

東京のオフィス「2023年問題」がクローズアップ

働き方の変化が不動産市場に影響投げかける

これまで、「20××年問題」と、20××年を契機に発生が予想される様々な話題がクローズアップされてきましたが、今、東京のオフィス「2023年問題」が浮上しています。



賃貸住宅市場と違った動きを見せるオフィス市場の今後が注目されます

来年の2023年迎りから表面化する東京のオフィス「2023年問題」とは、東京圏においてオフィスに対する需要がしぼみ、とくに新築物件の入居がままならないというものです。

東京のオフィス「2023年問題」が発生した背景にあるのは、新型コロナウイルスの感染拡大が挙げられます。感染者数の増大と歩調を合わせるかのように、オフィスの空室率が高まり、そこに新築が大量に出始めたのが市場のニーズを冷やす要因になりました。

コロナ禍の拡大によりテレワークが急速に高まり、一定数のテレワーカーが定着したことがあり、自宅で仕事をするの

コロナ禍が多くの問題を投げかけていますが、オフィス需要にまで影響を及ぼしています



ですから、今まで働いていたオフィスの需要は減少し、売り手市場だった都心の優良ビルが埋まらない現象が見え始め、そこに新築が出始めたことから市況は緩んでしまいました。

その上に、生活の拠点となる住居と違い、借り手の企業も社会の働き方改革に歩調を合わせたテレワークの拡張とともに、経費削減的にオフィスの縮小を図るケースが出てきました。そうしますと、市場全体の需要の落ち込みは拍車がかかること

なります。

ウィズコロナでオフィス需要がどう変化するか

オフィスの建設の場合、建物の仕様や資金手当てに時間をかけてプランニングします。まして都心の総合的な開発の一環として建設されたケースでは、何年も前から長期の需要を見込んで取り組んでいるのが一般的です。ですから、急に計画を変更することもままなりません。

東京オフィス「2023年問題」も、コロナ禍に直面したことから起きてきたもので、予測不能の面がありますが、市場の動向を見極める難しさを示しているようです。

ただ、テレワークが今後、どこまで広がるかです。テレワークが情報関連の企業中心に広がる一方で、業務の推進にオフィスに出社することを推奨する企業が増えていることから、ウィズコロナ、ポストコロナとなれば、オフィス需要の状況がかなり変わると見られています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「個人情報の適正な活用」に最善の注意をお客様の大事な財産だと思って守ること

データベースを保有している場合オーナー様も個人情報取扱事業者
平成15年に制定された個人情報保護法を改正した、「改正個人情報保護法」が施行されて4カ月が過ぎました。利用停止・消去等の請求権の拡大、漏えい等の報告・本人通知の義務化など

小規模事業者は対象外でしたが、現在では個人データの量の多い少ないに関係なく、個人情報のデータベース等を保有し、これらを事業として利用している場合、個人情報取扱事業者の対象となります。

保存していたUSBメモリを壊したり、パソコンがウイルスに感染して入居者のデータが改ざんされたり、盗難にあつてデータを紛失したりすれば、安全管理が問われます。

そして個人データの漏えい、滅失、毀損防止に努め、万一、個人情報情報が漏えいした場合は、本人に通知する義務を負います。

どが改正され、賃貸経営のオーナー様も関係する場合がありますので、改めてチェックしてみたいと思います。

経営オーナー様も1人でも個人情報を保有、管理している場合、「個人情報取扱事業者」となります。

気をつけなければならない点です。基本的なことですが、特定の個人を識別することができるとい

過度に不安になることはありませんが、「個人情報の適正な活用」に最善の注意が求められる



当初、個人情報保護法は、保有する個人情報

「個人情報取扱事業者」となり、税金、保険金払い込みなどの管理にパソコン、スマホを利用されているオーナー様には、便利さの半

面、リスクが伴います。



個人情報を識別すること、特定の個人を識別することができるとい

情報パック



令和4年分の「路線価」公表

全国平均で前年比プラス0.5%、2年ぶりの上昇 最高路線価が昨年比で上昇したのは15都市

国税庁から遺産相続や贈与税の算定基準となり、土地価格相場に影響を及ぼす路線価の令和4年分が、7月1日公表されました。

令和4年分の路線価は、令和4年1月1日から12月31日までの間の相続税や贈与税の算定基準となります。

全国約32万地点の標準宅地は、コロナ禍の影響がやや薄れ、景気の上向きなどの期待感もあって、平均で前年比0.5%のプラスで、2年ぶりの上昇となりました。

都道府県庁所在都市で最高路線価が昨年比で上昇したのは、さいたま、

横浜、名古屋、京都、広島、佐賀などの15都市で、下落したのが東京、静岡、

大阪、神戸、熊本などの16都市。都道府県別で上昇したのは20都道府県で、下落したのは27県となっています。

今年も路線価日本一となったのは東京都中央区銀座の「鳩居堂」前で、1㎡当たり4,224万円と、37年連続して日本一となっていますが、昨年比1.1%のマイナスです。

公示価格の80%程度で市場の実勢価格の目安となる

路線価は毎年1月1日を評価時点として、相続税や贈与税の財産を評価する場合に適用されるもので、市街地の路線（道路）に面する土地の1㎡当たりの単価（標準評価額）。地価公示価格の80%程度を目途に評価され、路線価と公示価格は、市場で取り引き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事です。

今年路線価が昨年比わずかながらでも上昇したことは、留意されるところです。

ちょっと一服



賃貸住宅物件を広告する際のルールに当たる、「不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約）」改正が、この9月1日に施行されます。

「不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約）」の改正、9月1日に施行

ついて、最寄駅等から物件までの徒歩所要時間を明示するよう規定されていますが、これを物件から最寄駅等までの徒歩所要時間を明示すること（バス便の物件も同じ）に変更されました。物件の起点についても、マンションやアパートの建物出入口を起点とすることが明文化されました。

なお、不動産公正取引協議会連合会から、小冊子「表示規約同施行規則 主な改正点」が発行されました。同連合会のホームページからダウンロードできます。



(※) 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。