

ART TIMES

September
2023

09

賃料・人気ともに上昇中↗

ファミリー向け& 戸建て賃貸の 魅力と戦略

タワマン節税にメス!

マンションの相続税評価、 見直しへ

地価把握、市場ニーズ、災害リスクetc.

賃貸経営の お役立ちツール5選



大雄開発株式会社



賃料・人気ともに上昇中 ↗

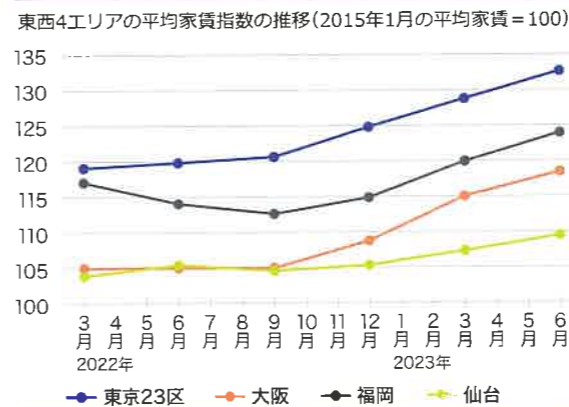
ファミリー向け&戸建て賃貸の 魅力と戦略

賃貸市場では今、ファミリー向け物件や戸建て賃貸に大きな注目が集まっています。コロナ禍では市場の急変によって多くの単身向け物件が苦境に立たされた一方、ファミリー向け物件は騒動の最中から好調に稼働し、今なお高い入居ニーズを保持。先の読めない昨今の経済状況において、その安定感は非常に魅力的です。

住宅価格高騰・郊外志向が ファミリーニーズを後押し

ファミリー向け物件に熱視線が集まる最大の理由は、全国的な高稼働と賃料の上昇です。アットホーム株式会社の発表する「2023年6月 全国主要都市(首都圏、札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡)の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向」によれば、ファミリー向けマンションの平均募集家賃は全エリアにおいて、今年の1月から6ヶ月連続で前年同月を上回ったとのこと。ここ1年半の平均家賃指数を見ても、全国的な募集賃料の高まりが見て取れます。

ファミリー向けマンション(50~70㎡)の平均家賃指数



人気の背景のひとつは、住宅購入ハードルの上昇です。2016年頃から顕著になった建築業界の人員費高騰に、コロナ禍を契機とした物価高・建築資材の高騰が重なり、近年の住宅販売価格は右肩上がり。国土交通省の公表する2023年4月の不動産価格指数・住宅総合の値は2010年の約1.35倍と、従来であれば住宅を購入するタイミングのファミリー層が賃貸物件に流れ込んできているものと考えられます。

また、コロナ禍でテレワークが浸透したことで「郊外志向」が強まったことも一因に。ファミリー向け物件の供給の少ない郊外エリアに、安くて広い間取りを求める需要が生まれた結果、既存ファミリー物件への入居申し込みが集中。賃料上昇へとつながっているのです。

ファミリーに選ばれるための 条件を押さえる

今や「貸し手優位」な状況のファミリー向け物件ですが、もちろんどんな物件でも決まる・賃料が上がる、というわけではありません。選ばれる物件となるためには適切な空室対策の実施と、魅力ある住環境の提供が不可欠です。

追いだし機能

ファミリー向け物件になくはない設備のひとつが、お風呂の「追いだし機能」。全国賃貸住宅新聞が毎年発表する「この設備がなければ入居が決まらない」ランキングでも上位常連の設備です。導入工事は給湯器の交換・配管工事を含めて30~50万円程度から。



インターネット無料

近年は在宅ワークやオンライン授業の機会が増えただけでなく、スマートフォン連動のキッチン家電も普及し、ファミリー向け物件でも「インターネット無料」の人気は増すばかり。単身向けに比べて戸あたりの利用人数も多くなるため、「無料だけど遅くて使えない」という不満が出ないよう、導入時は十分な回線能力(速度)を確保する必要があります。



システムキッチン

ファミリー層の注目ポイントといえば、水回りの使いやすさ。中でも「システムキッチン」は不動の人気を誇ります。デザイン性の高い製品を選べば、部屋のイメージアップにも効果あり。設置費用はグレードや大きさによって幅があり、50~150万円ほどが見込まれます。



全国賃貸住宅新聞 「この設備がなければ入居が決まらない」ランキング2022

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| 1位 追いだし機能 | 6位 インターネット無料 |
| 2位 室内洗濯機置場 | 7位 システムキッチン |
| 3位 TVモニター付き
インターホン | 8位 ガスコンロ(2口/3口) |
| 4位 独立洗面台 | 9位 エントランスの
オートロック |
| 5位 温水洗浄便座 | 10位 宅配ボックス |

■ 希少性が際立つ戸建て賃貸も活況

ファミリー向け物件の人気と共に、いま注目が高まっているのが「戸建て賃貸」の経営です。不動産投資情報サイト「健美家」が会員向けに実施している「不動産投資に関する意識調査」では、ここ数年、「実際に購入した物件」の質問に対して「戸建て賃貸」の回答が最多となる結果が続いています。また、最近では大手ハウスメーカーによる戸建て賃貸事業への参入や、賃貸戸建て住宅を投資対象とするファンドの組成も話題に。戸建て賃貸の魅力は、アパート・マンションにはない独自のメリットが多数ある点でしょう。

戸建て賃貸のメリット

- ・需要に対して供給数が少なく、入居が決まりやすい(希少性)
- ・希少性から賃料を高め設定できる/不利な立地でも決まる
- ・入居期間が長くなる傾向にあり、長期的な家賃収入が見込める
- ・清掃等を要する共用部がほぼなく、運営コストを抑えられる
- ・騒音問題など集合住宅のような入居者トラブルが起らない
- ・集合住宅と比べて購入コストが低いケースが多い

戸建て賃貸の注意点

- ・集合住宅と比べて投資効率が低下することが多い
- ・1回あたりの原状回復費用が高くなること多い
- ・長期間入居の傾向から、建て替え等を進めにくい(立退き料リスク)

同じ広さの土地であれば、単身向け住居をできるだけ多く配置した集合住宅を建てるほうが、投資効率は当然に高まります。しかし、管理の手間暇や運営費の少なさ、長期入居による経営の安定性、投資を始めるハードルの低さなどを鑑みれば、あえて戸建て賃貸を経営するというのも、十分に検討の余地のある選択肢です。

ただし、昨今は空き家活用の推進をはじめ、中古住宅の市場流通を促進させる国の取り組みも活発化しています。また、住宅価格の高騰もこのまま継続するとは限りません。戸建て賃貸にも、供給量の増加によって「希少性」が失われたり、住宅価格の低下によって賃貸ニーズが落ち込むといったリスクがあることは押さえておきましょう。

とはいえ、ファミリー向け物件・戸建て賃貸市場の盛り上がりはもうしばらく続きそうです。立地や入居者ニーズを改めて確認のうえ、「次の一手」にこれらの候補を加えてみてはいかがでしょうか。



ワンポイントコラム
one point column

タワマン節税にメス! マンションの相続税評価、見直しへ

数年前から囁かれていた「タワマン節税規制」が、いよいよ現実のものに。令和5年度の税制改正大綱にも「相続税におけるマンションの評価方法について(中略)適正化を検討する」旨は明記されていましたが、国税庁は6月30日、その適正化の具体案を発表しました。順当に進めば、2024年1月から新たな方法での相続税評価が始まります。

■ タワマン節税のメリット・仕組みとは?

そもそもマンションは持ち分によって土地の価値が按分され、かつ所属階によって市場価格が変動するため、以前から相続財産の圧縮に有利とされてきました。

そして現在、その圧縮率がひととき高くなっているのがタワマンマンションの上層階です。戸建て住宅を相続財産として評価すると、その平均は「時価の6割程度」になると言われますが、タワマンマンションの上層階を現行制度で評価すると、物件の立地や人気度によっては「時価の3割程度」になるケースも。いわゆるタワマン節税とは、この市場価格と相続税評価額の大幅な乖離を利用し、「1億円のマンションを買って相続税を3000万円分で済ませる」という節税ノウハウです。

■ 今後は市場価格の最低6割とする方針

そして今回、この大幅な乖離を是正するべく打ち出されたのが、「今の方法で評価額が市場価格の6割に満たない場合には、一定ルールのもとに市場価格を再算出し、その6割を評価額とする」という方法です。現在、「評価額が市場価格の5割以下」となるマンションは全体の65%を占めると言われているため、評価方法変更は多くの所有者に影響を及ぼすことになりそうです。

改正案は不動産の購入による相続財産圧縮を否定するものではなく、またタワマンマンション自体の価値を落とすものでもありませんが、駆け足での売却や市場価格の下落等が発生する可能性もゼロではありません。既にマンションを所有されている方は特に、今後の国税庁や市場の動向を注視しておきましょう。

提案されている評価額算出式

$$\text{現行の相続税評価額} \times \text{当該マンション一室の評価乖離率} \times \text{最低評価水準} 0.6 \text{ (定数)}$$

(=重帰帰式による理論的な市場価格)

賃貸経営のお役立ちツール5選



賃貸経営を取り巻く環境は年々高度化・複雑化しています。空室対策ひとつとっても、競合物件の状況や最新入居者トレンドの把握なくして適切な一手は打てません。一方で、近年は膨大なデータを利用して賃貸経営者をサポートする便利ツールも続々と登場。インターネットですぐに使える代表的サービスをご紹介します。

▼ 購入売却判断時にオススメ

- 全国地価マップ
<https://www.chikamap.jp/>
- 賃貸経営マップ
https://www.rakumachi.jp/property/land_price/map



資産評価システム研究センターが運営する「**全国地価マップ**」は、会員登録等も必要なく、誰でも簡単に**固定資産税路線価、公示地価、相続税路線価、都道府県地価調査価格の4種類を調べられるツール**です。購入・売却の際の土地の積算や、相続対策時のシミュレーション等にこれらの地価は欠かせません。また、過去数年間の価格を確認できるため、指定エリアの地価の推移を確認・予測することにも役立ちます。

なお、収益物件の購入・売却にあたっては、「楽待」運営の株式会社ファーストロジックが提供する「**賃貸経営マップ**」も便利です。路線価や公示地価を調べられるうえ、物件の積算も自動計算。併せて、**地域の空室率や人口・世帯数も確認**できます。無料の会員登録で利用できますが、月に3回以上利用する場合は有料会員になる必要があります。

▼ 市場の分析把握にオススメ

- 見える賃貸経営
<https://toushi.homes.co.jp/owner/>



賃貸経営サポートツールの定番といえば、株式会社LIFULLの運営する「**見える賃貸経営**」です。不動産ポータルサイト「LIFULL HOME'S」に登録された膨大なデータが、地図やグラフで「見える化」されているのが大きな特徴です。

中でも注目なのは、各エリアの「賃貸需要」のページ。エリアマップではLIFULL HOME'S内での実際の検索頻度（＝賃貸需要の強さ）を視覚的に把握できるほか、サイト利用者の希望する間取りや家賃と、実際の掲載データとのギャップの大きさ（＝需要と供給のギャップ）が

一目で確認できるなど、**周辺市場の"いま"をさまざまな角度から分析**できます。見える賃貸経営は会員登録等も必要なく、利用ハードルが低いのも魅力です。

▼ 差別化戦略にオススメ

- 賃料・設備相場チェッカー
<https://www.suumo-onr.jp/checker>



不動産ポータルサイト「SUUMO」のデータをもとに株式会社リクルートが提供する「**賃料・設備相場チェッカー**」です。その名の通り、指定エリア内の賃料と設備に重点を置いたデータを分析できます。

間取りや築年数、駅徒歩分数など、一定条件のSUUMO掲載物件を抽出して「賃料相場」を確認できるだけでなく、「設備相場」では、それら同条件物件にどのような設備がどれだけの割合でついているのかを確認可能。所有物件の条件で抽出すれば、ライバル物件の賃料はもちろん、「エアコンは9割が設置済み」「インターネット無料は4割しか導入していない」などが分かるため、**募集を有利に進めるための戦略立て**に役立ちます。利用にはリクルートの無料会員登録が必要です。

▼ リスク把握にオススメ

- 重ねるハザードマップ
<https://disaportal.gsi.go.jp/maps/>



エリアの災害リスクの把握に役立つのが、国土交通省と国土地理院が提供する「**重ねるハザードマップ**」です。ハザードマップは本来、各自治体の発行物を確認する必要がありますが、同ツールは全国の情報を束ねて一元表示。洪水・土砂災害・高潮・津波等のリスクを地図上で確認できます。

建物の被災は賃貸経営の致命傷ともなりかねないだけに、購入・新築の検討段階で必ず確認を。マップは会員登録不要で誰でも利用できます。

ここでは主に一般公開されているツールを紹介しましたが、他にも不動産業者や専門家にしか利用できない便利ツールも。そうすると賃貸経営者にとって、まずは一番身近で、それら専門ツールも利用できる「**管理会社**」を使いこなすことが経営成功の近道かもしれませんね。