

SUUMO副編集長が解説！ 関西圏の賃貸市場動向 から見る入居者ニーズ

賃貸経営を行う上で欠かせないのが、入居者ニーズを把握すること。正確に把握できたら、次に打つ手が見えてくるもの。SUUMOの田辺副編集長が、最新の入居者ニーズを明らかにし、2018年に勝ち抜くための戦略をアドバイスする。

取材・文/本多 智裕



スマホで部屋探しが主流に
入居者が重視するポイントは

近年の入居希望者の住まい探しの大きな特徴は、ネット検索が主流になってきていることです。以前のように入居したい街の不動産会社に飛び込んで部屋を探し出す、といったケースは少なくなっているようです。SUUMOのアンケートによると、この一年間で契約した人の訪問店舗数は約1店舗で、見学件数は約3件。おそらくはネット上であらかじめ物件情報を調べ、そこから気になる物件を絞り込み、実店舗に行くのは物件を確認するためや契約の時だけ、という入居希望者がほとんどだと思います。また、ネットの中でもここ数年急激にスマホの利用率が高まっています。スマホ利用者が重視しているのは、「動画を見ることがで

きること」・「写真点数が豊富に掲載されていること」です。ただ写真点数が多ければいいというものでもありません。いかに目を引く写真を掲載するか、「スマホ映え」する写真かどうかが肝心です。スマホ掲載を前提とした写真の工夫をぜひ考えてみてください。

リクルート住まいカンパニー
SUUMO副編集長
田辺 貴久氏

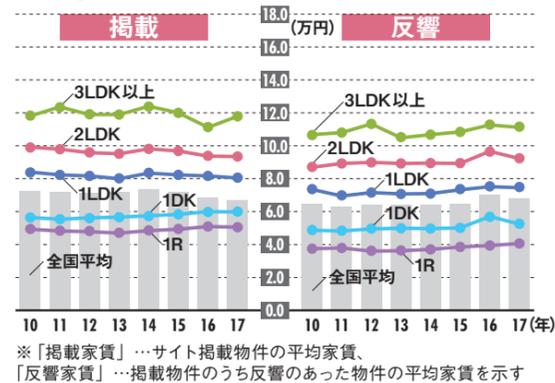
2007年リクルート入社。「住宅情報タウンズ」首都圏・東海圏を担当。2011年に「SUUMOジャーナル」の立ち上げ・編集デスクを担当する。2015年より、「SUUMOマガジン」編集長、「SUUMO」副編集長。全国のオーナー向けセミナーなどで、講師を務めている。

初期費用が望めない傾向に
長期入居を目指すべき

関西圏の賃貸市場はどうでしょう。図表1は大阪市全体の間取り帯別・平均賃料の推移です。「掲載」はSUUMO賃貸に掲載された物件で、「反響」は問い合わせがあった物件です。掲載物件と反響物件で賃料に乖離があると、希望通りの賃料で貸しにくい状況といえますが、近年は反響のある物件の平均賃料が上昇傾向にあり乖離も少なくなっています。都市部ではこの特徴が顕著で、大阪中心4区(中央区、北区、西区、天王寺区)では、反響賃料が多くの間取り帯で上昇し、特に広めのファミリー層向けが好調です。背景には共働き家庭が、利便性を重視して職場に近いところに住まいを確保する行動傾向があるようです。

礼金・敷金を目を転じると(図表2)、大阪市での礼金は、2017年は2010年に比べて家賃の約1カ月分弱減少、敷金も1カ月分を切っており、経年で減少傾向です。さらに敷金ゼロ物件の割合は、大阪中心4区でも7割弱を占めています。つまり、初期費用を入居者から多く受けることが年々

図表1 間取り帯別・平均賃料 (大阪市全体)



※「掲載家賃」…サイト掲載物件の平均家賃、「反響家賃」…掲載物件のうち反響のあった物件の平均家賃を示す

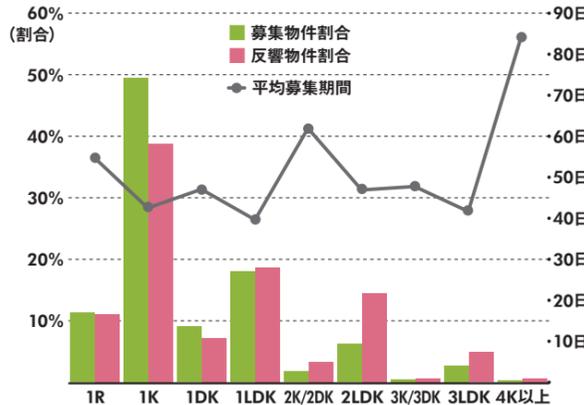
図表2 地域別 礼金・敷金ゼロ率推移

地域	2011年	2013年	2015年	2017年
大阪中心4区	22.3%	15.8%	16.2%	21.5%
大阪市	23.9%	20.5%	21.6%	28.7%
その他大阪府	21.6%	17.9%	20.6%	27.0%
兵庫県東部	18.2%	14.5%	14.5%	20.5%
兵庫県中部	19.9%	11.6%	12.7%	19.3%
兵庫県西部	30.8%	21.3%	21.4%	27.1%
京都府	21.4%	24.3%	26.2%	35.0%
奈良県	24.8%	21.6%	23.3%	29.7%

敷金ゼロの物件の割合

地域	2011年	2013年	2015年	2017年
大阪中心4区	55.2%	55.7%	60.3%	68.6%
大阪市	62.9%	64.9%	68.1%	79.0%
その他大阪府	50.5%	56.5%	67.5%	74.3%
兵庫県東部	43.4%	49.0%	54.4%	62.5%
兵庫県中部	39.5%	43.9%	46.3%	60.6%
兵庫県西部	47.2%	52.7%	62.5%	73.7%
京都府	35.0%	39.3%	46.3%	49.7%
奈良県	45.8%	55.0%	65.9%	71.5%

図表3 間取りタイプ別の掲載・反響 (大阪市北区の場合)



また、近年は家の中で余暇を過ごす、「家ナカ消費」を好む人が増えてきています。その影響は設備の調査におけるランキングにも表れています。例えば、水光熱費のランニングコストを下げる「都市ガス」「追い焚き機能付き風呂」「断熱・遮熱性能の高い窓」などが上位にランキングしています。また、当然ネット環境も重視され、「WiFi」「高速インターネット」が無料・安価であることが求められたり、ネットショッピングを便利にするので「宅配ボックス」もランキング上位に位置しています。これに加えて「玄関ドアのオートロック」「TVモニター付きインターフォン」などのセキュリティ系の設備が目立っています。

2018年の賃貸経営は個別ニーズへの対応が鍵

今後の賃貸市場では、多様化するライフスタイルに対応して、個別のニーズにマッチした部屋の提案が有効とされています。例えばペット共生型、また、高齢者の見守りサービスやLGBTにフレンドリーであるなど、個別に困っている人のニーズに添っていく物件へのニーズも顕在化してくるでしょう。少子高齢化の時代で勝ち残っていくためには、ターゲットを絞って、少数であっても確実に選んでもらえる物件になることが大切だと思います。

最後に今後人気が高まりそうなエリアを紹介します。まずは現在「うめきた」再開発で注目されている大阪の周辺エリア。そして、インバウンド効果で活気を見せている難波周辺。特に難波は地価上昇率が高く、タワーマンションの建設も活発です。また、新大阪駅から関西国際空港までつながる新にわ筋線の開通の予定もあり、注目されています。

出典：図表1・2…SUUMO賃貸の掲載・反響データの各年1～3月分の掲載データをピックアップして集計
図表3…直近3カ月のSUUMO掲載/反響データを元にしたオーナーレポートより作成

確定申告 知って得する 確実に節税するために おさえるべきポイント



監修/名古屋総合税理士法人 代表税理士 細江 貴之氏
不動産オーナーの節税対策・法人化業務などを数多く手がける。多くのセミナーで講師を務め、書籍の執筆・メディア取材・ラジオ出演等も多数

2017年分の所得に対する確定申告が2018年2月16日に始まる。自分で確定申告をしているオーナーも少なくないが、申告書の記載次第で納税額は変わってきてしまう。そこで、確実に節税するために抑えておくべきポイントを専門家が指南する。

1 青色申告を利用した節税ポイント

個人事業主が確定申告する場合、簡易帳簿式の白色申告と、原則として複式帳簿の記録が必要な青色申告があります。青色申告は、手続きが面倒な代わりに、税負担が軽くなるメリットが多くあります。左ページのコラムにまとめられたような会計ソフトを利用すれば、それほど難しくありません。

次に、青色申告のメリットを簡単に整理してみました。

- ① 青色申告特別控除
事業的規模（おおむね5棟10室以上）でアパート経営をしている場合、65万円の特別控除が受けられます。事業的規模でない場合は10万円となります。
- ② 青色事業専従者給与
生計を一にする親族に支払う給与が全額経費になります。仕事の内容や同業種の水準、勤務実態など一定の条件が問われますが、金額の制限はありません。白色申告の場合は最大86万円と、金額の上限が決まっています。
- ③ 繰り越し控除
収支の赤字（損失）が発生した

場合、翌年以降3年間に渡って繰り越し控除できます。

2 経費に関する節税ポイント

経費をどのように計上するかによって節税の金額が変わってきます。ここでは特に重要なポイントを解説しましょう。

- ① 10万円未満：「消耗品費」などの形で一括して経費に算入できます。
 - ② 10万円以上20万円未満：3年間に分けて毎年3分の1ずつ計上することが可能です。
- ただし、1単位当たりの金額によっては扱いが変わります。

③ 10万円以上30万円未満：前述した青色申告者の「少額減価償却制度」です。例えば、給湯器の法定耐用年数は6年間ですが、取り付け費用を含めて1台24万円の給湯器を10戸のアパートに全室入れたとすると合計240万円。減価償却（定額法）では年間40万円を6年間に渡って経費にします。しかし、青色申告なら10台分240万円すべてをその年の経費に算入することもできるということです。

ちなみに、一度に経費に計上するとその年の所得は大きく減らせますが、翌年以降の課税所得が膨らんで、税額が増えてしまうおそれもあります。その場合は、あえて減価償却をすることで毎年平均的に経費にしたほうが、節税効果が高くなるケースもあるでしょう。

- 掛金が全額控除される注目の節税方法！
小規模企業共済等掛金控除
個人事業主が退職金を積み立てる仕組みで、掛金の全額（最大で月7万円、年間84万円）が所得控除の対象となります。
- 確定拠出年金（日本版401k）
投資信託や公社債などで運用する個人年金で、掛金がすべて所得控除（最大で月6.8万円、年間81.6万円）になります。運用益も運用中は非課税です。

修繕費(経費)と資本的支出(減価償却)の判断フロー



※取得価額は、修理・改良の対象物を購入した際の価額のことです。取得に付帯する引取運賃、荷役費、運送保険料、据付費などを含める
注) このチャートは要約であるため詳しくは専門家へ相談を

取支の状況に合わせて、一度に経費にするか減価償却かを選択することをおすすめします。

次に、リフォームをした時に迷いやすいのは、その年に全額経費にできる「修繕費」と、減価償却の対象となる「資本的支出」の違いです（左図参照）。修繕費は、通常の維持管理や原状回復の範囲に入るもの。外壁塗装や屋上防水などの大規模修繕は、1000万円を超える高額なもので、通常は修繕費として一括計上できます。

一方で資本的支出は、建物の価値が高まったり、寿命が延びたりする場合の支出のこと。たとえば和室を洋室にしたり、LDKを1

LDKに間取り変更をしたりするリノベーションの場合は、資本的支出に該当します。とはいえ、全額を資本的支出として減価償却費にする必要はありません。詳細に見積書をチェックして、原状回復の工事は修繕費に、少額資産は一括償却に、残ったモノを減価償却に回す、という具合に細かく振り分けて経費にしていけば、上手に節税できるでしょう。

そのほか、前ページのコラムで紹介した「小規模企業共済」や「確定拠出年金」など、税務上で認められている有利な所得控除も積極的に活用して、できる限りの節税をしていきたいものです。

3 法人の設立によって可能な節税ポイント

個人の所得税率が引き上げられる一方で、法人税減税が進んでいます。そのため、賃貸経営を法人化することで節税メリットを大きくすることが可能です。

法人住民税や事業税などを含めた法人実効税率は、課税所得800万円以上の部分がすでに34%を切っています。同800万円未満は20%台前半です。現状で所得税+住民税+事業税の実効税率が46%以上＝課税所得900万円超の個人の場合は、法人化したほうが得になるケースが多いでしょう。

ただし、実行する際には、税理士への報酬などの追加コストを加味して試算してみることが大切です。法人化には、家族を役員にして報酬を支払うことによる所得分散効果もあります。ただ、法人は社会保険が強制加入になります。節税効果と保険料負担とのバランスを取ることも必要でしょう。

法人化には、他に欠損金（譲渡損）の9年間繰越控除、任意償却事業承継、法人専用保険の活用など幅広いメリットがあります。ぜひ検討してみてください。

おすすめ会計ソフト

メリットの多い青色申告ですが、手間もかかります。そんな青色申告の悩みを解決するのに最適な会計ソフトを3点ご紹介。ぜひご参考にしてください

- MFクラウド確定申告**
初心者でも簡単に帳簿づけが可能。銀行口座やクレジットカードと連携して面倒な手入力作業はすべて自動化。確定申告書も自動で作成できる。
クラウド型
Windows・Mac両対応
- やよいの青色申告オンライン**
銀行明細の取引データなどのスキャンデータ、スマホアプリで撮影したデータを自動仕訳し、入力と仕訳の手間を省略。
クラウド型：Windows・Mac両対応
※クラウド型のほかにインストール型の「やよいの青色申告18」もあり
- freee(フリー)**
スマホアプリで完結。簿記の知識がなくても質問に答えていくだけで青色申告書が作成できる。画面もシンプルで、銀行口座等と連携して経理を自動化。
クラウド型
Windows・Mac両対応