、部屋の防音効果が高いことが45.5%で、トップ5となっています。

ちょっと一服

多くの人は齢を重ねる老後には、「左うちわ」で暮らせることを夢見ます。左うちわとは言うまでもなく、あくせく働かないで豊かな生活を送ることを指しています。

財産を譲ってもらうか、宝くじでも当たらない限り、おいそれとなれない境遇ですが、それでも先見の明から仕事が軌道に乗って財を成せば、左うちわで暮らせることも十分に期待できるはず、との思いを込めて仕事に励むものです。

賃貸経営の多くのオーナー様も、きっとそうした思いを抱いておられるのではないでしょうか。仮に60歳でリタイアした後、安心して老後を送るためには、７千万とか８千万円のお金が必要といわれる時代です。

年金や貯えのほかに頼りになる定期的な収入の確保を図って、少しでも左うちわの生活が送れるように役立てたいと、日々の賃貸経営に励んでおられることと忖度します。地味なことでも毎日の積み重ねが、慎ましやかであっても、老後の安心に繋がっていくと考えるのですが、いかがでしょうか。

地味でも毎日の積み重ねが老後の安心に繋がっていく