

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!

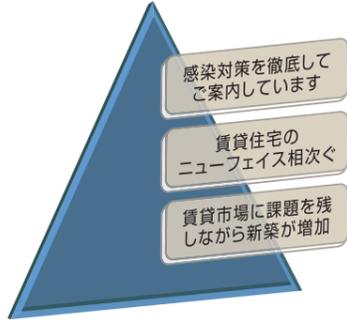
住所:大阪市北区浪花町1番19号 新興ビル TEL:06-6371-7934 FAX:06-6376-2817
URL:http://shinko-owner.com/ MAIL:pm@shinko-owner.com 発行月:2022年3月号



新興グループ 設立1964年
新興興産株式会社
新興ビルサービス株式会社



今年になって見られる主な動き



新型コロナウイルスの感染拡大が始まって、今年で3年目を迎えます。変異株の「オミクロン株」もやや落ち着きを見せ、コロナ慣れのもと手探りの生活が続いています。春のシーズンの賃貸市場も佳境に入っていますが、市場で見られる主だった動きを紹介します。

コロナ禍にあって、新しい賃貸ニーズを取り入れたワンステップ上の賃貸住宅が市場に出始めています。今年はこの傾向が強くなるようです

「商品システム」が相次いで発表されています。一部を紹介いたします。

そのせいか、問い合わせにも最寄り駅歩分数・間取り数(広さ)・家賃を以前にも増してシビアにチェックする傾向が強まり、今までは敬遠され気味の駅から遠い物件も契約率が高まっています。

ことさらに、広めの間取りを求め、住み替え需要の問い合わせも多くいただきます。

令和3年の新設貸家は前年比約5%増の32万戸(「ニュースフラッシュ」参照)。

貸家は32万戸で、前の年に比べて約5%増と4年ぶりの増加となりました。背景にあるのは、

CO2排出量実質ゼロの電気を都市型賃貸レジデンスに導入(東京ガス不動産)、賃貸住宅向けのサブスクリプションサービスを開始(パナソニック)、ITエンジニア等のTECH人材向けコミュニティ型賃貸住宅と飲食店で構成する複合ビルの竣工(東急)、都心型賃貸マンションの共有部に、食品や日用品の無人販売が可能なコンビニエンスストアサービスを導入(大阪ガス都市開発)などです。

新風が吹く賃貸住宅市場、今年は新しい展開が予想

融資などプラスの条件が重なり、賃貸住宅の新設が相次ぐ



貸家着工の新設が下げ止まったようですが、市場環境は厳しいものがあります

ニュースフラッシュ

令和3年の貸家の新設、4年ぶりの増加 2府13県で前年比2ケタ以上の伸び

賃貸住宅の新設増が全国各地で見られますが、国土交通省から公表された集計によると、令和3年1年間(令和2年4月~令和3年3月)の貸家の新設着工戸数は、前年比4.8%増の32万1,376戸と、前年比で4年ぶりの増加となりました。

これは過去20年の中で、下から5番目の規模で、この時期で最も多い16年前の平成18年と比べて22万戸も減少しています。それでも4年ぶりの増加ですから、市場における賃貸住宅ニーズの動向も含め、やはり特筆されます。

貸家の新設着工戸数で前年比2ケタ以上の伸びを見せたのは、岩手、宮城、福井、山梨、愛知、三重、京都、大阪、兵庫、奈良、広島、山口、香川、佐賀、鹿児島島の2府13県です。3大都市圏別でも首都圏が前年比3.2%増、中部圏が10.3%増、近畿圏が13.8%増の伸びを見せています。

なお、令和3年の住宅の新設全体の約38%を貸家が占めており、令和元年以降ここ3年間変わらない割合です。



景気に関する調査結果(内閣府・帝国データバンク)

賃貸マーケット情報



景気の持ち直しが期待される中、下振れリスクが懸念されています

景気に関する調査結果(内閣府・帝国データバンク) 景気の持ち直しが期待される中、下振れリスクが懸念されています

「景気ウォッチャー調査(内閣府) 現状判断DIは5カ月ぶりの低下」 内閣府が毎月公表する景気の指標となつている令和4年1月の「景気ウォッチャー調査」は、景気の現状判断DIが前月差19・6ポイント低下の37・9となりました。

「TDB景気動向調査(全国) 5カ月ぶりに悪化」 (株)帝国データバンクが2月3日に発表した、1月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果によると、景気DIは前月比2・7ポイント減の41・2となり、5カ月ぶりに悪化しました。

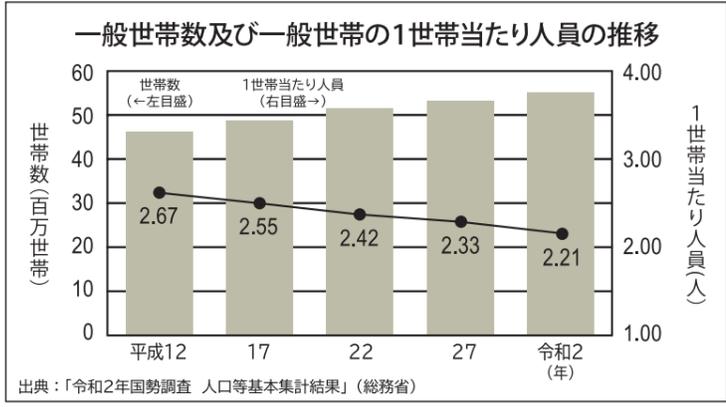
経済指標は1~2カ月遅れて発表されるため、発表時の実態と現状に齟齬が生じることが起きてきます。変異ウイルスオミクロン株の感染があまりに急増したことから、経済指標が後追いとなつていきます。

向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのDIが低下したこと、前月を7・8ポイント下回る42・5としていきます。

民営借家世帯は一般世帯全体の3割を占める

世帯数はここ20年来、一貫して増加

人口が減少する中、世帯数は増加しています。この世帯数の伸びが賃貸住宅の需要を底堅く支えていることはよく知られています。最新のデータから世帯数の実態を見ていきます。



「令和2年国勢調査」の結果によると、令和2年10月1日現在の我が国の一般世帯数は5570万5千世帯となっています。前回調査の5年前の平成27年に比べて、人口が約95万人減少したのに対して、世帯数は237万3千世帯の大幅増です。1世帯当たりの人数は2・21人で、一般世帯数がここ20年来、一貫して増加しているのに対して、1世帯当たり人数は年々減少しています。



世帯数は一貫して増加していますが、1世帯当たり人員は減少傾向が続きます

平成27年と比べると、世帯人員が2人以下の世帯は増加しているのに対し、3人以上の世帯はいずれも減少しており、とくに5人以上の世帯は10%以上減少しています。65歳以上の人がいる世帯は一般世帯全体の4割

ところで、一般世帯数の住宅所有の関係をみると、「持ち家」が3372万9千世帯(住宅に住む一般世帯の61・4%)と最も多く、次いで「民営の借家」が1633万1千世帯(29・7%)、都道府県営住宅や市町村営住宅の「公営の借家」が190万2千世帯(3・5%)、住宅や公務員宿舎などの「給与住宅」が155万2千世帯(2・8%)、「都市再生機構・公社の借家」が74万7千世帯(1・4%)となっています。住宅の約3分の1を賃貸住宅が支えていることが分かります。「持ち家」の割合は、平成27年と比べると、62・3%から61・4%に低下しています。なお、65歳以上世帯員がいる一般世帯数は2265万5千世帯で、一般世帯の4割強を占め、65歳以上のうち、単独世帯の人口は671万7千人。65歳以上人口に占める割合は19%で、65歳以上の約5人に1人が一人暮らしとなっています。

「少子高齢化」は賃貸経営の根幹を捉えたキーワード

「少子高齢化」は時代を語る一つのフレーズとして、広く使われていますが、人口減少とともに、少子高齢化は賃貸住宅経営の根幹を捉えたキーワードともいえます。高齢者対応、及び高

4万6千人です。そのうち、65歳以上は3602万7千人。総人口に占める65歳以上人口の割合は5年間に26・6%から28・6%に上昇して、世界で最も高い水準となっています。その推移を見ると、昭和25年以前は5%前後で推移していま



年齢者を潜在需要者としてどのように見ていくか、これからの賃貸経営の手がかりになるのではないのでしょうか。

2020年10月1日現在の人口は1億261

したが、その後は上昇が続く一方で、昭和60年には10%を、平成17年には20%を超え、令和2年は28・6%まで上昇したものです。

総人口に占める65歳以上人口の割合を都道府県別に見ると、秋田県が37・5%と最も高く、



全都道府県で65歳以上人口の割合が15歳未満人口の割合を上回り、平成27年の総人口に占める65歳以上人口の割合と比べると、秋田県の3・7ポイントを最大として全都道府県で上昇していま

情報パック

外国人動向の最新データ:総人口のうち日本人97.8%、外国人2.2%

5都府県に住む外国人がわが国に住む外国人人口の54%を占めています

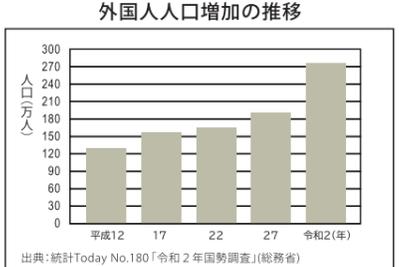
賃貸住宅経営にも関係する外国人動向を最近公表された最新のデータから見ていきます。令和2年10月1日現在の日本人人口は平成27年から1.4%減少し、約1億2,340万人となりました。そして外国人人口は274万7千人です。27年からの5年間で43.6%増え、総人口の割合で日本人は97.8%、外国人は2.2%となっています。27年と比べると、日本人は178万3千人減少し、外国人は83万5千人増加したものです。

外国人人口が多い都道府県は、東京都が56万4千人で外国人人口の20.5%と最も多く、次いで愛知県

が25万9千人、大阪府が24万2千人、神奈川県が23万1千人、埼玉県が18万6千人となっており、これら5都府県に住む外国人人口はわが国に住む外国人人口の53.9%を占めています。都道府県人口に占める割合では、東京都が4%と最も高く、次いで愛知県が3.4%、群馬県が3.1%となっています。

コロナ禍後、引き続き外国人の増加は見込まれる

この5年間で外国人人口の割合が大きく上昇した地域について見ると、外国人の割合は、全国的に上昇しており、とくに大都市において強くその傾向があります。しかし、割合が大きく上昇した市区町村の上位は、必ずしも大都市ばかりではなく、リ



ゾート開発によるレジャー関連産業が盛んな北海道や、外国人向けの学校が設立された群馬県など、地域事情を背景として割合が上昇しているところもあります。

新型コロナウイルスの感染拡大に伴う入国制限により、令和2年の単年で見れば、外国人の入国は減少していますが、いずれ元の環境に戻れば、引き続き外国人は増加していくことが見込まれます。今後、人口の減少に伴う人手不足が懸念される日本にとっては、外国人の動向にはさらに注目が集まると考えられます。

※参照:「令和2年国勢調査」人口等基本集計結果(総務省)、統計 Today No.180「令和2年国勢調査」-人口等基本集計結果からみる我が国の外国人人口の状況-(同)

ちょっと一服

今号は賃貸住宅の経営と関わりが強い「世帯数」「高齢者」「外国人」の実情について、最新のデータをもとに取り上げてみました。とにかく、物件はそれぞれの条件が一つひとつ違いますが、一括りとして捉えることはできませんが、賃貸住宅を取り囲む一つの傾向として見ておくことも必要ではないでしょうか。

時代の変化に合わせ、賃貸経営にも発想の切り替えが求められます

から4月半ばにかけて、部屋をお探しのお客様の問い合わせや来店が増えることが予想されます。空室、条件等の確認に急な連絡をさせていただくことが出てきますので、携帯電話をお手元をお持ちいただくなど、連絡先の手配をよろしくお願いたします。新型コロナウイルス・オミクロン株の拡大で、人の動きが大きく鈍っています。本紙が読者の皆様の手元に届く頃にはピークアウトしていることを願ってやみません。

(※) 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。