

## 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](mailto:pm@shinko-owner.com) 発行月:2019年11月号

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



わが国の住宅事情が読み取れます。しかし、あくまでも平均した概要であり、賃貸住宅の場合、地域性が強いので参考として見てください。

わが国の住宅事情が読み取れます。しかし、あくまでも平均した概要であり、賃貸住宅の場合、地域性が強いので参考として見てください。

また、居住世帯の住宅を所有の関係別に見ると、持家が32万5千戸で、住宅総数に占める割合は35・6%となつておらず、「民営借家」と「給与住宅」が1・10万戸、

「都市再生機構(UR)・公社の借家」が1・4%の74万7千戸となつています。賃貸住宅が借家全体の3割近くを占めています。

なお、住まいと高齢者の関わりですが、65歳以上の高齢者が増加する一方ですから、当然、借家への入居率も高まっているのが統計に表れています。借家の

題が感じ取れます。詳細は下記の『ニュースフラッシュ』を参

### 住宅の所有と住宅数の推移(全国)

年次	総数 (1000戸)	持ち家	民営借家	割合 (%)
昭和48年	28,731	17,007	7,889	27.5
53	32,189	19,428	8,408	26.1
58	34,705	21,650	8,487	24.5
63	37,413	22,948	9,666	25.8
平成5	40,773	24,376	10,762	26.4
10	43,922	26,468	12,050	27.4
15	46,863	28,666	12,561	26.8
20	49,598	30,316	13,366	26.9
25	52,102	32,166	14,583	28.0
30	53,616	32,802	15,295	28.5

※平成30年住宅・土地統計調査基本集計(総務省統計局)

それによりますと、平成30年10月1日現在のわが国の総住宅数は6,240万7千戸で、総世帯数は5,400万1千戸で、総世帯数は15,400万1千戸で、総世帯数は17,7万9千戸増、

総世帯数は15,4万9千戸増と、5年でそれぞれ2・9%、3%の増加率を見せてています。

5年に一度実施される総務省の「住宅・土地統計調査」は、わが国の住宅政策の根幹に関わるデータとされ、住宅と世帯の実態が浮き彫りになっています。平成30年10月に実施された調査の基本集計の概要から、主な部分を紹介します。

総住宅数と総世帯数の推移を見ると、昭和38年までは総世帯数が総住宅数を上回っています。43年に逆転し、その後は

1世帯当たりの住宅数も上昇傾向にあるものの、近年はその傾向が緩やかになってきており、平成30年は1・16戸と25年と同水準になっています。やはり数の上では住宅の充足感は満たされているようです。

また、居住世帯の住宅を所有の関係別に見ると、持家が32万5千戸で、住宅総数に占める割合は35・6%となつており、25年と比べて0・1ポイント上昇しています。

空き家の内訳は、「賃貸用の住宅」が4,32万7千戸で、総住宅数に占める割合は6・9%。次いで、「売却用の住宅」が0・5%の29万3千戸、別荘などの「二次的住宅」が同0・6%の38万1千戸、「その他の住宅」が5・6%の348万7千戸。

### 5年で3万5千戸増加



統計上、総住宅数、総世帯数、民営借家数とともに順調に増加しています

# 「民営借家」1530万户、住宅総数の28・5%

5年に一度の「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省)集計の概要

## 「借家の家賃・間代」(総務省)

## 賃貸マーケット情報

### 1ヵ月当たり家賃・間代

住宅の種類、 住宅の所有の関係	1ヵ月当たり家賃・間代(円) 平成30年 平成25年 増減率(%)
借家総数	55,675 54,040 3.0
専用住宅	55,695 54,052 3.0
公営の借家	23,203 22,394 3.6
都市再生機構(UR)・公社の借家	69,897 67,005 4.3
民営借家(木造)	52,062 51,030 2.0
民営借家(非木造)	64,041 63,005 1.6
給与住宅	34,049 30,684 11.0
店舗その他の併用住宅	51,247 51,907 -1.3

※平成30年住宅・土地統計調査基本集計(総務省統計局)

家賃を住宅の種類別に見ると、

専用住宅の1ヵ月当たりの家賃・間代は3,074円で、25年と比べ0・8%増。住宅の所有の関係別では、「民営借家(非木造)」が3,832円と最も高く、

次いで「都市再生機構(UR)・公社の借家」が3,526円、「民営借家(木造)」が2,580円となっています。民営借家の木造、非木造とも25年と比べて2%、1・3%

### 安定した賃貸市場

居住の目的だけの「専用住宅」が25年と比べ3%増の5万5695円、「店舗その他の併用住宅」が1・3%減の5万1247円となっています。

### 乱高下することなく

平成30年住宅・土地統計調査(総務省)の集計から、「借家の家賃・間代」の動向について取り上げてみます。

年10月時点の借家総数の1ヵ月当たりの家賃・間代は5万5675円で、5年前の25年と比べて1635円、率で3%増加しています。過去20年の経緯を見ると、平成10年に比べて金額で6,181円、率にして11%増と「デフレ経済」が影響してほぼ横ばいながら、微増となっています。民営借家の家賃相場が決して大崩壊していないのが実証されているようです。

専用住宅の1ヵ月当たりの家賃・間代は「表」の通りですが、民営借家の木造・非木造とともにここ5年間、微増で推移しています。それでも借家総数で25年が20年に比べ、0・8%増だったのにに対して、30年では3%の増加となっています。

専用住宅における1戸当たりの家賃・間代は3,074円で、25年と比べ0・8%増。住宅の所有の関係別では、「民営借家(非木造)」が3,832円と最も高く、

次いで「都市再生機構(UR)・公社の借家」が3,526円、「民営借家(木造)」が2,580円となっています。民営借家の木造、非木

造とも25年と比べて2%、1・3%減少しています。

## ニュースフラッシュ

### 「高齢単身世帯」が住む借家は213万7千世帯 今後も賃貸住宅入居者に高齢者が増える傾向

社会の高齢化の進行とともに、新たに賃貸住宅を探す高齢者が増えているのですが、こうした傾向がこのほど公表された「平成30年住宅・土地統計調査」の基本集計から読み取れます。

それによると、わが国の総住宅数は6,240万7千戸で、総世帯数は5,400万1千世帯ですが、そのうち、65歳以上の高齢者が住む世帯は2,253万4千世帯となっています。総世帯数の4割ほどに高齢者が住むのですが、借家は400万9千世帯を占めています。

また、高齢者のいる世帯のうち、「高齢単身世帯」は638万世帯で、借家は213万7千世帯と、高齢単身世帯に占める割合は33.5%と高い比率になっており、平成25年と比べて14%増の26万3千世帯となっています。

これからも高齢者が増える人口の構成となっているのですから、賃貸住宅の入居者に高齢者が増える傾向は間違いないところです。高齢者の入居を積極的に進めて入居率を高める時代を迎えていきます。



これからも高齢者が増える人口の構成となっ

ているのですから、賃貸住宅への現実的な課題が感じ取れます。詳細は下記の『ニュースフラッシュ』を参

## 堅調な土地需要と好調な不動産投資

土地価格の上昇が続いている。背景にあるのは、低金利環境、住宅需要、オフィス市場の活況、外国人観光客増加による店舗・ホテル需要の高まり等の不動産需要の拡大が挙げられています。



すでに賃貸経営をしていますと、土地価格が上がった、下がったといつても経営自体に直接関係はない、含み資産が増えた、あるいは減った、もしくは税の負担が気になる、というところで

すだけ、不動産事業のもとにいるのは土地で、取引きのベースが地価です。二つとして同じものがない土地に、四つも五つも価格がついています。一物四価とも五価とも呼ばれているのですが、次に最近の土地価格の動向を見てみます。

不動産取引きの「実勢価格」(時価)に強く影響するのが、国土交通省が決定する「公示価格」と、国税庁が決める「路線価」。

まず公示価格ですが、都市計画区域内の標準的な土地を鑑定評価したもので、3月下旬に公表されます。平成31年の地価公示の全国平均は、全用途平均・商業地は4年連続、住宅地は2年連続の上昇となり、いずれも上昇基調を強めています。

### 住宅地は下落幅の縮小傾向

路線価は、相続税や贈与税確定の基準となるもので、市街地の路線に面する土地の1平方メートル当たりの単価。公示価格の80%程度となっています。令和元年分の路線価は、上昇基調を見せ、全国約32万地点の標



準宅地は前年比で1・3%のプラスと、前年比4年連続で上昇しました。一般的に路線価と公示価格は、市場で取引きされる実勢価格の目安になります。基準地価格は、7月1日時点の用途地域ごとの基準地の価格。固定資産税評価額は土地、建物にかかる税金を算定する基の価格で、3年に1度評価替えが行われます。令和元年の都道府県地価の全国平均では全用途平均が2年連続で上昇して、上昇基調を強め、用途別では住宅地は下落幅の縮小傾向が継続。商業地は3年連続で上昇しています。

このように、全国的に地価が上昇している主な要因は、賃料や再開発事業の進展。外国人観光客の増加に対応した旺盛な店舗、ホテル需要。そして、利便性の高い地域における堅調なマンション需要など、オフィス、店舗、ホテル、マンション等に対する投資が引き続き好調なことが挙げられます。

## 情報パック 2018年度 賃貸契約者動向調査(リクルート住まいカンパニー)



実家の満足度が高く、年代によって大きな差が見られます。実家を2000年以前と2001年以降の建築年・タイプ別に分けて比較すると、2001年以降建築年の持ち家の層は、実家の方が満足度が高くなっています。

DIY・カスタマイズの実施経験率は3年前と比べると約2倍で、実施動機として最も多いのは「収納が足りないから」。そのうち、退去時に確実に原状回復できる範囲で実施したとの理由でオーナー等に事前連絡を取らない人は51.8%となっています。

なお、「オンライン賃貸契約サービス」の認知率は全体のうち約3割で、利用率は3.1%に留まっています。

### ちょっと一般



仕事の打ち合わせやホット一息ついでコーヒーが飲みたい時に利用している喫茶店の一覧が増えているようです。人手不足や大手コーヒーチェーン、さらにコンビニとの競争に敗れて閉店が急増しているといいます。

確かに街を歩いていても昔ながらの純喫茶はめっきり少なくなっているのを実感します。

賃貸住宅に関する調査結果が国土交通省をはじめ、シンクタンクや企業から公表されています。本紙でもできる

限りで参考になる内容を選んで紹介しています。

公表されるデータには、賃貸経営がここへきて時代の波に沿って変化していることを示す。客単価が低く、元々厳しい経営がここへきて時代の波をかぶつているようです。

賃貸住宅に関する調査結果が国土交通省をはじめ、シンクタンクや企業から公表されています。本紙でもできる

## 賃貸経営をバックアップする多様性広がる



### 万一のリスクヘッジに「保険」は必要不可欠

自然災害を始め、突発事故や賃貸経営を脅かす家賃滞納等に備えるため、「保険」は必要不可欠となっています。災害に巻き込まれるのは、そうあることではないのですが、万一のため

く分があります。火災を原因とする損害を補償する保険が「火災保険」。現在は火災のほか自然災害や水濡れ、盗難などの事故を補償して、保険金が支払われる総合補償型の「総合保険」が一般的になっています。

オーナー様負担の建物の火災保険には、オーナー様が加入する多様性広がる

入居手続きがスムーズに進む

ための火災保険が必要となります。入居者対象の火災保険のベースは「住宅総合保険」で、そこには「借家人賠償責任保険」と「個人賠償責任保険」を特約としてセットします。

火災保険とセットで契約する

ところです。火災や地震など災害に備える保険の

約束条件、特約などの付帯項目で

は各保険会社に

お問い合わせください。

満足度の高い設備の1位「24時間出せるゴミ置き場」「オンライン賃貸契約サービス」の認知率は約3割

賃貸住宅を探すユーザーの希望要件などが読み取れるデータが、リクルート住まいカンパニーからこのほど発表されました。賃貸物件を契約した人を対象に実施した、2018年度の「賃貸契約者動向調査」結果です。主なポイントをまとめました。

それによると、不動産会社店舗への訪問数は、平均1.5店舗で過去最少。長期的な訪問数の減少傾向が続き、部屋探しの際の物件見学数においても平均2.8件とやはり過去最少と、見学数の減少傾向が続いている。

満足度の高い設備は、「24時間出せるゴミ置き場」が1位で、「室内

(※) 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。