マルイチオーナー新聞

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 12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に
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
社団法人東京都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

わが国住宅事情の最新データが「賃貸住宅」の実態を浮き彫り

大規模な自然災害から物件を守るのが経営課題に

今年も残り僅か。月日の経つ速さに感慨もひとしおです。新元号、令和がスタートして7ヵ月が過ぎ、社会に定着して安堵する一方で、相次ぐ台風の襲来により痛められた道路や河川の復旧が急がれます。今年1年の賃貸市場をめぐる主な出来事をまとめてみました。

わが国の住宅事情を捉えた最新のデータが公表されました。5年に一度実施される「平成30住宅・土地統計調査」結果の概要を見ますと、住宅の現況と賃貸住宅の実態がよく分かります。

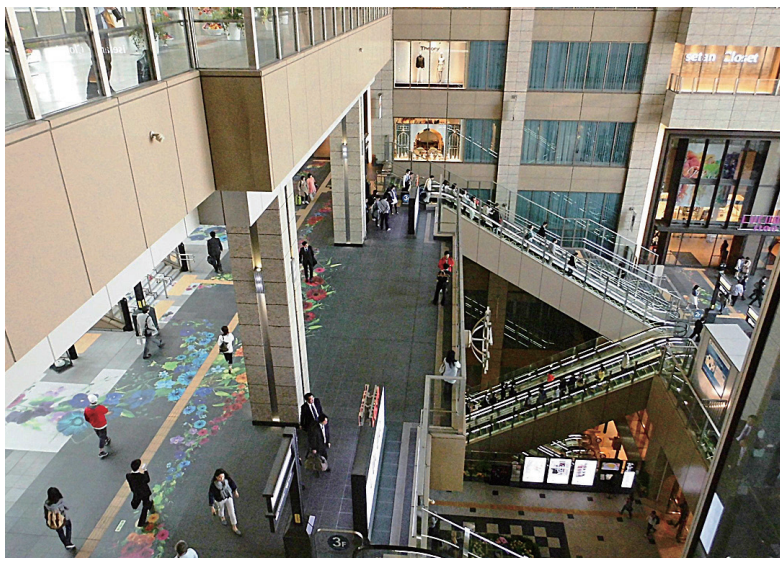
それによりますと、調査時点の平成30年10月1日現在のわが国における総住宅数は約6241万戸で、総世帯数は約5400万世帯。5年でそれぞれ2・9%、3%の増加率です。

このうち、借家数は約1907万戸で、住宅総数に占める割合は35・6%となっており、平成25年と比べて0・1ポイント上昇。借家の内訳を見ると、「民営借家」が約1530万戸と、住宅総数に占める割合はおよそ3割近くを占めています。

気になる空き家は約849万戸で、総住宅数に占める空き家の割合の空き家率は13・6%。その内訳は、「賃貸用の住宅」が約433万戸で、5年前と比べると、3万5千戸増となっています。調査結果が昨年10月1日時点の瞬間的なものであっても、やはり増加傾向にあるのは否めないところです。

今年見られた賃貸市場をめぐる主要な動き

- 「民営借家」約1,530万戸、住宅総数に占める割合はおよそ3割近く
- 安定した市場を反映して家賃は過去20年、ほぼ横ばいながら微増
- 「賃貸用住宅」の空き家、約433万戸
- 10月1日に消費税率が10%に引き上げられ、今後の影響が懸念
- 大規模の自然災害に襲われ、物件を守ることがこれからの賃貸経営の課題となる



賃貸仲介の景況感に、地域と時期的な面から差異が見られますが、市場は落ち着きを見せています。消費税増税の影響はこれからです

また、この調査から見える賃貸経営のおおもとの柱である家賃の傾向は、安定した市場を反映して過去20年、ほぼ横ばいながら微増と、乱高下することなく安定した賃貸市場が維持されているのが分かります。

ところで、今年の大きな話題となった一つに、消費税率の引上げがあります。10月1日に10%に引き上げられて2ヵ月ほどしか経っていないので、景気への影響についてまだ本格的な分析が出ていませんが、それでも各方面に変化が生じているようです（2面『内閣府、日銀等の調査結果に見る10月以降の景況感』参照）。

自然災害から物件を守ることが賃貸経営の課題となってきました

アパート・マンションの新築供給が大きく変化

一方、賃貸市場の現況とともに、今後の動向の参考となる賃貸住宅の新設着工も9月分の統計では、前年同月比16・8%減で、13ヵ月連続の減少となり、今年1～9月の賃貸住宅の新設着工の合計は、前年比約13・2%の減少となっています。

民間資金による貸家、公的資金による貸家がともに減少したため、貸家全体で減少となりました。全国の賃貸住宅関連の投資傾向に各地域特有の多様な動きが表れて、アパート・マンションの新築供給が変化したもの。

また、今年一年を振り返って特筆されることに、台風の大雨によって決壊した堤防から水が溢れ、田畑や街並みを呑み込んだ災害があります。空前の規模の自然災害に襲われた時、自身と所有する物件をどのように守っていくかがこれからの賃貸経営者の課題になったようです。今後ともこうした「自然災害への備え」をテーマに取り上げていきたいと思います。

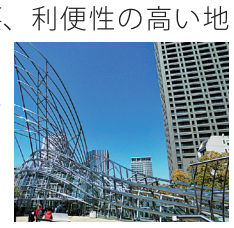
ニュースフラッシュ

令和元年7月1日～10月1日の主要都市の地価 全体として緩やかな上昇基調が継続

全国的に土地価格の上昇が続いています。3ヵ月に1度、国土交通省から公表される「地価LOOKレポート」の最新結果によりますと、令和元年7月1日～10月1日の主要都市の地価は、景気回復、雇用・所得環境の改善、低金利環境の下、全体として緩やかな上昇基調が継続し、上昇地区数は引き続き97地区となっています。

上昇地区数の割合が7期連続して9割を上回り、0～3%の緩やかな上昇の地区が69地区で最多。住宅系、商業系ともに土地価格が緩やかながら上昇しているようです。

地価が上昇している主な要因は、ここ数年来見られる空室率の低下、賃料の上昇等の好調なオフィス市況や再開発事業の進展による魅力的な空間・賑わいの創出。そして、訪日観光客の増加による旺盛な店舗・ホテル需要、利便性の高い地域等での堅調なマンション需要などが挙げられ、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堅調なことが背景にあります。



今、地球環境について真剣に考える　その③　原子力発電の是非②

2011年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）は、一瞬にして主に多くの東北地方の人達の人生を大きく狂わせてしまった出来事でした。またこの地震の後に発生した巨大津波により、今まで安全神話に支えられて来た原子力発電への信頼は完全に崩壊してしまいました。

この津波による福島第一原発の事故以来、各地で原子力発電所稼働の是非を争う訴訟が起きました。そして、現在再稼働している原発は9基、廃炉決定している原発は20基を超えます。原子力発電に依存しない社会は一見理想的に思えます。しかし、原発に頼らない分、私達は別の手段でエネルギーを確保する必要があり、その手段が現時点ではどうしても石油、石炭や天然ガス等の化石燃料頼みになってしまうのです。そして、これらの化石燃料を輸入すればするほど日本は貿易収支が赤字になり、電気代やガス代も値上がりして私たちの懐を直撃します。更に都合の悪い事に、大量の二酸化炭素を大気に排出することで地球規模の温暖化を引き起こし、結果、人為的な「異常気象」を誘発し、原発事故とは異質の脅威を人類にもたらすのです。地震や津波が引き金となった今回の原発事故を「人災」として国や東京電力を相手取って訴訟をおこす事は出来ます。しかしながら巨大竜巻や台風で命や家を失ったとしてもそれを化石燃料の大量消費による二酸化炭素の排出が原因だとして国を訴えたとしても恐らく勝ち目は無いでしょう。

このようにエネルギー問題は難解ですが、私たちの豊かな暮らしを支えて行く上でより身近な問題としてもっと議論して行く必要があります。

地球環境について、話題にしたいことはまだまだ沢山あるのですが、それはまた別の機会に出来れば、と思っております。因みに不動産屋である私が畑違いである地球環境について語りたい理由、それは、私が米国に留学していた時に環境学という学問を専攻していたからです。たまにこうして横道に逸れてしまう記事になってしまう事、どうかお許しください。

代表取締役　吉田　和久