

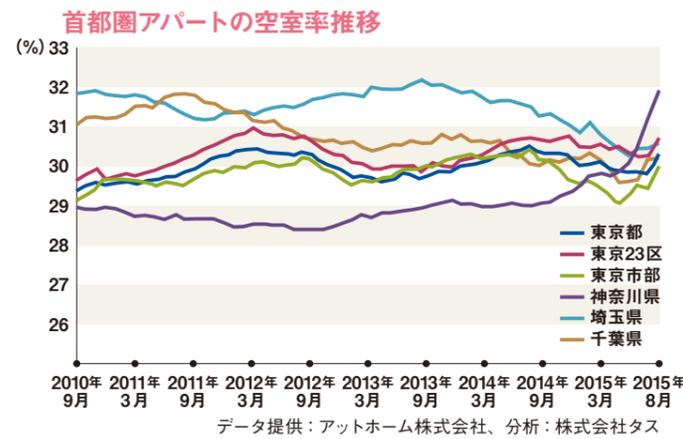
特集

2016年 不動産市況 & 空室対策最前線

消費税・相続税の増税を経て、大きな変化にさらされた2015年。来年の不動産市況はとなり、また賃貸市場の空室はどうなっていくのか？今年から来年にかけての市場動向や最新テクニック、事例などを通して、2016年の賃貸市場と、空室対策の最前線を紹介していく。

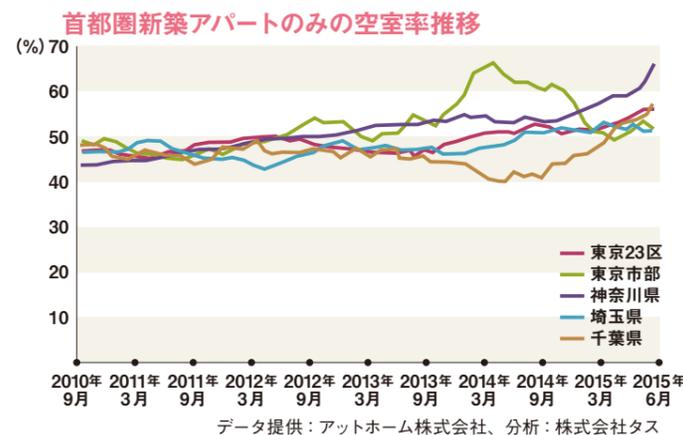
プロローグ ▶ P20
2015年までの賃貸住宅市場を振り返る

- 1 不動産市況 ▶ P22
2016年の不動産市況の展望
- 2 ハウツー ▶ P24
繁忙期に満室にするための空室対策
- 3 事例 ▶ P28
「地域コミュニティ創出」がなぜ満室経営に繋がるのか？
- 4 新たな選択肢 ▶ P30
空いている部屋を有効活用
Airbnbを始めてみませんか？



つまり、新築でも埋まらなくなってきているわけです。新築はすでに「プレミアム」にはならず、「その場所、その物件でなければダメ」というユーザーを引き付ける特徴がなければ、競争力を保てなくなっています。

賃料相場については、東京23区がやや上向き気味である以外、大きな変化はありません。リーマンショックを挟む過去10年の長期的推移では、5%内外の変化しかなく、横ばいに近い状況です。この賃料推移を見て、市場が落ち着いていると考えるのは危険です。



新築後の募集期間と家賃の動きを追うと、募集期間が長引いた物件の賃料は1年以内に10%も下がっています。「新築だから強気の家賃設定が可能」は通用しません。さらに賃料の経年下落率の分析では、30年で3割も落ちます。こうした点を収支計画に織り込むことが大切です。現在、民間借家に単身居住する高齢者は50万人以上ですが、今後20年以内にその50万戸が空室として市場に放出されると予測されています。この圧力は相当深刻な事態を招くと考えておくべきです。取材・文／木村元紀

貸家の新規着工件数は、消費税率引き上げ後の反動減もなく増え続け、2015年1月からの相続税増税の影響で拍車がかかり、未だに顕著に伸びています。また、2000年以降、単身向け賃貸住宅に偏った供給がされており、供給過剰感が強まっています。その結果、従来から高水準が続いていた空室率はさらに悪化しています。

まず、首都圏アパートの空室率は、過去5年間おおむね30%前後で推移していましたが、しばらく落ち着いていましたが、2015年後半に急上昇しています。中でも神奈川県は1年で3ポイントも高まり、東京市部や千葉県も明らかに空室率が増えています。新規供給圧力の高いエリアで、特に厳し

最近の状況の厳しさを表すのが、新築（竣工後12カ月以内の物件）のみの空室率です。アパート系では平均50%前後、神奈川県は60%台後半に達します。マンション系も、アパート系よりは低めですが、25〜30%と極めて厳しい状況です。いずれも築古物件を含めた全体平均より高くなっています。

この半年で空室率悪化、新築貸家急増で高まる過剰感

貸家の新規着工件数は、消費税率引き上げ後の反動減もなく増え続け、2015年1月からの相続税増税の影響で拍車がかかり、未だに顕著に伸びています。また、2000年以降、単身向け賃貸住宅に偏った供給がされており、供給過剰感が強まっています。その結果、従来から高水準が続いていた空室率はさらに悪化しています。

まず、首都圏アパートの空室率は、過去5年間おおむね30%前後で推移していましたが、しばらく落ち着いていましたが、2015年後半に急上昇しています。中でも神奈川県は1年で3ポイントも高まり、東京市部や千葉県も明らかに空室率が増えています。新規供給圧力の高いエリアで、特に厳し

状況になってきているようです。マンションの空室率はアパートに比べて低めで8〜12%に収まっている、特に急激な変化もありません。比較的規模が大きく、管理運営が上手く機能しているからでしょう。ただ、もともとマンションは建築コストや設備維持費が高いため、アパートより空室率が低くても収支は安泰ではありません。

新築アパートの空室率はなんと50%以上

**空室率、家賃の推移は？
2015年までの
賃貸住宅市場を振り返る**

不動産市場調査を専門とし、不動産評価Webサイト「TAS・MAP」を運営、「賃貸住宅市場レポート」の発表でも知られる(株)タス。同社新事業開発部長の藤井さんに最新動向を伺った。



株式会社タス
新事業開発部長
藤井 和之 さん

東京オリンピックを前に 不動産価格は限界か

2016年 不動産市況の展望

アベノミクス効果のピークは過ぎたが、不動産市況は全体として底堅い動きが続いている。この背景には、異次元の金融緩和と超低金利による下支え、相続税の強化による特需が生まれていることがある。緩やかな減速期にはあるものの、格差社会を反映して、富裕層や企業の購買意欲は高く、市場を牽引しているが、不透明感も出始めている。



不動産市況アナリスト
幸田昌則氏 こうだまさのり

福岡県出身。九州大学法学部卒。三大都市圏の住宅情報誌の創刊責任者を歴任。1989年11月に発表した「関西圏から不動産価格が大幅に下落する」は、バブル崩壊前の業界に波紋を呼び、その予測の正確さを実証した。著書に『東日本大震災後の不動産の鉄則』（日本経済新聞出版社）他、多数。

不動産市場には、2つの「防衛特需」が生まれている

新築分譲マンションや建売住宅の需要は、減速感が鮮明になっている。とりわけ、新築分譲マンションについては、「杭問題」の発覚以降、完売が難しくなっている。全国的に「虫喰い」の状態が目立つようになった。

以前から、地価と建築費の高騰が著しく、顧客の購買力を超えた分譲価格になってしまい、販売が苦戦しがちであったところに、杭の問題が発覚し、需要は弱含みとなっている。

一方、新築の建売住宅については、販売価格の上昇によって売れ行きが鈍化していたが、最近では完成在庫の値引き処分が常態化している。

逆に、新築に比べて割安な中古住宅の需要は、一段と強くなっている。特に、中古マンションの人氣は高く、都心部や駅近のものは品不足感もあって、成約価格は上昇している。

また、中古の戸建住宅についても、これまでは中古マンションに遅れを取ってきたが、価格の安さと住宅面積の広さが評価されつつ

あり、僅かではあるが、需要の回復が見られる。

住宅のリフォーム需要の拡大は目覚ましく、市場も拡大が続いている。この要因は、建て替えよりもコストが安いということが大きい。

このような動きを整理すると、「家賃を払うより買ったほうが得」、あるいは「リフォームで出費を少なく済ませたい」という「生活防衛」を目的とした需要だと言える。さて、現在の市況の底堅さを支えているもう一つの需要は、投資や節税目的の売買である。

まず、投資については、超低金利政策が既に20年以上も続き、手元の現金が利を生まないことから、利回りの良い不動産に資金が大量に流れ込んでいて、活発な取引が行われてきた。現在も需要は衰えていないものの、優良物件の品不足から、高値での取引となり利回りが低下し、投資としての魅力は薄れた。しかし、円安からのインフレを想起する個人富裕層の購買意欲は高い。

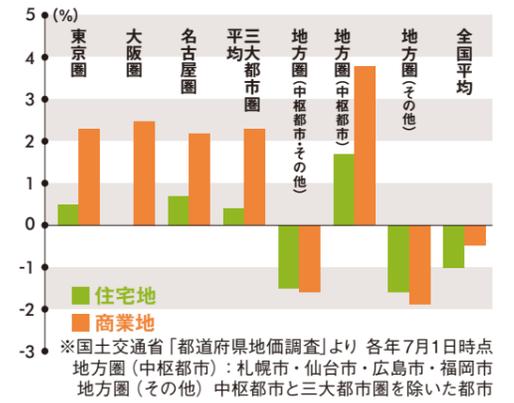
また、2015年から相続税の強化が政策決定されたことで、その節税対策として不動産を購入したり、アパートの建築着工数が驚く。今世紀に入って、新規住宅の供給量は減少傾向が続いている。住宅の空き家数は820万戸に達している、昨今は「空き家」が社会問題化している。今後は、新築マンションやアパートなどの貸家の供給量も、建築コストや用地の取得難も手伝って、減少傾向が鮮明になっていくものと推測できる。

新たな年も、市場へは様々な理由で不動産が放出され、売り物件数は引き続き高水準で推移する。背景には人口減少、高齢化社会の進行、所有不動産の老朽化や事業採算の低下などがある。

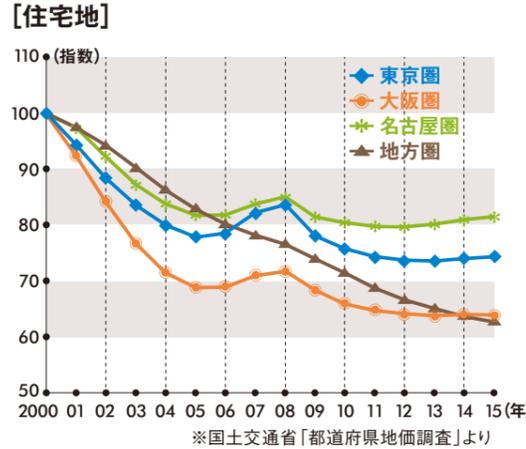
新しい動きとしては、都心部・駅近の中古マンションの価格高騰で、資産ロスが少なくなったり、物件によってはキャピタルゲインが得られることもあり、久々に自宅の買い替え需要が復活することが予想される。

不動産価格については、地域によって例外はあり得るが、利回り・購買力などを総合的に考慮すると、2016年はそろそろ限界(上限)になる可能性が大と言える。

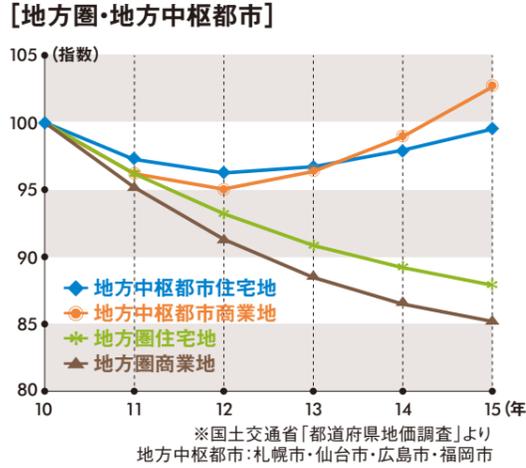
図表① 圏域別基準地価・対前年変動率(2015年)



図表② 基準地価指数の推移(2000年を100とする)



図表③ 基準地価指数の推移(2010年を100とする)



最新の地価動向は格差の拡大が一段と進行している

異的な高水準になったりするなど、住宅市況の減速を下支えしている。貸家着工数の急増については、人口減少が続く日本では問題であるとの指摘も出るほどになっている。また、タワーマンションを使つた相続税の節税を巡っては、行き過ぎた節税対策としてチェックを厳しくするとの指示を国税庁が出すなど、不動産取得による節税を牽制するほどになっている。

こうした事例を見ると、富裕層や企業による投資、節税需要は強くなつていて、市況を支えている。すなわち、「資産防衛」の特需である。現在の市況は、生活防衛と資産防衛という2つの需要が、減速を緩やかにしているのである。

3大都市圏では、商業地・住宅地共に昨年比プラスで、アベノミクスと日銀の異次元の金融緩和による効果が明白だ(図表①)。特に、余剰資金が地方の中核都市である札幌・仙台・広島・福岡に流入したことで、価格上昇の幅が大きくなっていることが分かる。

また、3大都市圏の中で名古屋圏の健闘が目立っている(図表②)。(2)。東京圏の需要の強さは、既にニューヨーク・パリ・ロンドン等と並んだ国際都市としての評価があり、当然と言える。

名古屋圏の底堅さは、自動車産業、航空機産業を中心とした地域の経済力が活発化していることにある。名古屋駅周辺の変化は著しく、今後、リニア新幹線の開業による将来性への期待も大きい。

基準地価指数の推移(図表③)をみると、地方圏でも中核都市とその他とは、格差の拡大が著しい。それぞれの地方ブロック圏で、中核都市への人口集中が進行していることは周知の事実である。それぞれの都市の人口増減、経済力、交通機関の発達などによって、地価の格差は今後も拡大していくことは、避けられないものと考えられる。

すでに、平均値では現実の姿を

空いている部屋を有効活用

「Airbnb (エアビーアンドビー)」を始めてみませんか?

ホテルではなく一般住宅に泊まる「民泊」が外国人旅行者に人気を呼んでいる。その主役は、世界最大級の宿泊予約サイト「Airbnb (エアビーアンドビー)」。

東京オリンピックに向けて、宿泊施設の不足や空き部屋の解消手段としても期待されている。どんな仕組みのサービスなのか? ホストになれば、どんなメリットがあるのか? 実際にホストとなって、各国の旅行者を受け入れているヒロミさんにも話を伺った。

190カ国・200万件
日本でもホスト数が急上昇

個人が空いている部屋を使って、旅行者に有料で宿泊場所を提供する「民泊」が、注目を集めている。部屋を貸したい個人(ホスト)と安く泊まりたい旅行者(ゲスト)を、インターネットのサイトで効率よく仲介するマッチングサイト「Airbnb (エアビーアンドビー)」が登場したことで、この民泊スタイルが一気に世界に普及したからだ。同社は2008年に米サンフランシスコで創業。現在190カ国・3万4000以上の都市で人と人をつなぎ、登録物件数200万件、通算ゲスト数は6000万人に上るほどの急成長を遂げている。日本でも、外国人旅行者が急増していることもあってホスト数が劇的に伸びており、現在、国内ホストの数は1万3000件超に上るといわれる。Airbnbは「地元の家で暮らすように旅をしよう」がコンセプト。旅行者はホテルよりも割安の費用で宿泊できるだけでなく、ホストから地元の人しか知らないローカル情報や穴場情報を教えてもらったり、地元の人になった気分

分で暮らすような旅を体験できる魅力がある。一方、ホストにとっては世界中の人々との出会い、語り、楽しく交流することができ、うえ、空き部屋の有効活用で副収入が得られるのもメリット。掲載は無料で、宿泊料金の決済はAirbnbが代行。3%の手数料が引かれて、ホストに入金される。

しかし、こうした「民泊」が旅行業法違反にあたるとの指摘もあり、トラブルも見受けられる。ただ、日本政府観光局の統計によると、平成26年の外国人旅行者数は1341万人で、平成25年から300万人も増加。5年後の東京オリンピック・パラリンピックに向けてさらに増える見込みで、宿泊施設の不足が深刻になっている。そこで厚生労働省と国土交通省は11月、民泊を平成28年4月にも全国で解禁する方針を発表した。早急に明確な基準を作り、安心して使える民泊を普及させたい考えだ。政府はすでに国家戦略特区において民泊を認める特例を設けており、これを受けて東京都大田区が平成28年1月より区内で民泊を解禁する方針。宿泊施設の不足解消に民泊の果たす役割は大きく、今後の広がりが注目される。

Airbnbの仕組み

- ① ホストが自分の部屋を Airbnb に掲載する
- ② ゲストが Airbnb で部屋を見つけ、宿泊リクエストをする
- ③ ホストがゲストからの宿泊リクエストを受け入れるかどうか判断し承認する
- ④ 予約日にゲストが泊まりに来る

宿泊予約が成立した場合、ゲストから宿泊料金の合計額の6~12%、ホストから3%を Airbnb 側が受け取る。ゲストによる物件損壊など、万が一の場合には Airbnb による「ホスト保証」で最大1億円まで補償。一定条件を満たす Airbnb 予約に対して、すべて無料で適用される。



ホストのヒロミさんには聞く
Airbnbの魅力とは?

ある日、友人に「いろんな国に泊まれるよ」とサイトを勧められたことから、Airbnbの存在を知ったというヒロミさん。「世界中に友達があれば、わが家に逆にならば、わが家に旅行者が来てくれて楽しそうだなと思っただけです。調べてみると、決済も代行してもらえらるし、万が一の際のホスト保証も付いていて安心じゃあやってみよう」と、自宅マンションの一室を活用して、2年前から始めました」と振り返る。

神奈川県横浜市在住
Airbnbホスト歴2年
ヒロミさん

JR 横浜駅から徒歩10分。夫婦と愛犬が暮らす自宅マンションの一室を活用して、各国の旅行者を受け入れている。ホスピタリティあふれる良質なおもてなしが認められ、優良なホストに認定する「スーパーホスト」に昇格。



ヒロミさんは、他人が自宅に泊まることに全く抵抗がないタイプ。むしろ「出入りする人が多いほど運気が上がる気がする」とにこやかだ。ただし、ご主人が不在の日もあるため、ゲストは女性とカッブルに限定しているという。旅慣れたゲストが多く、これまでトラブルが起これたことはないそう。

宿泊用の部屋は極めてシンプル。ベッドを置くと使わないとき邪魔になるので、ゲストが泊まる際は布団を敷く。この「ジャパニーズスタイル」が新鮮で、喜ぶ外国人旅行者も多いという。「最初は低めの宿泊料にした方が

評価が付きやすいと思って、一泊4000円でスタートしました。高評価が多いほど人気が高まり、予約が増えますから。現在は5000円にしています。素泊まりの方がほとんどですが、希望者には5000円で朝食も提供しています」

これまでに10カ国以上、延べ30人が宿泊。特に多いのは韓国、中国などアジア圏からの観光客で、2週間滞在した人もいます。「ゲストから、その人の国のリアルな話が聞けるのが楽しくて。ペルギー人の女性に、彼女の家では朝ご飯から板チョコを食べないとい日が始まらないと聞いたときはちょっとびっくり。翌朝、チョコプレートを作って『トーストに塗って一緒に食べない?』と声をかけました。自分から誘ったときはお代はいただきません(笑)。ケーキを焼いてもらって、一緒にお茶を飲んで、おしゃ

「この家に来て、私に会って良かったと言ってもらえたら十分」と。注目を集めるAirbnb。空いている部屋を有効活用するひとつの手段として、検討してみたいかがだろう。



ダイニングは旅行者と楽しく語り合う憩いの場。愛犬のアミンちゃんも大人気だ。下はダイニングの隣に位置する、5.5畳大の宿泊部屋。シンプルで清潔感あふれる雰囲気。

Airbnb サイトを見てみよう!

まずは世界各地の掲載物件や価格設定をチェックしてみましょう。サイトからホストの新規登録もできます。

Airbnb
<http://www.airbnb.jp/>

取材・文/菱沼晶

大家さんが知っておくべき マイナンバー制度の 注意点

来年1月からいよいよマイナンバーの運用が開始されますが、オーナーには実際にどのような影響があるのでしょうか。さる10月に行われた渡邊浩滋氏による講演の内容をもとにオーナーが知っておくべきその注意点をまとめました。マイナンバー制度の内容を理解し、しっかり対応しましょう。



渡邊 浩滋 氏
わたなべこうじ
税理士・司法書士・大家。渡邊浩滋総合事務所代表。一般社団法人大家さんの道しるべ代表理事。大学在学中に司法書士試験に合格し、大学卒業後総合商社に入社。退職後、税理士試験に合格。2011年に独立開業。税理士の視点と大家の視点からアパート経営を支援するために活動中。著書、講演多数。

マイナンバーの使われ方

マイナンバーがどのように使われるのか、説明しましょう。平成28年分の確定申告から、納税者本人や扶養家族などのマイナンバーを書く欄ができ、そこに番号を記入することに加えて、納税者本人の個人番号カードの写しを添付して提出しなければなりません。個人番号カードがない場合には、通知カードの写し及び運転免許証等の身分証明書の添付が必要になります。

それ以外の使われ方としてみなさんに関係したところでは、例えば社宅で賃貸に出していたり、サブリースで貸していたりする場合です。法人から賃料が振り込まれますが、その金額が年間15万円を超える個人のオーナーは、相手

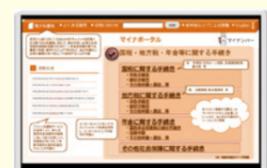
マイナンバー制度とは？

日本国内の全住民一人一人に12桁の番号を通知し、効率的に情報を管理し、活用されるものです。平成27年10月から住民票の住所に通知カードが送付され、平成28年1月から運用が開始されます。28年1月から希望者に無料で個人番号カードが交付されます。カードは写真入りで、本人確認書類として利用できます。また、法人にもマイナンバーは振られます。株式会社などの法人等に指定される13けたの番号で、個人番号とは異なり、原則として公表され、どなたでも自由に利用できます。個人番号カードイメージ▶



マイナポータルも運用予定

平成29年1月からは、マイナポータル(マイナンバーの個人ポータルサイト)が運用予定。行政機関がマイナンバーをどの様に利用したかを確認できるほか、引越しの際に、電気、ガス、水道の連絡等をワンストップで行える、納税などの決済をキャッシュレスで電子的に行うサービスが予定されています。マイナポータル画面イメージ▶



- なぜ作られたのか？**
- ① 5000万件の消えた年金記録問題
 - ② 生活保護の不正受給問題
 - ③ 東日本大震災時の被災者情報、支給援助の遅れ
- ▶これらの理由から、「公平・公正な社会の実現」「国民の利便性の向上」「行政の効率化」を目的に作られました。以上の経緯から、当面は「社会保障」、「税」、「災害」の3分野に利用が限定されます。

メリットとデメリットは？

マイナンバー制度のメリットとデメリットをまとめると左ページの表のようになります。メリットは、住宅ローン控除を適用する場合の確定申告書などに添付する住民票を省略したり、医療費控除を受けるための領収書を不要にすることが可能になります。また、住民票の写しや印鑑登録証明書はコンビニで取得することができます。

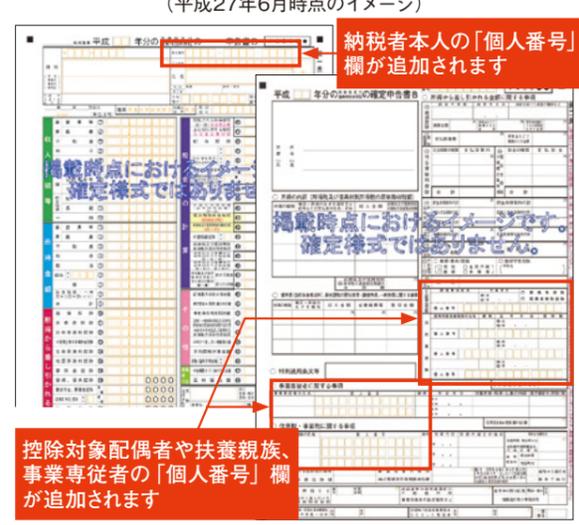
不正を防止できるので正しく税金の申告をしている方にとっては公平・公正な社会が実現することになるのです。

デメリットとしては、企業にとっては、従業員や取引先のマイナンバーを管理することになるので、事務負担が増加します。情報漏洩に対する対策の負担もなければなりません。個人にとっては、国や企業に対して情報が漏洩することになり、もし漏れた場合には「なりすまし」の可能性も。番号管理しているアメリカや韓国では「なりすまし」事件が多発しています。マイナンバーを不用意に他人に知らせないようにしましょう。

マイナンバー制度で誰が影響を受ける？

では誰が影響を受けることになるのでしょうか。以下の人たちが想定されています。「収入があるのに申告していない人」「扶養から外れているのに扶養になっている人」「社会保険に未加入の法人・事業主」「副業している方(別の会社から給与をもらっている方)」。そして「資産家」です。銀行に預金がいくらあるのかわかるので

確定申告におけるマイナンバーの使われ方



メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> ◎ 役所手続きの簡便化 ◎ 生活の利便性 ◎ 不正のない社会 	<ul style="list-style-type: none"> ● 企業、事業主の事務負担が増加 ● 情報漏えいに対する対策の負担 ● 情報漏洩の危険性 ● なりすましの危険性 ● 国に情報を管理されることへの不安感

相続税発生時には捕捉されることになり。また、マイナンバー制度で税務調査が増えることが予想されます。なぜかと言いますと、これまで大変だった事務作業が軽減され、現場に行く人員確保ができるようになるからです。マイナンバーで突合して怪しい、となったら対象になると考えられます。

マイナンバー制度をどのように対応していく？

最後になりますが、私が推測するところのマイナンバー制度の本当の目的について触れてみたいと思います。それは年金と医療費の

カットです。今後はマイナンバーにより資産や預金が把握されることとで、一定額以上の収入や資産を持つ方については年金額を減額、医療費の自己負担率を上げる、ということも考えられます。

また資産家の方に強くお伝えしたいのは、この流れには変に逆らうことなく、正々堂々と立ち向かった方がいいということです。相続対策なら前もって生前贈与を行っておくとか、正当な方法で所得税対策、相続対策を進めていった方が金銭的にも精神的にも負担が少ないと言えるでしょう。

マイナンバーQ&A

- Q1** マイナンバーを記載しない、取引先に提示しないと罰則はありますか？
A1 法律上は義務です。罰則は今のところありません。しかし何かやましいところがあると捉えられ、税務調査の確率が上がるかもしれません。
- Q2** マイナンバーカードを他人の手に渡してしまったら、どのような被害がありますか？
A2 役所のパソコンに入らない限り被害はないものと考えられます。将来、本人確認で使うようになれば「なりすまし」の被害は想定されます。

- Q3** マイナンバーで副業(不動産投資)はバレるのでしょうか？
A3 会社でマイナンバーを使って情報が見ることができません。
- Q4** 預金口座にマイナンバーが付されることに備え、銀行にお金を預けずに現金で持っていた方がいいのでしょうか？
A4 支払調書や取引先の預金口座の動きから、取引についてはすべて把握されます。
- Q5** 賃貸経営を法人でやって個人に貸している場合は入居者のマイナンバーが必要なのでしょうか？
A5 入居者が大家さんに対してマイナンバーを伝える必要はありません。
- Q6** 個人経営で個人に貸している場合も必要ありませんか？
A6 はい、ありません。