

賃貸経営ニュース

4月

■発行日 ; 2017.4.10 第5巻8号(通算56号)
■発行所 ; アパートマンション館株式会社
茨城県取手市取手2丁目2-7 <http://www.apa-to.co.jp/>
■発行人 ; 宮内広明 TEL:0297-72-1181

今月のトピックス ● 賃貸経営塾 「設備に対する最近の入居者ニーズとは!？」 ● 税金基礎講座 「小規模宅地の特例」 ● ニュース展望 「“空室35%超え”報道の真実？」



賃貸住宅を借りる方のニーズが時代とともに変化している、というテーマでレポートさせていただきます。

今後の賃貸住宅にバルコニーは必要か

一つ目はバルコニーの存在意義についてです。「洗濯物はお日様の下に干さない」と考える方が多いですが、最近の賃貸住宅で暮らす年代の方々の現状は違うらしいのです。特に



洗濯物のない賃貸マンション

都市部の現象ですが、よく観察してみるとバルコニー側から賃貸住宅を見たときに、以前より洗濯物が少ないと感じるのです。忙しく働く単身者や、共働きのカップルは、乾いた洗濯物を夜遅くまで取り込めないことを嫌い、洗濯物を室内に干す方が増えているのです。そのニーズに合わせて殺菌作用を強くした室内干し用の洗濯洗剤も増えたため、いわゆる「生乾きの匂い」に悩まされることなく、室内でも洗濯物が干せるようになりました。ここで私たちが考えなければならないのは、賃貸住宅にお住まいの方は、一体どこに洗濯物を

干しているのか、ということです。その答えは、退去時の室内の状況を見ると分かります。

それは、退去した部屋のカーテンレールがグラグラしている現象です。原因はカーテンレールに洗濯物を干しているからです。「カーテンレールに洗濯物を干さないで!」と注意するよりも、干さなくて済むようにしてあげる方が、賃貸経営として前向きです。浴室乾燥機が設置できればベストなのですがコストもかかるので、室内物干し設備を後付けしてはどうでしょう。天井から吊るすタイプ、サッシ枠に取り付けるタイプ、壁に取り付けるタイプなど、様々なものがあります。



さて今回の本題はバルコニーですが、洗濯物を室内に干すようになると、バルコニーは何に使うのでしょうか?賃貸住宅で暮らす方に聞いてみると、小さな子供のいるご家族はバルコニーに布団や洗濯物を干している方が多いですが、単身や共働きのカップルは「もう1年くらいバルコニーに出ていない」という声も聞かれます。

都心の密集地に建てられる新築アパートの中には、バルコニーを無くして、その分リビングを広くするようなプランニングも



見られるようになりました。外に出ると目の前の住人と目が合うような距離感のバルコニーではカーテンも閉めっきりになり

がちですしバルコニー自体も利用されていないので、その分部屋が広く使える方が良くないと考える人が増えたということでしょう。

「この部屋は禁煙です！」は可能なのか

ニーズの変化の二つ目は喫煙についてです。賃貸住宅にヘビースモーカーが入居すると、退去時にお部屋がひどいこととなります。壁紙は茶色く、建具にヤニが付着、臭いも強烈です。エアコンやインターホンやスイッチプレートなどが黄色くなってしまい、クリーニングしても落ちず、壁紙を張り替えても臭いは消えず、エアコンは専門業者を使って内部洗浄しても、次の入居者からタバコ臭いと苦情が来たりします。

「室内禁煙」という条件を検討してみても、入居対象者が減って募集が滞るのも困りますし、大家さんも不動産業者もなかなか禁煙には踏み切



れませんでした。自主的に室内禁煙にされている入居者さんも増えてきましたが、そうすると喫煙者はバルコニーで喫煙するので、煙が換気口を通して隣室に入ったり、近隣の洗濯物に臭いが付いたり、吸殻が風で飛んだりというクレームの元になってし

まいます。

また、中途半端に一部のお部屋だけ禁煙にして募集すると、タバコが大嫌いな方が入居されて来るので、他の入居者さんのタバコの煙で逆にトラブルになることも予測されます。こうした様々な理由から、チャレンジしてみたくてもなかなか出来なかった禁煙物件ですが「そろそろ機が熟してきたのでは」という意見も聞かれるようになりました。



公共の場所や乗り物の禁煙が進み、飲食店でも禁煙席の方が良い場所に

なり、健康増進法に受動喫煙の防止が謳われ、職場も分煙になりました。そこにタバコの値上がりや健康ブームも相まって、喫煙者は確実に減っていると感じます。注意して賃貸市場を見ていると、実際に時折「喫煙者の入居を断る賃貸住宅」を見かけるようになってきました。募集している管理会社に聞いてみると、タバコ嫌いの人には喜ばれているそうです。タバコが嫌いな人は前の入居者さんが喫煙していたお部屋を嫌がりますし、他の入居者さんが廊下やバルコニーで喫煙するのも嫌なのですね。喫煙されなければ室内の汚れは格段に減ると思われまので、賃貸経営にとっても良い話ではあります。

また最近では電子タバコが売り切れるほどの人気で、電子タバコに切り替える喫煙者もこれから増えて来そうです。電子タバコのみ可能な物件でも、需要はありそうな気がします。今後の賃貸経営に生かすために、普段タバコに縁のない大家さんにとっても、禁煙物件の動きや世の中の喫煙事情の変化に注目していきましょう。

業界ニュース展望 “空室35%超え”報道の真実は？

「全国空室率が35%を超えている」という情報が、多くの記事やレポートで紹介されています。そのデータは有名誌の記事でも引用されていて、多くの方が驚きと

恐怖を覚えながら読んだことでしょう。

「本当かな？」という疑問と、そのデータ元はどこにあるのか？という好奇心で探したところ、見つけたのが次の記事です。

「調査会社のタス（東京都・中央区）によると、首都圏のアパートの空室率は、今年（2016年）9月に神奈川県で36.87%、東京23区で34.74%など、調査を開始して以降で最高の空室率となっている。」

どうやら、この調査会社のデータが拡散して、多くの記事で引用されているのではと推測します。本当に首都圏で空室が35%もあるのでしょうか？少し実感とかけ離れているような気がします。

一方で、国は以下のようなデータを公表しています。それは、総務



省統計局が5年に一度ずつ発表している「住宅・土地統計調査」というデータで、最新は平成25年（2013年）に公開されました。この平成25年（2013年）のデータによると、全国の賃貸住宅の空き家（部屋）数は約430万戸で居住中の戸（室）数は約1850万戸となっています。2つの数字を合計すると2280万戸となり、これが日本の賃貸住宅の総数ということになります。このデータから空室率を計算すると

$$430 \text{ 万(空室数)} \div 2280 \text{ 万(賃貸住宅の総数)} = 18.85\%$$

となります。全国平均で約20%の空室率ということですが、どうもこれが実態に近いように感じるのは私だけでしょうか。

ではなぜ、こんなにかげ離れた数値が算出されているのでしょうか？調べてみると、前述の「空室率35%超え」のデータと総務省の数値から算出した空室率の「計算方法が違う」ということが分かりました。

空室率20%の方は総務省の数値を元に、空室数を賃貸住宅の全室数で割って算出しています。オーナー様や不動産会社が普通に計算する方式です。それに対して「35%超え」は、「募集戸数 ÷ 募集建物の総戸数」という計算をしています。つまり、空室のある建物だけの空室率を表しているのです。すべての物件を対象としたものではないのです。満室物件は除外されているのです。少し極端な数値が算出されて、それがあたかも全賃貸住宅の平均のように拡散されて

しまったようです。

もうひとつ、今後の空室率の上昇を予感させるモノとして、賃貸住宅の新築供給が止まらない、という記事が多く書かれています。昨年(2016年)の年間の貸家着工数は41万8000戸で前年対比110.5%でしたが、これは全体の前年対比106.4%を上回る伸び率です。リーマンショック以降では最高の水準だそうです。



「最高水準」と聞くと、新築供給の数がバブル期に戻ったような印象を与えますが、実はリーマン以前で最も少なかった2000年の42.1万戸よりも、まだ少ない水準なのです。30年のスパンで考えると、「バブル」と言うような数ではない」という結論のようですから、過剰反応する必要はないのです。

だからといって「空室率20%なら大丈夫です」と言いたい訳ではありません。賃貸経営にとって空室という機会損失が20%というのは、決して低い数字ではありません。賃貸住宅の着工数が増え続けていることも大きな不安材料には違いありません。ただ、その不安を煽るような「意図した記事」に踊らされることのないように、堅実な賃貸経営を行って、常に空室率を平均以下に保つように努力し続けることが重要です。

そのためには、常にお客様(入居者さん)に喜ばれる部屋づくりを目指していくことです。お客様(入居者さん)からの収入(家賃)だけに目を奪われるとお部屋は空いてしまいます。お客様(入居者さん)に良い部屋を提供することを目指せば、お部屋は埋まるという、商売の原則を忘れずに賃貸経営をしていきましょう。「35%と比べれば、うちの空室率20%はまだ良いほうだ」という考えは禁物です。それが平均なのですから。





大家さんのための

税金基礎講座

小規模宅地等の特例（事業用宅地の場合）

今回も小規模宅地等の特例の解説です。
前回の復習をしておきましょう。

生活基盤となる
事業用の土地や居住用の土地を相続した

路線価を元にストレートに課税されて
相続税の納税義務が発生する

土地を売却しなければ相続税が払えない！！

相続後の生活維持が厳しくなる。

こうした問題に配慮した税制が「小規模宅地等の特例」であり、亡くなった人の事業用宅地や居住用宅地について「限度面積」までに限り、通常の相続税評価額から「一定割合の減額」をして相続税の課税対象額とするものでした。今回は、この小規模宅地等の特例のうち事業用宅地に焦点を絞ってみたいと思います。

「事業用」とは・・・青果商・コンビニ・コインランドリー・太陽光発電などの事業をいい、一般的に事業所得や雑所得を生ずる事業です。

※ただし、不動産業・駐車場業は含みません。

「一定割合の減額」・・・居住用宅地の場合の減額割合は80%。

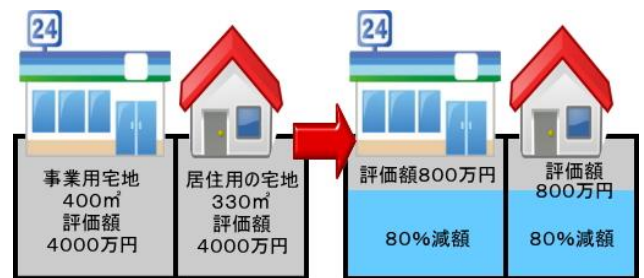
「限度面積」・・・居住用宅地の場合の限度面積は400㎡。

つまり400㎡までの事業用土地の評価額について80%オフしてくれるのです。



例えば、左下図のように亡くなった人の事業用の敷地が400㎡あったとします。土地の相続税評価額が4000万円だった場合、80%オフで800万円に評価が減額されます。

さらに平成27年の1月1日以降の相続であれば、400㎡までの事業用土地の評価額を80%オフしてくれるだけでなく、前回ご紹介した330㎡までの居住用土地の評価額についても80%オフしてくれるのです。つまり、併用適用で最大730㎡までOKになりました。



上記の様な完全併用が可能となったことで、自宅敷地及び自宅ガレージの屋上に太陽光発電を併設することにより、事業用宅地を創出して、相続対策を兼ねた手間のかからない安定した資産運用をすることもできます。



上の図は、自宅用ガレージの屋根に太陽光発電を設置した例です。太陽光発電を設置している面積については事業用宅地として適用（按分で計算）されます。

次の機会では「貸付事業用宅地」について解説いたします。