

（株）ミニミニ城北

ミニミニ城北新聞

賃貸トレンドをお届け！

2014年以降の不動産市場の展望は？

今年以降、賃貸業界は様々な要因によりその動向が見えにくくなっている。今回は不動産市場の展望を考えてみようと思う。まずは、アベノミクスによるマーケットへの影響だ。現状の日本の問題点の1つに「投資不足」ということが挙げられる。これを受けてアベノミクスではデフレ脱却と公共投資を掲げている。過度の金融資産を取り崩すことで、現預金熱を冷まし、過少投資を通常レベルにまで水準を引き上げることが目的だ。デフレ脱却により、経済成長が成されれば、不動産価格の上昇も始まる。デフレ下の日本では国内の不動産に対する評価が低く見られているが、外資のファンドや海外投資家からは積極的な「買い」の状態にある。これは海外の主張都市と東京を比較するとわかる。不動産価格の決定要因の1つに人口動態がある。実は東京はニューヨークよ

りも人口増加率が高く、面積もほぼ同等だ。にもかかわらず、2008年以降下落が続いており、一方でニューヨークはここ10年でインドニアム市場が2倍に増加している。人口が増加しているにも関わらず、東京の不動産価格が上がらない理由がデフレであるといえる。デフレの脱却が成されれば、すべての物の価格が上がら、当然、不動産価格も上がるだろう。賃貸市場においてはどのような影響があるのだろうか。物価が上昇すれば最終的には賃料も上がるとの見方が一般的だが、賃貸市場においては需要と供給のバランスによるところが多いため、上昇した場合にも緩やかなものになると考えられる。

「消費税増税」と政府が来年4月の施行を目指す「派遣法改正」も無視できない影響がある。派遣法改正案では3年ごとに働き手を交代すれば、期間を定めず派遣労働者を使用できるようになる緩和規制が盛り込まれている。これまで「業務」ごとに3年とあった縛りを「人」ごとに定め直すことで、より派遣労働者が使いやすいく環境になる。加えて今年4月から消費税増税で正社員を雇用していればいほど企業が納める消費税が多くなる。正社員の給料は仕入税額控除の対象外だが、派遣社員に支払う外注費は仕入税額控除の対象となるからだ。単純に考えれば非雇用形態の人口が増加し賃貸住宅に住む人の割合が増えることもあるだろう。また、東京オリンピックを控えて投資と人の集中が予想されることから首都圏を中心に賃貸需要が増える傾向が予想される。さらにTTP「環太平洋戦略的経済連携協定」も業界に大きな影響を与える可能性がある。日本では金融・医療・保険・農業などがクローズアップされがちだが、その

対象項目は多岐にわたる。もともと、TTPはそれぞれの国が設定している関税をなくしたり、自由貿易、投資を行い経済発展を促すことを目的とされている。もし、日本がTTPに正式参加すれば海外投資家が日本に投資する際に不自由だと感じるルールが撤廃されることもある。賃貸市場においていくつか例にあげると、①テナント側に有利な借地借家法の廃止もしくは改定②建築基準法の緩和③賃料や販売価格の完全公開④日本にしかない商習慣（礼金や更新料）の廃止⑤契約書類などの英表記⑥日本独自の資格である不動産鑑定士などの有名無実化などが考えられる。こういった不動産に係るルールが変わることによって少くない影響を受けると思われる。また、TTPにて規制緩和対象となる24の分野のうち、「労働」という項目にも注目する必要がある。諸外国と比較して賃金が高めである日本は、外国人労働者からみると魅力的な市場といえる。当然、TTPへの正式加入後は外国人労働者が増加し、これらの人口は東京・大阪・名古屋・福岡といった大都市に集中することになる。結果、賃貸

需要の伸びにより空室率が低下し、需要と供給のバランスにより賃料は上昇することが予想できる。

増税後の賃料改定あれこれ

4月1日より、消費税が8%に引き上げられたが、この増税分をどのように転嫁していけばよいのか思い悩んでいる家主も多いのではないだろうか。賃貸物件の契約で賃料の合意をしていることから、どのように契約を改定していくかという点がポイントとなるが、それ以前に、賃貸住宅の場合、賃料・共益費・管理料などが非課税とされているため、家賃に転嫁するにしても入居者との合意をとることが難しい面もある。家主にしてみたら、共用部分の電気代や修繕費用には消費税がかかる一方で、家賃などに転嫁しづらいという苦しい実情がある。実際家主の中には更新時に話し合いで共益費などを見直したり、入居時に交渉で値引きした分を改め、入居者に一律の賃料・共益費を求めることで調整をしているケースもみられる。いずれも、各入居者ごとの承諾が必要となっており、管理会社に委託していない場合には家主が自ら交渉、調整を行う必要がある。一方で消費税の課税対象となる業務用建物や駐車場はどうだろうか。まず、重要なのは賃借人とのトラブル回避だろう。賃料改定の承諾を得ることが原則となる訳だが、事前の通知を行い、暗黙の承諾を得るという方法もある。賃借人に対して一斉に賃料改定の事前通知を行い、特に異議なく入金や、使用の継続をすることをもって、承諾があったと見なす方法だ。ただ、通知を行った事実を証明できるようにするために、通知日時を書面で記録することも重要となる。この際に2015年10月の税率10%を見越した書類内容とすることも大切だ。注意する点としては2点だ。1点目が賃料を税抜き表示にすることである。例としては「〇〇円（+別途消費税〇〇円）」といったように、予め表示することで、税率の変動に対応しやすくなる。2点目としては消費税相当額が自動的に改定する旨を明記するということだ。こういった工夫により今後の税率引き上げに伴う賃料改定も円滑に行えるようになる。