

「令和2年国勢調査」に見る賃貸市場を取り巻く住宅事情

持ち家の割合が低下して賃貸住宅が増加

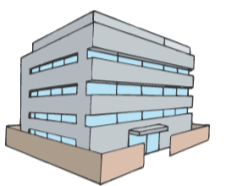
日本に住んでいる全ての人口及び世帯を対象とする「令和2年国勢調査」結果の概要が総務省から公表されました。賃貸市場を取り巻く世帯数や住宅の概要を見ていきます。



調査結果から特筆されることは、世帯数と外国人人口が大きく増加したこと

国勢調査は国内の人口や世帯の実状を明らかにするため、5年ごとに行われます。令和2年の調査結果によりますと、令和2年10月1日現在におけるわが国の人口は1億2614万6千人で、一般世帯数が5570万5千世帯となっています。前回調査の5年前の平成27年と比べ、人口が94万9千人減少したのに対して、世帯数は237万3千世帯の大幅増加となっています。

都道府県別の人口が最も多いのはやはり東京都で1404万8千人。人口上位8都道府県を合わせると6398万4千人と、全国の5割以上を占め、東京圏の人口は3691万4千人で、



賃貸住宅に住む世帯は、全体のおよそ3割を占めています



全国の約3割を占めています。

都道府県別の人口増加率が最も高いのは東京都で、次いで沖縄県、神奈川県など8都県。39道府県で減少し、うち33道府県で減少幅が拡大しています。

日本人口は5年前から1.4%減少し、1億2339万9千人に対して、外国人人口は5年前から43.6%増え、274万7千人。また、総人口に占める65歳以上の割合は、28.6%に当たる3602万7千人です。

一般世帯数は10年来増加1世帯当たり人数は減少

一方、一般世帯数は5570万5千世帯で、世帯人数が1億

2316万3千人。1世帯当たりの人数は2.21人。一般世帯数はここ10年来、一貫して増加しているのに対して、1世帯当たり人数は年々減少しています。都道府県別の一般世帯の1世帯当たり人数は、山形県が最も多く2.61人。東京都が最も少なく1.92人。全ての都道府県で減少しています。

ところで、住宅に住む一般世帯数を住宅の所有の係別に見ると、「持ち家」が3372万9千世帯（住宅に住む一般世帯の61.4%）と最も多く、次いで「民営の借家」が1633万1千世帯（29.7%）、都道府県営住宅や市町村営住宅の「公営の借家」が190万2千世帯（3.5%）、住宅や公務員宿舎などの「給与住宅」が155万2千世帯（2.8%）、「都市再生機構・公社の借家」が74万7千世帯（1.4%）となっています。平成27年と比べると、「持ち家」の割合は、62.3%から61.4%に低下しています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

時代と入居者ニーズに即応した手法で契約促進を図り、入居率を高めます



て、いい方向に進むことになり。もし部屋が何戸か空いているなら、今年は何としても満室にして賃貸経営の安定を図りたいものです。

「時代と入居者ニーズに即応した手法が効果的に実行されて相乗効果を生み、機能的に仲介されて、契約が促進されます。やはり身の丈に合った、無理せずに行けるプランを確実に手がけていくことに尽きるの

み」にあると思われま。基本的な補修・修繕は確実に押さえておく⑤無理のないリフォームを計画的に⑥常に入居者の気持ちに配慮して、長期入居者の妨げとなる阻害要因を削いでおく⑦仲介、管理会社との連絡を密にし



て最新の業界情報を入手する。こうしたことの積み重ねが賃貸経営の質を向上させるのではと考えます。ひいては満室経営の実現を図る手立てではないでしょうか。今年の賃貸市場はコロナ禍の大きな流れの中、非対面取引がさらに進み、昨年同様難しい局面が予測されますが、オーナー様との連絡、企画・プランの推進により、密接に一体となつて取り組んで参る所存です。例年にも増して今年一年よろしくお願いたします。

情報パック



『ウイズコロナ時代に人気の条件・設備』ランキング

「通信速度の速いインターネット環境」と「ワークスペースを確保できる間取り」が人気

賃貸住宅をお探しの消費者が求める条件や設備は時代とともに変化していますが、このほど不動産情報サービスのアットホーム(株)から「不動産のプロが選ぶ!『ウイズコロナ時代に人気の条件・設備』ランキング」が発表されました。

2020年4月までのコロナ禍前(ビフォーコロナ)とそれ以降(ウイズコロナ)の人気の条件と設備の調査結果を発表したものです。ビフォーとウイズの間はわずか2年ほどですが、賃貸住宅を選ぶ条件や設備に微妙な変化が現れています。順位は複数回答の結果です。



それによりますと、賃貸住宅編では、ウイズコロナ時

代に人気の条件設備の1位は、無料のインターネット環境(ネット環境の充実)で、2位が通信速度の速いインターネット環境(同)、3位がワークスペースを確保できる間取り(仕事・学習用スペースの充実)となっています。

新しい生活様式を整えたい消費者の要望・希望に注目

オンライン授業やテレワークを実施するための条件・設備がビフォーコロナと比べ人気となりました。ちなみに、4位から10位は次の通りとなっています。

宅配ボックス(通販の利用拡大)、ワークスペースを確保できる広さ(仕事・学習用のスペースの充実)、防音性に優れたRC造(音漏れ防止)、スーパーやコンビニなど周辺施設が



整っている(おうち時間の充実)、リビングが広い(仕事・学習用スペースの充実)、戸建タイプ(おうち時間の充実)、南向き(日当たりがよい)。

やはり、「通信速度の速いインターネット環境」「ワークスペースを確保できる間取り」が上位にランクインし、オンライン授業やテレワークを実施するための条件・設備がビフォーコロナと比べ人気となりました。

ちょっと一服



オーナー様をはじめ、お取引の皆様、よい年をお迎えでしょうか。旧年中はひとかたならぬご愛顧にあずかり、誠にありがとうございました。今年一年も昨年同様にお世話になります。昨年にも増してお引き廻しのほどお願い申し上げます。

活発な動きに期待が寄せられています今年もよろしくお願申し上げます

今年こそと、物件の活発な動きに期待が寄せられています。本格的な回復はまだで、様子見といった感じ。例年の通り、1月も10日を過ぎますと、新生活準備のお部屋探しに多くのお客様の来店、問い合わせが入ります。オーナー様には空室、入居条件の最終確認に急なご連絡を差し上げることがありますので、携帯電話等にご注意ください。私どもも全力で仲介のサポート、お手伝いをさせていただきますので、何とぞよろしくお願い申し上げます。

(※) 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。