

賃貸住宅経営必見



戸建貸家のニーズとメリット

ジョブハウス総発売元

Namilis Dynamic Bank Co.,LTD

株式会社 ナミリスダイナミックバンク

<http://www.namilis.co.jp>

戸建貸家の需要

現在、住宅市場において、戸建貸家ブームという現象が起きている。

このようなブーム商品となるのは、その需給ギャップによる。

戸建貸家の供給数は、需要 1,000 に対して、3。

つまり 0.3%しかないと言われている。

たしかに、従来の貸家は、長屋形式の物か、転勤等における中古住宅貸家（リロケーション）しかなかった。

したがって、ユーザーが新築の戸建貸家に入居したいと思っても、市場供給は、ほとんどゼロ数値であったことに起因する。

この研修では、需要と供給の関係、入居者ニーズ、オーナーニーズを明らかにし、さらに競争が激化するこの戸建貸家市場において、貴社がいかに、受注して行くか、その販売戦略と戦術を詳述するものである。

また、この戸建貸家と住宅併用住宅についても、考えるものとする。

実際、このレジュメを制作するに当って、各地の戸建貸家の現場を見て来たが、需要は無数にあり、竣工する前から、入居者が決まっている。

戸建貸家のオーナー側から見れば、その利回り（表面）は、地方においては 10%前後、都市部においては 15%~20%ぐらいの利回りとなっている。

このように、戸建貸家が活況を示し初めているのは、入居者のほとんどが、従来のアパート、賃貸マンションの住み替え需要によるものである。

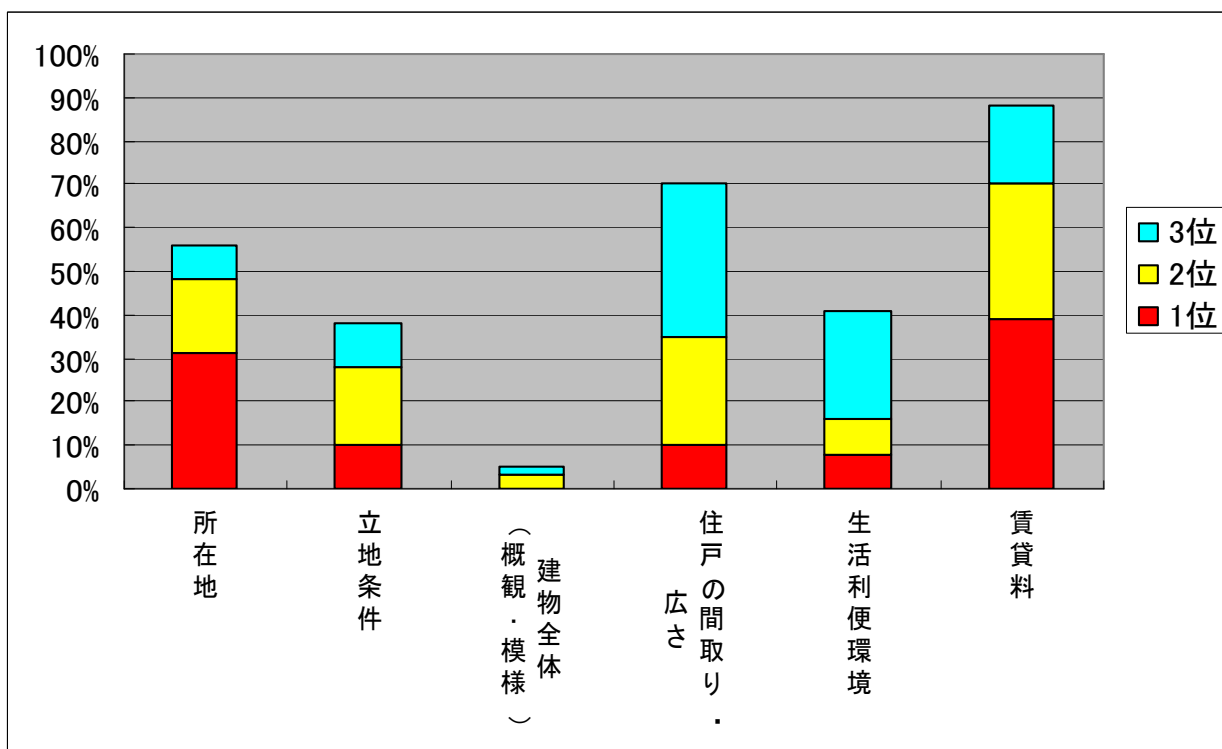
従ってこういう市場変化が急速に発展すると従来のアパマンのオーナーが経営難になって行くことは必定であり、また、この対策をどうするのか？

リフォーム、リニューアルするのか？

リノベーション、コンバージョンするのかと言うテーマが浮上することにより、これによる再生ニーズも拡大して行くこととなる。

■賃貸住宅を選ぶ時の重視要素

日経新聞（賃貸住宅に関する調査 2005年9月）



■賃貸物件に対する戸建ての割合

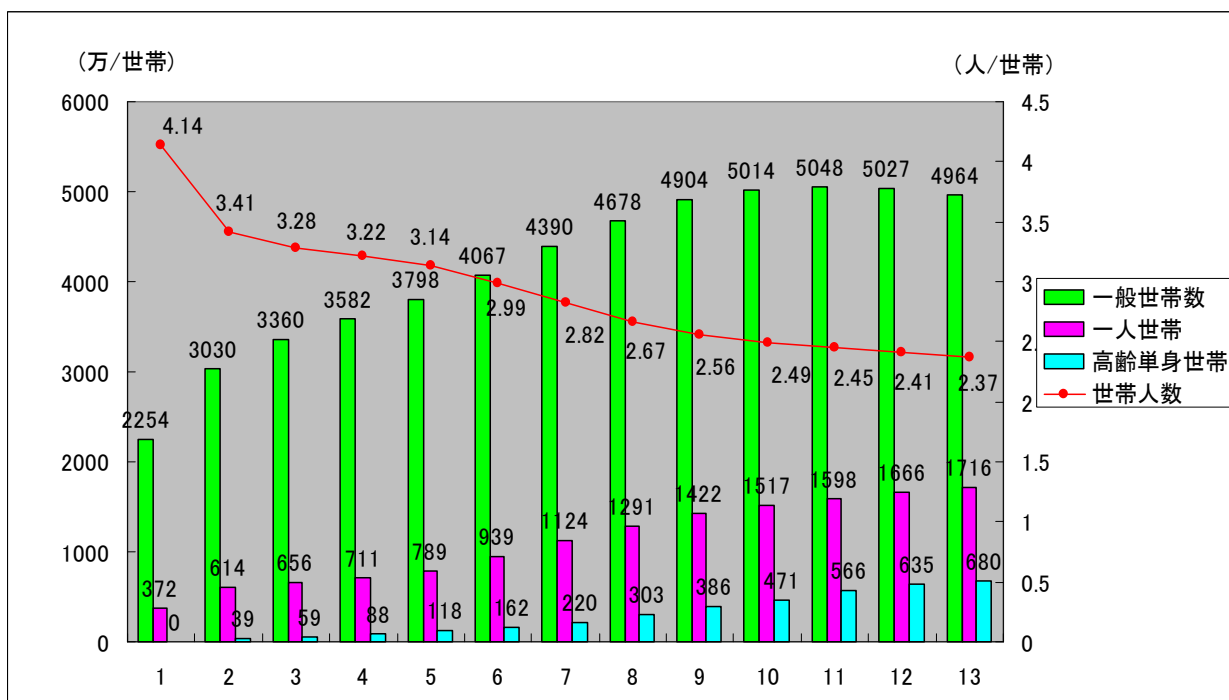
アパマン調べ平成19年1月7日現在

地区名	全物件数	戸建賃貸	比率
福岡市東区	3, 0 3 8	2 5	0.8%
岡山市	2, 7 7 5	1 2	0.4%
仙台市青葉区	2, 7 0 8	1 0	0.4%
広島市西区	1, 1 3 6	1 5	1.3%
高松市	4, 1 6 5	3 6	0.9%
大津市	1, 2 5 3	1	0.1%
長野市	5 8 6	8	1.4%

■持家と賃貸着工数

	持家	前年比	貸家	前年比
平成 8 年	636,306	15.6	616,186	9.3
平成 9 年	451,091	-29.1	515,838	-16.3
平成 10 年	438,137	- 2.9	443,907	-13.9
平成 11 年	475,632	8.6	426,020	- 4.0
平成 12 年	437,789	- 8.0	418,200	- 1.8
平成 13 年	377,066	-13.9	442,250	5.8
平成 14 年	365,507	- 3.1	454,506	2.8
平成 15 年	373,015	2.1	458,708	0.9
平成 16 年	367,233	- 1.6	467,348	1.9
平成 17 年	352,577	- 4.0	517,999	10.8

■わが国の世帯数と世帯人員の推移



[1]戸建貸家のニーズの要因

序章で説明したように、この戸建貸家のニーズは、従来のアパマンからの住み替え需要である。

それでは何故、アパマンから住み替えるのか？

その理由は明白である。

従来のアパマンでは、プライバシーが完全に守られないこと。共同住宅の騒音の問題が解決されないところにある。

戸建貸家に住み替えるユーザーは、次の理由による。

1. 夫婦及び子供（1人）が住むのに十分な広さが確保出来る。

（戸建貸家の延床面積は、18坪～25坪程度。主流となっているのは、20坪～23坪である。）

2. 設備や仕様が、アパマンよりグレードが高い。

バスルームやキッチンも広くて明るい。

3. 駐車場も敷地に確保出来る。

地方においても駐車場を借りれば、4,000円から10,000円ぐらいかかる。

戸建貸家においては、この費用が不要となるので、この駐車場料金分の家賃が高くとも良い。

4. 庭もあるので、ガーデニングも楽しめ、ペットも飼える。大型犬であっても、

敷地に犬小屋が作れる。

5. 戸建貸家だから、上下階のことを気にすることなく、住生活が可能となる。

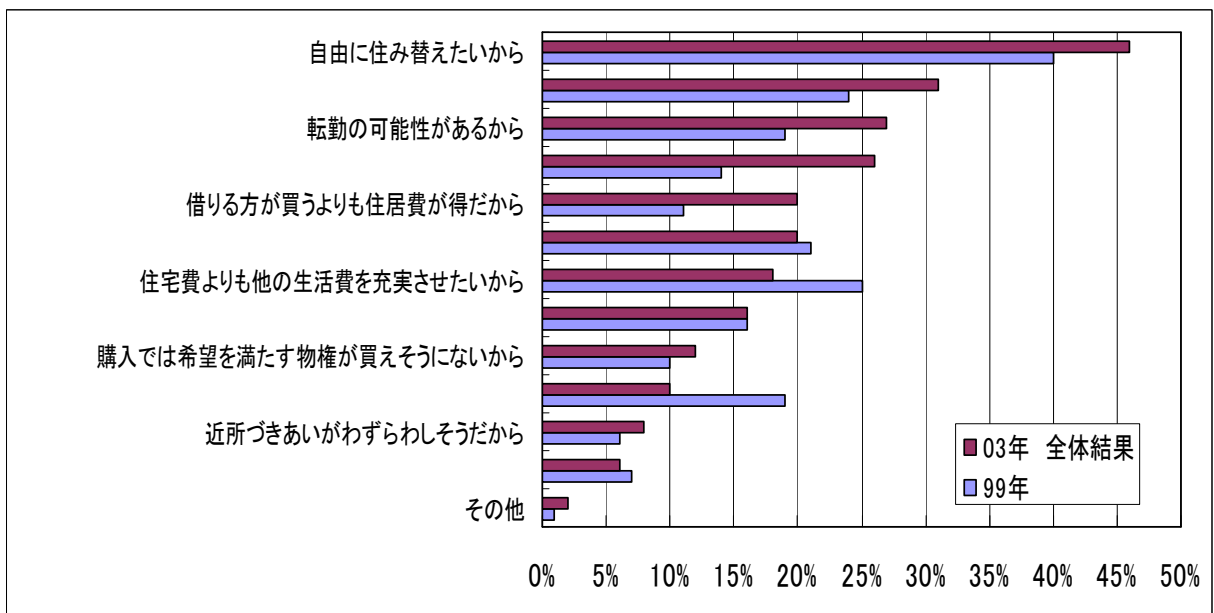
このことにより、子供を育てる環境が飛躍的に良くなる。

6. 持家を持てば、当然、月々のローンが発生するが、そのローン額と戸建家賃が同額であったとしても、戸建貸家を選択するのは、持家を所有すると、勤務先からの家賃補助が受けられなくなる。

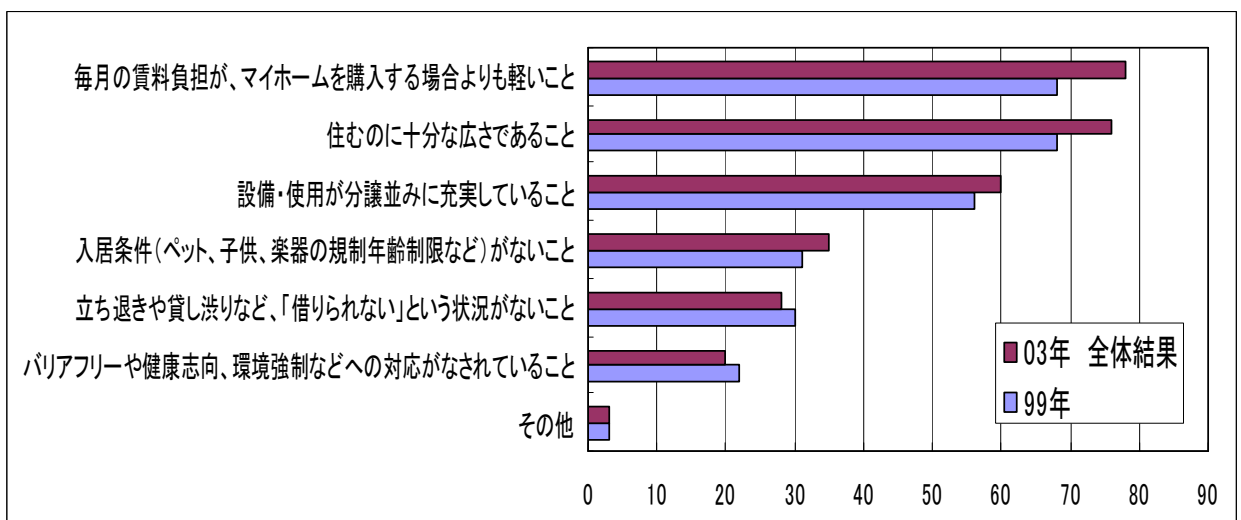
等々の理由が、戸建貸家入居者のニーズである。

次に、フォレント（リクルート発行）21住環境賃貸住宅市場における入居者ニーズ実態調査（2003年）をご参照いただきたい。

Q. 将来も賃貸住宅に住もうとお考えの理由は、どのようなものですか。（回答者ベース）



Q. どのような賃貸住宅であれば将来にわたって住み続けてもいいとおもいますか。（回答者ベース）



1) 上表Qの「将来も賃貸住宅に住もうとお考えの理由はどのようなものですか？」

の上位3位の理由は、以下の通りである。

- ① 自由に住み替えたいから。
- ② 長期に渡り住宅ローンを抱えるのはいやだから。
- ③ 転勤の可能性があるので。

以上の上位3位の理由は、至極当然のことである。

2) 上表Qの「どのような賃貸住宅であれば、将来にわたって住み続けてもよいと思いますか？」

の上位3位の理由は、以下の通りである。

- ① 毎月の家賃負担が、マイホームを購入する場合より軽いこと。

(注) これは、必ずしもそうではない。このような回答が1位に出てくるのは、そもそもマイホームを持つ意思のないユーザーが、単にイメージ的に考えているだけで、実際持家を取得した方が、家賃よりも安いという、計算をしたことのないユーザーであると推察する。

- ② 住むのに十分な広さがあること。

戸建貸家は、70㎡はあるが、アパマンのファミリータイプも60㎡前後と狭い。

③ 設備仕様が充実していること。

ここから読み取れるのは、入居者はクオリティと広さを求めているということであるが、コスト的にはそれほど厳密に計算しているとは思えない。

次に、同じ調査機関による、

3) 「あなたは住まいについてどのようにお考えですか？」をご参照いただきたい。

同調査では、設問として。

① 今のところ、将来も賃貸住宅に住むつもりでいる。

② できれば、持家が望ましいが、条件次第では、賃貸住宅でも構わない。

以上の設問に対して、下表では年齢、男女、学生、社会人、別々にアンケート調査しているが、賃貸住宅派は、最低で35.8%。

最高で、66.6%となっている。

平均すると約50%が、賃貸住宅でもよいと考えていることになる。

4) 持家を取得すると勤務先からの「家賃補助」が打ち切られる。

先に、このことについても簡単に説明したが、家賃を支払うくらいなら、持家が取得出来るのに、賃貸住宅に住み続けたいという理由は、この点にある。

企業にとって家賃補助の金額は異なるが、賃貸住宅入居者の過半数は、勤務先からの家賃補助を受けていると考えられる。

都市部では、4万円から10万円。

地方においても、2万円から5万円程度、家賃補助がある。

さらには、企業のみならず、行政側が、家賃補助するケースも多々ある。
この場合も、地方自治体によって異なるが、2万円から5万円程度である。
地方自治体の家賃補助する場合は、主に新婚家庭ではあるが。

5) アパマンから戸建貸家に住み替えるニーズ。

このニーズは、全国、何処の地域において調査したとしても同様の結果が得られる。

アパマン居住者の大多数（80%以上）は、戸建貸家が近くにあれば住み替えたいと考えている。

実際に住み替えるか、どうかは、各入居者の個別事情が反映されるので、単純にアパマンの80%が住み替えるといえないが、少なくとも、アパマン入居者の約50%は、勤務地から、それほど遠くなければ、戸建貸家に住み替える戸予想される。

車通勤の地域であれば、職場から車で30分前後の距離。

電車、バス通勤であれば、最寄駅からのバス便で20分圏内であれば、戸建貸家に住み替えると考えられる。

[2] 戸建貸家についての地主・オーナーのメリット

それでは次に、この戸建貸家を経営する、地主、オーナー側のメリットについて見てみよう。

1) 需要が無数にある。

申し込み倍率は、5倍以上となる。

2) 1戸の建築費が、1,000万円前後と少額である。

3) 狭小敷地でも活用出来る。

50坪の敷地であれば、2棟。

70坪の敷地であれば、3棟。

4) 利回りが、10%以上となる。

※後記の利回り計算をご参照下さい。

5) アパマンに比して、遠い土地でも可能となる。

6) 管理は管理業者が行うので、手間がかからない。

7) アパマンに比して、長期入居が期待できる。

8) あらかじめ、棟数毎に、相続予定者に、資産分割しやすくなる。

以上、アパマンに比して、建築投資額が少額である。プロトタイプを2戸としても、投資額が2,000万円と少額で済む。

また、プロトタイプを2戸としても、敷地面積は50坪あれば可能となる。

[3] 1戸建貸家経営のメリット。

1) 私的年金型。

厚生年金、共済年金受給者であっても、その年金額は、40万円前後である。

離婚による年金分割が進むと年金だけで老後の生活をまかなうことが出来ないと考えている。

ある統計によると、定年退職後から平均余命までの必要資金は、3,000万円から5,000万円程度必要である。

したがって、定年後の資金を積み上げるためには、30歳代より、賃貸住宅投資を行い、定年でローンを払い終わり、その後の家賃収入を老後の生活資金とする。それが「年金型」である。

2) 貸家は「節税商品」である。

実際、賃貸住宅経営は「節税の塊り」である。

このように、賃貸住宅が、以下に述べるように優遇されているのは、賃貸住宅供給が「公共性」を持つからである。

すなわち、持家のない人に住居を提供するという公共性である。

<貸家に対する優遇税制>

①固定資産税、都市計画税の軽減

土地については、1室当たり200㎡まで、固定資産税が6分の1に軽減される。

これは何も、貸家に限ったことではなく、自宅住居系、アパマンすべてに適用される。

建物の固定資産税については、各工法別に地方自治体の㎡単価が定まっており、それはおよそ、時価に対して、50%から60%と考えられる。

戸建貸家が、1戸1,000万円とすると、その固定資産税評価額は、500万円から600万円程度となる。

②建物の取得税

これについては、1戸1,200万円まで非課税となる。

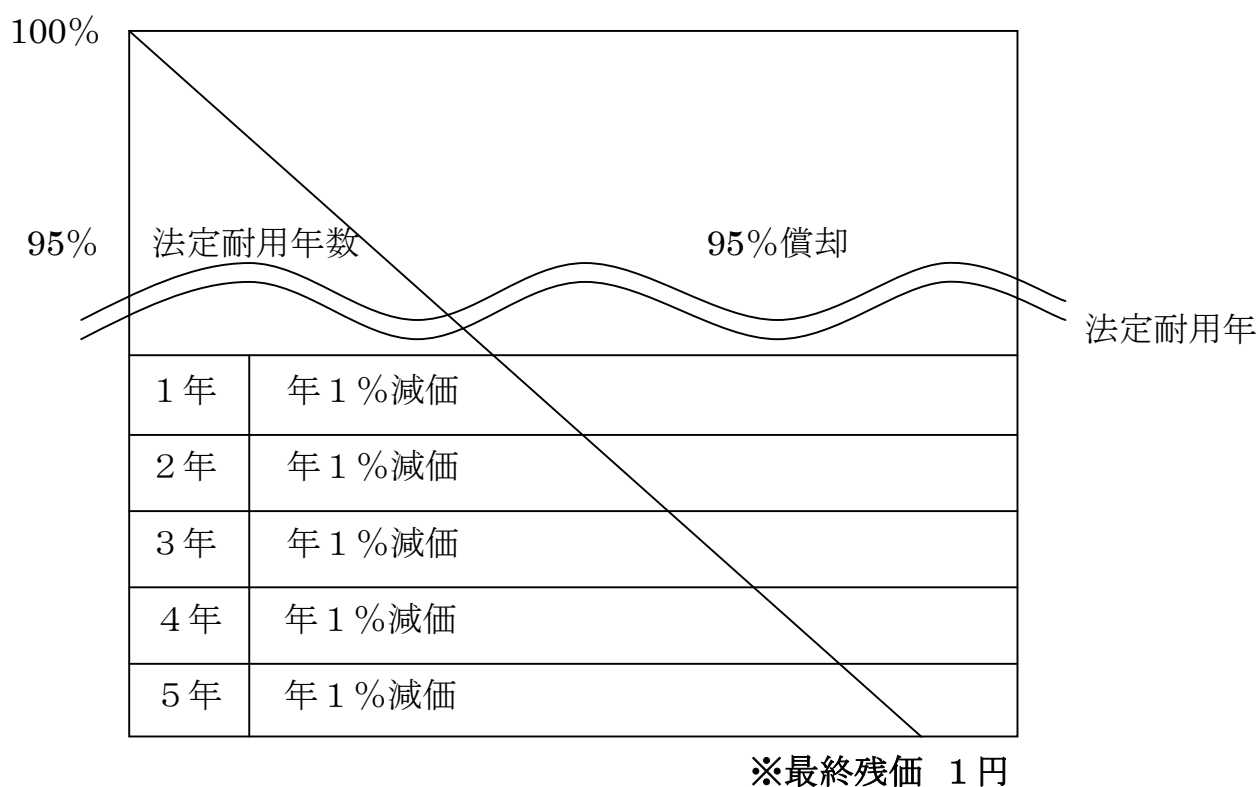
各工法の減価償却の耐用年数と定額償却率は、次の通りである。

工 法 別	法定耐用年数	定額償却率
鉄骨造3mm以下	19年	0.053
木造モルタル造り	20年	0.050
木造または合成樹脂のもの	22年	0.046
鉄骨造3mm超4mm以下	27年	0.038
鉄骨造4mm超	34年	0.030
煉瓦造またはブロック造	38年	0.027
鉄骨鉄筋または鉄筋 コンクリート造	47年	0.022

各建物の法定耐用年数は、前頁の通りであるが、22年もので0.046であるから、1戸の建築費が1,000万円であるとする、1,000万円×0.046で、年460,000円が減価償却される。

以下、工法別に、19年ものから47年ものまで、それぞれの減価償却率（定額率）を掛けて、償却残価を計算することとなる。

<減価償却。定額法のイメージ>



※次頁に、減価償却資産の償却年数表を添付するので、設備等については、各法定耐用年数×定率法で計算されると建物本体と各設備の減価償却費の計算が可能となる。

③建物の借入れ金利はすべて経費計上出来る。

これを当たり前のように思っているオーナーが多いが、一般の住宅であれば最大225万円が利子補給されるだけである。

これに対して、賃貸住宅の金利は全額が経費化出来る。

(土地の借入れ金利は経費にならない)

④青色申告特別控除が受けられる。

税務署に青色申告を届け出れば、最低10万円。最大で65万円の控除がある。

この65万円控除を受けられるのは、目安として、5棟、もしくは10室以上。複式帳簿を付けることが条件となる。

⑤専従者給与が取れる。

貸家経営が、一定規模以上になれば、同族法人を作り、その社員となって専従者給与が受けられる。

但し、その業務には、「専従であることが条件となっているので、その条件を満たしていない単なる名義貸しでは否定される場合もある。

⑥相続税評価額が引き下げられる。

①土地については、路線価（路線価のないところでは固定資産税の倍率方式による評価）より、18%マイナスされる。

(大阪と名古屋の一部では最大24%マイナス)

②建物については、新築時でも時価の50%~60%と引き下げ、経年毎に軽減され、最終残価は、当初評価額の5%となる。

③さらに、入居者が満室であれば、借家権割合30%が建物評価額よりマイナスされる。空室があれば、その分は30%より按分されてマイナスとされる。

⑦減価償却費が経費算入出来る。

実は、この「減価償却費」が、経費算入出来るということは、建築費の全額が経費となるのである。

会計上は、建築費の90%に加えて、取得費の5%を算入し95%。さらには平成19年度4月よりは、毎年1%ずつ5年分償却され、最終残価は1円となる。つまり、これは、賃貸住宅の建築については「元本保証」されているという言い方も出来るのである。

この償却は建築躯体については「定額法」、設備については「定率法」も適用出来る。

建築費のおよそ70%は躯体について償却し、設備については、およそ30%の額が15年で償却される。(75%と25%で計算する企業もある)

[資料提供] ●プロパティ・コンサルティング

代表・土地活用コンサルタント

西 京 建 一

■プロフィール

法律事務所勤務後、土地活用コンサルとして活躍。賃貸住宅経営や定期借地権活用をテーマとして全国7,000社に研修を実施する。

■主な著書及び刊行物

「賃貸住宅経営の驚くべきメリット」
「定期借地権ビジネスマニュアル」等他、住宅新報等の専門誌に論文多数発表。

〒141-0021

東京都品川区上大崎 3-2-9 星野ビル

TEL 03-3473-4676

FAX 03-3444-7754

E-メール ken@property-art.co.jp

URL <http://www.property-art.co.jp>