

# 賃貸経営 ニュース

# WARAKU 和楽

# 5

平成14年2月8日第三種郵便物認可No.239

May 2011.5.1

特定非営利活動法人  
発行：日本地主家主協会  
〒160-0023 東京都新宿区西新宿4-32-4  
(事務局) ☎03-3320-6281  
発行人 蜂須賀 滋  
http://www.jinushi.gr.jp

200円  
発行日：毎月1回1日  
年間購読料3,000円(送料別)

## 公示価格発表と賃貸住宅市場

3月18日、公示価格が発表されました。今般の震災は地価にどのような影響を与えるのか、固定資産税は修正されるのか、さらに今後の賃貸市場はどうなるのか、不動産鑑定士の芳賀剛人先生、戸建賃貸を展開する株式会社ランデックスの宗像 隆をのぞきながら、社長にお話を伺います。

### ●公示価格の発表

岡田 3月18日に公示価格が発表されました。本日は地価下落と賃貸市場の関係等を伺う予定でしたが、今や全ての話題が震災復興の中で語られます。地価も更なる影響が出ると思えます。芳賀 今般の震災で被災されました方々に心よりお見舞い申し上げます。発表のデータで見ると、地価は全体的には下がったと言えますが、下落率は縮小しています。横ばい・上昇地点も昨年比で増しており、下落基調からの転換と見られます。少子高齢化で人口が減っているのだから、上がりようが無いというのが実情ですが、震災で更に影響が出ます。



芳賀 剛人 不動産鑑定士  
株式会社ランデックス 代表取締役

7月頃に時点修正が行われるのは来年の公示価格です。来年の課税には反映されず、震災前後でも、今年の納税がまもなく始まる。震災前後で土地の価値には雲泥の差が出ています。そこを考慮してあげなくてはなりません。この公示価格は相続税の基準となる路線価にも反映されています。影響は出るでしょう。難しい問題になると思います。

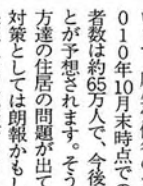
岡田 毎回注目度が高く、経済指標としても重要なのですが、今回は震災の衝撃が大きく、注目度が削がれました。芳賀 私は一貫して地価は下がった方がよいと考えています。皆さん土地を買うのではなくて家を買わない。土地が高いといふ建物を買えない。住宅ローンが土地ローンになっている。日本の住宅マニションは年収の10倍と言われてますが、アメリカは3倍です。簡単に比較できないが、一般人が買える金額が理想的ではないでしょうか。

●震災による公示価格の時点修正  
○東北地方 浦安市  
岡田 この公示価格は今年の1月1日時点の評価ですので、3月11日の震災については考慮されていません。東北地方や近隣の浦安市など、土地そのものに大きな影響があり、今後住むことや売買が困難になった場所もあると思います。このような土地をお持ちの方は、震災以前の評価で税金を支払うことに抵抗があるのではないでしょ

安で比較的被害が大きかった地域とそうでない地域があったようです。●急変！賃貸住宅事情  
岡田 今後、所有するリスクを考え、賃貸のニーズが高まる事が考えられます。震災直後、湾岸エリアの高層マンションを中心に購入申込みのキャンセルが相次いで出ました。消費者の住宅購入意欲が低下するのでも理解できます。芳賀 日本はこれから人口が減り、労働人口も減って外国人労働力に依存する度合いが多くなると考えられています。厚生労働省のデータでは、2010年10月末時点での外国人労働者数は約65万人で、今後増加することが予想されます。そうなると、その方達の住居の問題が出て来ます。空室対策としては朗報かもしれませんが、保証人の問題等が出てきます。岡田 私たちは、賃貸市場の課題の一つに、貸す方が高齢、借りる方も高齢建物も高齢・老朽化、そして空室という4つのK4K1Kの間の問題があると考えています。加えて外国人居住の問題。東京の空室期間を比較的短いと言われているのは家賃を下けているからでしょう。今後の賃貸住宅市場は、この4K+Gとこのように向き合うかという事になるのではないのでしょうか。

岡田 浦安の賃貸管理会社に聞きました。震災による液状化で家が傾いたりトイレの水が逆流したり、水道水が出なかつたりと困っています。入居者が他の地域へ引っ越し例もあるそうです。被災地の賃貸住宅は募集を停止しているところも多く、先の予想を立てにくくなっています。芳賀 千葉県当局によると、この地域の物件取引の際、重要事項説明書に液状化の可能性・危険性を記載する必要があります。今後、ハザードマップも見直される事になるでしょう。宗像 弊社は戸建賃貸住宅建築の専門会社として首都圏と愛知県で展開しており、浦安市にも建築しました。震災の後、オーナーさん全員に電話連絡をしました。弊社物件はお隣様で倒壊や半倒壊はありませんでした。浦

安で比較的被害が大きかった地域とそうでない地域があったようです。●急変！賃貸住宅事情  
岡田 今後、所有するリスクを考え、賃貸のニーズが高まる事が考えられます。震災直後、湾岸エリアの高層マンションを中心に購入申込みのキャンセルが相次いで出ました。消費者の住宅購入意欲が低下するのでも理解できます。芳賀 日本はこれから人口が減り、労働人口も減って外国人労働力に依存する度合いが多くなると考えられています。厚生労働省のデータでは、2010年10月末時点での外国人労働者数は約65万人で、今後増加することが予想されます。そうなると、その方達の住居の問題が出て来ます。空室対策としては朗報かもしれませんが、保証人の問題等が出てきます。岡田 私たちは、賃貸市場の課題の一つに、貸す方が高齢、借りる方も高齢建物も高齢・老朽化、そして空室という4つのK4K1Kの間の問題があると考えています。加えて外国人居住の問題。東京の空室期間を比較的短いと言われているのは家賃を下けているからでしょう。今後の賃貸住宅市場は、この4K+Gとこのように向き合うかという事になるのではないのでしょうか。



芳賀 剛人 不動産鑑定士  
株式会社ランデックス 代表取締役

宗像 弊社は、戸建賃貸住宅を採算ベースに乗せるために、コスト低減を課題としています。貸家でもレベルの高い住宅を供給しなければなりません。区画ごとに対応しやすい100通りの間取りに設計をまとめ、部材発注・物流・施工を省力化し、合理的で高品質な賃貸家を市場に供給しています。分筆して区画を割れば、そのまま売却したり、相続や物納することも可能です。駅から距離にアパートほど左右されにくく、長期間借りて頂けるというデータもあります。この先、資材価格の上昇が予想されますが、一方で消費は下向き、地主さんたちは土地のデフレと人口



宗像 隆 株式会社ランデックス 代表取締役

宗像 弊社は、戸建賃貸住宅を採算ベースに乗せるために、コスト低減を課題としています。貸家でもレベルの高い住宅を供給しなければなりません。区画ごとに対応しやすい100通りの間取りに設計をまとめ、部材発注・物流・施工を省力化し、合理的で高品質な賃貸家を市場に供給しています。分筆して区画を割れば、そのまま売却したり、相続や物納することも可能です。駅から距離にアパートほど左右されにくく、長期間借りて頂けるというデータもあります。この先、資材価格の上昇が予想されますが、一方で消費は下向き、地主さんたちは土地のデフレと人口

宗像 弊社は、戸建賃貸住宅建築の専門会社として首都圏と愛知県で展開しており、浦安市にも建築しました。震災の後、オーナーさん全員に電話連絡をしました。弊社物件はお隣様で倒壊や半倒壊はありませんでした。浦安で比較的被害が大きかった地域とそうでない地域があったようです。●急変！賃貸住宅事情  
岡田 今後、所有するリスクを考え、賃貸のニーズが高まる事が考えられます。震災直後、湾岸エリアの高層マンションを中心に購入申込みのキャンセルが相次いで出ました。消費者の住宅購入意欲が低下するのでも理解できます。芳賀 日本はこれから人口が減り、労働人口も減って外国人労働力に依存する度合いが多くなると考えられています。厚生労働省のデータでは、2010年10月末時点での外国人労働者数は約65万人で、今後増加することが予想されます。そうなると、その方達の住居の問題が出て来ます。空室対策としては朗報かもしれませんが、保証人の問題等が出てきます。岡田 私たちは、賃貸市場の課題の一つに、貸す方が高齢、借りる方も高齢建物も高齢・老朽化、そして空室という4つのK4K1Kの間の問題があると考えています。加えて外国人居住の問題。東京の空室期間を比較的短いと言われているのは家賃を下けているからでしょう。今後の賃貸住宅市場は、この4K+Gとこのように向き合うかという事になるのではないのでしょうか。



宗像 隆 株式会社ランデックス 代表取締役

宗像 弊社は、戸建賃貸住宅を採算ベースに乗せるために、コスト低減を課題としています。貸家でもレベルの高い住宅を供給しなければなりません。区画ごとに対応しやすい100通りの間取りに設計をまとめ、部材発注・物流・施工を省力化し、合理的で高品質な賃貸家を市場に供給しています。分筆して区画を割れば、そのまま売却したり、相続や物納することも可能です。駅から距離にアパートほど左右されにくく、長期間借りて頂けるというデータもあります。この先、資材価格の上昇が予想されますが、一方で消費は下向き、地主さんたちは土地のデフレと人口

宗像 弊社は、戸建賃貸住宅を採算ベースに乗せるために、コスト低減を課題としています。貸家でもレベルの高い住宅を供給しなければなりません。区画ごとに対応しやすい100通りの間取りに設計をまとめ、部材発注・物流・施工を省力化し、合理的で高品質な賃貸家を市場に供給しています。分筆して区画を割れば、そのまま売却したり、相続や物納することも可能です。駅から距離にアパートほど左右されにくく、長期間借りて頂けるというデータもあります。この先、資材価格の上昇が予想されますが、一方で消費は下向き、地主さんたちは土地のデフレと人口