

2014年2月 No.150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

「賃貸住宅市場レポート 1月」首都圏版と関西圏・中京圏版

不動産評価Webサイト「TAS-MAP」を運営する(株)タス(東京都中央区)は1月24日、「賃貸住宅市場レポート 2014年1月」の首都圏版と関西圏・中京圏版を次の通り発表しました。各指標はアットホーム(株)の賃貸住宅データを用いて分析されています。

首都圏版は「東京23区の外国人居住者の状況」「2013年11月期の1都3県賃貸住宅指標」が、関西圏・中京圏版では、「中心部に集中しつつある大阪市の住宅市場」「2013年11月期の関西圏・中京圏賃貸住宅指標」が掲載されています。

▼首都圏版の概要

(1) 東京23区の外国人居住者の状況

アベノミクス効果により、東京都の不動産市場は上昇傾向にあるといわれ、一方で海外投資家の注目が高まっているものの、海外資本の流入は進んでいません。高級賃貸住宅市場に大きく影響する欧米系の外国人人口は、2009年以降減少傾向。ボリュームの大きい米国と英国の外国人人口は、2013年も横ばいで推移しており、アベノミクスの影響は観察できません。2014年の外国人人口の動向は、日本経済の回復基調が継続するかどうか、カギとなります。

(2) 2013年11月期 1都3県賃貸住宅指標

供給量増加の影響で、東京23区のマンション系の空室率TVIが3ヵ月連続で微増。また、神奈川県空室率TVIは2012年中旬からの微増傾向が継続。今後、新年度にかけて首都圏には人口の大量な流入超過が見込まれますが、供給量も増加傾向にあるため、東京23区以外は空室率TVIが悪化する懸念があります。

▼関西圏・中京圏版の概要

(1) 中心部に集中しつつある大阪市の住宅市場

大阪府の「大阪の毎月推計人口」から、人口が増加傾向にあるのは、福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区の中心部の6区のみで、大阪市においても中心部への集中が進んでいることがわかります。一方で、周辺部に位置する、港区、大正区、生野区、旭区、住吉区、東住吉区、西成区、住之江区、平野区の9区では人口の減少が始まっており、人口増減の二極化が進んでいることが読み取れます。世帯の単身化が進んでいるため、世帯数の減少にまで至っているのは、今のところ大正区、西成区の2区に留まっていますが、今後世帯数が減少に転ずる区が増加することが予想されます。世帯数の減少は、すなわち住宅市場の縮小に繋がります。住宅市場の縮小は、住宅価格の下落、空室率の上昇、賃料の下落等の要因となりますので、今後の需要の変化に注意する必要があります。

(2) 2013年11月期 関西圏・中京圏賃貸住宅指標

京都府の空室率TVIがマンション系、アパート系共に改善傾向にあります。また、愛知県のアパート系の空室率TVIが5ヵ月連続で微減となりました。それ以外の地域では、ほぼ横ばいで推移しています。



今月のTopics

- ◆「賃貸住宅市場レポート 1月」首都圏版と関西圏・中京圏版
- ◆一生賃貸で暮らすにはどのくらい蓄えが必要か
- ◆銀行の担保評価見直しで築古建物の価値がアップする?!

miniTech
west japan

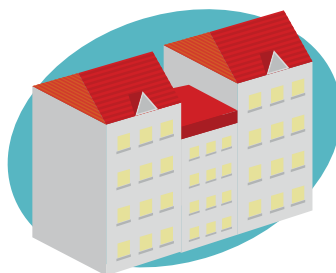


一生賃貸で暮らすには

■ポイントは定年後の家賃負担

住宅ローンを組んで家を買うのと賃貸物件に住み続けるのとでは、最終的にどちらが得なのでしょう？なかなか一概には判定できないテーマですが、トータルの損得勘定はともかく、賃貸暮らしの場合は定年を迎えて収入が大幅にダウンしてからも家賃を負担し続けなければならないことが最も気掛かりなポイントでしょう。そこで、住宅を購入しなかった場合、60～90歳までの間に賃貸物件でどの程度のお金がかかってくるのかをシミュレーションしてみました。

あなたは持ち家派？賃貸派？



30年間でいくら居住費がかかるか？

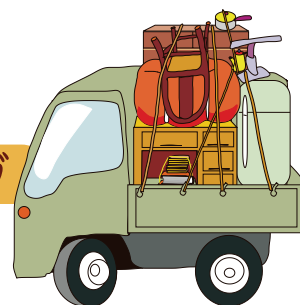
	負担額	内容
家賃	3600万円	10万円×12ヶ月×30年
更新料	150万円	10万円×15回
敷金・礼金・仲介手数料	120万円	10万円×4ヶ月×3回
合計	3870万円	

まず、月々10万円の物件に住むと仮定したら、単純計算で家賃負担の総額は3600万円。そして、2年に1度更新料がかかるのが一般的なので、合計15回で150万円がプラスされます。しかも、同じ物件に30年間も住み続けるのは非現実的ですから、10年に1度の頻度で引っ越し

をしたと仮定しましょう。3回の引っ越しで敷金・礼金が合計で3カ月分、仲介手数料が1カ月分ずつかかるとすれば、総額で約3870万円の負担となります(図参照)。なお、このシミュレーションは以前の住まいを引き払った際に戻ってきた敷金の残り(部屋のクリーニング代などを差引後)を引っ越し代に充てたと仮定して計算しました。

もちろん、最近は敷金・礼金ともにゼロの物件も出回っています。しかしながら、それでもシニアの場合は収入が限られている点などを踏まえて支払いを要求されるケースが多いのが実情です。

礼金
敷金
クリーニング
引越し代



どのくらい蓄えが必要か



それに、入居条件が緩い物件は部屋のクオリティにも難がありがちです。問題は、年金収入だけで、これだけの負担に耐えることができるかどうかです。家を買ってローンを組んだ場合なら、ローンの組み方を工夫することにより、子どもの教育費負担がピークに達する頃に返済額を抑えたり、年金生活になる前に返済を終える、といった工夫

をすることが可能です。ところが、賃貸物件の場合は家賃が老後までコンスタントにかかってくるので、そういったコントロールが難しいものです。ここまでの負担は厳しいということなら、物件のクオリティを下げるしかありません。

ただ、子どもが成人して巣立った後は部屋数が少なくて済むようになるという側面もあるので、夫婦2人だけで住むのに十分なコンパクトな間取りの物件を選び、今までよりも家賃を安く抑えることは可能でしょう。とことんまで負担を軽くしたいなら公的な住宅に注目する手もありますが、所得水準などに関する要件が定められていてかなり福祉的な位置づけの住まいですから、誰でも入居できるというものではありません。一方でUR賃貸とかをイメージしている人も多いようですが、こちらはそれなりに収入のある人を前提とした物件で、年金生活者の場合は、契約時に家賃の100倍以上に相当する貯蓄があるかどうかを調べられることもあります。いずれにせよ、維持費しかかからなくなった持ち家派と比べれば、賃貸派の月々の出費はどうしても多くなってしまいます。もちろん、ニーズに応じて自由に引っ越せるというメリットもありますが……。加えて、お金以外の問題としては、保証人を確保できるかどうかという問題が大きなネックになります。親族や友人など、身近な誰かに引き受けてもらえるかどうか。物件の供給自体は豊富であっても、どうしても大家さんは孤独死のリスクなどを意識し、あまりシニアには貸したくないものです。シニアでもOKな物件を見つけて保証人も確保することは非常に切実な問題なので、あまり軽く考えておかないほうがいいでしょう。

ファイナンシャル・プランナー 竹下さくら
プレジデント 1月23日

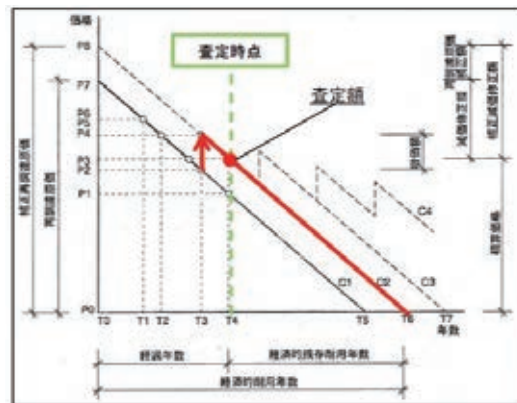


First Line

「銀行の担保評価見直しで築古建物の価値がアップする?!

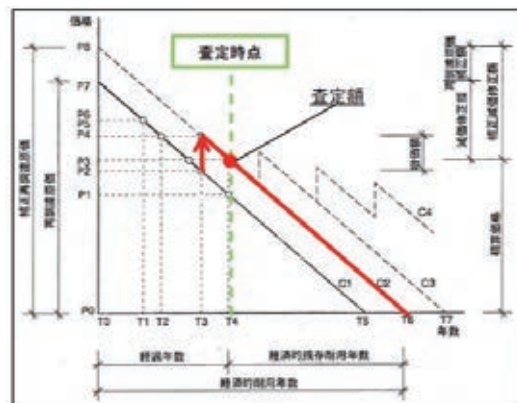
「20ー26年でゼロとされてきた住宅(建物)の価値を見直そう」といった議論が始まっています。築年数が経過しても、しかるべき建物について一定の価格づけが行われるためにはどうしたらよいか、といった議論はこれまで何度も行われてきたのですが、そのポイントは何より「融資」にあるとして、主に金融機関による担保評価について見直そうということです。具体的には、2通りの手法が検討されています。

一つ目は「リフォームや修繕を行うことで、建物価格が上昇する」という考え方です【図1】。新築時から時間の経過により建物の価値は徐々に減じていくものの、再投資に応じた建物評価をしようということです。これまではリフォームなどを行っても、それが具体的にどのくらい建物の価値を高めたのか不明なため評価の仕様がなかったのですが、とりあえず「原価法」を利用して、評価に上乘せしようということなのです。



(図1)

「原価法」とは、かんたんにいえば、たとえば100万円の工事を行えば+100万円の価値UPとなるということです。実際には、投資額と価値アップの額は必ずしも比例しませんが、とりあえずは何も評価の土台がない現時点からできることは、こうしたところからではないかというわけです。もう一つは「リフォームや修繕を行うことで、実質的な築年数が短くなる」という考え方【図2】。これはたとえば築30年のアパートについて再投資を行った場合に「現実の築年数は30年だけれども、実質的に築15年に若返った!」というもの。この考え方を採用できれば、築年数に関係なく、建物のコンディションを評価に反映させることができます。いずれの手法も、建物に融資価値をつけることによって、結果として価値が上昇するというものです。国交省が主宰する「中古住宅市場活性化ランドテーブル」ではこのような議論を、金融庁や3大メガバンクを始めとする金融機関、宅建業者や不動産鑑定士、学者などが集まって検討しているのです。同時に「建物評価の現場検証」や「新住宅データベースの整備」なども同時並行的に取り組まれており、2015年度には住宅評価について何らかの新体制がスタートする見込みです。この件で私たちが留意しなければならないのは「どんな建物でも評価されるわけではない」ということです。たとえば耐震性に問題のあるものにくらリフォームを施しても、評価対象にならないでしょう。省エネ性をはじめとする住宅の機能にも、大きく左右されることとなります。評価の詳細はまだ未定ですが、頭の片隅に入れておいてください。どのような建物なら築年数に関係なく評価され続けるのかということについてです。



(図2)

健美家コラム 長島 修 2014年1月21日掲載



Mr.T

編集後記

今月からはソチで冬季五輪がはじまります。昨年あたりが盛り上がりを見せているので、日本選手の活躍に期待値は上がります! ところで、日本とソチとの時差は5時間…人気のフィギュアスケートは概ね深夜0時からの放送とのことですから、全国が寝不足気味になりそうですね。

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

