

Hakai#3

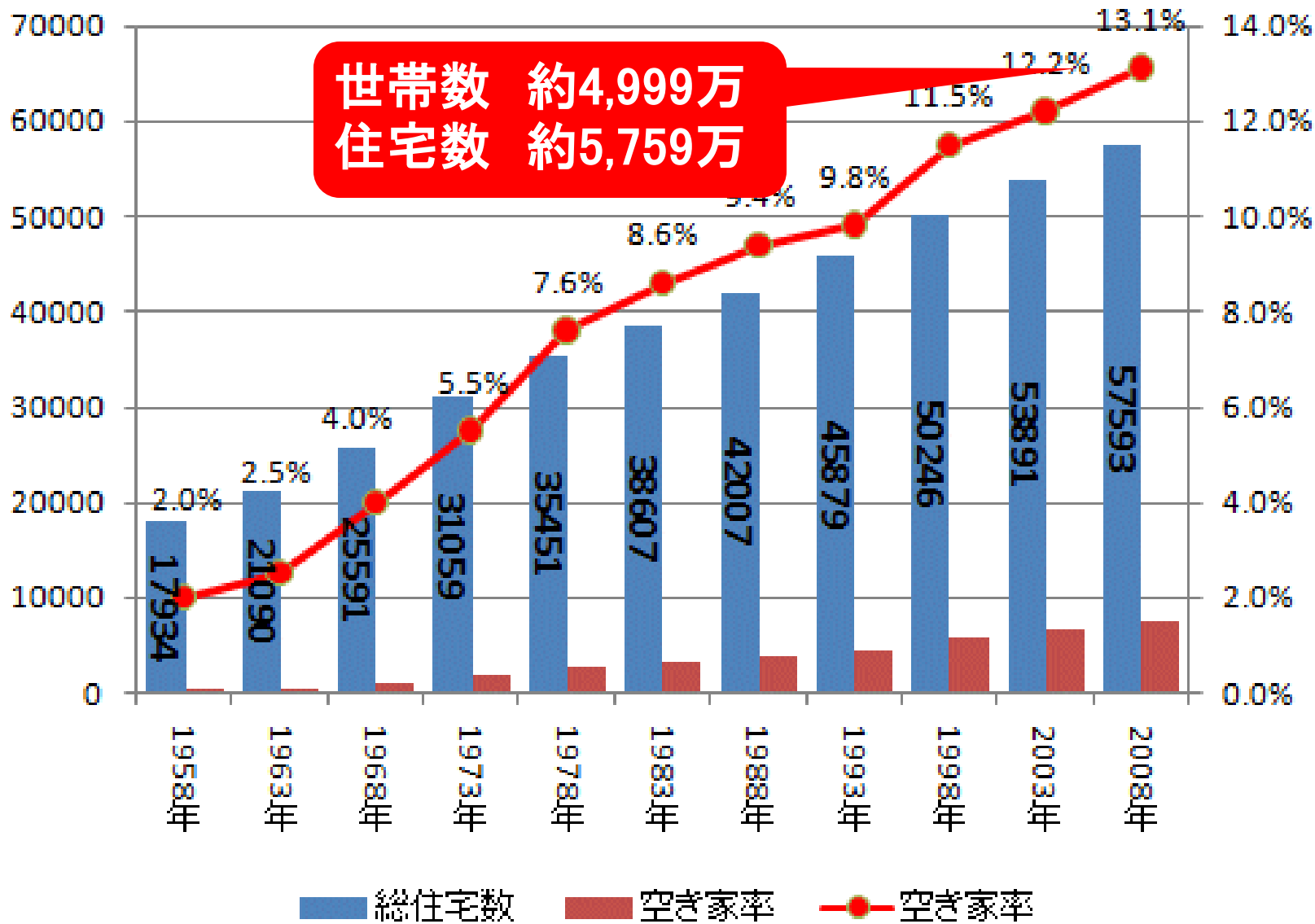
今夜は、賃貸市場に関する
話をします

はじめに。本日のお願い。
これからの話を元に
一緒に考える会にしたいです

2010.09.13

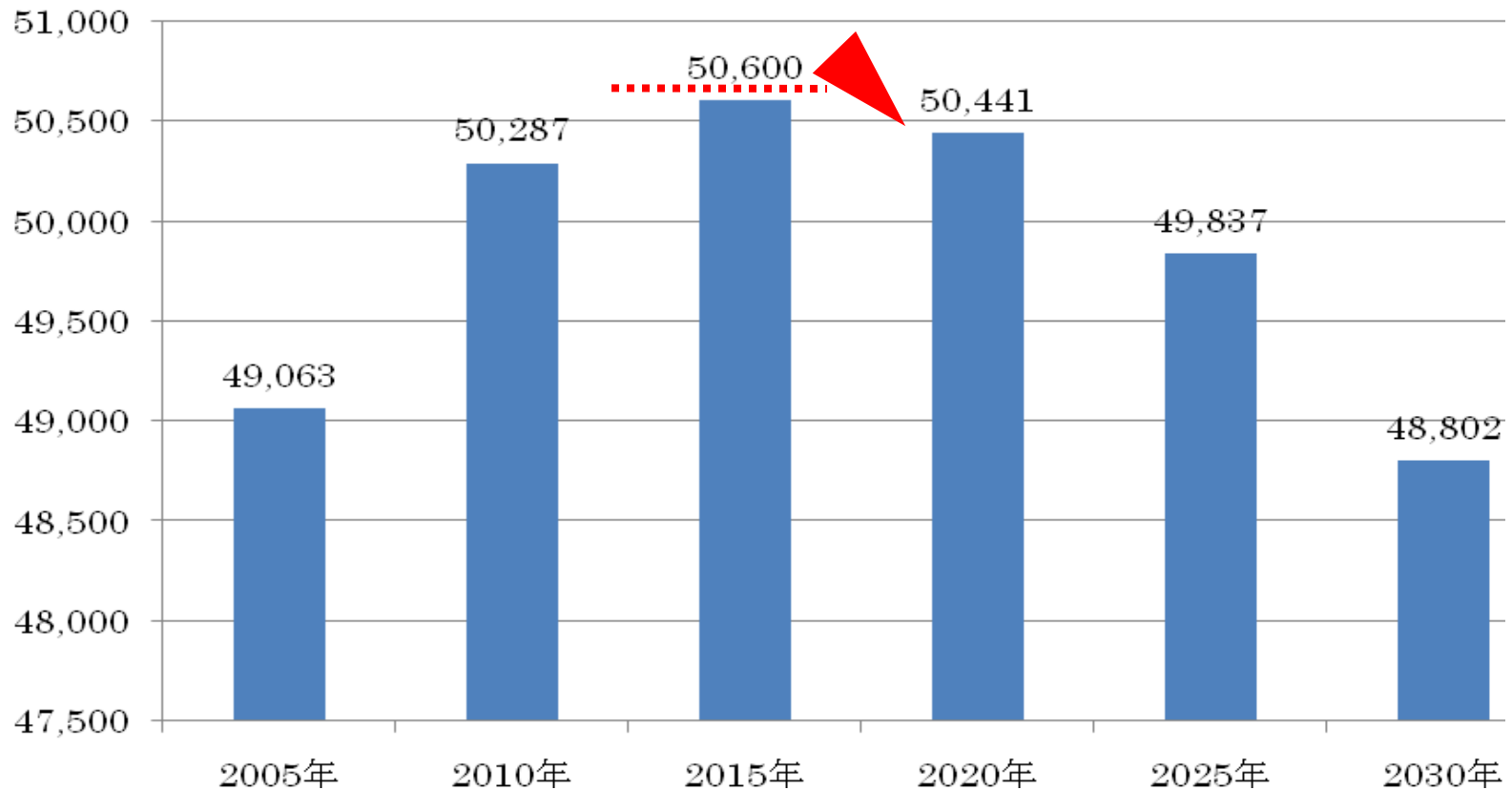
矢部 智仁

情報①住宅・・・空家率13.1%



情報②2015年・世帯数減少始まる

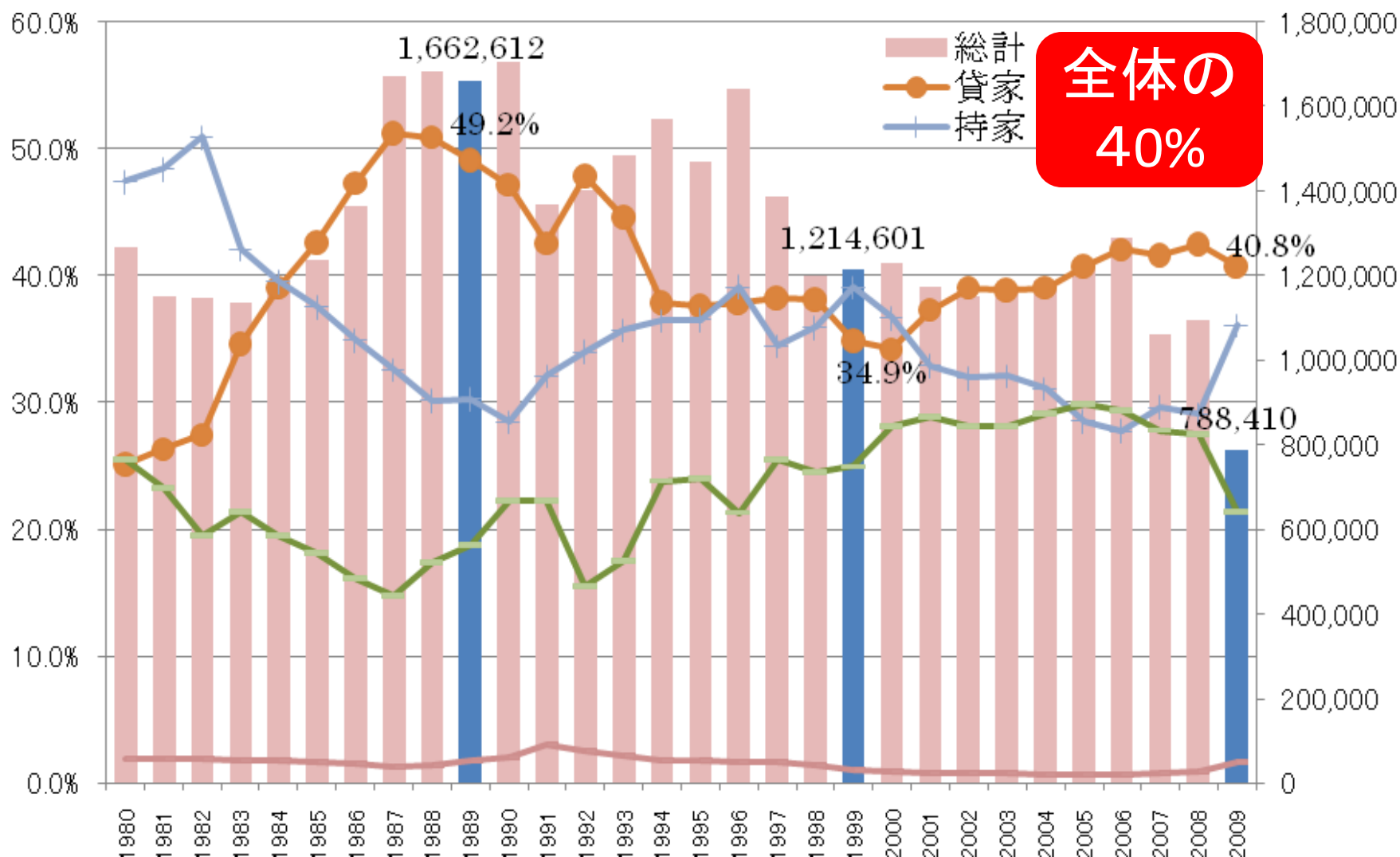
一般世帯数の将来推計(1,000世帯)



社会保障人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」

(平成20年3月推計)

情報③ 賃貸が住宅着工戸数牽引



情報④空家の過半は「賃貸住宅」

持家空室11.3%
貸家空室18.7%

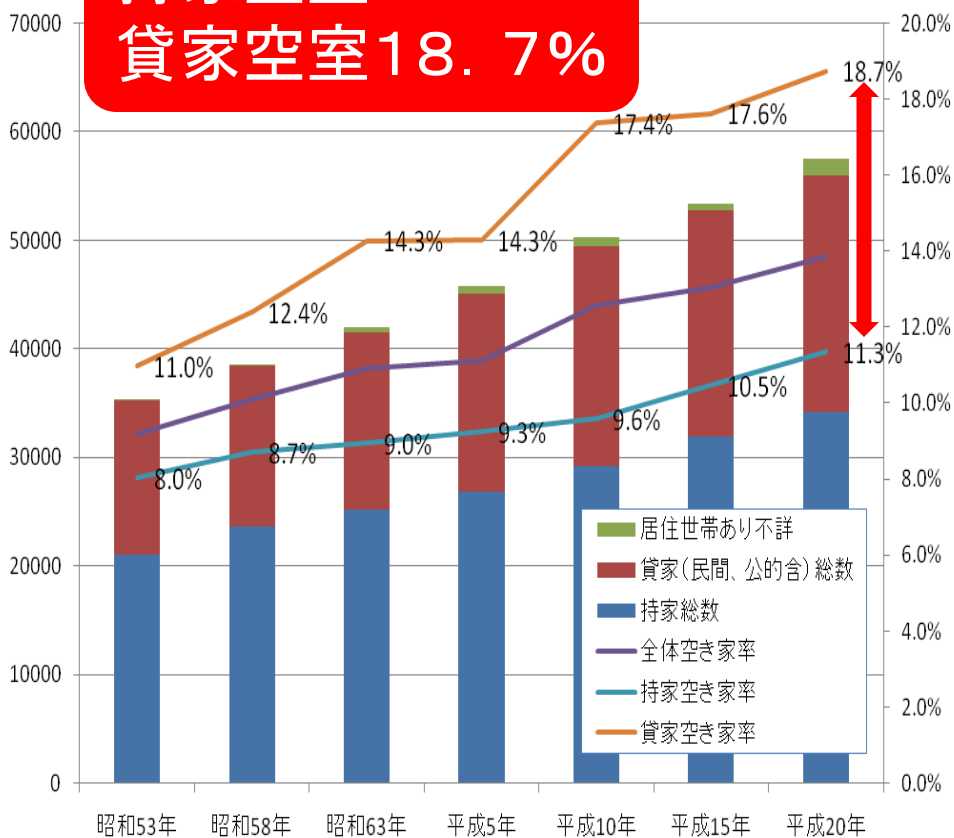
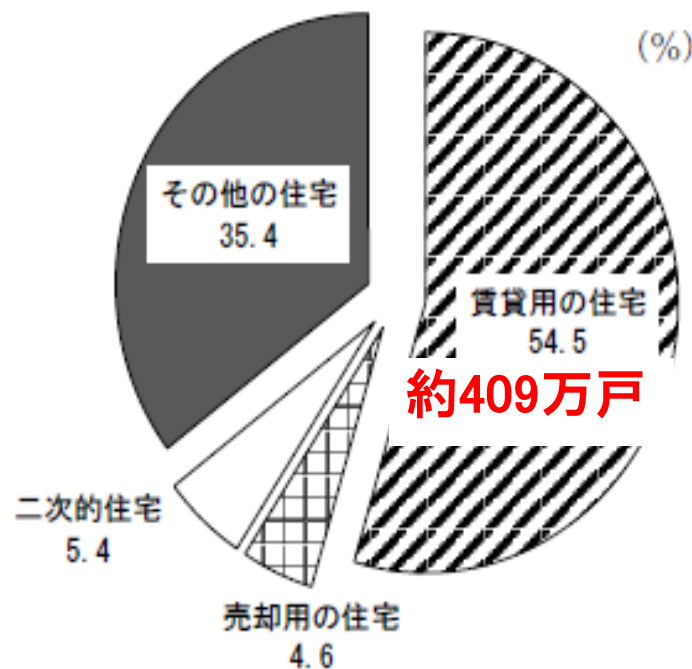


図1-3 空き家の内訳
-全国 (平成20年)



ああっ「賃貸新規着工は規制」

って、どうせ言うんでしょ？

そんな声も聞こえてきそうです

が・・・その前に

今から提示する3つの視点で
一緒に考えましょう

統計から読み取れる情報
をいくつかお示しします

業界視点

建てる理由あり、という主張

よく聞くのは

住環境の向上という理由・・・

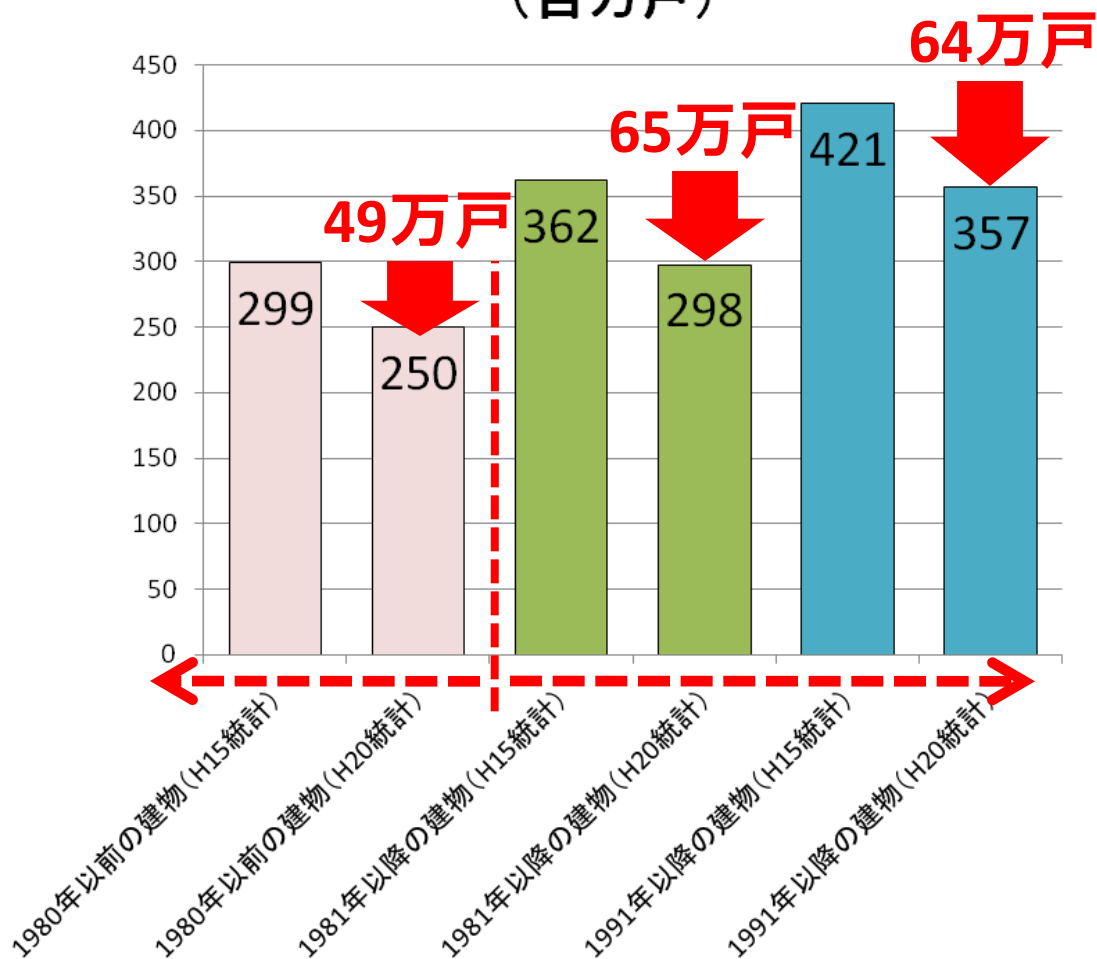
例えば

古い建物を建替え、安全な新築に

狭い家をより広く、快適な新築に

情報⑤ 民間借家は新しくても滅失

建築年代別 民間賃貸住宅戸数
(百万戸)



築後30年以上の
建物の滅失
約49万戸 (約10万/年)

対して
築後30年未満の
建物の滅失
約129万戸 (約26万/年)
(※20年未満も64万戸)

情報⑥民間賃貸住宅は狭くなった

(1) 民間賃貸住宅「平均面積」

44.3m^2 (H15調査) → 43.5m^2 (H20調査)

(2) 最低居住水準「達成住戸」の割合

85.9% (H15調査) → 80.4% (H20調査)

情報⑦住居としての満足度は？

借家：非常に不満＋多少不満 41.7%

平成20年借家

6.2

35.5

持家：非常に不満＋多少不満 31.5%

平成20年持家

3.2

25.1

0%

20%

40%

60%

80%

100%

■非常に不満

■多少不満

□まあ満足

■満足

□不明

あれっ・・・疑問・論点①

広さも変わらず、住まいとしての満足度も変わらず・・・

しかも築年数など関係ない滅失。

・・・建てる必然があるから建てる
といってるのは、本当だろうか？

貸主視点

20年前後で建替える理由は？

例えば

新耐震、旧耐震というのであれば

20年って短いよな……

なぜなのか？

大家さんはそれでいいのか？

情報⑧賃貸投資の回収期間試算

初期投資 < 収支差額累計となる年数

22 - 24年

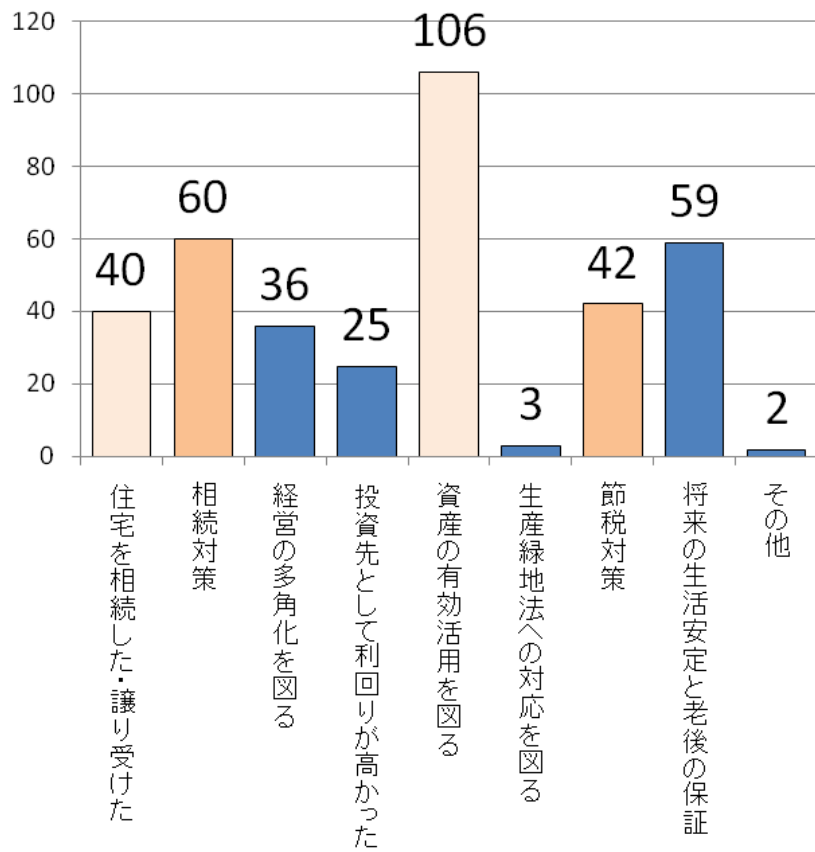
借入金金利条件、家賃条件・変動見込、入居率変動見込みなどは以下による試算を参考にした

賃貸住宅市場の現状と将来(農林中金2008.1レポート参照)

情報⑨貸主の動機は投資?節税?

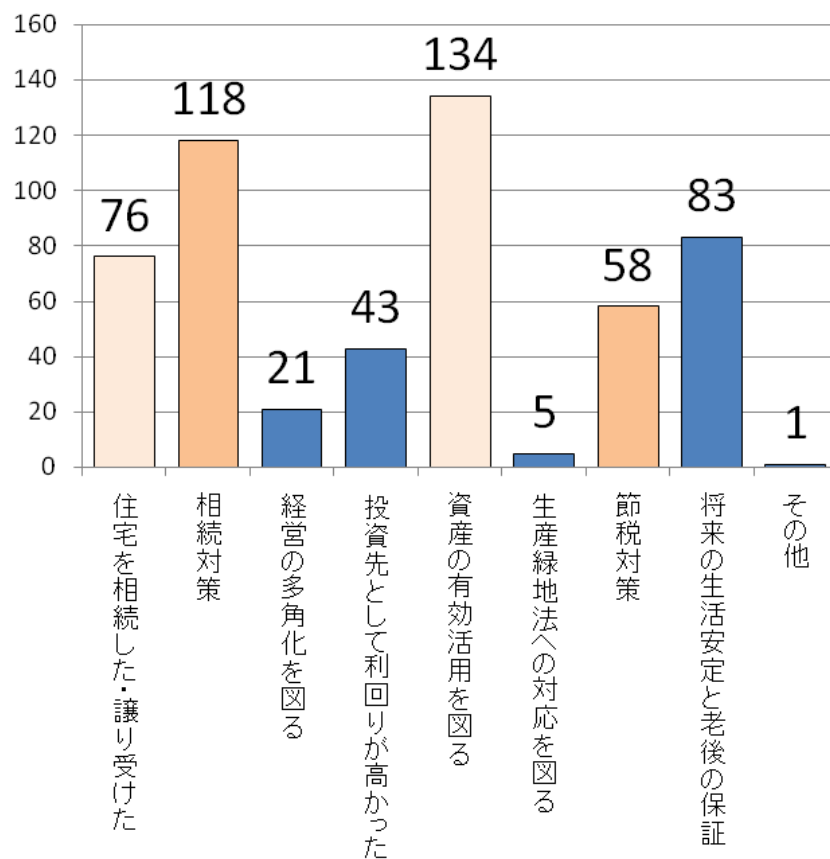
賃貸住宅経営に携わった動機

(家主:有効回答173人)



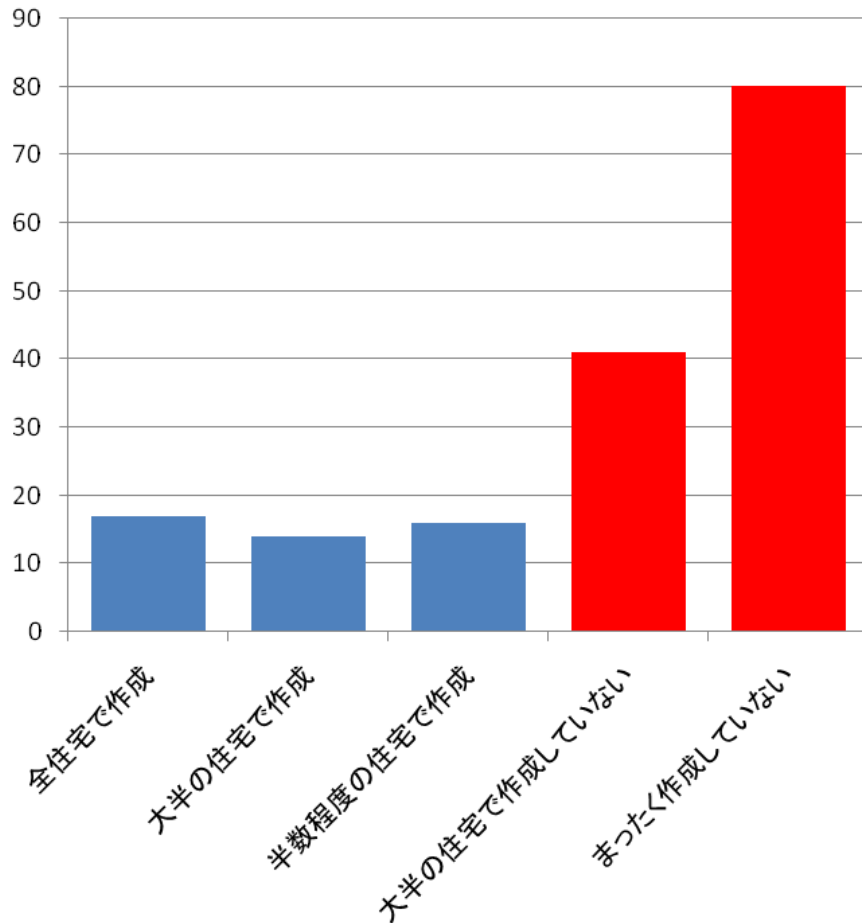
管理している賃貸住宅の賃貸人が経営に携わった理由

(業者:有効回答193社)

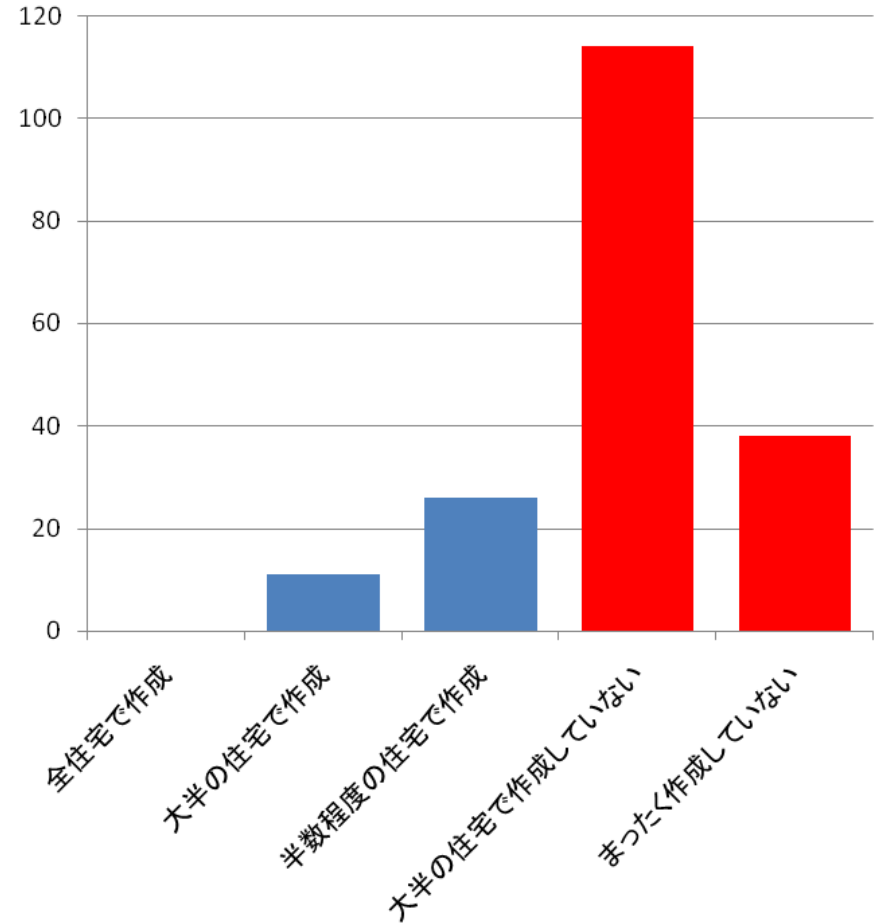


情報⑩ 経営の割に、計画性なし

賃貸住宅の長期修繕計画の有無
(家主:有効回答168人)

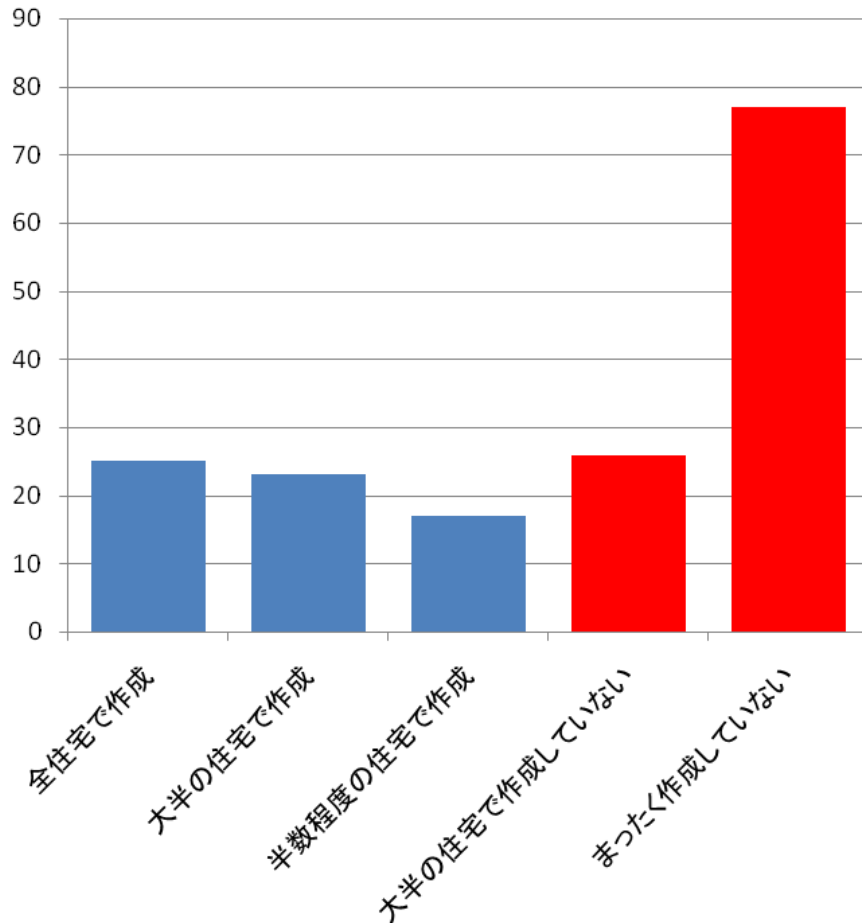


賃貸住宅の長期修繕計画の有無
(業者:有効回答189人)

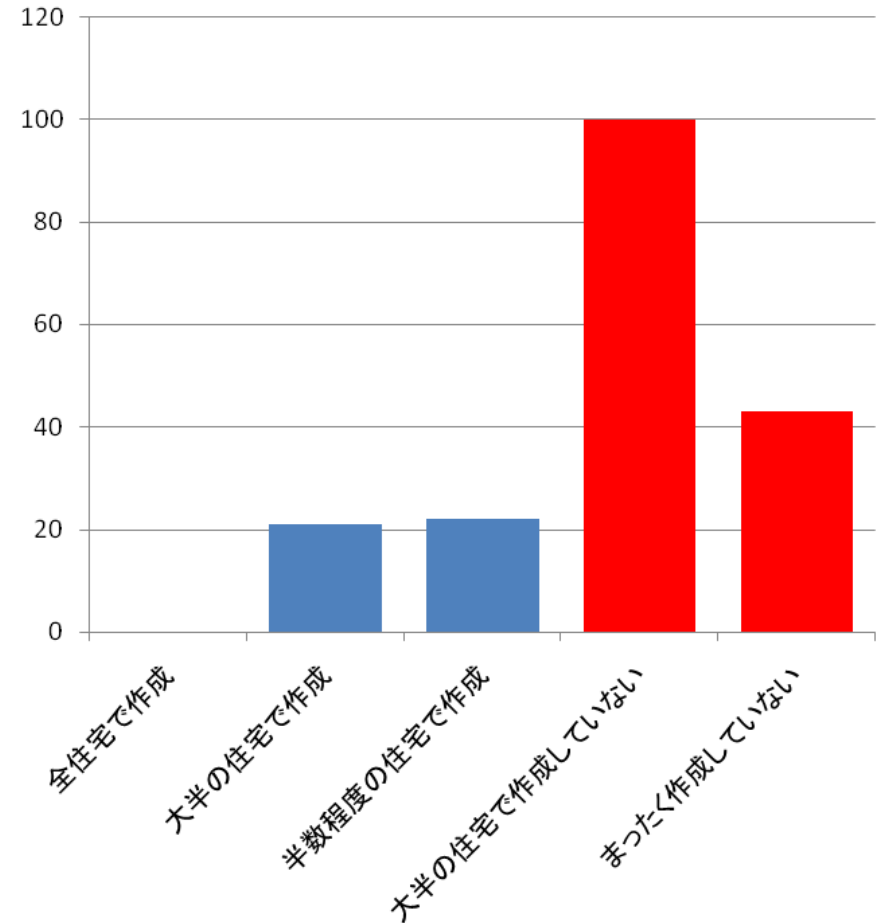


情報⑪ 経営の割に、計画性なし

賃貸住宅の長期的な収支計画の有無(家主:有効回答168人)



賃貸住宅の長期的な収支計画の有無(業者:有効回答189人)



あれっ・・・疑問・論点②

「投資、活用だ」といいながら
経営としては無計画・・・つまり
投資でなく、節税が主目的ゆえ
節税効果の薄れる収支分岐点
で建替え？ じゃないのかなあ？

参考：税制（一部）のタイトル紹介

賃貸マンションを建築した場合の

固定資産税・都市計画税の軽減措置

・1戸につき200㎡までの部分(例:5戸の場合は1,000㎡)について固定資産税が通常の1/6、都市計画税が通常の1/3に軽減。

※200㎡を超える部分については、固定資産税は通常の1/3、都市計画税は通常(固定資産税評価額×標準税率0.3%)の2/3

減価償却(例:鉄骨鉄筋、鉄骨47年 石、ブロック等38年、木造20/22年) の割増

・一定の要件満たした賃貸住宅(優良賃貸住宅)を新築または取得した場合、所得税について当初5年間の割増償却が認められる。

住まい手(借主)視点

沢山から選べたほうがお得では？

そりゃ新築があればそっちのほうが
なんか気分的にいいし・・・

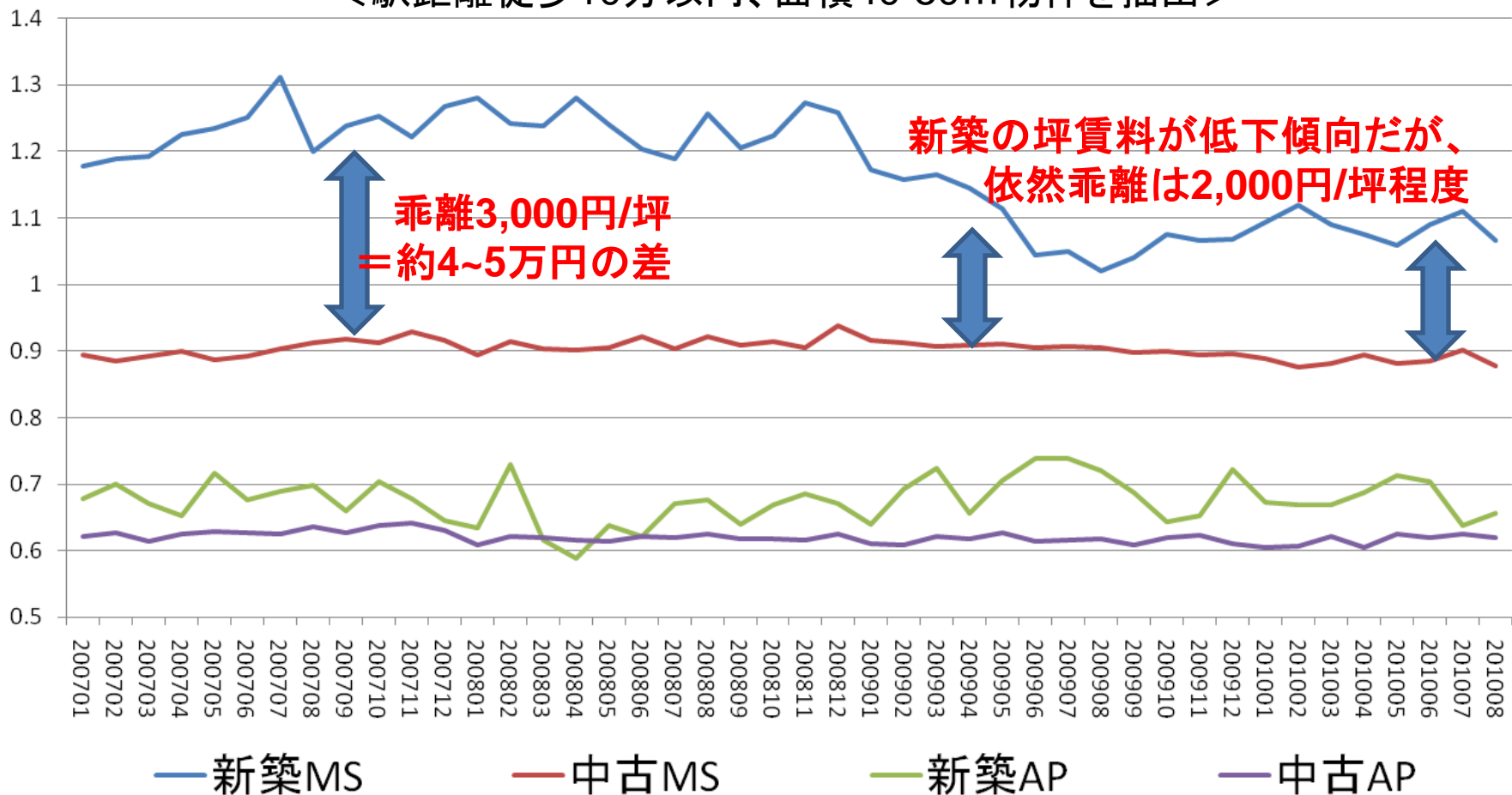
それに余るくらいなら、家賃も安く
なるかもしれないし。

今迄みたいなほうが得じゃない？

情報⑫ 賃料比較：新築と既存住宅

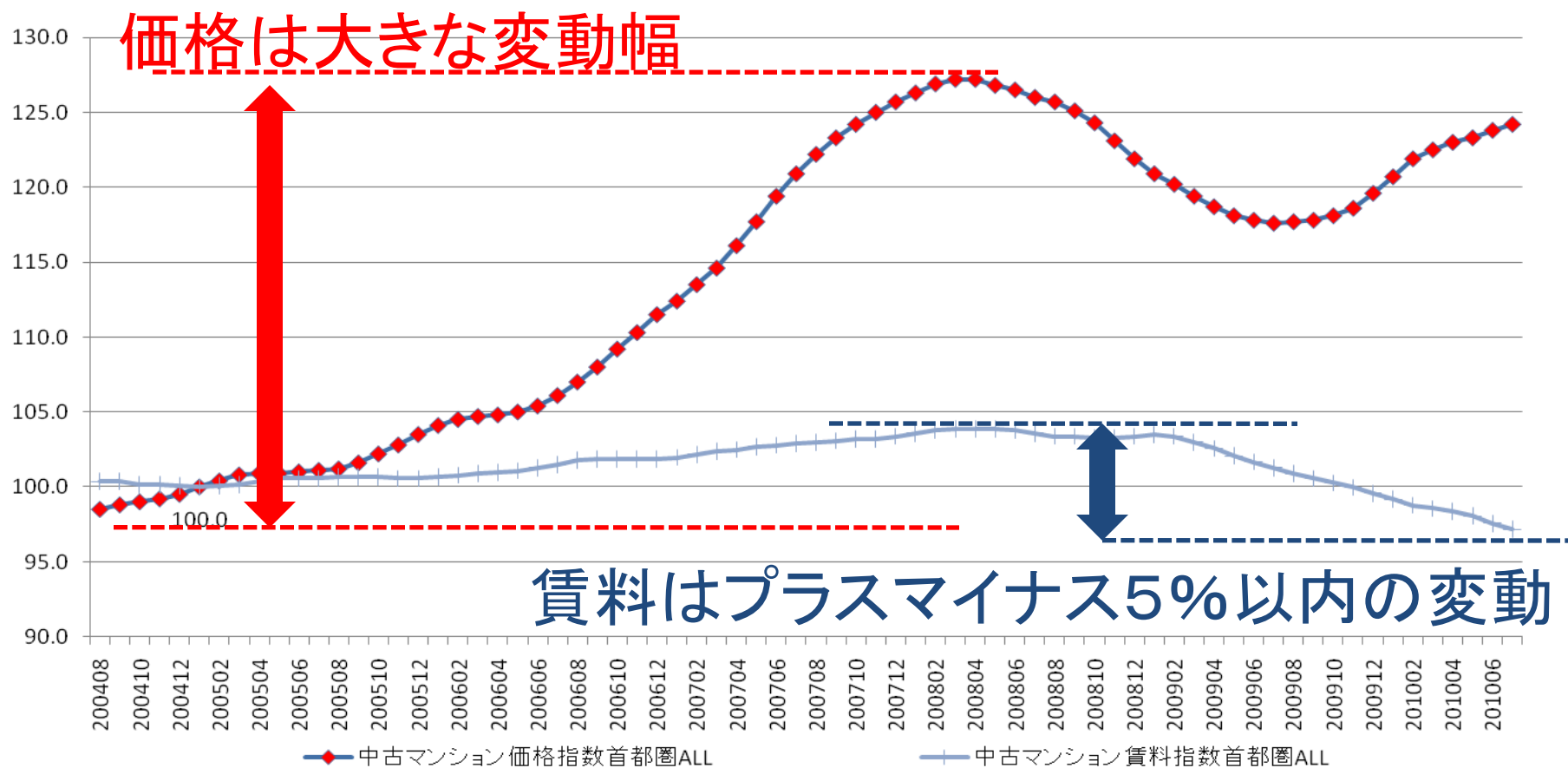
SUUMO登録情報でみる 首都圏全体の平均坪賃料推移

< 駅距離徒歩10分以内、面積40-50㎡物件を抽出 >



情報⑬ 賃料の値動きには硬直性

RECRUIT Residential Price Index (リクルート住宅価格指数)にみる価格・賃料指数 推移
2005年1月=100



あれっ・・・疑問・論点③

新築だから住宅として快適か・・・？

ここは、業界視点でも示したように
そうは断定できなさそうだ

また、「新築というだけで」賃料は
常に高そう。これで本当に得？

しかも、家が余っていてもすごく下がる
訳でもなさそうだし・・・

今夜の話のまとめと論点

おさらい①: 今は過剰ストック状態

➢ 新築を止める？ 既存滅失促進？

おさらい②: 現状が続く背景は税制

➢ 放置？ ブレーキ制度に変える？

重要なこと: 住まい手のためには？

➢ 新築賃貸住宅は住まい手を幸せにするか？