マルイチオーナー新聞

賃貸経営マーケットレポート

賃貸経営、不動産売買、有効活用の提案

■発行所：丸一不動産株式会社　■本社：東京都北区上十条2-28-8　■TEL：03-5993-1841　■FAX：03-3907-6157
■2018年6月号　■毎月1回発行　■URL：http://www.m-1.co.jp/　■E-MAIL：mail@m-1.co.jp

地元の不動産は地元の不動産屋さんに
をモットーに、十条エリアで60余年

賃貸管理・賃貸経営コンサルティング売買全般・不動産相続問題・空家問題等を得意としております。

免許番号：東京都知事 (15) 第9236号
加盟団体：社団法人全国宅地建物取引業協会
社団法人東京都宅地建物取引業協会
社団法人全国賃貸不動産管理業協会

国土交通省から『民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック』公表

負のスパイラルに陥らないために計画修繕がベスト

賃貸経営の課題の一つに、建物全体を補修する「大規模修繕」の取組みがあります。部屋の設備類を新設したり模様替えするリフォームと違って、規模が大きくなるだけに、予算も膨らみ後手後手となりがちですが、長い目で見ればやはり放っておけません。

国土交通省からこのほど『民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック』が公表されました。A4・10ページほどの内容ですが、大規模修繕の重要性と対策がコンパクトにまとめられています。

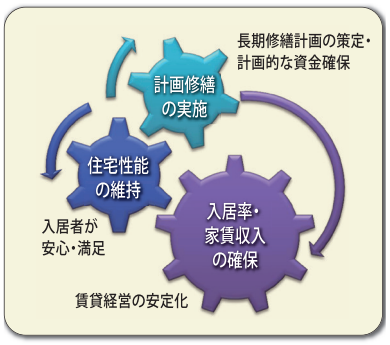
国が賃貸経営に関するアドバイスをするこの計画修繕ガイドブックは、ちょっとユニークです。平易な表現で極めて分かりやすく、賃貸住宅修繕のポイントをまとめています。

まず最初に、「あなたの賃貸住宅は何歳ですか？」と問いかけ、次のようにメンテナンスの重要性を説明します。「建物も年をとれば、それに応じたメンテナンスが必要です。例えば、RC造の外壁は一般的に12年目くらいに補修・塗装工事が必要といわれており、2000年代前半に建てられた住宅は、今、まさにその時期を迎えています。放っておくと、人が住めない状態にもなりかねません。メンテナンスには、当然、費用もかかります。安定的な賃貸経営のためにも、大規模修繕に備え、本ガイドブックをご参考に、あらかじめ長期的な計画をつくって、適切なメンテナンスに取り組みましょう」。

そして、「修繕しないと、負のスパイラルに！」陥り、「一般的に築年数が経つと、外観の劣化などにより、周辺の新築物件等と比べた競争力は低下してしまいます。これを放置しておくと、家賃収入にも響いてくるでしょう。そうなると、いよいよ大規模な修繕が必要というときに、費用を確保することもできず、一層の老朽化が進み、さらなる競争力の低下・・負のスパイラルに陥ってしまい、人が住めない状態にもなりかねません」と警鐘を鳴らします。

計画的な大規模修繕で、長期にわたり良好な建物の状態を維持して、賃貸経営の安定化、資産価値を支えたいものです

計画修繕による好循環



「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」（国土交通省）参照

長期修繕計画の作成状況
（長期修繕計画についての家主の割合）

- 作成している … 22.8%（以下は内訳）
  - すべての住宅で作成 … 16.8%
  - 大半の住宅で作成 … 3.3%
  - 半数程度の住宅で作成 … 1.0%
  - 一部の住宅で作成 … 1.7%
- まったく作成していない … 44.4%
- わからない … 32.8%

「民間賃貸住宅の大規模修繕等に対する意識の向上に関する調査検討報告書」（平成29年３月・国土交通省住宅局）参照

計画修繕で好循環を図る

また、気になる修繕費用について、RC造20戸（1LDK～2DK）・RC造10戸（1K）・木造10戸（1LDK～2DK）・木造10戸（1K）の修繕時期、費用のイメージが図解で説明され、参考になります。

ガイドブックはこのほかにも「不具合はいつごろから発生するの？」「負のスパイラルに陥らないための計画修繕」「修繕に欠かせない資金確保」「安全で質の高い住宅ストックを将来世代へ」「計画修繕による好循環」などがまとめられ、最後に「長期修繕計画の作成をはじめ、計画修繕に必要なすべての業務を賃貸人が一人で行うことは大変です。分からないことなどがあれば、管理会社や施工業者等にご相談してみましょう」とまとめられています。

この『民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック』は国土交通省のホームページからダウンロードできます。

ニュースフラッシュ

平成29年度１年間の貸家の新設は前年比４％減 基本的には賃貸経営の人気は衰えていない

相続税対策の節税需要が一巡したことから、賃貸住宅の新設は全国的にも弱含みになっています。国土交通省から毎月公表される貸家の新設着工戸数も直近の３月は、前年比 10 ヵ月連続の減少となっています。

また、平成 29 年度１年間の貸家の新設戸数は、前年度比４％減の約 41 万戸です。三大都市圏別で見ても首都圏、近畿圏、中部圏でそれぞれ前年を下回っています。

ただ、前年と比べて減少しているのですが、前年の 28 年度が前年比 11.4％増であったことから、反動としての落ち込みと見られます。29 年度が前年度比４％減といっても、過去 10 年の実績で見ると、３番目の規模です。

27 年１月に見直された相続税増税が影響した貸家の新設増が 27、28 年度に集中したものですから、29 年度はやや落ち着いた状態となっているのです。

基本的には資産運用ニーズや相続税の節税目的としての賃貸経営の人気は衰えていないので、これからもある一定数の新設はコンスタントに続くと見られます。

都市計画道路補助73号線の事業について

前回まで3回連続でご紹介してきた十条周辺における都市計画事業もこれが最後となります。

最終回の今回は補助第73号線です。当該事業は家政大学がある十条台二丁目から十条銀座の西側を走り十条仲原二丁目の富士見銀座付近で環状七号線までを繋げる道路幅員20m～30m、長さ約1250mの道路整備事業で、昭和21年に都市計画決定がされております。

東京都は当該事業の完成目標をオリンピックイヤーである2020年、つまり今から2年後としておりますが、現時点での用地買収の進み具合からすると実現可能性はほぼ0%です。

当該事業でも前回の83号線同様、当社とお取引のある何名かのオーナー様の土地乃至は建物の全部または一部が計画線内に入っているため、当社と致しましてもいろいろな意味においてこの事業の進捗状況を注視しております。特にアパートや駐車場の大半を用地買収されてしまうオーナー様に対する買収後の代替地の取得やその後の賃貸経営のあり方等、コミュニケーションを密に取って来たるべく日に備えて参りたいと思っております。

これまでご紹介してきた十条周辺の各事業ももちろんではありますが、この補助73号線はその実現が十条の名物の一つでもある十条銀座の人通りにも直接影響がある事もあってか反対する住人も相当数いるため、特に完成までにはまだまだかなりの年月を要してしまうのかもしれません。

4回に渡り十条周辺における都市計画事業をご紹介させていただきました。

各事業内容についてより詳しくお知りになりたい方は吉田までお尋ね下さい。

（代表取締役　吉田　和久）