

SHINKOの 賃貸マンション

オーナーニュース

賃貸物件の管理・経営、売買などお悩みのオーナーさまは新興ビルサービスへお気軽にご相談ください!

住所:大阪市北区浪花町1番19号 新興ビル TEL:06-6371-7934 FAX:06-6376-2817

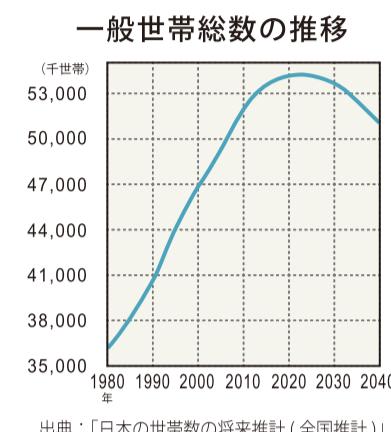
MAIL:pm@shinko-owner.com 発行月:2018年2月号



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。

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年から毎年減少し、25年先の20



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

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

の将来を予測する
来推計(全国推計)」
所から1月12日、公
に、注目されます。

億570万人と、2
比べ1860万人少
しています。

人に直結する、気
数の動きは、201
33万世帯から20
增加を続け、541
ヒークを迎、そ
転じ、2040年の
数は5076万世帯
としています。

後5年で86万世帯増
れを頂点に、22年先
5年に比べ、257
くなるというもので
る変化を予測して
いきます。

のニーズを支える分
強減少するということ
に、あくまでも全国
推計の統計ですか
ら、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
入つても世帯数が
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、2
015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。

主に賃貸住宅です。また、人口が減少する中、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も、大きなうねりとして世帯数の減少にいよいよ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つておくことが求められるところです。

**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
ですから、住宅の間取りにも変
化が及んでいくはずです。

わが国の人口が減少する中、
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

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。



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、市場の二一
ズが縮小化するのが懸念されます

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)の価格指標が顕著な伸びを見せる

「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。

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。こうした指數を見ると、マンション・アパートの価値水準が理解されます。

「全國貨貸市場最新動向」



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

大阪 龍岡 新潟で見られる現象ですが、これもほぼ全国共通して出来事だと思われます。ただ、11月分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。

賃貸マーケット情報

賃貸住宅の新設にブレークがかかる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うした影響が少しずつ現れているようです。

「貸家の着工は、相続税の節税対応や資産運用手段として高水準で推移しているものの、郊外での空室率上昇などから着工ペースは鈍化している」(大坂・神戸)。「端

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。

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。

度末に登録戸数を全国で17万5

なくてはならない「連帯保証人」
お客様を現地にご案内して物件が気に入られると、次に賃貸契約へと話が進んでいくのです。ですが、契約を結ぶ際、「連帯保証人」をお願いします。
連帯保証人は賃貸経営上なく

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います。

従来、賃貸借

ここ数年で急速に広まつた「家賃保証」



契約を結ぶ時、連帯保証人を立てていただけば、万一の際の保証にたいてい役立ちました。ところが近年、とくにリーマンショック以降、社会の動き、判断が大きく変わり、入居者の夜逃げ、あるいは自己破産等が発生して家賃滞納、不払いが生じても、

一ズに進むといったメリットがあります。

契約に際して、連帯保証人に替えて保証会社を利用する、または連帯保証人が付いた上に、プラスする形で保証会社をセットすると

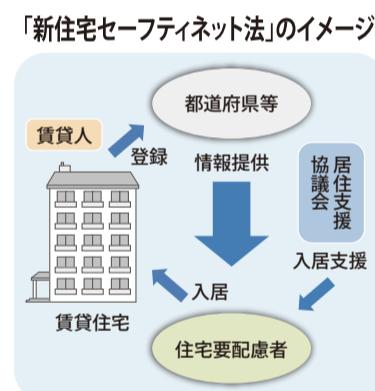
国土交通省のデータによりますと、貸主の入居拒否感が強いのは、単身の高齢者、生活保護受給者、高齢者のみの世帯、一人親世帯とされています。例えば、単身高齢者について今後10年間で100万世帯の増加が見込まれ、このうち賃貸住宅入居者は22万人と見られています。

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の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います。

始まるごとに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。

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の機能の強化を重要な政策課題としています。



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つた「家賃保証」

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ヶ月程度を借主に負担いただ

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、オーナー様におかれましては、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。

そして、私たちの本業の賃

貸ビジネスにおきましても2

月から3月いっぱい、4月中

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。

景況感「良好」のもと、新

春賃貸商戦がスタートを切りました。テレビでも不動産情報のポータルサイト系各社のCMが数々流れ、市場の賑わいを見せてています。

そして、私たちの本業の賃

貸ビジネスにおきましても2

月から3月いっぱい、4月中

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。

景況感「良好」のもと、新