

賃貸業界のニュースから それぞれの“街のランキング”を考えてみました

✓ コロナ禍で郊外への注目が高まる

「住みたい街ランキング」が発表されて話題になっています。各地域で選ばれていますが首都圏版をみてみると「本厚木（ほんあつぎ）」（神奈川県）が1位となり、やや意外な結果として報じられています。近畿版の1位は三宮「さんのみや」（兵庫県）が5年連続、中部版は岐阜「ぎふ」（岐阜県）で3年連続、九州版は博多「はかた」（福岡市）が4年連続でした。代表で首都圏の結果から借主のニーズの変化とランキングについて考察してみました。

✓ 都心まで1時間の駅が人気駅を抑える

首都圏1位の本厚木は東京のベッドタウンの駅で、人口22万人の厚木市では最も賑やかな駅です。市民アンケートでは、「自然環境が豊かである」ことを評価する声が上位になっており、コロナ禍にあってもある程度の通勤利便性を確保しつつも、郊外でゆったりと生活を楽しみたいという希望が増しているなどの分析がされています。ランキングを発表したLIFULL HOME'S総研の中山登志朗副所長は、「準近郊・郊外でも都心方面へ乗換なしでアクセス可能な路線沿いの駅に多くの人が関心を寄せる“郊外化”という傾向が鮮明」になったと分析しています。

総務省（1月29日）の発表では、2020年に東京都への転入超過数（増えた住民）は約3.1万人で、2019年の約8.3万人から62.5%の減少となりました。2020年7月から6カ月連続で人口の流出があり、都心から脱出する動きが顕著になっています。テレワークを導入する企業や大学でのオンライン授業の普及で、家賃の高い都心から郊外に移動が増えているのは間違いないでしょう。コロナ終息後にも、こうした動きが続くのかはまだわかりません。しかし、自社ビルを売却したり、オフィスを縮小したりする動きが顕著になってきており、少なくとも一部ではリモートワークが定着すると思われるため、郊外に目が向けられる機会は増えるのではないかでしょうか。この傾向は首都圏に限らず各地域で起きているものと思われます。

さて、住みたい街ランキングは、名称を少し変えながら複数の企業から発表されています。しかし、同時期に集計したにも関わらず順位はバラバラで、混乱しがちです。

✓ 他にもあるランキング 実は別物

今回、ランキングを発表したのは大手ポータルサイト・LIFULL HOME'Sを運営しているLIFULL（ライフル）です。その他に、ポータルサイトSUUMOを運営するリクルートによる「住みたい街ランキング」や住宅ローン販売のアルビによる「本当に住みやすい街大賞」などがあります。各ランキングの首都圏版では、

LIFULL版	1位本厚木、2位大宮、3位葛西
SUUMO版	1位横浜、2位恵比寿、3位吉祥寺
アルビ版	1位川口、2位大泉学園、3位辻堂

※ LIFULLは賃貸版と購入版のうち賃貸版のみ紹介。SUUMOは2020年発表分。首都圏版のみ紹介していますが各地域ごとに選ばれています。

ごらんの通り、見事にバラバラです。SNSでは「ラインナップがバラバラ過ぎる」といった不満の声だけでなく、「不動産業者の思惑が入った順位」などと業界の陰謀を疑う投稿もありました。さすがに、陰謀は考えにくいのですが、発表されるランキングはどうしてこうも違いがあるのかは不思議です。調べてみると、そもそも調査方法が全く違いました。LIFULLは自社運営の物件検索サイトHOME'Sで部屋探しをした人のアクセス数をもとにランキングを作成。SUUMOは大規模なアンケートを元としており、アルビは有識者による選定でした。つまり、全くやり方の違う調査がよく似たランキングとして、取り上げられている状態です。

ある調査会社の幹部は「そもそも住みたい街というのは、人によって捉え方が違うので調査しづらい」とした上で、「それぞれの調査方法の違いから、LIFULL版は住める街ランキング、SUUMO版は憧れる街ランキング、アルビ版は評論家が好む街ランキングに、それぞれが近いように思います」と解説します。また、ある不動産会社の経営者は「住みたい街ランキングに選ばれただけで問い合わせが増えるわけではありません。大切なのは、やはり物件情報です。ランキングに入るかどうかは関係なく、通常の空室対策を徹底するだけです」と冷静です。

大家さんにとっては、ご自身の地域のそれぞれのランキングの違いを理解した上で、ゆるやかなトレンドを知っておくくらいの楽しみ方で良いかもしれません。

大家さんのための

税金基礎講座

『相続税と贈与税』 第1回 贈与税の基本と税額

今回は相続税と贈与税の基本的な内容とその違いについて、簡単にイメージして頂くことを目的に概説させて頂きます。なお、実際の計算においては各種の特例や詳細な計算のルールがありますが今回は割愛しています。申告や意思決定の際は必ず税務専門家の助言を得るようお願い致します。

井上公認会計士・税理士事務所 井上雅陽

例えば対象となる財産額が5,000万円のとき、相続の場合は、**5,000万円 - 3,600万円 = 1,400万円**（法定相続人が1名の場合）に課税されるのに対し、贈与の場合は、**5,000万円 - 110万円 = 4,890万円**に対して課税されますので、当然に贈与の場合の方が税負担は大きくなります。なお贈与の場合は、1回ごとに贈与税が生じるわけではありません。各々と1年間に受けた贈与を合算して計算します。従って基礎控除額110万円は毎年1年間にに対するものです。

税率（及び控除額）の違い

■相続税

■贈与税

基礎控除額を引いた後の残額	税率	控除額	基礎控除額を引いた後の残額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	-	200万円以下	10%	-
3,000万円以下	15%	50万円	300万円以下	15%	10万円
5,000万円以下	20%	200万円	400万円以下	20%	25万円
1億円以下	30%	700万円	600万円以下	30%	65万円
2億円以下	40%	1,700万円	1,000万円以下	40%	125万円
3億円以下	45%	2,700万円	1,500万円以下	45%	175万円
6億円以下	50%	4,200万円	3,000万円以下	50%	250万円
6億円超	55%	7,200万円	3,000万円超	55%	400万円

※一般贈与の場合

また、上記のように税率も贈与税の方が高く設定されています。例えば、基礎控除を引いた後の残額がそれぞれ3,000万円であった場合、相続税は、**3,000万円 × 15% - 50万円 = 400万円**

（相続人が1名の場合）であるのに対し、贈与税は、**3,000万円 × 50% - 250万円 = 1,250万円**となり、850万円の差が生まれます。

このように、相続税と贈与税を単純に比較した場合、無償で移転する財産に対して課せられる税金という本質は同じものの、贈与税は相続税を補完する性質から税額が大きくなる構造という基本原則を抑えて頂きたいと思います。他方、相続と異なり、贈与は金額とタイミング、回数をコントロールすることができます。この点、複数回（複数年）に分けて贈与を行ったり、複数名に対して贈与することにより、税負担を抑えることを検討することが必要となります。今回は贈与税の内容と税負担などの基本を概説しましたので、次回は活用法としての贈与の特例などをお話しします。

相続税と贈与税の相違点

相続は死亡時に一度きり、意図しないタイミングで生じる事象であるのに対して、贈与税は贈与の都度に複数回生じ、また、意図するタイミングで生じさせができる点で大きく異なります。これらの点から、両者には①基礎控除額と②税率に大きな差があり、端的に言えば、移転する財産額が同じ場合には、贈与税の方が遥かに高くなるような構造となっています。

■基礎控除額の違い

相続税 3,000万円 + 法定相続人の数 × 600万円
贈与税 110万円（毎年）



賃貸Q & A

コロナ時代で重視すべき賃貸経営のポイント

Q

新型コロナによって状況が変わり
借主さんの要望も変化していると思います。
これから賃貸経営で重視すべきことは何
か、教えてください。

A 「からの賃貸経営で重視すべきこと」
を考えるとき、答は大きく2つに分かれ
ると思います。1つは「本来は募集や管理を任さ
れてる不動産会社がやるべきこと」です。たと
えば、コロナ禍でネットの問合せや内見申し込
みを増やすことが重要視される中で、写真の枚
数を多くするとか、コメントで物件の魅力を十
分に伝えることが必須である、という指摘があ
りますが、これなどは不動産会社の役目ですよ
ね。大家さんの仕事は、そういう要望をしっかり
伝えて、出来ているかどうかを確認する、とい
うことになります。対して2つめは、「大家さん
ご自身が決断すべきこと」です。もちろん実
施するのは不動産会社ですが、そのためには大
家さんの決断が必要な改善項目です。今回はそ
んな重視すべきポイントについて考えさせてい
ただきます。

新型コロナによって変化した借主の要望の中
で一番大きいのは“リモート適正”でしょう。
仕事でも個人でも「リモートで出来ることで特
に問題がないことは意外に多い」ということに
多くの人が気付きました。これはコロナが終息
しても完全に元に戻ることはないでしょうから、
賃貸住宅への「リモート適正要望」は残り続ける
はずです。その具体的な要望とは、

- ・インターネットの速度と安定性
- ・リモート作業するための居室内のスペー
ス（狭い部屋というか作業スペース）
- ・勤務先への利便性より広さを重視

などです。

まず「賃貸住宅のネット設備」については2
月号で解説いたしましたね。もはや「ネットが
使える」だけでなく「安定した速度」への要望
が生まれました。大家さんの決断としては、建
物内にネット設備を敷き込む、さらに各部屋ま
で敷き込む、月々費用を負担して「ネット無料」
とする、などになります。ここで「無料にする
ことが一番」と言えるなら簡単なのですが、「も
っと速く」と望む借主さんの要望を満たさない

場合があるので単純ではありません。「速いネッ
ト業者を選んで月々費用は無料とする」のが借
主にとって一番嬉しいことですが、大家さんの
経費が増える分を、賃料や入居率に反映させる
ことができるのかが検討課題になります。物件
タイプや立地によって借主の要望が異なります
ので、どの選択が良いかは不動産会社と相談し
て決断すべきと思います。

「リモート用の居室スペースが欲しい」とい
う要望に対しては、リフォームカリノベーション
しか基本的な対処方法はありません。もし築年
が15年から20年を過ぎて「リノベ適齢」を
迎えている物件なら、プランニングに「リモー
ト対応」を組み込むことを検討すべきでしょう。
今までのリノベは「小さな部屋を統合して大き
なスペースに」という流れでしたが、あえて小
さなスペースをつくるとか、4.5畳などの不人気
だった部屋をあえて残す、というアイディアが
生まれました。そのようなリノベ事例が増える
かもしれませんね。逆に大がかりな工事をしな
くとも、北側4.5畳のような築古の物件でも綺
麗にすれば要望を満たせます。このあたりは従
来の人気物件と不人気物件の線引きに変化をも
たらす要因になると思われます。

今月の賃貸業界ニュースで取り上げている「住
みたい街ランキング」で分かるとおり、借主の
要望が“勤務先への利便性”から“広さや住み
やすさ”に優先順位が移りつつあります。これ
もリモートが増えたことによるニーズの変化で
す。この時に借主が求める条件には「リモート
適正」や「広さ」だけではなく、立地重視の時
は諦めていた「時間に拘束されないゴミ置き場」

「屋根付きの駐輪スペース」「十分な収納スペー
ス」「作業スペースを備えたキッチン」などの、
今まででは“ちょっと贅沢”と考えていた要望も
含まれてきます。ご所有の物件で、そのような
条件を満たすことが可能かどうかも、新型コロ
ナで変化した借主ニーズへの対応策のひとつに
なります。



まだまだ先行きの読めない状況が続きますが
「賃貸住宅に住み替える」という借主がなくなる
訳ではありません。かえって有利になるとい
うケースもあるでしょう。ご所有の物件に最適
な対応策を不動産会社と一緒に考えてください。

賃貸経営で収益を増やすための

アパートマンション館株式会社

賃貸管理ニュース

4月

■発行日：2021.4.1 第9巻8号（通算104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

記事1 賃貸業界のニュースから

LIFULL SUUMO アルビ

それぞれの「街のランキング」 を考えてみました

記事2 大家さんのための税金基礎講座

「相続税と贈与税」 第1回 贈与税の基本と税額

記事3 賃貸Q & A

コロナ時代に重視すべき 賃貸経営のポイント

4月の花 ソメイヨシノ（染井吉野）

バラ科・サクラ属 花言葉『純潔』『優れた美人』

ソメイヨシノ（染井吉野）は日本でもっとも有名な桜で、春のお花見といえばソメイヨシノを指します。沖縄から日本列島を北上しながら開花していく桜前線の報告は春の楽しみなニュースですね。名前の由来は、江戸時代末期～明治初期に、染井村（現在の東京都豊島区駒込）の植木職人が品種改良したとされています。作出された当時は桜が有名な吉野山にちなんで「吉野桜（ヨシノザクラ）」と呼ばれていたそうです。このソメイヨシノは花の後にタネができません。挿し木や「ひこばえ（株元から芽吹く小枝）」を利用して増やすので、全国のソメイヨシノはクローンなのだそうです。DNAを解析すると1本の原木に集約されることがあります。海外でもソメイヨシノはソメイヨシノと呼ばれ世界中で通じる花の名前なんだそうですが、その原木が1本にたどり着くとはスゴいですね。