

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
URL:<http://shinko-owner.com/> MAIL:pm@shinko-owner.com

新興グループ 設立1964年
新開興産株式会社
新興ビルサービス株式会社



「平成30年住宅・土地統計調査」の概数集計結果公表

賃貸住宅の空き家、25年に比べ2万戸増の431万戸

わが国住宅政策の根幹のデータといわれている「平成30年住宅・土地統計調査」の住宅数概数集計の結果が総務省から公表されました。昭和23年以来、5年に一度実施されているもので今回は15回目。概要の発表としては前回より早く、内容が注目されています。

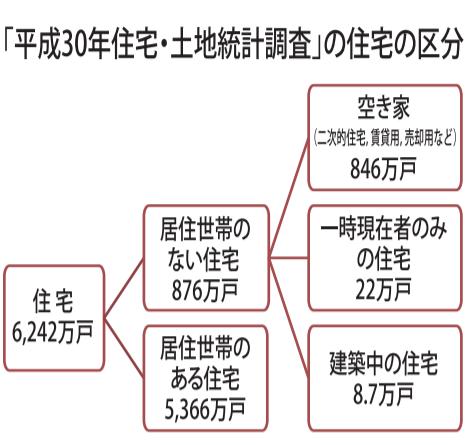
平成30年10月1日現在の全国の住宅と土地に関する事項についての概数をまとめたもので、わが国の住宅数や空き家に関する実態が浮き彫りになっています。

いち早く発表された概数の集計から、今日の日本の住宅及び賃貸住宅の実情を見ていきた

いと思います。

昨年10月1日現在のわが国の総住宅数は、5年前の前回調査に比べて175万戸、3%増え

6242万戸。総住宅数の推移を見ると、これまで一貫して増加が続き、昭和63年から平成30年までの30年間で2041万戸増加しています。



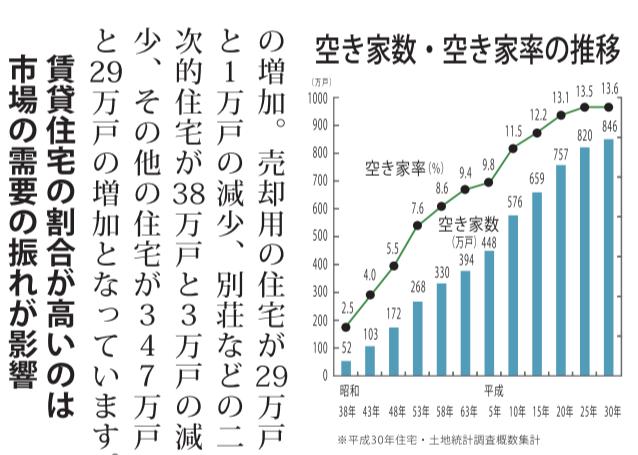
総住宅数を都道府県別に見ると、東京都が767万戸と最も多く、次いで大阪府が468万户、神奈川県が450万户、愛知県が348万户、埼玉県が399万户となっています。

総住宅数の内訳を居住世帯の有無別に見ると、「居住世帯のある住宅」は5366戸、86%、空き家、建築中の住宅などの「居住世帯のない住宅」は876戸、14%。

ところで、調査結果で気になる空き家数ですが、8戸、14%。

市場の需要の振れが影響

平成15年以降、賃貸用の住宅の空き家に占める割合は低下しているのですが、その他の住宅の割合は上昇を続けています。公表されたものは概数で、これから時間をかけて詳細な内容が明らかになります。



ニュースフラッシュ

4月の街角景気は改善、2カ月ぶりの上昇 先行きについては海外情勢等に対する懸念

内閣府が公表した、調査期間が4月25日～月末の4月の景気ウォッチャー調査（街角景気）によると、「3カ月前と比較しての景気の現状に対する判断D-Iは45.3となった。雇用関連のD-Iは低下したもの、家計動向関連、企業動向関連のD-Iが上昇したことから、前月を0.5ポイント上回り、2カ月ぶりの上昇となった」。

一方、2～3カ月先の景気の先行き判断D-Iについては、「家計動向関連D-Iが上昇したものの、企業動向関連D-I及び雇用関連D-Iが低下したことから、前月差0.2ポイント低下の48.4となった」としています。

先行きの景気判断理由として、「旺盛なオフィス需要は当面続くと思われる所以で、特に都心部において賃貸業を営む当社の将来における景況感は良い」（南関東＝不動産業）という声が上がっています。景気ウォッチャーは、「回復に弱さがみられる。先行きについては、海外情勢等に対する懸念がみられます」とまとめています。



「日本の世帯数の将来推計」



65歳以上人口に占める単独世帯主の割合は、全都道府県で上昇する、と予測されています

賃貸マーケット情報

次第に世帯数が減少する都道府県数増加 6年先に単独世帯が全都道府県で最大

厚生労働省の国立社会保障・人

問題研究所はこのほど、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2019

年推計の「日本の世帯数の将来推

計（都道府県別推計）」を公表しま
した。2015年の国勢調査を基
に、2015～40年の25年間につ
いての将来推計を行ったものです。

それによりますと、世帯数が減
少する都道府県数は今後次第に増
え、2035年までには沖縄県を
除く46都道府県で世帯数が減少し、
2040年の世帯数は、42都道府県
で2015年よりも少なくなる、
としています。

平均世帯人員は2015年から
2040年には、全ての都道府県
で減少し、2015年に平均世帯
人員が1・99人となつた東京都に
続々、2040年までに北海道や
高知県で平均世帯人員が2人を下
回るようです。

2015年に41都道府県で最大
の割合を占めていた単独世帯は、
2025年には全都道府県で最大
となり、65歳以上の世帯主が全世
帯主に占める割合は、2030年
には全都道府県で30%以上となつ
て、2040年には45都道府県で
40%を超える、としています。
75歳以上の世帯主が全世帯主に
占める割合は、2040年には東
京都を除く46都道府県で20%以上
となるようです。

賃貸経営の管理に一層 重要性が増してきます

20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。人口の減少よりも、世帯数
の減少傾向が住宅市場の縮小に影
響を投げかけることから、これが
らの賃貸経営には、やはり管理の
重要性が一層高くなることが考え
られます。

家賃、立地、部屋の広さの3点に集約

「住宅市場動向調査報告書」の平成30年度版がこのほど、国土交通省から発表されました。住宅白書といわれるこの調査結果から、賃貸住宅入居者の今日の平均像が読み取れます。

首都圏、近畿圏、中部圏を中心

に実施されたこの調査は、賃貸住宅市場の全体的な傾向を理解するのに参考になります。

その調査によると、「賃貸住宅の選択理由」として、「家賃が適切だった」が最も多く、全



体の50%を占め、次いで「住宅の立地環境が良かつた」「住宅のデザイン・広さ・設備等が良かった」「昔から住んでいる地域だった」「親・子供などと同居・または近くに住んでいた」からが続き、これらがベスト5となっています。そして7位が「信頼できる不動産業者だった」と、過去5年間ほぼ同じ結果です。

設備は間取り・部屋数・広さ・台所設備・浴室設備・住宅デザインに代表

経営に与えるダメージが大きい
賃貸経営において、建物内刃傷事件などが起き、最悪人が亡くなることにでもなれば経営に与えるダメージは大きく、物件は「瑕疵」扱いされます。アパート・マンションでの自殺や他殺といった事件の後、事故物件化すれば入居者募集に苦戦して、借り手が遠のき、経営に悪影響を及ぼし、取り壊しを余儀なくされるということも起きかねません。

重要事項説明の徹底で「心理的瑕疵物件」のオープン化進み、隠すことなく紹介



賃貸経営は、様々な方の入居が続くことから、事件・事故と逃げられないところもあるので、人が、事件・事故が引き金となるのがこたえるわけです。中でも人の死が関わってくると悲惨な局面でなくとも忌み嫌う心理

が働いて、心理的瑕疵物件の烙印がつきかねません。「心理的瑕疵（しんりてきか）」の賃貸物件についてテレビやインターネットで取り上げられる事例が見られます。中には恐怖の入居体験談と題する話が掲載されています。

殺や他殺といった事件の後、事故物件化すれば入居者募集に苦戦して、借り手が遠のき、経営に悪影響を及ぼし、取り壊しを余儀なくされるということも起きかねません。また、事件・事故物件があつてもやや明確さに欠ける説明で

賃貸経営
ワンポイント
アドバイス

で、心理的瑕疵の発生を防ぐために、具体的には、心理的

の広さ・設備の3点に集約されていることがよく分かれます。その上で、「信頼できる不動産業者」の的確なアドバイスで契約されているのが市場の実態といえそうです。また、物件に関する情報収集の方法として「不動産業者で」が約50%、次いで「インターネットで」が約40%と、賃貸物件を探す窓口は専門の不動産会社が首位となっています。過去5年間を見ても主流は不動産業者とインターネットのようですが、ソーシャルネット、スマートナビゲーションで物件を理解し納得した上で契約を結ぶ

かっては、ひつそりと事故物件として案内されていたのです。が、今では物件を検索するポータルサイトには「心理的瑕疵物件」コーナーが設けられ、とくにここ数年は時代の変化をさまざまと見

お茶を濁すところもあったのですが、重要な事実の告知義務」から、ほとんど隠すことなくオープンにするようになりました。つまり重要な事実」を告げなかつたため、後になつて不利益が出た場合、告知義務違反に問われかねません。

消費者保護の徹底でもあります。



「**重要事項説明の徹底で「心理的瑕疵物件」のオープン化進み、隠すことなく紹介**」



月の合計が8割強ですから、このラインが主流を占めています。

礼金については、礼金があったという世帯は42%で、月数は「1ヵ月ちょうど」が約70%と最も多く、過去5年間を見ても1ヵ月ちょうどの割合が多く、1~2ヵ月分の礼金が定着しているようです。なお、入居世帯の世帯年収は、400万円未満の世帯が約32%と最も多く、次いで400万~600万円未満が約26%。平均世帯年収は508万円となっています。

賃貸住宅の家賃に関係した部分を取り上げてみました。あくまでも全国3大都市圏を中心とした平均的なデータです。



今月号は、「全国の住宅市場」と「賃貸住宅市場」、そして「世帯数の将来展望」を総務省、国土交通省等の発表資料をもとに紹介しています。限られた紙面では掲載できないほど内容の濃いものですが、ポイントをまとめました。通じて、「世帯数の将来展望」を総務省、国土交通省等の発表資料をもとに紹介しています。

市場を取り巻く様子がよく分かるのではないでしょか。

「平成30年住宅・土地統計調査結果」の中で、431万戸の賃貸住宅が空き家となっています。数が大きくて驚かされます。本当にこれだけの戸数が空き家状態になっているのでしょうか。調査は1月1日時

に、賃貸住宅を選ぶ際に重視した設備は「間取り・部屋の広さが十分」

とあります。調査の1ヵ月後に、当然、入居がある場合も考えられます。



公表された数字に実態と大きな乖離はないと思われますが、推計による計算数値であると見ておいていいかもしません。

そして、調査は10月1日時点のものですが、「瞬間風速」で計算し、空き家数を計上しています。

情報パック 平成30年度住宅市場動向調査報告書に見る賃料動向

家賃の月額平均は7万7,422円 5年間変化はなくほぼ横ばい傾向

国土交通省が発表した「住宅市場動向調査報告書」の平成30年度版から、家賃や敷金・保証金等の動向をピックアップしてみました。賃貸住宅の賃料の一つの傾向が表れています。賃貸住宅の賃料は地域の相場によって決定されることが多い、同一地域内であっても道路事情、角地、日当たりなど条件が異なれば違ってきます。この調査報告書は、賃料の平均的な傾向を理解するのに参考になるデータと思われます。

入居した賃貸住宅の家賃ですが、月額の平均は7万7,422円。月額家賃の内訳では、7.5万円未満が全体の半分近い42%で、5万円未満が約15%、10万円未満が

約23%、10万円以上が約19%となっています。過去5年間大きな変化ではなく、ほぼ横ばい傾向ですが、平均月額家賃はここ5年で最も高くなっています。

また、共益費の平均は月4,472円で、この4年間ほぼ同じ。家賃が非常に負担感があると、少し負担感があるの合計は約55%で、昨年より減少しています。

敷金・保証金の額は 1~2ヵ月の合計が8割強

敷金・保証金についても、ここ5年ほとんど大きな変化ではなく、敷金・保証金があったという世帯は全体の約61%で、その月数は「1ヵ月ちょうど」が約57%、「2ヵ月ちょうど」が約26%となっています。1~2ヵ

軒1軒全戸に足を運んで視認して、建物の所有者に入居者の有無を確認したのではなく、推計で計算し、空き家数を計上しています。

月後に当然、入居がある場合も考えられます。

そして、調査は10月1日時点のものですが、「瞬間風速」であります。調査の1ヵ月後には、当然、入居がある場合も考えられます。

公表された数字に実態と大きな乖離はないと思われますが、推計による計算数値であると見ておいていいかもしません。

調査は1月1日時に、賃貸住宅の広さと設備が重要な要素となっています。調査結果の中でも、431万戸の賃貸住宅が空き家となっています。数が大きくて驚かされます。本当にこれだけの戸数が空き家状態になっているのでしょうか。調査は1月1日時に、賃貸住宅の広さと設備が重要な要素となっています。

月後に、当然、入居がある場合も考えられます。

公表された数字に実態と大きな乖離はないと思われますが、推計による計算数値であると見ておいていいかもしません。

