

# 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：北区上十条2-8-11 金高歯科ビル1階 ■TEL:03-5993-1841 ■FAX:03-3907-6157  
■2024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(16)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

### 「令和5年住宅・土地統計調査」結果のポイント

- 総住宅数：約6,505万戸  
2018年から4.2%の増加で過去最多
- 総世帯数：約5,622万世帯  
1世帯当たりの住宅数は1.16戸
- 借家数：約1,946万戸、住宅全体の35%  
2018年と比べ、0.6ポイントの低下
- 民間借家(賃貸住宅)数：約1,568万戸  
住宅全体に占める割合28.2%
- 空き家数：約900万戸、空き家率：13.8%  
1993年から2023年までの30年間で約2倍

つまずき、民間借家の増加が約72万戸となつています。また、民間借家の増加が約72万戸となつています。また、民間借家の増加が約72万戸となつています。

「令和5年住宅・土地統計調査」(総務省)結果の集計が4月の速報値に続き、今回、住宅数、住宅・世帯に係る基本的な項目などの確報集計が公表されました。わが国の住宅政策の根幹をなすデータで、住宅と世帯の実態が浮き彫りになっていきます。すでに概数が公表されていますが、確定数値が公表されましたので、住宅事情の基本を押さえておきたいと思えます。

2023年10月1日時点のわが国の総住宅数は約6505万戸で、5年前の2018年と比べ、約264万戸、4.2%の増加。総世帯数は約5622万世帯で、2018年と比べ約221万、4.1%の増加と、総住宅数、総世帯数はこれまで一貫して増加が続いており、過去最多となつています。住宅を所有別に見ると、持ち



総住宅数、総世帯数の増加が続いています。同時に空き家も増えており、賃貸経営の舵取りに慎重な管理・運営が求められます

家が約3388万戸で、住宅全体に占める持ち家住宅率は60.9%と、2018年と比べ、0.3ポイントの低下。借家は約1946万戸で、住宅全体に占める割合は35%となつています。借家の内訳を見ると、「民間借家」は約1568万戸で、住宅全体に占める割合が28.2%と最も多く、次いで「公営の借家」が176万戸、「給与住宅」が約130万戸、「都市再生機構(UK)・公社の借家」が約72万戸となつています。つまり賃貸住宅の

推移を見ると、5年前に比べて39万戸、10年前では約110万戸の増加です。世帯数がこの5年間で221万増加していることを見ると、決して多いといえないようです。一方、総住宅数のうち空き家は約900万戸と、前回調査の5年前と比べ約51万戸増加して、過去最多となつており、総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は13.8%。2018年の13.6%から0.2ポイント上昇し、過去最高です。1993年から2023年までの30年間で約2倍規模となつていきます。空き家約900万戸のうち、「賃貸用の空き家」は約444万戸。内訳は一戸建が21万戸、長屋建が27万戸、共同住宅が395万戸。建て方別で、共同住宅全体の空き家が503万戸ですから、その78.5%が「賃貸用の空き家」となつていきます。

共同住宅はこの30年間で約1.8倍の増加を建て方別にみると、一戸建が2931万9千戸、長屋建が126万5千戸、共同住宅が2496万8千戸となつており、共同住宅はこの30年間で約1.8倍の増加。住宅全体に占める共同住宅の割合は約45%で過去最高。なお、「家賃の傾向」と「高齢者のいる世帯の状況」については、2面にまとめています。

### 遠ざかる「夢のマイホーム」

「もはや手が出せない、物価高に追い付かない賃上げ、遠ざかるマイホーム」というタイトルの記事を最近あるネットニュースで読みました。

東京23区に限って話をすると、今年の新築分譲マンションの平均価格は1億1,483万円と、遂に億の台に突入してしまいました。子育て世帯30代の家族が仮に都内で平均価格レベルの分譲マンションを購入しようとする場合、一体いくらの年収があれば金融機関からお金を借りることができるのか、試算したところざっと年収900万円は必要だと分かりました。年収900万円もらっている30代って果たして日本に一体どのくらいいるのでしょうか？察するに極僅かであることは間違いありません。



ザタワー十条も億ションの部屋が多くあります

今や子供を保育園に預けて夫婦共働きをするのが当たり前になって来ているので夫婦でペアローンを組んでマンションを購入する手も大いにあると思います。その場合でも夫婦それぞれ450万円位の年収が必要です。しかも35年以上のローンを組むことになるでしょうから、仮に35歳で家を購入した場合、完済するまで夫婦ともに70歳まであくせくと働き続けなければなりません。

こんな状況では「遠ざかるマイホーム」とはもつともな表現だと思えます。昨今言われている物価上昇に見合った賃金の上昇が日本経済で実現しない限り、子育て世代は東京でマイホームを取得する事が出来ず、生涯賃貸暮らしか、首都圏近郊、例えば都下、埼玉や千葉とかで何とか「夢のマイホーム」を手にするしか手段はなくなるでしょう(私はこれらの地域の暮らしを卑下しているわけでは決してありませんのであしからず)。

これから数十年間この国の経済を下支えする所謂中流階級の労働者達が一生懸命に仕事しても都内でマイホームを持つ事が出来ない社会なんてあまり魅力のない、この記事を読んでいながら寂しい気持ちに陥ってしまいました。

代表取締役 吉田

「令和5年住宅・土地統計調査」(総務省)の確報集計に見る住宅・世帯事情

## 総住宅数・総世帯数ともに増加が続き過去最多

5年に一度実施される「令和5年住宅・土地統計調査」の確報集計の結果が総務省から公表されました。国民生活の5年ごとの調査ですから、やはり住宅数、世帯数に変化が見られます。調査結果から賃貸住宅の現況などについて考えてみます。

推移を見ると、5年前に比べて39万戸、10年前では約110万戸の増加です。世帯数がこの5年間で221万増加していることを見ると、決して多いといえないようです。

### ニュースフラッシュ

#### 景気が緩やかながら回復していることから土地の手当てが先行して地価上昇が続いています

不動産市況のバロメーターといわれる土地価格の上昇が続いています。

今年1~6月の前半を見ても、「地価LOOKレポート」(令和6年第2四半期)によると、主要都市の高度利用地等の地価動向は、住宅地が9期連続、商業地は2期連続で上昇し、「令和6年都道府県地価調査」でも全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続して、上昇幅が拡大しました。

このような上昇理由として、住宅地が利便性や住環境の優れた地区におけるマンション需要に引き続き堅調さが認められ、商業地では、各地の再開発事業の進展や国内外からの観光客の増加もあって、店舗需要の回復傾向が続いたこと、そして、オフィス需要も底堅く推移したことなどが挙げられています。

住宅地・商業地・店舗関連の需要がそれぞれ堅調であることから、不動産事業のもとになる土地の手当てが先行して地価上昇を見せているものです。

