



# 賃貸経営の潮流を読む

## ～賃貸市場の変化と税制改革～

日経ビジネスイノベーションフォーラム「賃貸経営の潮流を読む～賃貸市場の変化と税制改正～」が、名古屋（3月17日）と東京（同24日）で開催された。フォーラムでは、賃貸経営の最新動向、賃貸市場の変化と税制改正、収益を生む資産活用などをテーマに講演が行われた。主催・日本経済新聞社クロスメディア営業局、協賛・エイブル保証。

# 空室リスク 有効な対策不可欠

相統税の基礎控除の引き下げが2015年1月1日から施行される。それに伴って対応策と資産活用による収益向上の重要性が高まっている。具体的には、相統税の基礎控除が40%減額される。現行の5000万円×1000万円×法定相続人数が、3000万円×600万円×法定相続人数に改正される。配偶者・子供2人の場合、基礎控除額は現行の8000万円から4800万円になり、3200万円も縮小となる。同時に小規模宅地（自宅敷地）の評価減の適用は緩和される。自宅敷地につき80%の評価減が認められる面積が240平方メートルから330平方メートルに拡大される。



税理士法人タクトコンサルティング 代表社員 タクトコンサルティング 会長 本郷 尚氏

### 講演

### 増税時代に対応する「収益を生む資産活用」

が、独立した子が相続する場合には依然評価減されない。4月から孫への教育資金贈与は、孫への教育資金贈与を200万円まで非課税措置が認められるので、子供や孫のマイホーム購入に対して資金援助を増やせる。同時に「収益力」の



富士通総研 経済研究所 上席主任研究員 米山 秀隆氏

### 講演

### 家あまりで賃貸市場はこう変わる

2008年の日本全国の空き家率は13.1%で、右肩上がりの上昇が続いている。1950年代は住宅が足りない状況であったが、その後の住宅ストック増加に伴い空き家問題が顕在化してきた。適正な空き家率については、私はおおむね8～10%と考えている。空き家を住宅類型別でみると、賃貸用住宅が54.5%を占めている。次いで多いのがその他の住宅で35.4%となっており、相続した誰も入居しなかったり、住んでいた高齢者が現在住んでいないといった家などが該当する。現在問題視されているのがその他の住宅であ

### 高まる持ち家の流動化

### リノベーションが有効

と、都市部で低く地方が高く、人口変動率との相関性が高い。逆に売却用空き家率は、地方が低く、物件供給の多い都市部が高くなっている。こうした空き家の増加が住宅市場に与える影響として、持ち家の流動化が挙げられる。すなわち、賃貸の入居者や空き家購入者を募集したいという人が増えることで、流動化志向が高まると予測している。

### リフォーム後の建物贈与

### 収入増・収益力移転を実現

非課税にする税制改正が実施されている。祖父（贈与者）が孫（受贈者）1人あたり1500万円まで教育資金として15年未だに信託銀行などの金融機関に預ける場合、贈与税が非課税となり、孫が30歳に達する日まで教育資金として使用できる。ただし、使い残した分には贈与税が課税される。対象は学校や塾、習い事などの教育費である。一般の贈与については、1年

考えてはどうだろうか。13年に贈与を受けた場合、非課税限度額は省エネ・耐震対応住宅なら1200万円、一般住宅なら700万円となる。しかし14年にはそれぞれ1000万円と500万円となるので注意が必要。節税を考慮して贈与を実行する場合は、単純贈与あるいは暦年贈与が有力となる。贈与する際にはきちんと記録を残しつつ確実に渡していき、贈与税の申告をする。子供名義で預金す

る「名義預金」はやめるべきだ。贈与はいつでも簡単に、誰にでも複数回できるのが特徴。その特徴を生かして、感謝される贈与を行う。それが生きたお金の使い方となる。不良資産の整理も工夫次第で節税につながる。例えばアパートをリフォームし、子供に建物贈与を行うことで、家賃収入を増やせる。同時に「収益力」の

をみると、持ち家では日本は欧州と比べそれほど差はない。ただし、借家を見ると、かなり見劣りする。今後、持ち家が賃貸物件として流動化し、広い面積の物件が増えていくことで、日本の賃貸市場が厚みを増していくと推測される。持ち家が賃貸化される際には、戸建ての定期借家が中心であり、首都圏においても物件数が着実に増加している。分譲マンションも、賃貸化という形で流動化していく可能性がある。

分譲マンションの老朽化が今後の課題となってくる。そこで私が提案しているのは、1棟全体を不動産ファンドが区分所有者から買い取り、リノベーションして賃貸物件にする方法だ。不動産投資信託（REIT）の物件にもなり、再生可能につながる。新設住宅着工数の推移を見ると、13年度は90万戸を突破すると予測されている。消費税率

で、守りの資産活用から攻めの資産活用に転換することが不可欠となる。賃貸住宅のリフォームは収入を生む方法として有効である。家賃収入が上がることで、不動産価値そのものが上昇する。資産経営に取り組み場合に重要なことは、資産を持つことよりも収入を持つことを重視することである。お金は収入があるからこそ使えるものであり、資産を保有して楽しむことが肝要である。賃貸住宅の経営においても、こうした視点の転換が欠かせない。今後は、節税対策から生存対策へと視点を転換し、資産保有者から収入保有者になることが重要だ。

賃貸経営は今後、量から質の時代に移行していく。安全・快適でデザイン・美観に優れた物件による賃貸経営を志向することがますます重要になるだろう。所有者から経営者になることで、顧客満足度を高めるとともに、地域社会にも貢献できるようになるだろう。

引き上げ前の駆け込み需要に加え、長期金利の先高観が要因である。賃貸住宅の場合は消費税率引き上げに加え、15年から相続税が増税されるという要因があり、その対応策としての賃貸住宅建築の増加が見込まれる。短期的に供給が増えることで需給が緩むことになるだろう。首都圏の賃貸住宅居住者の世帯類型を見ると、単独世帯の伸びが高く、年齢で見ると25～34歳の比率が全国平均に比べ非常に高い。全国の世帯数の将来予測では、15年以降の減少が予測されている。首都圏は少し遅れて減少することが予測されており、長期的には賃貸住宅市場の市況を軟化させる要因となる。一方で高齢者単独世帯や高齢夫婦のみの世帯の割合が増加していくため、サービス高齢者向け住宅などの整備が重要課題となる。首都圏の賃貸住宅市場は中長期的に世帯数が減少し、賃貸物件はさらに余っていく。こうした賃貸物件をいかに有効活用していくかが、今後問われるだろう。



建物状況の改善においては、外観および室内の第一印象の改善と設備の充実が重要である。物件力には建物外観の見栄え、清潔感が極めて重要であり、エントランスの美化・照明や駐車場、駐輪場、ゴミ置き場などの整理整頓を徹底すべきだ。室内のほこりや臭いなどによる不快感も厳禁で、特に水回りには細心の注意を払う必要がある。温水洗浄便座やエアコン、テレビモニターホストなども、防

### 講演

### 空室問題の解決とその手法



エイブル保証 リノベーション事業部 事業部長 飯田 洋之氏

賃貸経営において、空室はリスクの一つであり、有効な対策が不可欠である。空室発生の原因は、建物の経年に対して適切な対応を取っていないことが挙げられる。具体的には、建物に合わせた家賃・条件設定をしていない、建物老朽化や環境の変化に対応していない、競合物件の台頭に対策を施していないことなどが挙げられる。空室はデッドストックであり、空室の数と期間を最小にとり、入居者確保に注力し、未回収金を出さないことが欠かせない。当社は空室対策として、建物状況の改善と募集活動の2つを中心に取り組んでいる。

「安心リリース」を提供 賃貸経営を的確サポート 古くアパート、マンションをお持ちのオーナー様はお気軽にご相談ください。フリーダイヤル受付：月曜日～金曜日 10:00～18:00

エイブル保証株式会社 logo and contact information: 0120-355-826, http://www.a-hosho.co.jp/

企画・制作＝日本経済新聞社クロスメディア営業局