

ESTINC.

# エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート



賃貸物件の管理・仲介業務から、  
投資用不動産の売買、  
土地有効活用まで  
幅広くコンサルティング

発行人  
**株式会社エスト建物管理**

代表取締役 **矢口 浩之**

さいたま市大宮区大門町2丁目88番地  
大野ビル 4F  
TEL:048-650-6770

■2018年2月号  
■管理版URL: <http://www.est-kanri.com>  
■賃貸版URL: <http://www.est-21.com>  
■売買版URL: <http://sale.est-21.com>

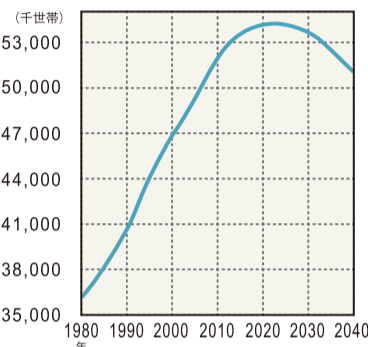
賃貸経営で失敗しない為の最新ニュースを皆様へ！  
賃貸物件の管理・経営に関するご相談は、「EST」へおまかせ下さい！



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、あくまでも全国母数が5%強減少するという点です。ただ、あくまでも全国母数が5%強減少するということから、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。

住宅需要を吸収してきたのが主に賃貸住宅です。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、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、大きな差として世帯数の減少に言い直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。

一般世帯総数の推移



出典:「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」

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20

40年は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2023年まで増加を続け、5419万世帯でピークを迎え、その後は減少に転じ、2040年の一般世帯総数は5076万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えるもの、劇的ともいえる変化を予測しています。

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。

## 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



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

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。

### 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。  
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、やはり影響は少なくないといえそうです。

## 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ります(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)。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。」

## 「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

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。

## 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。



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、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。

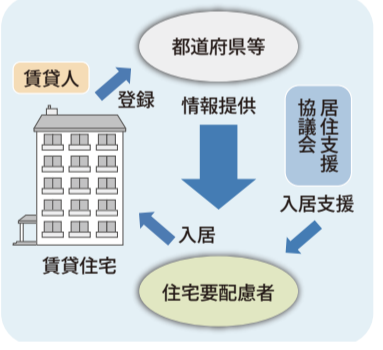
新しいマーケットが見込まれる国土交通省のデータにより、まず、貸主の入居拒否感が強いのは、単身の高齢者、生活保護受給者、高齢者のみの世帯、一人親世帯とされています。例えば、単身高齢者について今後10年間で100万世帯の増加が見込まれ、このうち賃貸住宅入居者は22万人と見られています。賃貸住宅の場合、一度入居が

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、まず、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。

**「メゾネット3戸+戸建て賃貸」**

◆東武アーバンパークライン 急行停車駅  
◆土地456.17㎡(137.9坪) 有り  
◆当地路線価77千円/㎡ 77千円×456.17㎡ = 35,125千円  
◆メゾネットタイプ2LDK × 3戸+戸建て貸家4DK  
◆駐車場6台分有り  
◆現在メゾネットアパート 全室賃貸中 戸建て貸家 募集中 (86,000円)

月間賃料 305,000円 × 12カ月 = 3,660,000円 (満室時想定年収) 満室時利回り 8.9%

価格 4,100万円

最寄駅	東武アーバンパークライン「岩槻駅」徒歩15分
構造	木造スレート葺2階建
完成年月	アパート 平成12年12月築 戸建て貸家 昭和55年9月築
【物件所在地】	さいたま市岩槻区日の出町9-67
土地面積	456.17㎡(137.9坪)
建物面積	アパート170.35㎡+戸建て貸家93.46㎡
土地権利	所有権
地目	宅地
都市計画	市街化区域
用途地域	第1種住居地域・第1種低層住居専用地域
建蔽・容積	60%・200%/50%・80%
現況	賃貸中
引渡し日	即可

備考  
○北東側公道約12mに面す  
○公営水道・本下水・プロパンガス  
○現況にてのお引渡し・売主の瑕疵担保責任  
○弊社管理物件につき、継続管理をお願いいたします  
○ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

※現況が異なる場合は現況優先させていただきます。  
※利回りは(満室時年間賃料+物件価格)の単純利回り、年間経費は考慮されていません。また満室時年間賃料は、あくまでも現況または予想のものであり、将来にわたって確実に得られることを保証するものではありません。

(株)エストハウジング 048-290-3100 定休日:毎週水曜日 ■取引態様:媒介  
埼玉県知事免許(5)第17284号 埼玉県東川口3-1-4 048-290-3101 http://sale.est-21.com

**「リバーコープアイケイ」**

◆東武スカイツリーライン「北越谷駅」東口より徒歩6分  
◆南西角地につき、日照良好です  
◆1階事務所 2階・3階1R×4戸 合計5戸  
◆現在4戸賃貸中(平成30年2月1日) 301号室募集中

月間賃料 272,000円 × 12カ月 = 3,264,000円 (満室時想定年収) 満室時利回り 9.3%

価格 3,480万円

最寄駅	東武スカイツリーライン「北越谷駅」徒歩6分
構造	鉄骨造陸屋根3階建て
完成年月	昭和62年8月 築
【物件所在地】	越谷市大沢2丁目8-9
土地面積	78.27㎡(23.6坪)
建物面積	延床130.75㎡(39.5坪)
土地権利	所有権
地目	宅地
都市計画	市街化区域
用途地域	近隣商業地域
建蔽・容積	80%・200%
現況	賃貸中
引渡し日	即可

備考  
○角地 南側公道5.2m・西側公道7.9mに面す  
○公営水道・本下水・プロパンガス  
○ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

※現況が異なる場合は現況優先させていただきます。  
※利回りは(満室時年間賃料+物件価格)の単純利回り、年間経費は考慮されていません。また満室時年間賃料は、あくまでも現況または予想のものであり、将来にわたって確実に得られることを保証するものではありません。

(株)エストハウジング 048-290-3100 定休日:毎週水曜日 ■取引態様:媒介  
埼玉県知事免許(5)第17284号 埼玉県東川口3-1-4 048-290-3101 http://sale.est-21.com

情報パック 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、参考になると思ひ、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。

ポイントの次は次の内容です。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」の魅力度も高いようです。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。

ちよつと一服



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、年明けから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ポータルサイト系各社のCMが数々流れて、市場の賑わいを見せています。

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

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、私どもはこころから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、手配をお願いいたします。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。

