

# 賃貸経営で収益を増やすための 賃貸管理 ニュース

## 10月

- 発行日 ; 2021.10.1 第7巻1号
- 発行所 ; ピタットハウス平塚店  
神奈川県平塚市紅谷町 12-22 TEL.0463-23-8187
- 発行人 ; 相原 美紀 <http://www.ph-hiratsuka.com/>

### 記事1 大家さん対談

## コロナ禍の賃貸経営 ～いままでと今後を考える～

### 記事2 大家さんのための税金基礎講座

## 土地には4つの価格がある

### 記事3 賃貸業界ニュースから

## 災害時に役立つ賃貸住宅 ～みなし仮設とは?～

### 10月の花 山茶花（サザンカ）

ツバキ科ツバキ属 花言葉 「困難に打ち克つ」「ひたむきさ」

10月から咲き始めるサザンカの最盛期は12月です。咲く花が少ない季節の彩としても魅力的ですし、歌謡曲や童謡にも歌われる親しみのある花です。花言葉は寒さが強まる初冬にかけて花を咲かせることに由来するといわれます。名前の由来は、中国語でツバキ類を指す「山茶（さんさ）」に由来していて、山茶花の本来の読みである「サンサカ」がなまったものといわれています。江戸時代に長崎・出島のオランダ商館からヨーロッパに伝わり、日本の花名がそのまま学名（*Camellia sasanqua*）になりました。英語でも「Sasanqua」と呼ばれます。ツバキとよく似ていますが、花の散り方が丸ごと落ちる（ツバキ）のと、個々に散る（サザンカ）違いがあります。陰干しして乾燥させたものを煎じて飲むと滋養強壮や胃腸の機能を整える効果が期待できるそうです。弱った胃や腸の働きをサポートとしていかがでしょうか。

## コロナ禍の賃貸経営

～これまでと今後を考える～



**A** 新型コロナ問題がなかなか収まりません。今回は、コロナが賃貸経営に与えた影響と今後の「あり方」について考えたいと思います。

**B** 去年の4月頃にある専門家が「コロナが収まるまで2年以上かかる」と言ってるのを聞いて「まさかー」と思いましたがそれが現実になりましたね。

**C** 完全な終息は諦めて共存していくしかないみたいです。ウィズコロナですね。

**A** コロナ騒動が始まったばかりの去年4月5月の時点では、賃貸経営はコロナ不況から「空室」と「滞納」という大問題に襲われるのでは、と言われましたね。実際にはどうだったのでしょうか？

**D** もちろん地域差はあると前置きした上ですが、居住用物件とテナント物件で大きく異なりますね。テナント賃貸は、店舗や事務所の撤退が相次いだので空室率はかなり悪化しました。賃料の減額請求も多く寄せられたと聞きますね。

**E** それに対して居住用は、総じて心配したほどの事態にはなりませんでしたね。コロナによって新規需要は減ったけど、移動の自粛で解約も減ったので、プラスマイナスで大きな空室率悪化にはならなかった、ということでしょうか。

**B** 去年春の新規需要と言えば、単身者物件が一番影響を受けた感じがあります。僕の1Kマンションも学生や外国人や法人需要が減りましたからね。

**C** たしかに去年3月の転勤は減ったようです。でも秋にはかなり戻ったとも聞きますね。

**D** 空室問題に関係する話題として、新しい借主のニーズが生まれましたね。リモートワークが増えたことによって、入居者アンケートの上位に「仕事専用スペース」「宅配ボックス」「換気や通風」「遮音性」「部屋数」などへの要望が並ぶようになりました。今まで言われていた「日当たり」や「駅近」より上回る項目もあるようです。それを求めている転居が増えたのですよね。

**E** 今まで不人気だった「部屋数の多い物件」が見直されている、ということですね。そういう物件を所有している大家さんにはチャンスになります。

**C** その利点を強調することが大事ですね。

**D** もうひとつ、リモートワークはインターネットが必需です。それも「ただ使える」よりも「高速でサクサク使える」というニーズに変化しています。

**B** 「インターネット無料物件」が増えていると聞きますが、そこに「高速」という条件も検討課題と

いうことですね。

**A** これらは、今後もコロナと共存の賃貸経営を模索するとき、とても参考になるニーズです。

**E** 滞納はどうですか？景気悪化が長引けば、当然に収入が減少して滞納が増える、という連鎖が起こると予想されていましたけど。

**B** じつは興味深いデータがありまして、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の家賃滞納率の推移を見てみると、2019年より2020年の方が良くなっているのです。具体的には全国の2ヶ月以上の滞納率が、2019年の1.0%が2020年に0.9%に、若干ですが改善しています。

**E** その理由になるか分かりませんが、不動産会社や家賃保証会社が、入居者に受給が可能な各種助成金申請をサポートしながら家賃を回収していたと聞きました。

**C** 当面の生活資金が確保できる緊急小口資金や総合支援資金とか、家賃の負担を軽減する住居確保給付金などの情報提供とサポートですよね。僕もこれらが、滞納率が悪化していない理由のひとつなのだと思います。

**B** 一方で、リーマンショック以上の景気後退と言われてますから、これから失業率の悪化などの影響が出てくる可能性もあります。特に非正規雇用の失業率は心配です。コロナ禍が続く中では滞納について油断はできないですね。

**C** 住居確保給付金は、今年から最長12ヶ月まで給付可能となりましたからね。今後も入居者へ積極的に助成金などの情報提供をしていくことが大事ですね。

**B** 賃貸経営者向けの給付金や軽減措置もありますから、該当する大家さんは活用すべきですね。

**A** 今回のまとめとしては、テナント賃貸は別として居住用賃貸は、新型コロナの影響は限定的なレベルで済んでいる、と言ってよいと思います。ただ、コロナとの共存が続く中で景気悪化が長引くとすると、空室と滞納について油断はできません。特に空室問題は、新しく生まれた借主ニーズを自分の物件対策に取り入れる検討が必要です。同じ時期に募集中のライバル物件に対して、少しでも競争力をつける意識ですね。



所有する土地がいくらなのか？とは誰もが興味のあるところでしょう。土地の価格は日々変動していますので、いま現在の価格を知ることは意外と簡単ではありません。土地は、建物や自動車などの他の固定資産と異なり、取得した価格からその後の利用による減価償却を計算することはありません。法人や自営業者の決算書の貸借対照表に記載されている土地の金額（評価額）は基本的には取得時のままであることが多いです。今回は土地の4つの価格（評価額）についてお話をすすめます。

井上公認会計士・税理士事務所 井上雅陽

### 1. 市場で売買される価格

物の価格は売り手と買い手の希望価格が釣り合う水準で定まります。土地も同様で需要と供給によって決定される価格こそ本来の土地の評価と言えるでしょう。そのためには、多くの人が売買に参加できることが重要なのですが、例えば、親族や知り合い同士の売買では市場価格から乖離する場合がありますので、これは市場価格とは言えません。全ての土地の評価が市場の売買価格を基にするのが理論的ですが、前述の親族間での売買や、そもそも売買を伴わない相続税や固定資産税の課税を目的とした土地評価がありますので、1つの価格だけでは対応できません。従って市場価格とは別に土地価格を評価する公的手法が存在することとなります。

### 2. 公示価格(公示地価)

正式には「地価公示価格」といい、地価公示法に基づいて国土交通省の土地鑑定委員会が毎年評価して公示する標準地の価格のことです。標準的な土地を選定し、毎年1月1日時点の1㎡当たりの正常な価格を判定して3月に公示されています。公示価格は土地の適正な価格形成に寄与することを目標とし、一般的な土地取引の指標だけでなく、公共事業地の取得価格算定の基準とされるほか、固定資産税評価や相続税評価の基準にもなっています。ほぼ同様の性格のものとして都道府県が行う基準地価があり、国が調査対象とする公示価格を補完しています。なお、これら調査の対象とされる土地（標準地）は限られており、近隣にそれが無い場合も多々あります。

### 3. 路線価(相続税評価額)

相続税や贈与税の課税の際に土地を評価する

必要性から、国税庁は土地に面する道路に路線価という価格を設定し、それを基に評価計算します。路線価は1㎡あたりの価格が千円単位で表示されており、路線価に面積を乗じることにより土地の価格を評価します。この路線価は毎年改定され7月に国税庁のホームページ上で発表されます。あくまで道路に面している土地の評価の出発点ですので、実際に相続税等の申告のために評価するときは、角地である場合や、不整形な土地、間口や奥行が狭かったり長すぎたりする場合、流通に際して面積が大きすぎる土地、利用について制限がある土地など、個々の土地のさまざまな状況を踏まえて、相続税の土地計算のルールに基づき評価を行うこととなります。なお、郊外や農村部など路線価が付されていないエリア（倍率地域）も多く存在します。その場合は下記の固定資産税評価額を基に一定の倍率を乗じる等による評価となります。

### 4. 固定資産税評価額

固定資産税や都市計画税等を課税する際の基準とされる価格で、各市区町村が「固定資産評価基準」に基づいて個別に決める評価額のことを言います。この固定資産税評価額は3年ごと評価が行われます。土地の固定資産税評価額は、公示価格の約70%を目安として定められ、さらに土地の存在する区域や道路への接道状況、形状や面積など個別の状況を反映させて評価されます。

各評価の比較表を作ってみました。

	公示価格 (基準地価)	路線価	固定資産税 評価額	市場価格
目的	公共事業用地 買収価格の参考 や一般土地取引 の指標のため	相続税や 贈与税の 課税のため	固定資産税や 都市計画税 不動産取得税等の 課税のため	売買のため
評価の主体 (機関)	国交省 (都道府県)	国税庁	市町村	売り手 買い手
価格の時点	毎年1月1日 (毎年7月1日)	毎年 1月1日	3年毎の 1月1日	売買時点
公表時期	3月下旬 (9月下旬)	7月初旬	3年毎の 3月1日	-
公示価格100 とした場合の 評価の目安	100%	約80%	約70%	?

このように、土地の公的な評価方法は目的ごとに複数存在します。個人的な意見としては、所有する土地の価格を手間かけずに把握したい場合は、毎年送付されてくる固定資産税の通知書の土地の評価価格（各特例による減額前の価格）を70%で割り戻す方法が良いのではないのでしょうか。ただし、実際の市場価格とは乖離する場合もあるため、あくまで参考価格です。

# 賃貸業界のニュースから 災害時に役立つ賃貸住宅 ～みなし仮設とは？～

日本列島は様々な災害に見舞われます。地震や台風だけでなく、梅雨終盤の大雨も定番化してしまいました。今年7月に大規模な土石流が発生した熱海市では、「みなし仮設」と呼ばれる民間賃貸住宅が、住む家を失った被災者の受け皿になっています。災害と賃貸住宅の関係はこれまで以上に深くなっています。

## 土石流で被災した熱海で賃貸住宅が人気

山肌がそのまま崩れ落ちていく衝撃的な映像によって伝えられた熱海市伊豆山地区の土石流災害では、26名の尊い命が失われ、本稿執筆時点でもお一人が行方不明となっています。また約50棟の住宅が全壊し、土石流発生から2ヶ月となった9月3日時点でも153名が避難している状態です。

今までも、各地の自治体は災害発生時には学校体育館や公民館などを避難所として利用してきました。しかし簡易な間仕切りを隔てただけで、見知らぬ世帯が共同で生活する環境はストレスがかかります。その精神的な負担は非常に大きく、東日本大震災被災地では、岩手、宮城、福島の3県で震災関連死とされた1,263人のうち、638人の原因が「避難所等における生活の肉体・精神的疲労」だったという調査もあります。(復興庁、震災発生から1年後までの統計) こうした事情に加えて、新型コロナウイルス感染防止のための対策も必要となり、熱海市では、市内の有名ホテル・熱海金城館を借り上げて避難所として使っています。ホテルの借り上げ費用はかかりますが、避難所でコロナ感染が広がると地域の医療体制の負荷になります。被災者のストレスとコロナ対策への目配せからの柔軟な判断といえそうです。

また、熱海市では県営・公営住宅だけでなく、賃貸住宅を「みなし仮設住宅」として活用しています。土地柄ですが県営・公営住宅は傾斜地にあることが多く、高齢者には不便で、生活しにくい場所という声もあり、民間賃貸住宅に人気が集まっていると報道されています。職場や買い物施設など生活基盤に近いところにある、民間の賃貸住宅の強みが求められているようです。地元の関係者によると熱海は空き家率が52.7% (2018年3月時点、平成30年住宅・土地統計調査結果＝総務省統計局) もあり、約1万8000戸の空き家があるそうです。しかし、ひとたび、

今回のような災害が発生すれば、逆に住宅確保が課題になるため、住宅の需給バランスをとることがいかに難しいかがわかります。ある不動産関係者は「日本の空き家の多さが大きく取り上げられるが、災害発生時にはすぐに引っ越せる家がある環境は役に立ちます。空き家を減らしながら、セーフティネットとして活用できる家を残し、柔軟に使える仕組みが必要」と語ります。

## 京都市では賃貸住宅の災害利用で協定

災害時にスムーズに民間の賃貸住宅を活用できる施策についての報道もありました。不動産関連の事業者団体は、災害発生時に賃貸住宅を被災者に提供するための協定を京都市と結びました。報道によると、協定は震災や台風、水害、原子力災害などが発生した際に京都市からの要請に基づき、賃貸住宅を応急仮設住宅として提供するものです。京都市では、京都市左京区の花折断層で地震がおきた場合に、実に約3万5000戸の住民が住む家を失うと試算しています。報道では、現在の段階で約5万4600戸が災害時に提供可能とのこと。京都府も業界団体と同様の協定を締結しています。このような、災害発生時を見据えた対策の必要性が高まっています。



## みなし仮設を柔軟に利用できる仕組み

大災害が発生すると行政が仮設住宅を設置し被災者に提供しますが、2011年の東日本大震災の際には、被災者が民間の賃貸住宅を借り、行政が家賃を補填する「みなし仮設」が注目されるようになりました。みなし仮設の問題点としては、被災者がバラバラに住むことでご近所付き合いが途絶え、コミュニティが維持できないといった指摘もありますが、公営住宅は完成まで長い時間がかかるため、これからも民間賃貸を活用した被災者支援が必要なのは間違いありません。日本のどこにいても安全といえない時代に災害時にも役立つ、賃貸住宅の価値が高まっています。