

# マルイオーナー新聞

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6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



総住宅数は昭和63年から平成30年までの30年間に2,041万戸増加。一方で増加率は平成15年以降、縮小して、30年は3%の増加となっています

25年、43年、47年、50年、53年、57年、60年、63年、67年、70年、73年、77年、80年、83年、87年、90年、93年、97年、100年。空き家数の内訳は、賃貸用の住宅が431万戸で、25年に比べ2万戸

### 「平成30年住宅・土地統計調査」の住宅の区分



総住宅数の内訳を居住世帯の有無別に見ると、「居住世帯のある住宅」は5366万戸、86%、「居住世帯のない住宅」は876万戸、14%。ところで、調査結果で気になる空き家数ですが、846万戸と平成25年に比べて26万戸、3.2%の増加となっています。そして、総住宅数に占める空き家の割合、空き家率は前回調査に比べ0.1ポイント上昇して13.6%と過去最高です。空き家数の内訳は、賃貸用の住宅が431万戸で、25年に比べ2万戸

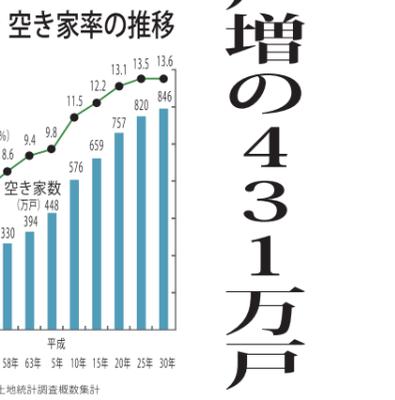
「平成30年住宅・土地統計調査」の住宅の区分。平成30年10月1日現在の全国の住宅と土地に関する事項についての概数をまとめたもので、わが国の住宅数や空き家に関する実態が浮き彫りになっていきます。いち早く発表された概数の集計から、今日の日本の住宅及び賃貸住宅の実情を見ていきます

「平成30年住宅・土地統計調査」の概数集計結果公表。わが国住宅政策の根幹のデータといわれている「平成30年住宅・土地統計調査」の住宅数概数集計の結果が総務省から公表されました。昭和23年以来、5年に一度実施されているもので今回は15回目。概要の発表としては前回より早く、内容が注目されています。いと思えます。昨年10月1日現在のわが国の総住宅数は、5年前の前回調査に比べて175万戸、3%増え6242万戸。総住宅数の推移を見ると、これまで一貫して増加が続く、昭和63年から平成30年までの30年間で2041万戸増加しています。総住宅数を都道府県別に見ると、東京都が767万戸と最も多く、次いで大阪府が468万戸、神奈川県が450万戸、愛知県が348万戸、埼玉県が399万戸となっています。総住宅数の内訳を居住世帯の有無別に見ると、「居住世帯のある住宅」は5366万戸、86%、「居住世帯のない住宅」は876万戸、14%。ところで、調査結果で気になる空き家数ですが、846万戸と平成25年に比べて26万戸、3.2%の増加となっています。そして、総住宅数に占める空き家の割合、空き家率は前回調査に比べ0.1ポイント上昇して13.6%と過去最高です。空き家数の内訳は、賃貸用の住宅が431万戸で、25年に比べ2万戸

このように、空き家のうち賃貸住宅の割合が高いのは、市場における需要の上下の振れで影響が表面化していることが見逃せません。一概に賃貸住宅が供給過剰になっているとは言えないものがあります。都道府県別の空き家率で最も高いのは、山梨県の21.3%。次いで和歌山県が20.3%、長野県が19.5%、徳島県が19.4%、高知県、鹿児島県が18.9%。空き家率が最も低いのは、埼玉県、沖縄県の10.2%。次いで東京都が10.6%、神奈川県が10.7%、愛知県が11.2%となっています。なお、空き家の内訳を建て方別に見ると、一戸建が317万戸、長屋建が50万戸、共同住宅が475万戸で、共同住宅が6割近くを占めています。

市場の需要の振れが影響。平成15年以降、賃貸用の住宅の空き家に占める割合は低下しているのですが、その他の住宅の割合は上昇を続けています。公表されたものは概数で、これから時間をかけて詳細な内容が明らかになります。

賃貸住宅の割合が高いのは市場の需要の振れが影響。平成15年以降、賃貸用の住宅の空き家に占める割合は低下しているのですが、その他の住宅の割合は上昇を続けています。公表されたものは概数で、これから時間をかけて詳細な内容が明らかになります。



### ニュースフラッシュ

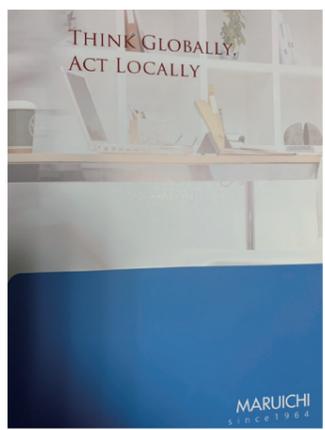
#### 4月の街角景気は改善、2ヵ月ぶりの上昇先行きについては海外情勢等に対する懸念

内閣府が公表した、調査期間が4月25日～月末の4月の景気ウォッチャー調査(街角景気)によると、「3ヵ月前と比較しての景気の現状に対する判断D Iは45.3となった。雇用関連のD Iは低下したものの、家計動向関連、企業動向関連のD Iが上昇したことから、前月を0.5ポイント上回り、2ヵ月ぶりの上昇となった」。一方、2～3ヵ月先の景気の先行き判断D Iについては、「家計動向関連D Iが上昇したものの、企業動向関連D I及び雇用関連D Iが低下したことから、前月差0.2ポイント低下の48.4となった」としています。先行きの景気判断理由として、「旺盛なオフィス需要は当面続くと思われるので、特に都心部において賃貸業を営む当社の将来における景況感が良い(南関東=不動産業)」という声が上がっています。景気ウォッチャーは、「回復に弱さがみられる。先行きについては、海外情勢等に対する懸念がみられる」とまとめています。



### 増加しつつある外国人居住者について

先月のオーナー新聞で30年後の日本を心配するような内容の記事を書かせて頂きましたが、その中でも深刻な問題とされている一つが人口減少です。統計によると日本人の人口はこの10年程で毎年約30万人のペースで減少しているそうです。その一方で年々増加しているのが外国人居住者です。2018年1月1日時点における外国人の数は全国で約250万人(総務省住民基本台帳)、これは前年比7.5%増だそうです。この現象を身近な我が町十条に照らし合わせて見るとどうでしょうか? 確かにこの町にもここ数年で外国人、特に東南アジアや中東からの方々が急激に目立つようになりました。例えば、全長380mある十条銀座商店街、ここを歩いていて、外国人らしき顔の人とすれ違わずに最後まで通り抜ける事は、恐らく何度やってもはや不可能でしょう。また、当社にも部屋や店舗等を探しに絶えず外国人のお客様が来店されます。外国人を受け入れる事には賛否両論があります。否定的な人々は例えば、治安の悪化や日本人が持つ権利が侵害されてしまう事への懸念等を理由に挙げます。しかしながら、日本人だけではなかなか埋まらなかった物件が彼らにより借りられて、それが町の活性化に寄与しつつある事も事実です。



ご存知の通り、アメリカやヨーロッパ諸国では増えすぎた移民に対して、既得権を守るべく保守勢力が台頭して、移民を排斥する動きが出てきております。その象徴的なものがトランプ大統領が公約として推し進めているメキシコ国境での壁の設置でしょう。周囲が海に囲まれている国だからと言っても、少子高齢化が加速的に進む日本とて、外国人受け入れの是非は既に他人事ではなくなりつつあります。Think globally, Act locally(世界規模で考えた事を、地域社会で生かす)は丸一不動産の社是です。外国人との共存を十条レベルのビジネスでも真剣に考え、行動に移していかなければならない時代が到来しております。代表取締役 吉田