

コロナ禍後、新しい試みも見られる賃貸住宅市場

人の移動数の増加で需要の広がりにも期待感

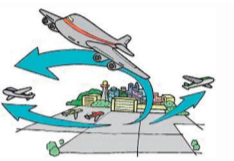
3年に及んだコロナ禍から回復する中、賃貸市場においても多くの変化が生まれ、新しい試みもスタートしています。とくに目立った賃貸住宅関連のトピックスを紹介します。



「住民基本台帳の人口移動率」人の動きが回復に向かう

賃貸市場に影響を及ぼす人の移動について、総務省が発表した令和4年の「住民基本台帳の人口移動率」によると、コロナ禍で極度に縮小した人の動きについて、回復に向かっていくことがよく分かります。

昨年1年間の日本人と外国人の日本国内の移動状況は、都道府県間移動者数が前年比3・1%増加しましたが、全国の移動率（人口に対する移動者数の比率）でも、市区町村間・都道府県間が前年に比べわずかながら上昇し、都道府県内は前年と同率となりました。転入超過率では、東京圏、東



インバウンドやビジネスで人の往来が活発になれば賃貸市場も広がります



京都、東京都特別区部は、それぞれ前年に比べわずかながら上昇し、名古屋圏、大阪圏は転出超過となつています。都道府県別転出超過率は、転出超過となっている36道府県のうち、20道県で前年に比べ上昇。東京都特別区部は、前年の転出超過から転入超過へ転じました。

「不動産価格指数」高水準が続くマンション（一棟）

国土交通省が公表した令和4年第4四半期（10～12月）分の商業用不動産の「不動産価格指数」によると、マンション・アパート（一棟）の高水準が続いています。

全国の商業用不動産総合は、前期比1・3%減の132・0で、店舗が前期比3・7%減の

146・8、オフィスが同3・9%減の149・5、マンション・アパート（一棟）は同1・2%増の157・9です。不動産価格指数は平成22年の平均を100として算出。

「京都市」

市営住宅を賃貸住宅向けに活用 京都市はこのほど、現在、空き家となつている市営住宅を賃貸住宅向けに活用していく、と発表しました。

およそ2万3千戸ある市営住宅のうち、数百戸の空き住戸を民間事業者（不動産会社等）に貸し付け、民間事業者の資力とアイデアで若者・子育て世帯向けにリノベーションした後、賃貸として使うものです。初年度の令和5年度は70戸程度を見込んでいます。

こうした取り組みは全国で初めてといわれていますが、全国の自治体が所有する住宅の空き家は相当な数に上りますから、今回の京都市の事例は注目されるどころです。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

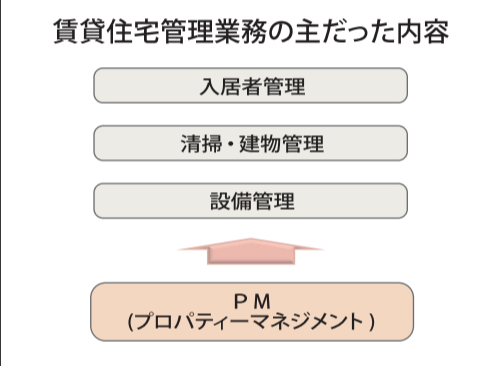
時代の変化がとてつもなく速い現在こそ「管理」の果たす役割が重要となっています

賃貸経営のノウハウが集約されているのが「管理」の総合力。賃貸経営は20年、30年と長い事業となります。入居者募集から始まって、賃貸借契約を結び、契約の更新・終了後の原状回復の手続きを経て、また新たな入居者の募集が始まります。各業

務の基本に加え、「物件の高付加価値を図り、収益アップを図る」マネジメントがキーワードとされています。物件のグレードを高め、機能、サービス等の付加価値を高める経営アドバイスです。

務は業法に基づいて的確に行われ、ささいなミスも許されません。担当者の長年の経験と社の積み重ねた専門知識がものを言います。

最大化を図り、物件の価値を高めるコンサルティングまでの幅広い領域が管理の仕事と位置づけられています。建物・設備のメンテナンス、入居者募集・契約業務、クレーム対応・集金業務、退去手続き、原状回復業務などの賃貸管理業



「管理機能」を付加したプロパティーマネジメント（PM）の手法が重要とされているものです。時代の変化がとてつもなく速く、賃貸経営の舵取りが難しくなっている今日こそ、管理の果たす役割が重要となっています。管理を充実させるためにも賃貸経営委託契約を結び、日々の連絡を密にしてご相談を重ね、大事なことを決めて実行するのが、結局、経営安定の早道ではないかと考えています。管理でお悩みでしたら、何なりとご相談ください。



経営のノウハウ

入居者募集・契約業務、クレーム対応・集金業務、退去手続き、原状回復業務などの賃貸管理業

情報パック

「日本の将来推計人口(令和5年推計)」と「世帯数」

50年後に現在の7割に減少予想の人口 世帯は小規模化し、人員の減少が続く

「わが国の総人口は、50年後に現在の7割に減少する」といった、「日本の将来推計人口(令和5年推計)」の結果が、この4月に国立社会保障・人口問題研究所から公表されて、人口減少が進む現実に改めて驚かされました。

2020年までの実績値をもとに、2070年までの人口について推計したものです。2020年の国勢調査による1億2615万人が、2070年には8,700万人に減少する、としています。

そこで気になるのが、人口減もさることながら賃貸住宅の需要に直結する「世帯数」の動向です。やはり、同研究所が2015(平成27)年の国勢

調査を基に、2040年まで推計した「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」によると、「世帯総数は2023年をピークに減少し、平均世帯人員は減少が続く」としています。しかし現実には総務省の令和4年1月1日現在の「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」では、前年比37万世帯増えています。推計の難しさなのか、誤差が生じています。

確実に視されている単身世帯の増加

現在、同研究所では、2024年度半ばの公表を予定して「日本の世帯数の将来推計」を作成していますので、より精度の高い世帯の現況が分かると思われま。戦後一貫して増加を続ける世帯総数は、今のところなお継続している



といえます。ただ、確実な傾向としては、世帯が小規模化し、平均世帯人員の減少が続いているということです。

従来最も多く占められていた「夫婦と子供から成る世帯」が減少して、「単独」「夫婦のみ」「ひとり親と子」など小規模世帯の増加が挙げられています。

つまり、夫婦・子供世帯が減少していることから、視点を変えれば、この分野の賃貸需要の増加が見込まれるものです。

ちょっと一服

戸建て賃貸住宅は比較的物件数も少なく、賃料も高めですが、市場では常に根強い人気があります。共同住宅にない独立性が好まれているものです。

この時期、雨漏り、風通しには普段以上に気をつけましょう

これは、賃貸経営のヒントになる話と思いませんか。入居者の希望に合わせてフルバリエーションの設備・機器を揃える方法と、限られた投資で、コンパクトながら工夫を凝らして、暮らしの質を確保する居住を提供するスタイルがあると思われま。これから夏場にかけて鬱陶しい雷雨が続き、時にゲリラ豪雨の発生が予測されます。気をつけたいと建物や家具を傷めまので、この時期、雨漏り、風通しには普段以上に気をつけたいものです。



(※) 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。