

2013年8月 No.144号

Partnership

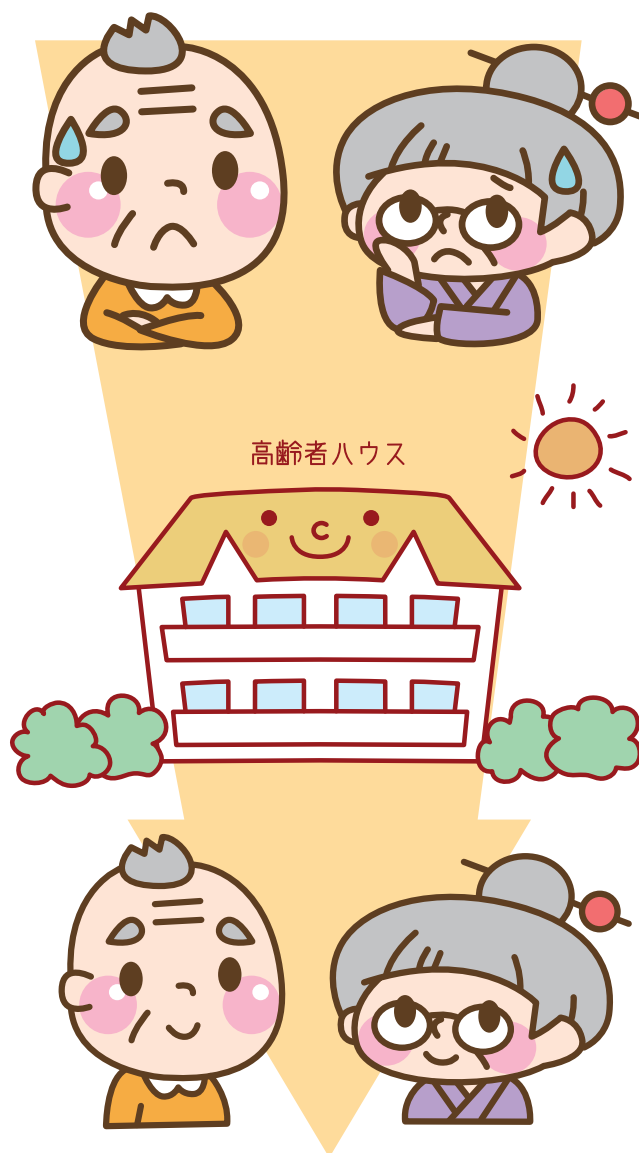
Ranzグループは不動産のトータルパートナーシップカンパニーを目指します

低所得者向け高齢者住宅、厚労省が供給へ

厚生労働省は、低所得の高齢者を対象に、既存ストックを活用した住宅「高齢者ハウス」の供給に取り組む方針だ。7月上旬に、事業化に向けての論点などを話し合う有識者会議を開催。9月末には同会議の骨子案を出す。その骨子案を踏まえ、厚労省は事業化に向けた活動を本格化する。

現在空き家となっている賃貸住宅を活用する。特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホームといった高齢者向け住宅(施設)はいまもあるが、「健常な低所得高齢者」を対象としたものではないことから、それらの層の「居住安定」を図る。生活支援員の巡回サービスを付けることで、賃貸住宅の世界で指摘されている「高齢者リスク」の軽減を図り、家主への理解を促す方針だ。

【住宅新報 7月23日】



今月のTopics

- ◆低所得者向け高齢者住宅、厚労省が供給へ
- ◆「家賃」の傾向に見る最新賃貸市場の動向
- ◆賃貸経営者の高齢対策としての「成年後見制度」



「家賃」の傾向に見る

選択条件に家賃の占める割合は大きく、最初から家賃ありきの傾向

物件に多様な魅力を備えたプラスαのサービスが重要

「家賃」の動き、傾向については、賃貸経営で最も気にかかるところです。入居率も家賃の高い安いで決まる要素が強いだけに、市場の家賃の金額の動きに目が離せません。家賃に関連する最近の動向などをまとめてみました。

賃貸住宅の多くの入居者は、物件を選ぶに当たって、自己の収入を念頭に、月にこれくらいの額なら家賃に充当できるから、通勤を考慮して〇〇沿線のアパート、あるいはハイツ、できれば鉄筋コンクリートのマンションがあればいいなあ〜、といった感じで部屋を探しています。選択条件に家賃の占める割合は大きく、最初

から家賃ありきといえます。各種の調査データ、統計類を見ても、賃貸住宅を決める条件の上位は常に家賃の金額となっています。

また、家賃は賃貸経営の主要な収入で、たいていは前家賃として前月末までに支払うことを契約時に取り決めていきます。



建物の築年数、設備、グレード感などの内容次第で金額が違う

当然、賃貸経営の収入の大きな柱ですから、少しでも高くして売上げを増やしたいところですが、地域の「相場」を無視してむやみに高い賃料を設定できません。

家賃の金額は当初の事業プラン作成時に収支計算に基づき大筋のラインを設定するケースもありますが、多くは建物の評価を基準に、地域性、社会情勢、経済事情を考慮し、周辺地域の同程度の物件と比較して決めます。ただし同一地域の同じ構造体の建物であっても建物の築年数、設備、グレード感などの内容次第で金額が違ってきます。

余談ですが、家賃の改訂には、賃貸人と賃借人の合意が必要で、その際、ガイドラインになるのが『借地借家法』第32条（借賃増減請求権）。話し合いで合意しなかった場合、管轄の簡易裁判所に賃料増額の「民事調停」を申し立てます。

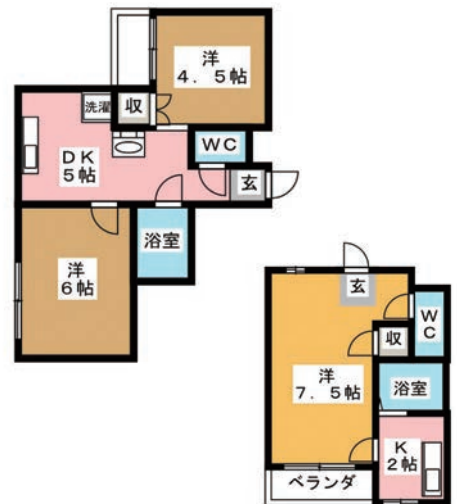


最新賃貸市場の動向

横バイ・弱含みの中、物件特性を反映した二極性の強い賃料相場

全国的に「変化なし」と「減少」が約半々の割合（『日管協短観』）

ところで、市場の家賃の傾向を知るデータのの一つとして、国土交通省が毎月公表している賃貸マンション賃料指数があります。2005年の1月を100として、2013年の4月は首都圏で106.0、東京都区部が103.4。タイプ別では首都圏の1R（25平方メートル）が101.7、DKタイプが106.1、ファミリー（80平方メートル）が102.7となっています。東京以外では、近畿圏の1Rタイプが108.9、DKタイプが115.5、FAタイプが117.3と、やや高くなっています。国交省が発表していますが、元データは（株）リクルート住まいのカンパニーの「住宅指数」を使っていますので、市場の取引の実態を反映しています。



一方、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会が年2回実施している賃貸住宅の景況感を調査、分析する賃貸住宅市場景況感調査『日管協短観』の2012年度下期（2012年10月～2013年3月）版では、「成約賃料」について、全国的に「変化なし」と「減少」が約半々の割合となっています。ただ首都圏では「減少」が多く、関西圏は「変化なし」と回答する割合が高くなっています。代表的な二つのデータは、総体的なマクロの傾向を示しています。現在の賃貸市況は、横バイ・弱含みの中、物件特性を反映した二極性の強い賃料相場となっているようです。これ以外にも総務省の調査を見ますと、公営、公団、民営賃貸住宅を含めた借家の家賃は、1983年と2003年を比べると、ちょうど20年で倍ほどになっています。こうして見ますと、賃貸マンション市場動向は、8年前とほとんど変わっていません。デフレの真っ只中で、8年間横バイであったのをよしとするか否か、意見の分かれるところですが、統計上は大きく値崩れしていないのが分かります。

時代とともに少しずつ変化する「家賃」傾向

ただ、仲介現場の不動産会社では、8年前と比べて横バイ、微増とか、20年で倍増とかは市場の実態に見合っていないと指摘します。逆に物件余りからここ数年、下落傾向を辿っていると捉えています。以上のように見てきますと、時代とともに家賃の実体も少しずつ変化していますが、周辺には必ず競合する物件がありますから、物件に入居者を引きつける特色や最新の設備が備わって、その上で適正な家賃であることが賃貸経営を安定させるポイントとなっています。近年、物件の充足感から借り手有利な賃貸市場を反映して、賃料弱含みとなっていますが、家賃の性格から、弱含みといわれても好・不況で乱高下しない安定感が「家賃年金」といわれる理由といえます。国民生活の衣食住の基本である住居費・家賃が景気に左右されて大きく変動するようなことが起きると、社会不安を引き起こしかねません。

このように家賃を考えますと、金額を下げることなく、物件に多様な魅力を備えたプラスアルファのサービスが重要であることに気づかされます。

【日刊賃貸住宅ニュース コラム】

First Line

賃貸経営者の高齢対策としての「成年後見制度」

判断能力の不十分な人を保護、支援 財産を次代に継ぐために・・・

賃貸経営は、スタートすると数十年に及ぶことになるため、色々なことを想定する必要が出てきます。

「相続対策」もその一つですが、相続対策に加えて、オーナー自身の「高齢対策」を視野に入れておくことも必要ではないでしょうか。高齢対策の一つともいえるのが「成年後見制度(せいねんこうけんせいど)」。

賃貸経営の大きな特徴に、土地の活用、あるいは財産を次代に継ぐことが挙げられます。遊んでいる土地を活用して、賃貸住宅を建て安定収益を得るとともに、親から子、子から孫に先祖代々の土地を引き継いでいこうというものです。

賃貸経営の期間も20年、30年と長いために、病気で入院したり、身内が亡くなって、一人住まいになり、あるいは認知症を発症して進行する・・・など、考えるのもいやなことですが、生身の体ですから、前触れもなく、突発的にいつ起きても不思議ではありません。

万一に備え、公証人を介して「遺言書」を作成するのが最善の策なのでしょうが、これもなかなか理屈通り、割り切って用意周到というわけにはいかないようです。話を戻して、年を重ね、体をこわしたり、認知症を発症して物事の判断がつかなくなり、遺言書もない場合、残された家族がとる方法として「成年後見制度」があります。

法務省ではこんな風に説明しています。「**認知症、知的障害、精神障害などの理由で、判断能力の不十分な方々を保護し、支援するのが成年後見制度です**」。法律的に支援する制度で、権利を守る成年後見人が家庭裁判所によって選ばれ、本人を保護、支援します。賃貸住宅は基本的には、立地がよく、ある程度の広さを持ち、毎月一定して現金収入を得るため、価値の高い財産であるだけに、万一に備えて相続、遺言、贈与といった対策に加え、成年後見制度について、考えておくのも必要かもしれません。また、身体の不調が長引いている場合、経営を早い時期にご家族にバトンタッチしていくことも賢明ではないでしょうか。

なお、成年後見制度の内容については、法務省のホームページに詳しく説明されています。



編集後記

先日70前になる私の母親が熱中症でダウンしました。翌日には弊社の20代女性社員が同じく熱中症でダウン!と身近に熱中症の怖さを感じています。熱中症といえば幼児・子供や高齢者がなるものと思っていましたが、調べてみると若年層の熱中症搬送者も多く報告されているようです。“自分は大丈夫!”と過信せず、適度な休憩とこまめな水分補給を心がけましょう。

発行所 パートナーシップ編集局 TEL 075-253-1332 / FAX 075-253-1282

