

ふれあい

23

VOL



☆今月の注目ポイント☆

2020年 賃貸経営 市場動向
～市場の変化から対策を考える～

Presented by



横浜市緑区鴨居3-2-11

TEL : 045-931-1729

FAX : 045-932-5529

(有)三枝商事

検索

★今月の特集★

特集 1 お世話になります

おすすめサービス

特集 2 今月のトピックス

賃貸管理コーナー・業界ニュース

相続相談コーナー

不動産ソリューションコーナー

お世話になります

4年に一度の祭典、まして今回は自国の開催です。観戦チケットは全てハズれてしまいましたが、今から楽しみにしております。但し、ここにきて心配なのは新型コロナウイルスによる延期・中止です。一刻も早い終息が望まれます。

そうだ、皆様に2月と言えば「確定申告」ですね。今年の確定申告期間は2020年2月17日(月)から3月16日(月)です。皆様におかれましては、準備に余念がない時期です。弊社から送付しております収支表等、ご質問等ございましたらお気軽にお問い合わせください

言うまでもなくこの時期は、4月からの新生活に向け、多くの方が住まい探しを行う「繁忙期」です。2月に入り、ネットからのメール・電話によるお問合せが急増し、ご来店・ご案内するお客様の対応に追われております。

入居者獲得に向けて、この時期を逃したくない気持ちは、オーナー様も弊社も同様です。入居に向けてご相談・ご提案させていただく事があると思いますので、今後とも、よろしくお願い申し上げます。

まだまだ厳しい寒さが続きます。くれぐれもご自愛ください。



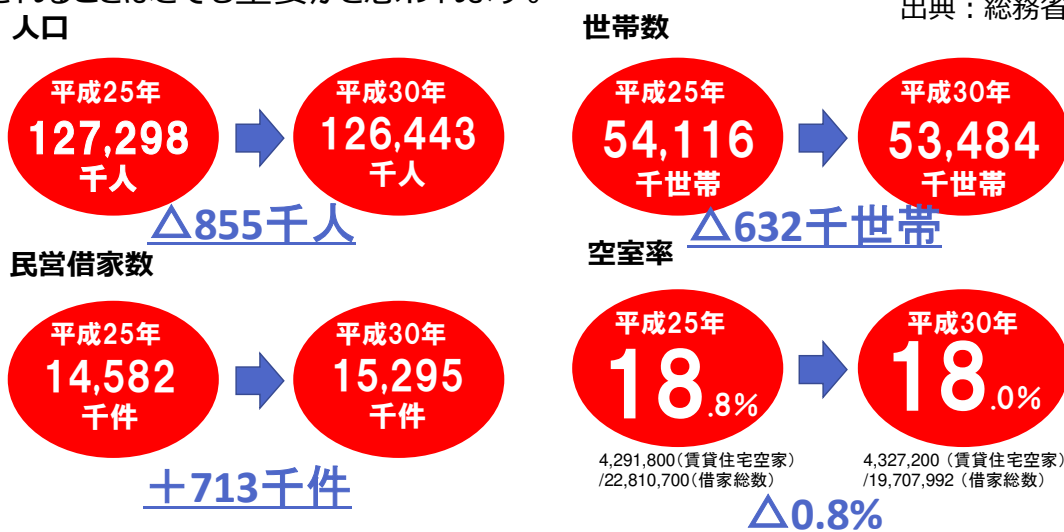
川崎大師にて(令和2年1月撮影)

(有)三枝商事
代表 三枝 信之

データから見る賃貸市場

賃貸経営をされるオーナー様に、今回は賃貸市場についてお話いたします。

一戸・一棟から複数棟まで所有されている規模は様々かと思われませんが、全国的な市場動向を把握されることはとても重要かと思われれます。



まずは日本の「人口」「世帯数」「民営借家数」「空室率」など推移です。

まずは世帯数がはじめて減少傾向に生じたことがポイントです。

人口・世帯数減少傾向、賃貸住宅の供給過多の中、民営借家数は約70万件増加しております。借家総数で見たときの空室率はデータ上それほど大きな変化はありませんが、人口減少と賃貸住宅の供給過多を加味すると、将来的な空室率増加が予測されます。

データから見る賃貸市場

下記は平成30年度までの空家数の推移と平成30年度以降の空家数の予測推移です。

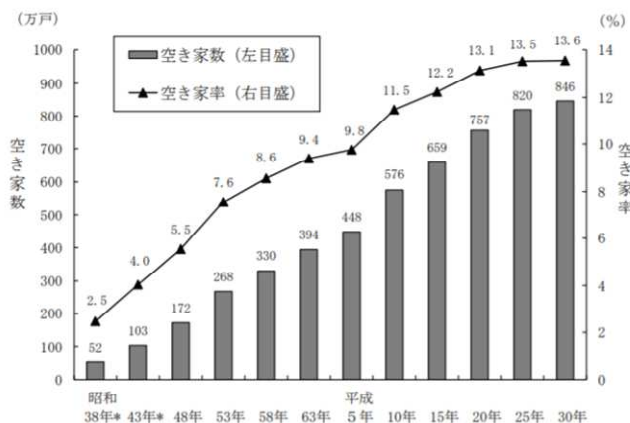
一般世帯である戸建、マンションも含めた総住宅数での空き家率は2018年で13.6%まで達しました。その後、2035年には30%を超える予測がされております。

需要、供給のバランスで言うより供給 > 需要が進み、賃貸経営を行われている皆様におきましては、限られた需要を確保する戦略・戦術が重要となります。

【平成30年度までの空き家数の推移】

【平成30年度以降の空き家数の予測推移（平成25年時点）】

出典：財務省統計局



下記は全国の入居率一覧（2018年度）です。

まず入居率が90%以上の都道府県が無くなったことがポイントの一つです。

約半分の都道府県は入居率が70%台になっていることも上げられます。そのため現在における賃貸管理業界の最重要課題は、全国統一で“空室解決”であるといえます。

出典：財務省統計局 土地統計調査

北海道	83.3%	東京都	86.0%	滋賀県	81.5%	香川県	76.1%
青森県	78.5%	神奈川県	84.0%	京都府	84.5%	愛媛県	79.0%
岩手県	78.4%	新潟県	78.1%	大阪府	78.9%	高知県	83.0%
宮城県	84.0%	富山県	77.5%	兵庫県	81.3%	福岡県	85.0%
秋田県	81.1%	石川県	78.5%	奈良県	78.7%	佐賀県	81.9%
山形県	81.2%	福井県	77.7%	和歌山県	74.2%	長崎県	83.6%
福島県	79.8%	山梨県	71.9%	鳥取県	81.1%	熊本県	85.8%
茨城県	74.0%	長野県	78.2%	島根県	85.4%	大分県	79.9%
栃木県	72.7%	岐阜県	73.6%	岡山県	80.2%	宮崎県	83.3%
群馬県	73.4%	静岡県	75.6%	広島県	83.3%	鹿児島県	82.0%
埼玉県	82.9%	愛知県	83.8%	山口県	78.6%	沖縄県	89.3%
千葉県	81.2%	三重県	81.5%	徳島県	74.3%		

平均入居率82.0% 入居率最低値71.9%（山梨県） 入居率最高値89.3%（沖縄県）



賃貸管理部
二宮秀一

2020年 賃貸経営 市場動向 ～市場の変化から対策を考える～

2020年に入りまして、賃貸市場の変化から、賃貸経営に関わる重要なポイントについて、お伝えします。今年の賃貸経営を成功させるために、参考にして頂ければ幸いです。

【2020年 賃貸経営 市場動向 8つのポイントとは？】

出典：国土交通省住宅土地統計調査

①空室率増加傾向（国土交通省）

人口・世帯数減少傾向、賃貸住宅の供給過多の中心民営借家数は約70万件増加しています。最新2018年度末の民営借家入居率は、全国平均で82%と、賃貸住宅の供給過多を加味しますと、将来的にはさらに入居率減少が予測されます。

北海道	83.3%	東京都	86.0%	滋賀県	81.5%	香川県	76.1%
青森県	78.5%	神奈川県	84.0%	京都府	84.5%	愛媛県	79.0%
岩手県	78.4%	新潟県	78.1%	大阪府	78.9%	高知県	83.0%
宮城県	84.0%	富山県	77.5%	兵庫県	81.3%	福岡県	85.0%
秋田県	81.1%	石川県	78.5%	奈良県	78.7%	佐賀県	81.9%
山形県	81.2%	福井県	77.7%	和歌山県	74.2%	長崎県	83.6%
福島県	79.8%	山梨県	71.9%	鳥取県	81.1%	熊本県	85.8%
茨城県	74.0%	長野県	78.2%	島根県	85.4%	大分県	79.9%
栃木県	72.7%	岐阜県	73.6%	岡山県	80.2%	宮崎県	83.3%
群馬県	73.4%	静岡県	75.6%	広島県	83.3%	鹿児島県	82.0%
埼玉県	82.9%	愛知県	83.8%	山口県	78.6%	沖縄県	89.3%
千葉県	81.2%	三重県	81.5%	徳島県	74.3%		

②管理委託率増加（国土交通省）

「民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査」によりますと、賃貸オーナーが、賃貸管理会社、サブリース会社へ管理を委託している割合は65.2%まで上がっています。空室問題、賃貸経営の問題解決のため、管理を委託する率は年々上がっていると予測できます。

③相続課税発生割合上昇（財務省）

相続税の課税発生件数、負担割合ともに増加傾向にあります。今後も賃貸オーナーの相続対策は、必要不可欠になっていくと予測できます。

	平成29年	平成30年
課税件数割合	12.4%	12.9%
負担割合	8.0%	8.3%

④民法改正による賃貸経営への影響（法務省）

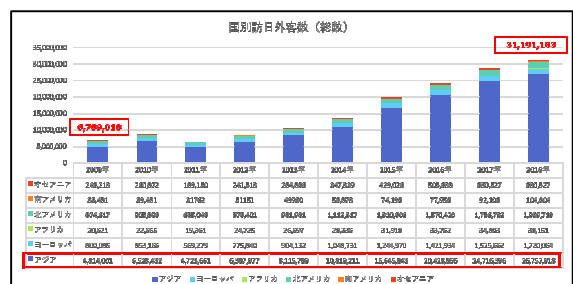
120年ぶりの民法改正200項目の中には、賃貸オーナーが能動的に動いていかないと、損害を被る可能性のある内容も含まれているため、十分な理解が必要になります。（敷金明文化、連帯保証人限度額設定必須、原状回復負担割合の明文化、一部滅失時の賃料取扱いの見直し、賃借人の修繕権の発生等）

⑤重要事項説明の電子書面交付による社会実験（国土交通省）

賃貸借契約における重要事項説明に関して、書面交付による実施が、2019年10月より電子書面交付の可能性をはかる社会実験がはじまり、今後賃貸における、あらゆる契約関係で電子化の可能性が上がってきています。

⑥貸家向け新規貸し出し金額減少（日本銀行統計）

2016年をピークに、2018年まで貸出金は減ってきています。全国的に不動産貸家向けの新規貸し出し基準が厳しくなっている事がわかります。



⑦訪日外国人旅行者、在留外国人推移（観光庁、法務省）

訪日外国人旅行者は2018年末3,191万人を超え、10年で約4.5倍増加しています。さらに平成30年末の在留外国人数は273万1,093人で29年対比6.6%増加と（人口の2%）なっています。共に過去最高に達しています。

⑧民営借家に住む高齢者（厚生労働省）

高齢者の住宅所有関係の推移では、民営借家に住む高齢者は、29%まで上がってきています。高齢者需要増加に伴い、高齢者向け住宅の需要過多が予測されます。

賃貸経営に関わる市場動向として、各種最新情報を入れてみました。2020年は大きく変化のある年になります。今一度、ご自身の賃貸経営における具体的な対策について、考える機会にして頂ければ幸いです。

空室募集、空室対策、設備交換、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ

TEL 045-931-1729

担当：二宮秀一



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

無断転貸に関するQ & A ①

今回は契約者による無断転貸について、オーナー様よりご質問をいただきました。

近年民泊などでも問題になるケースもありますので、より注意が必要です。



【Q】

借主がオーナーであるわたしに無断で、契約者自身が住まずに、その知人に居住させた場合、契約上の義務違反になるのでしょうか？この場合は契約を解除できますか？

【A】

結論からいうと、居住用物件で、賃貸借契約書に記載した入居者が居住せず、知人が住んでいる場合には、無断転貸（義務違反）したことになり、通常は、契約を解除することができます。ただし、必ず解除できるわけではなく、以下のような点を確認する必要があります。

まずは基本的な事項になりますが、民法上、賃貸人の承諾を得なければ第三者に転貸することはできません。居住用の賃貸借契約では、通常、この民法のルールと同種の無断転貸禁止条項が定められています。ですので、賃貸借契約上の入居予定者以外の第三者（知人など）が入居すれば、無断転貸（契約違反）であり、賃貸借契約を解除することができるのが通常でしょう。

ですが、注意も必要です。まず、転貸について承諾しているような場合には、当然のことながら転貸は適法なものであり、解除することはできません。サブリースにおけるオーナーと会社との契約（マスターリース契約）などは、当然のことながら転貸を承諾する条項が含まれています。

もう一つの注意点は、無断転貸があっても必ず賃貸借契約が解除できるのではなく、判例上の信頼関係破壊の法理に基づき、例外的に信頼関係の不破壊などを理由に解除権が制限される場合があることです。事案に応じた事情ではありますが、共同相続人から他の共同相続人への無断転貸や離婚した夫から妻への無断転貸の場合（最高裁36年4月28日、最高裁昭和44年4月24日）に解除が認められなかった事例があります。

このように、転貸禁止の居住用物件でも、転貸したから即解除、とは限らないことには注意が必要です。

【民法】

（賃借権の譲渡及び転貸の制限）

第六百十二条 賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない。

2 賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

資産税を0から再点検しよう！

～軽減制度の手続き～

シリーズでお伝えしてきました**不動産取得税**についてですが、今回は、最終章の軽減制度の手続きについて確認致します！

今回は、土地取得の軽減制度についてご紹介させて頂きました。特に居住に用いる住宅用地についての軽減でした。この軽減は、取得した際の課税と合わせて、自動的に適用されるのでしょうか。

軽減制度を受けるための手続き

(1) 原則的な手続き

申告書に必要な書類を添付して、不動産の所在地の市町村または都税事務所に申告します。

申告期限は都道府県により異なるようですが、東京都は取得した日から30日以内※とされています。軽減を受けようとする場合は、軽減の適用を受ける旨を併せて申告する必要があります。

※30日を過ぎても申告を受け付けている場合があります。

(2) 申告書（申請様式・東京都）

東京都では、「不動産取得税申告書及び不動産取得税〔減額（適用）/課税標準の特例適用〕申告書」という書式が準備されており、記載する内容は、土地・建物についてであり、土地は、所在・地番・地積・地目・取得年月日などを記載し、家屋は所在地・家屋番号・構造・床面積合計・戸数・着工年月日などを記載します。右のQRコードから申告書の記載例を確認できます。



(3) 必要書類

申告書に添付する書類は、土地建物の売買契約書、登記事項証明書、最終代金領収書、建築工事請負契約書、長期優良住宅認定通知書などがあり、土地の取得のケースや住宅の完成前後のタイミングにより必要書類が定められているようです。

(4) 納税猶予制度（東京都他）

土地を先行取得した場合に、家屋が新築されるまで期間が空いてしまうときは、3年以内に限り、新築されるまでの間、本来同時に取得できれば減額されていた税額相当分の納税について、一定の手続きを行えば猶予される制度があります。

【ご注意】上記の説明等は地方税法及び東京都条例に基づいております。

各都道府県により取り扱いが異なることもございますのでご注意ください。

なお、東京都では、不動産取得税計算ツールをホームページ上に整備しております。必要情報を入力していけば税額の算出を行ってくれます。ご参考に覗いてみてください。
(URL) <http://www.tax.metro.tokyo.jp/shisan/syutokuzei.html>

検索 東京都不動産取得税

【まとめ】

不動産取得税の申告は、期限も短く設定されています。しかし、申告書の記載自体は非常に簡単な内容ですし、申告期限を延長して受け付けてくれることもあります。きちんと手続きを行い、しっかりと軽減を受けておきたいですね。

不動産取得税について一通りおさらいをさせて頂きました。計算方法から軽減を受けるための手続きまで、馴染みのない税金ですが、基本を押さえてもらえれば幸いです。

不動産に関わる税金はコストです。投資対効果を上げるためにも不動産取得税は重要です。最後までお読みいただきありがとうございました。

各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口

TEL 045-931-1729 担当：二宮秀一

「バランスシート経営で資産活用できているかチェックしよう⑤」



ご自身の資産は増えていますか？それとも横ばい、あるいは減っていますか？資産の良し・悪しは、オーナー様ご家族の将来設計や、ご親族への承継がスムーズにできるか（継ぎたい物件か、そうでないか）などにもかかわってきます。今回は不動産を上手に活用することで魅力的な資産を作る方法をお伝えします。

バランスシートを作ってみよう ～上級編～

資産ごとに、不動産の色分けをしてみましょう。バランスシートで見たときに、当然すべての資産が良い資産（増えている資産）ではないこともあります。それでも将来残していきたい資産、というものもあります。ですから、まずは資産の方向性を色分けして見るのが重要です。

ご自身の資産を、下記のようにAランク、Bランク、Cランクに色分けしてみましょう。

Aランク：残すべき不動産

不動産の価値に関わらず、残す必要がある資産

Bランク：活用すべき不動産

対策（投資）次第で収益増加が見込める資産

Cランク：換金処分すべき不動産

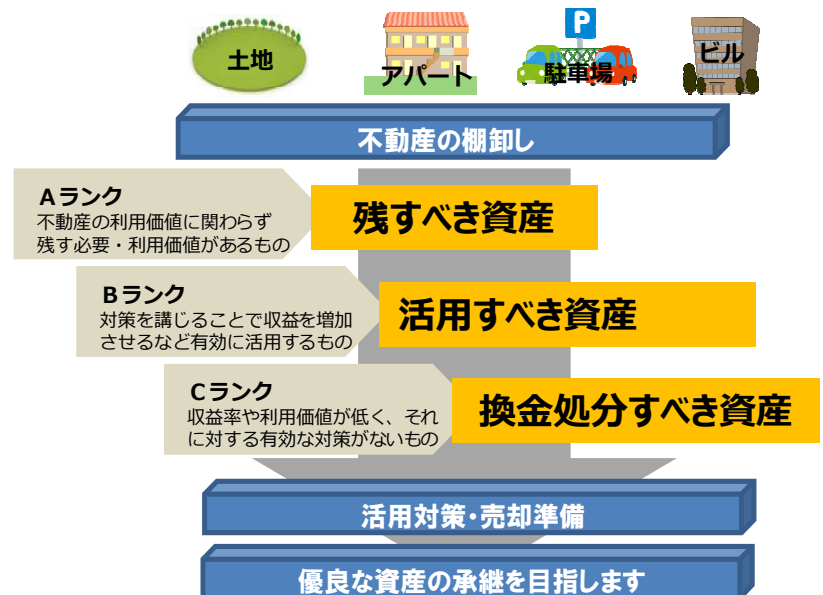
収益率や利用価値が低く、有効な対策がとれない資産。

といった具合です。

次に、個々の資産についての対策を検討します。特に、不動産資産については、大きく分けると対策は右の6項目に分かれます。ご自身の資産の色分けに合わせて資産の6つの方向性を決め、具体的な対策を決めて実践していくことで、より良い資産・次世代に承継できる資産づくりにつながります。

バランスシート経営についてシリーズでお伝えしてきましたが、是非、この機会に資産の将来対策を検討してみてください。弊社でも随時サポートしてまいりますので、ともに良い資産を作っていきます！

【不動産の棚卸し・分割の手順】



Point
01

何もしない

特に相続税が支払えるレベルで資産が増えていれば現状維持も選択としてある。

Point
02

既存資産の改善賃料アップ・コスト減・建替え

保有し続ける方針であればリフォーム、リノベーション、外壁塗装工事などによる収入アップ、経費・借入の見直しによるキャッシュフロー改善。

Point
03

買換え 売却→購入

現状で資産効率が良くない資産は買換えて資産改善を検討する。将来性が低い立地→将来性が高い立地など。売却+購入。

Point
04

優良物件の買い増し

現金を多く保有している場合、相続税はかかりやすく資産が減るリスクが高い。また、預貯金ではほぼ資産が増えない。優良不動産の購入で資産の増加や所得税節税、相続税の圧縮効果を得られる。

Point
05

未活用地の活用

未活用資産があり収益性が低い場合、資産を増やしながら相続対策で資産を減らさない対策も有効。アパート建築等、新たな活用。

Point
06

売却（賃貸経営終了…？）

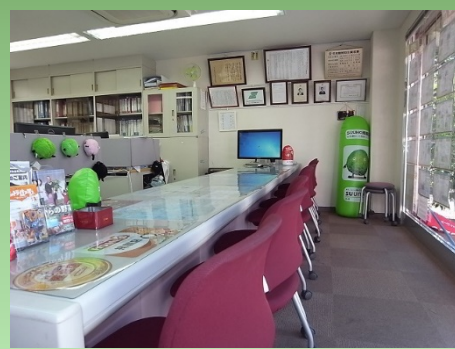
相続税が払えない、そもそも活用可能性が低く今後所有するメリットも低い、賃貸経営をやめたい場合、など売却による現金化も検討する

店舗紹介



有限会社 三枝商事

私たちは不動産を通じて
地域のみなさまの豊かな生活を応援する会社です。

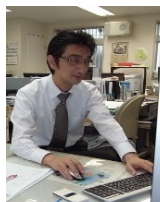


賃貸管理スタッフのご紹介

いつもお世話になっております!



三枝 治恵
Saegusa Harue



玉手 良一
Tamate Yosikazu



二宮 秀一
Ninomiya Hidekazu



窪田 真由美
Kubota Mayumi



田谷 まみ子
Taya Mamiko



小林 優子
Kobayashi Yuko



酒井 慎介
Sakai Shinsuke

-1-

営業時間 朝9時00分～午後6時00分

定休日 水・第2.3火曜日

三枝商事はオーナー様の資産運用のために
全社員の力を結集してトータルサポートいたします。

●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- 空室について
- リフォームについて
- 家賃滞納について
- 賃貸管理について
- 購入について
- 売却について
- 土地活用について
- 相続対策について
- 保険について
- その他

お気軽にご相談ください!

お問い合わせ先:「ふれあい通信」事務局 担当:二宮秀一
TEL:045-931-1729 FAX:045-932-5529

(有)三枝商事

検索