

静岡の不動産価値と魅力

静岡は不動産投資のポテンシャルが高い

第1〜4回にかけて、『静岡の不動産価値と魅力』について執筆しました。今回は、『**静岡に於ける居住用不動産投資（賃貸マンション・アパート投資）について**』がテーマです。

いよいよ日本もインフレの時代に入りました。デフレが永く続いた日本ではインフレが始まったばかりで、これから本格化することが予想されます。金利を上げられないわが国では、貨幣価値が下がってしまうという経済状況がこれからも続くと考えられます。

つまり、何もしないと**預金が目減りしてしまう**時代に入りました。といっても過言ではありません。このような時代だからこそ、『**インフレに強い不動産資産**』を検討することが大切です。

不動産資産はインフレに強い!?

不動産は現物投資なので、物価上昇が起きると不動産価格も上昇する傾向にあります。また、インフレによって土地や建物の価格が上昇すると資産価値も高くなりますので、インフレに強い資産といわれています。すでに、昨年9月に発表された基準価格においても首都圏だけでなく、地方都市でも住宅地の地価が31年ぶりにプラスに転じており、実勢価格でも上昇を続けています。

静岡県内においても静岡市を中心

に土地の取引価格はかなりの勢いで上昇している状況です。人気のある地域ではバブル時の価格に迫る勢いです。一方、分譲マンションの価格上昇も顕著で、静岡市内では数年前に販売されたマンションが購入時よりも高い相場となっているケースも目立ってきています。さらには、新築の分譲マンションの価格も建築費の高騰が重なり、数年前と比べると驚くほど高額になっています。今後もインフレが継続する限り不動産の上昇は続くと思われれます。

居住用（賃貸マンション・アパート）不動産はインフレに強い資産

インフレによる価格高騰は、分譲マンションだけでなく、戸建て住宅（建売住宅）の価格にも及んでいます。これは分譲マンションと同様に、地価の高騰及び建築費の上昇が影響しています。この状況は静岡市内を中心に県内各市でも顕著で、静岡市内では土地付きの戸建て住宅は、一般のサラリーマンでは手が届かない価格帯に



突入している感もあり、もはや庶民にとつて、二戸建て住宅は高額の花になりつつあります。

インフレが起きると金銭の価値が目減りしてしまいます。しかしながら、居住用賃貸物件の家賃収入は物価の上昇と連動しますので、インフレの影響を受けにくいのです。従って、将来的にインフレ傾向が続くと予想される経済情勢では、融資を活用した賃貸マンション経営が有利といえるでしょう。また、居住のニーズは不景気になっても低下しにくいという特徴があります。

賃貸マンション・アパート（居住用）建設は税金のメリットが大きい

①相続税対策メリット
現金を不動産に変えることで、相続税評価額を下げることで可能です。さらに借入をした場合には、借入金額と評価額の差額分が相続税評価額となります。それ以外にも、貸家建付け地として土地の評価減

も見込めます。

②固定資産税・都市計画税メリット
居住用の建物を建てた場合には、土地の固定資産税・都市計画税が軽減されます。また一定の条件（住戸面積等）を満たした建物は、建物の固定資産税の軽減を一定期間受けられます。

③不動産取得税メリット
居住用の建物を建設した場合一定の条件（住戸面積等）を満たせば土地及び建物の不動産取得税は減免されます。

住居も所有（購入）からリースする時代

いまや住居もクルマと同じように「所有するから借りる（リースする）時代」へと変わり、若年層の考え方も変化しているようです。住宅ローンで組んで返済に苦しむより、手軽な賃



貸アパート・マンションで自分らしい生活を楽しむというスタンスに変わってきているようです。住宅を所有すると固定資産税・都市計画税のほか、維持費として修繕費・メンテナンス費用等々、さまざまな経費がかかります。これに分譲マンションの場合は、共益費や修繕積立金の支払いが加わってきます。

このように所有するわずらわしさや家族構成によつて気軽に住み替えができる効率の良さを考え、賃貸住宅を選択する若い世帯が増えているのは、ある意味、必然であると思われる。核家族化が進んでいる日本では、大きな家はもう必要ありません。子どもが巣立ってしまえば、夫婦2人または独居で居住できる大きさの住居で充分なので、気軽に引越しが可能な賃貸住宅に住むという選択肢は、今まで以上に増えると考えられます。

最近では老朽化した戸建て住宅の空き家が増えて問題になっていることからも、このような状況は予測されます。

静岡における賃貸マンション・アパート投資の魅力

- ①静岡県内の主要都市は家賃相場が高い
- ②静岡県内で建てられる建物は耐震強度が高く耐震性に優れている
- ③静岡県内は交通の利便性が良く、居住環境に優れた人気が高い
- ④静岡県内は災害に対するインフラ整備が進んでいるため安全な地域

これからの賃貸住宅に必要な条件は？

- ①耐震性・耐火性が高く安心・安全な建物
- ②防音性能・高度なセキュリティ



- ③若い世帯から支持される最新設備の充実
- ④断熱性が高く省エネなど環境に配慮した建物
- ⑤SDGsに配慮した持続可能な建物（スクラップ&ビルドの時代は終焉）

これから賃貸マンション・アパート経営を考える場合には、これらの項目に加えて、事業性・採算性・将来性を重視しながら慎重に検討することが大切です。残念ながら、『建てれば入居者が入る時代』ではなく、『建てれば入居者が入る時代』ではないかと私は考えます。