

マルチオーナー新聞

賃貸経営マーケットレポート

賃貸経営、不動産売買、有効活用の提案

■発行所：丸一不動産株式会社 ■本社：東京都北区上十条2-28-8 ■TEL：03-5993-1841 ■FAX：03-3907-6157
■2019年11月号 ■毎月1回発行 ■URL：http://www.m-1.co.jp/ ■E-MAIL：mail@m-1.co.jp

地元の不動産は地元の不動産屋さんをモットーに、十条エリアで60余年

賃貸管理・賃貸経営コンサルティング 売買全般・不動産相続問題・空家問題等を得意としております。

免許番号：東京都知事(15)第9236号
加盟団体：社団法人全国宅地建物取引業協会
社団法人東京宅地建物取引業協会
社団法人全国賃貸不動産管理業協会



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

借家の内訳を見ると、「民間借家」が1529万5千戸で、住宅総数に占める割合は28.5%と最も多く、次いで「公営の借家」が3.6%の192万2千戸、「給与住宅」が2.1%の110万戸、「都市再生機構(UR)・公社の借家」が1.4%の74万7千戸となっています。賃貸住宅が借家全体の3割近くを占めているのが分かります。

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ます。借家の統計に表れています。借家の高齢者入居、及び高齢単身世帯の割合が上昇している調査結果から、賃貸経営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』を参照してください。

| 年次 | 総数 | 持ち家 | 民間借家 | 割合(%) |
|---------|--------|--------|--------|-------|
| (1000戸) | | | | |
| 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)

また、居住世帯の住宅を所有の関係別に見ると、持家が3280万2千戸、借家は1906万5千戸で、住宅総数に占める割合は35.6%となっており、25年と比べて0.1ポイント上昇しています。

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きます。平成30年10月に実施された調査の基本集計の概要から、主な部分を紹介いたします。

それによりまず、平成30年10月1日現在のわが国の総住宅数は6240万7千戸で、総世帯数は5400万1千世帯となつていきます。平成25年と比べて総住宅数は177万9千戸増、総世帯数は154万9千世帯増と、5年でそれぞれ2.9%、3%の増加率を見せています。

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したが、43年に逆転し、その後は総住宅数が総世帯数を上回っています。

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きます。やはり数の上では住宅の充足感は満たされていないようです。

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

「民間借家」1530万戸、住宅総数の28.5%



統計上、総住宅数、総世帯数、民間借家数ともに順調に増加しています

気になる空き家の推移については、5年前より少し増えて848万9千戸で、総住宅数に占める空き家の割合の空き家率は13.6%。平成25年から0.1ポイント上昇し、過去最高です。「賃貸用の住宅」の空き家数は5年で3万5千戸増加

空き家の内訳は、「賃貸用の住宅」が432万7千戸で、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。空き家の増減については25年と比べると、「賃貸用の住宅」が3万5千戸増、「売却用の住宅」が1万5千戸減、「二次的住宅」が3万1千戸減、「その他住宅」が30万4千戸増となっています。

今、地球環境について真剣に考える その② 原子力発電の是非

2回目の「今、地球環境について真剣に考える」では前回取り上げた地球温暖化との絡みでエネルギー問題、特に原子力発電の是非について考えてみたいと思います。

私達の文明が繁栄すればするほど、電気をはじめ様々なエネルギーが必要になります。

現在、世界で最もエネルギーを消費している国は中国、以下、アメリカ、インド、ロシア、そして、日本と続きます。つまり、国家の繁栄とエネルギー消費量は必然的に比例する関係にあるのです。

ここからは日本だけの話に限らせてください。ご存知の通り日本はエネルギー資源がとて乏しい国です。従って、ほとんどすべてのエネルギー資源を諸外国からの輸入に頼らざるを得ません。このような国情を踏まえて、高度経済成長期から国策としてエネルギー効率の極めて高い原子力発電が他の従来型の発電方式に変わるエースとして徐々にその比率を高めていったのは時代の流れとしては必然であったと言えます。

原子力発電の最大の魅力はそのエネルギー量の多さです。例えば、原子力発電の原料であるウラン235 1グラム(一円玉の重さ)から得られるエネルギー量は石炭3トン分(アフリカ像約1頭分の重さ)に相当します。また、火力発電所で石炭からエネルギーを得る際、その副産物として大量の二酸化炭素が大気に放出されますが、原子力発電所からはCO2は発生しません。つまり、地球温暖化対策の観点からも原子力発電は非常に魅力的な発電方法なのです。

このように原子力発電はエネルギー資源の乏しい日本にとっては高効率かつ地球規模の温暖化対策の一つの解決策であると同時に原子力発電の技術を世界に輸出する意味においても非常に国益に叶っていたのです。

しかしながら、2011年3月11日に発生した東日本大震災が原子力発電の価値観を180度変えてしまつた事になったわけですね。紙面に限りがありますので、この続きは次回で。

代表取締役 吉田 和久

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26万3千世帯増となっています。

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くあります。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るといえます。

