

新しい時代に応える令和元年版「国土交通白書」

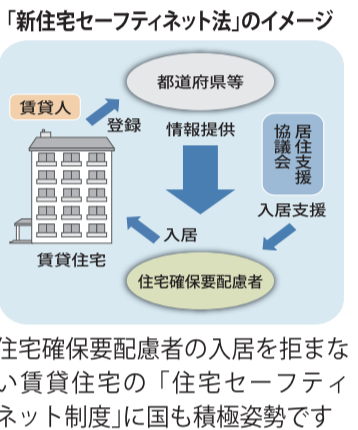
高齢者、住宅確保要配慮者の救済全面に

国土交通省が新しい時代と国土交通政策の取り組みをまとめた、令和元年版の「国土交通白書」から、不動産関連及び賃貸住宅経営に関する項目を見ていきたいと思います。



白書ではリノベーションやAI等の新技術の活用に取り組み姿勢を強調しています

「白書」といえば、とかく国が発行する美辞麗句の政策PRといった捉え方をされがちですが、決してそうではありません。国がこれから進めようとする政策や指針が、分かりやすく説明されています。分野ごとに現状と直面する諸問題を取り上げ、今後進むべき方向性が示されています。今年の白書では、「新しい時代に応える国土交通政策」をテーマに、平成時代の技術の進歩や日本人の感性(美意識)の変化などを振り返り、新しい令和時代の「豊かな生活空間」に向けた政策について展望しています。例えば、賃貸住宅に関連した事案として、高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実



住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の「住宅セーフティネット制度」に国も積極姿勢です

また、市場において住宅を自力で確保することが難しい高齢者、障害者、ひとり親、生活保護受給者、外国人等の住宅確保要配慮者が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境の実現を図るために、民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度の充実に力を注ぐと強調しています。そのため、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅(セーフティネット住宅)の改修や入居

者負担の軽減等への支援を行う、としています。国土交通省として、高齢者同様、住宅確保要配慮者救済の政策を全面に打ち出しているのが分かります。「宅地建物取引業法」の「宅地建物取引業法」の確な運用に努める。さらに、不動産業全体の動向を次の通りまとめています。不動産業は全産業の売上高の2・8%で、法人数の11・5%(平成29年度)を占める重要な産業の一つ。平成31年地価公示の全国平均は、住宅地が2年連続、商業地が4年連続、工業地が3年連続の上昇を見せ、三大都市圏では、住宅地、商業地、工業地のいずれについても、各圏域で上昇。地方圏では住宅地は27年ぶりに上昇に転じ、商業地、工業地は2年連続の上昇。宅地建物取引に係る消費者利益の保護と流通の円滑化を図るため、「宅地建物取引業法」の的確な運用に努めている、としています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「家賃滞納」には家賃保証や機関保証を活用 初期のうちの手を打つことが極めて大事



高が不足していたとか、手違いで入金が遅れるといったケースは1〜2カ月で解決します。問題は2カ月以上の滞納です。では、家賃滞

自主管理で多く見られます。家賃滞納が発生したら、直接入居者から家賃の支払いを受けている場合、入金滞った時点で直ちに連絡を入れることです。電話をかける、メールを入れる、直接会う、の3つの方法がありますが、一番いいのは入居者当



きる判例もある一方、解除権が発生しないケースもあって、事例ごとに判断されるようです。とにかく滞納が長期化したり、借主が行方不明となった場合、債務不履行を理由に契約解除の内容証明すことができます。

納が起きたらどうすればよいかですが、集金を含めた総合管理として委託している場合や、家賃保証会社を利用しているケースでは差し追ったオーナー様の負担はありませぬ。家賃滞納で問題が大きくなっているのは、直接入居者とやりとりしている

情報パック

令和元年分の「路線価」の傾向

全国の標準宅地で前年比1.3%増の4年連続上昇 外国人観光客の増加によって土地需要が拡大

1物4価とも5価ともいわれる土地の価格ですが、遺産相続や土地価格相場に大きく影響する路線価の令和元年分が公表されました。ここ数年、都市部を中心に土地価格は上昇気味ですが、路線価も同様に、上昇基調を見せ、全国約32万地点の標準宅地は前年比で1.3%のプラス。前年比4年連続で上昇しました。東京、大阪、愛知など19都道府県で上昇し、東京、千葉、埼玉、神奈川は6年、愛知は7年連続で上昇しています。

税の財産を評価する場合に適用されます。人口減少や新築数の落ち込みが顕在化し、かつて見られた土地神話が影を潜めている今日、土地価格が上昇している現象はやはり注目されるどころです。本紙でもよく取り上げている通り、外国人観光客増加による店舗・ホテル需要の高まりなどから土地需要が拡大していることなどが影響しているのは見逃せないところ



となっています。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。賃貸経営と土地の関係としては、地価が上昇すれば、すでに賃貸経営を始めている場合、含み資産が増えるともいえますが、その分、税の負担も増えることとなります。また、土地を所有しているケースでは、やはり地価が上昇した分、含み資産が増える一方で、税金にも影響するという

東京オリンピックまであと1年

2020年7月24日の東京オリンピックの開会式までいよいよ1年を切りました。来年の今頃は日本中がオリンピック一色になっていることでしょう。ここ北区にはそんなオリンピックに関係するスポーツ施設「ナショナルトレーニングセンター」があるため競選手がたくさん来ま

す。つい先日には、ナショナルトレーニングセンターの拡充棟が完成したばかりで、卓球・フェンシング・水泳・アーチェリー施設の他、パラリンピック競技施設も併設されました。西が丘周辺の飲食店には選手用のサイン色紙が写真と共に壁一面に飾られており周辺もオリンピックへの関心が上がっています。この施設で鍛えられた選手達の1年後の晴れ舞台での活躍が今からとても楽しみです。(総務 山田)

相続税や贈与税の財産評価に適用

路線価は、相続税や贈与税の財産を評価する場合に適用するもので、市街地の路線(道路)に面する土地の1平方メートル当たりの単価(標準評価額)で、公示価格の80%程度



(※) 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。