

大竹商事の賃貸かわら版

賃貸経営マーケットレポート

■ 2018年2月号
■ <http://www.ootake-shoji.co.jp/>
■ info@ootake-shoji.co.jp

昭和3年に地元亀戸で創業しました。亀戸周辺の不動産仲介、賃貸管理、売買、借地や資産運用など、お気軽にご相談ください。

亀戸・錦糸町・押上の不動産、賃貸マンション、賃貸駐車場、賃貸管理、借地権・相続などの不動産相談、マンション、一戸建、土地の売買等、亀戸にある地域密着型不動産会社です。

発行人
有限会社大竹商事

取締役 **大竹 哲夫**

〒136-0071
東京都 江東区亀戸3丁目2-10

TEL 03-3681-0556



人口の減少より、世帯数の減少傾向が市場の縮小に影響を投げかけることから、これからの賃貸経営には管理が一層重要性を増してきます。推計の統計ですが、あくまでも全国平均で見ると、人口減少局面に入っても世帯数が増加を続けることは、世帯規模の縮小が続くことを指し、一般世帯の平均世帯人員は、2015年の2.33人から2040年の2.08人まで減少を続けます。ただし、変化の速度は次第に緩やかになると見込まれています。

住宅市場のニーズを支える分母数が5%強減少するということです。ただ、あくまでも全国推計の統計ですが、地域レベルの賃貸市場とは同一に見られません。人口減少局面に入っても世帯数が増加を続けることは、世帯規模の縮小が続くことを指し、一般世帯の平均世帯人員は、2015年の2.33人から2040年の2.08人まで減少を続けます。ただし、変化の速度は次第に緩やかになると見込まれています。

ニュースフラッシュ

国土交通省公表の「マンション・アパート」(一棟)の価格指数が顕著な伸び見せる

「マンション・アパート」の評価判断として、国土交通省が公表する不動産価格指数が参考になります。最近では平成29年第3四半期(10月1日～12月31日)分の「不動産価格指数」(商業用不動産)の『マンション・アパート』(一棟)が、対前年同期比6.2%増の137.9となりました。

都市圏別に見ると、三大都市圏が対前年同期比6.9%の136.1。三大都市圏以外の地域が同4.7%の143.9、埼玉・千葉・東京・神奈川の南関東圏が同8.3%の133.2。全国の商業不動産総合の不動産価格指数が119.4ですから、マンション・アパート(一棟)の伸びが群を抜いています。

この不動産価格指数は国際指針に基づき、不動産市場価格の動向を表すものとして、同省が作成しているものです。指数は平成22年の平均を100とし、100を下回っているのは過去10年間の間、9四半期のみで、あとは100を超えています。とくにここ3年は平均5.6%の高い伸びを見せています。こうした指数を見ると、マンション・アパートの価値水準が理解されます。



出典:「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」

住宅市場のニーズを支える分母数が5%強減少するということです。ただ、あくまでも全国推計の統計ですが、地域レベルの賃貸市場とは同一に見られません。人口減少局面に入っても世帯数が増加を続けることは、世帯規模の縮小が続くことを指し、一般世帯の平均世帯人員は、2015年の2.33人から2040年の2.08人まで減少を続けます。ただし、変化の速度は次第に緩やかになると見込まれています。

影響は少なくないので、今から20余年先に備える家族累計型が変化し始めるのです。また、住宅の間取りにも変化が及んでいくはずで、世帯数は昭和60年以降一貫して伸びてきました。増大する世帯の住宅需要を吸収してきたのが主に賃貸住宅です。また、人口が増える中、世帯数の伸びが賃貸経営を底支えてきたともいえます。それが、257万世帯減少するとなると、やはり影響は少なくないといえそうです。22年ほど先の予測だけに、若干の差異が生じて、大きなうねりとして世帯数の減少にいきなり直面せざるを得ないということになります。今から日頃の賃貸経営にも、20余年先を見据えて手を打っておくことが求められるところです。

この推計は5年ごとに実施されており、今回は2015年の国勢調査を基に、2015～40年の25年間の将来の世帯数を推計しています。まず人口についてですが、日本の総人口は今後長期にわたって減少が続き、一般世帯人員は2015年の1億2430万人から毎年減少し、25年先の2040年には1億570万人と、2015年に比べ1860万人少ないと推計しています。住宅ニーズに直結する、気になる世帯総数の動きは、2015年の533万世帯から2040年の507万世帯まで減ると推計されています。つまり、後5年で86万世帯増えた後、それを頂点に、22年先には2015年に比べ、257万世帯少なくなるというもので、劇的ともいえる変化を予測しています。

また、2015～40年の間に「単独」世帯は34.5%から39.3%、「夫婦のみ」は20.2%から21.1%、「ひとり親と子」は8.9%から9.7%と割合が上昇。一方で、かつて40%以上を占めた「夫婦と子」は26.9%から23.3%に、「その他」は9.5%から6.6%と低下します。

また、2015～40年の間に「単独」世帯は34.5%から39.3%、「夫婦のみ」は20.2%から21.1%、「ひとり親と子」は8.9%から9.7%と割合が上昇。一方で、かつて40%以上を占めた「夫婦と子」は26.9%から23.3%に、「その他」は9.5%から6.6%と低下します。

2018年推計「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」

5419万世帯をピークに、257万世帯減少を推計

賃貸住宅の需要と密接な関係にある「世帯数」の将来を予測する2018(平成30)年推計の「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」が、厚生労働省の国立社会保障・人口問題研究所から1月12日、公表されました。将来の賃貸市場を占うものだけに、注目されます。



世帯数の減少分が総て賃貸住宅にはね返るわけではありませんが、市場のニーズが縮小化するのが懸念されます

「全国賃貸市場最新動向」



貸家の新設は6カ月連続の減少ですが、昨年1～11月の合計では、前年比増となっています

貸家の新設は6カ月連続の減少ですが、昨年1～11月の合計では、前年比増となっています。これは、これまで全国的に見合っていた新築が市場に出回らなくなっているためです。大阪、静岡、新潟で見られる現象ですが、これもほぼ全国共通した出来事だと思われれます。ただ、11月の貸家の新設も前年と比較して減少となっていますが、毎月新設される貸家の戸数は決して小さいものではなく、11月は約3万6千戸と、過去12カ月で3番目の規模となっています。

賃貸マーケット情報

貸家の建築ニーズにも一服感が見られ 今後は賃貸住宅の供給を厳選する動き

賃貸住宅の新設にブレーキがかかってほぼ半年が経ちます。年が明けた賃貸住宅市場においてもそうした影響が少しずつ現れているようです。

ここ半年、賃貸住宅の新設が落ち込み、昨年11月分のデータを見ると、貸家の新設は前年同月比で6カ月連続で減少しています。この傾向は大都市圏を始め、全国の都市に共通し、大半の地域で前年比で減少しています。

それを裏付けるように、1月12日付の、日本銀行から3カ月に一度公表される地域経済報告「さくらレポート」(2018年1月)に、こうした減少傾向の背景がまとめられています。

「これまでの貸家着工の急増の結果、家賃相場や入居率が低下傾向にあるため、今後は賃貸住宅の供給を厳選する必要がある」(新潟)。

これからは地域の需要動向に見合った新築が市場に出回る。大阪、静岡、新潟で見られる現象ですが、これもほぼ全国共通した出来事だと思われれます。ただ、11月の貸家の新設も前年と比較して減少となっていますが、毎月新設される貸家の戸数は決して小さいものではなく、11月は約3万6千戸と、過去12カ月で3番目の規模となっています。

過去3年近い賃貸住宅の新設ラッシュが落ち着けば、これからは地域の需要動向に見合った新築が市場に出回ると見られます。

注目集める「新住宅セーフティネット法」

社会的要請のもと国の積極姿勢で運営

生活の基盤となる住居の確保に配慮した「新住宅セーフティネット法」が昨年スタートしました。高齢社会の深まりとともに、在留外国人等の新しいニーズが目立っているだけに、国も積極姿勢です。



住宅セーフティネット機能の強化、充実は、時代の要請となっています

新しい住宅セーフティネット法に関する記事を何度か掲載していますが、まだまだ関心が薄い上に、認知度も低いようですので、改めて法案に対する主立った内容を紹介します。

新住宅セーフティネット法の狙いは高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者などの住宅の確保にとくに配慮を要する人達（住宅確保要配慮者）の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設して、住宅セーフティネット機能の強化を図るというものです。

物件の所有者が都道府県等に登録し、各自治体が物件情報を提供する仕組みで、2020年度末に登録戸数を全国で17万5

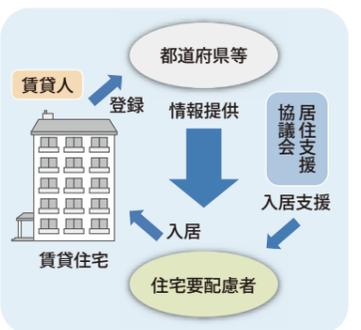
千戸確保する計画です。3年間で17万5千戸の登録戸数を確保するために、改修費の補助や家賃債務保証料、家賃低廉化の補助を見込んでいます。さらに、国土交通省では、新住宅セーフティネット制度の開始に伴い、「家賃債務保証業者登録制度」を創設し、家賃債務保証業を適正かつ確実に実施する、と強調しています。

また、不動産関係団体などの居住支援協議会の活動に国が補助して、住宅情報の提供、相談の実施等の業務を支援します。

新制度運用の本格稼働で新しいマーケットが見込まれる

国土交通省のデータによりますと、貸主の入居拒否感が強いのは、単身の高齢者、生活保護受給者、高齢者のみの世帯、一人親世帯とされています。例えば、単身高齢者について今後10年間で100万世帯の増加が見込まれ、このうち賃貸住宅入居者は22万人と見られています。賃貸住宅の場合、一度入居が

「新住宅セーフティネット法」のイメージ



が始まると入居者は義務とともに権利が生じることから、住宅確保要配慮者に対して慎重な姿勢が見受けられます。

慎重さの背景には家賃滞納、孤独死、子どもの事故、騒音等のトラブルへの不安があります。一方、国としては安心して暮らせる住宅の確保に努めていることから、住宅セーフティネット機能の強化を重要な政策課題としています。

いよいよ新法案がスタートし、運用が本格的に稼働すれば、賃貸住宅の新しいマーケットが見込まれることから、今後の動向に注目したいと思えます。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

ここ数年で急速に広まった「家賃保証」連帯保証人にプラスする形でセット



てはならないもので、お二人が理想ですが、二人ではやはりハードルが高いので、連帯保証人お一人と「家賃保証」をお願いするケースが増えてきます。

連帯保証人の保証を履行していただけないことが増えています。家賃保証がここ数年で急速に広まったのは、こうした環境を反映したものです。また、入居者も連帯保証人が用意できなかつた場合、家賃保証会社を利用することで、入居手続きがスムーズ

いう方法です。万一のリスクに備えてのガードは厚いほど、保証内容も厚くなります。

ただ、保証会社の利用には保証料として、家賃の半月〜1ヵ月分程度を借主に負担いただく



務保証制度や家賃債務保証業者登録制度を設けてきましたが、賃貸保証もそうした流れとして利用されています。

形になりますから、十分に説明して理解していただくことが必要になります。このように元来、債務者たる借主と連帯して債務を負担する連帯保証人制度が、時代の変化とともに変質を遂げたことから、家賃を一時的に立て替える家賃保証制度が伸びてきたものです。

ちなみに、国では住宅確保要配慮者向け対策として、家賃債務保証制度や家賃債務保証業者登録制度を設けてきましたが、賃貸保証もそうした流れとして利用されています。

情報バック

部屋を探すお客様の希望の要項

欲しい設備は「エアコン付き」「都市ガス」「TVモニター付インターフォン」が上位

新春繁忙期の今、市場の実態と入居者の動向の理解を深めるために、昨年秋に、リクルート住まいカンパニーから公表されたデータ「2016年度賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査(首都圏版)」が、参考になると思い、要点をまとめてみました。

首都圏における調査結果ですが、内容的には他府県にも共通すると考えられます。調査は「2016年度に賃貸物件を契約した人の行動実態を把握すること」を目的に2017年5月17日～6月26日、実施したものです。



ポイントは次の内容です。部屋を探すお客様の希望の要項がほぼストレートに表

れているようです。

「間取り」「設備」「内装」が優先

部屋探しは、開始から契約するまでの期間が、平均18.7日。過去3年で最短となっており、8割以上の方が「1日～30日(1ヵ月)未満」で契約をしています。

通勤時間は「30分未満」が3割弱を占め、平均40.5分で、これも過去3年で最短。さらに、「駅からの距離」より、「間取り」「設備」「内装」を優先し、「耐震性」「外装」「遮音性」「断熱・省エネ性」は、優先度が低くなっています。

また、引っ越し時に欲しい設備は「エアコン付き」「都市ガス」「TVモニター付インターフォン」が上位を占め、昨年より「Wi-Fi」「浴室乾燥機」「宅配BOX」などの必要度が高



まっています。

魅力を感じる付帯サービスとしては、「家賃ポイントシステム」が1位で、「エアコンの定期清掃サービス」「24時間カスタマーセンター」「クレジットカード決済サービス」の魅力も高いようです。年代別では年代の若い層は「クリーニング関連サービス」に魅力を感じやすくなっています。

いかがでしょうか。ポイントだけをまとめてみましたが、今の入居者の希望する要項がストレートに表れているようです。

ちよっと一服



インターネット上の仮想通貨ビットコインの話題を先月号で取り上げたところ、年が明けてA社から仮想通貨で不動産売買ができる新サービスを開始した、と発表されました。時代のスピードと新サービスの多様な広がりにちょっと驚いています。

これから3ヵ月忙しくなります 携帯電話は必ずお持ちください

頃まで大忙しとなります。賃貸市場は例年通り、年明けから新春にかけて集中的に部屋を探すお客様が訪れますので、私もこの一歩全力で契約に走り回ります。オーナー様におかれましても、入居者を迎えて建物、敷地周辺の清掃、補修・修繕等の準備、手配をお願いします。空室確認、条件等の最終打ち合わせでご連絡させていただきますので、携帯電話は必ずお持ちください。これから3ヵ月忙しくなりますが、ご協力をお願い致します。

