

### 上昇基調を強める土地価格の市場背景

## 堅調な土地需要と好調な不動産投資

土地価格の上昇が続いています。背景にあるのは、低金利環境、住宅需要、オフィス市場の活況、外国人観光客増加による店舗・ホテル需要の高まり等の不動産需要の拡大が挙げられています。



土地価格は常に時代を先取りします。今後、景気の影響を受けるのでしょうか。

すでに賃貸経営をしていますと、土地価格が上がった、下がったといっても経営自体に直接関係はなく、含み資産が増えた、あるいは減った、もしくは税の負担が気になる、というところでしょうか。

ただ、不動産事業のもとになるのは土地で、取引きのベースが地価です。二つとして同じものが無い土地に、四つも五つも価格がついています。一物四価とも五価とも呼ばれているのですが、次に最近の土地価格の動向を見てみます。

不動産取引きの「実勢価格」(時価)に強く影響するのが、国土交通省が決定する「公示価格」と、国税庁が決める「路線価」。



まず公示価格ですが、都市計画区域内の標準的な土地を鑑定評価したもので、3月下旬に公表されます。平成31年の地価公示の全国平均は、全用途平均・商業地は4年連続、住宅地は2年連続の上昇となり、いずれも上昇基調を強めています。

### 住宅地は下落幅の縮小傾向 商業地は3年連続で上昇

路線価は、相続税や贈与税算定の基準となるもので、市街地の路線に面する土地の1平方メートル当たりの単価。公示価格の80%程度となっています。令和元年分の路線価は、上昇基調を見せ、全国約32万地点の標準

準宅地は前年比で1・3%のプラスと、前年比4年連続で上昇しました。一般的に路線価と公示価格は、市場で取引される実勢価格の目安になります。

基準地価格は、7月1日時点の用途地域ごとの基準地の価格。固定資産税評価額は土地、建物にかかる税金を算定する基の価格で、3年に1度評価替えが行われます。令和元年の都道府県地価の全国平均では全用途平均が2年連続で上昇して、上昇基調を強め、用途別では住宅地は下落幅の縮小傾向が継続。商業地は3年連続で上昇しています。

このように、全国的に地価が上昇している主な要因は、賃料の上昇等の好調なオフィス市場や再開発事業の進展。外国人観光客の増加に対応した旺盛な店舗、ホテル需要。そして、利便性の高い地域における堅調なマンション需要など、オフィス、店舗、ホテル、マンション等に対する投資が引き続き好調なことが挙げられます。

### 賃貸経営ワンポイントアドバイス

## 万一のリスクヘッジに「保険」は必要不可欠 賃貸経営をバックアップする多様性広がる

スクヘッジに保険は有効と考えられます。改めて保険の種類などをまとめてみました。



賃貸住宅の保険には、オーナー様が加入する保険と入居者に負担していただく

保険の他、入居者の損害に備えるための火災保険が必要となります。入居者対象の火災保険のベースは「住宅総合保険」で、そこに「借家人賠償責任保険」と「個人賠償責任保険」を特約としてセットします。

火災保険とセットで契約する



トになっていま

ます。火災

く分があります。火災を原因とする損害を補償する保険が「火災保険」。現在は火災のほか自然災害や水濡れ、盗難などの事故を補償して、保険金が支払われる総合補償型の「総合保険」が一般的になっています。

のが「地震保険」。住宅の火災保険は地震による火災等の損害は対象外です。火災・倒壊・流失の地震損害の適用を受けるには、別途、地震保険に加入しなければなりません。火災保険に地震保険がセ

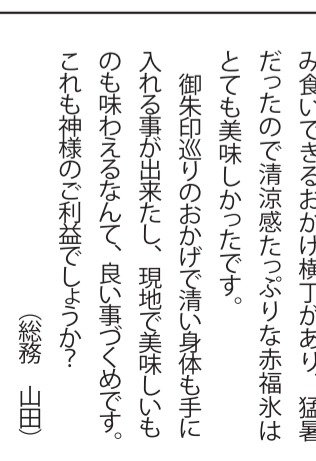
入居手続きがスムーズに進むなどのメリットがあるのが「家賃保証」。入居者募集要項においても保証会社の利用・加入を条件としている物件が増え、全国的に見ても利用割合はここ数年、増える傾向にあります。保証の範囲は家賃、共益費、駐車場使用料、原状回復費用、賃貸借契約違約金等です。なお、保険には各保険会社に

よって、火災保険といつても契約条件、特約などの付帯項目で補償内容が違ってきますので、注意が必要です。

### 御朱印巡り

これまで私が神社へ参拝することはお正月の初詣くらいしかありませんでしたが、妻の両親の御朱印巡りの興味深い話を参考に、私も今年から御朱印を頂く事を始めてみました。既に今年だけで今までの人生分ほどの神社へ参拝しており御朱印帳は早くも3冊。

聖な空気が気持ち良く初詣の混雑が無い明治神宮はとて新鮮でした。そして、神宮といえば「伊勢神宮」ということで今年の夏には人生初の伊勢参りも果たして参りました。天照大御神が祀られている厳肅で荘厳な神社でした。参道入り口には参拝者が飲み食いできるおかげ横丁があり、猛暑だったので清涼感たっぷりな赤福氷はとて美味しかったです。御朱印巡りのおかげで清い身体も手に入る事が出来たし、現地で美味しいものも味わえるなんて、良い事づくめで。これも神様のご利益でしょうか。(総務 山田)



実家への満足度が高く、年代によって大きな差が見られます。実家を2000年以前と2001年以降の建築年・タイプ別に分けて比較すると、2001年以降建築年の持ち家の層は、実家の方が満足度が高くなっています。DIY・カスタマイズの実験経験率は3年前と比べると約2倍で、実施動機として最も多いのは「収納が足りないから」。そのうち、退去時に確実に原状回復できる範囲で実施したとの理由でオーナー等に事前連絡を取らない人は51.8%となっています。なお、「オンライン賃貸契約サービス」の認知率は全体のうち約3割で、利用率は3.1%に留まっています。

### 2018年度賃貸契約者動向調査(リクルート住まいカンパニー)

## 満足度の高い設備の1位「24時間出せるゴミ置き場」 「オンライン賃貸契約サービス」の認知率は約3割

賃貸住宅を探すユーザーの希望要件などが読み取れるデータが、リクルート住まいカンパニーからこのほど発表されました。賃貸物件を契約した人を対象に実施した、2018年度の「賃貸契約者動向調査」結果です。主なポイントをまとめてみました。それによると、不動産会社店舗への訪問数は、平均1.5店舗で過去最少。長期的な訪問数の減少傾向が続き、部屋探しの際の物件見学数においても平均2.8件とやはり過去最少と、見学数の減少傾向が続いています。満足度の高い設備は、「24時間出せるゴミ置き場」が1位で、「室内

物干し」の利用者からの満足度が前回調査から大きく上昇し、とくに2人世帯から支持されています。ひとり暮らし(学生)が今後住み替えたい間取りの広さの比較では、「6畳(＋バストイレ一緒)」の部屋を「必ず選びたい」という人は11.3%なのに対し、「3畳ロフト付(＋バストイレ別)」を「必ず選びたい」という人は24.2%と、バストイレ別の超狭小部屋の方が人気の傾向となっています。DIY・カスタマイズの実験経験率3年前と比べて約2倍 また、今回契約した賃貸物件と以前住んでいた実家の住宅性能の満足度比較では、40代以上は新居(賃貸)の満足度が高いが、10代・20代は



(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。