

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

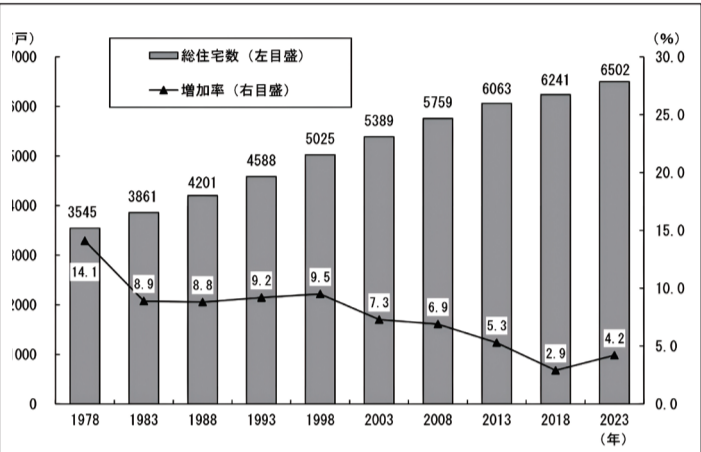
■発行所：丸一不動産株式会社 ■本社：北区上十条2-8-11 金高齒科ビル1階 ■TEL:03-5993-1841 ■FAX:03-3907-6157
■2024年6月号 ■毎月1回発行 ■URL:http://www.m-1.co.jp/ ■E-MAIL:mail@m-1.co.jp

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(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

総住宅数及び増加率の推移全国(1978年~2023年)



※出典：「令和5年住宅・土地統計調査」住宅数概数集計(速報集計)結果

13・6%から0・2ポイント上昇し、過去最高です。空家家の内訳は、新築・中古を問わず、賃貸のために空家家になっている「賃貸用」が全体のほぼ半数の44・3%で、「売却用」が33・3%、「二次的住宅(別荘など)」「38万戸」「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家家」が38・5万戸。空家家数の推移は、これまで一貫して増加が続いており、1993年から2023年までの30年間で約2倍規模となっています。

なお、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家率」は、鹿児島県が13・6%と最も高く、次

いで高知県が12・9%、徳島県及び愛媛県が12・2%となっており、西日本で高い傾向を示しています。国立社会保障・人口問題研究所が4月に公表した「日本の世帯数」によると、2020年の世帯総数が5570万世帯で、総住宅数6502万戸から世帯総数を引けば、およそ空家家900万戸と合致します。

ところで、空家家率が最も高いのは和歌山県と徳島県の21・2%で、次いで山梨県20・5%、鹿児島県20・4%、高知県20・3%、長野県20%など。逆に低いのは沖縄県の9・3%、埼玉県9・4%、神奈川県9・8%、東京都11%、愛知県11・8%などで、やはり住宅需要の大きい地域の空家家率が低くなっているのが分かります。

空家家数の現実を冷静に判断した管理、経営が求められる

5年に一度実施される「住宅・土地統計調査」の結果は、少子高齢社会が進む中、各方面から高い関心が集まっています。それだけに、今回の公表で、賃貸住宅の空家家数の調査結果が注目されていましたが、5年前に比べ2・3%増。また、20年前と比べても76万戸増の規模です。

これからの賃貸経営は、こうした空家家数の現実を冷静に判断した管理、運営が求められることは間違いありません。

公表された住宅数概数集計の結果によると、2023年10月1日時点のわが国の総住宅数は6502万戸で、5年前の2018年と比べ、261万戸、4・2%の増加。総住宅数はこれまで一貫して増加が続いており、過去最多となっています。

総住宅数を都道府県別に見ると、東京都が820万戸と最も多く、次いで大阪府が493万戸、神奈川県が477万戸で、5年間の増加率を見ると、沖縄県が7・2%と最も高く、次いで東京都が6・9%、神奈川県と滋賀県が5・9%。

一方、総住宅数のうち空家家は900万戸と、前回調査の5年前と比べ51万戸増加して、過去最多となっており、総住宅数に占める空家家の割合(空家家率)は13・8%。2018年の



わが国の総住宅数は過去最多の6,502万戸。世帯数の増加も続いており、今後も増加傾向が継続すると見られています

「日本の世帯数」によると、2020年の世帯総数が5570万世帯で、総住宅数6502万戸から世帯総数を引けば、およそ空家家900万戸と合致します。

ところで、空家家率が最も高いのは和歌山県と徳島県の21・2%で、次いで山梨県20・5%、鹿児島県20・4%、高知県20・3%、長野県20%など。逆に低いのは沖縄県の9・3%、埼玉県9・4%、神奈川県9・8%、東京都11%、愛知県11・8%などで、やはり住宅需要の大きい地域の空家家率が低くなっているのが分かります。

「令和5年住宅・土地統計調査」(総務省)速報集計結果

わが国の総住宅数は過去最多の6502万戸

5年に一度実施される総務省の「住宅・土地統計調査」は、わが国の住宅政策の根幹に関わるデータとされ、住宅と世帯の実態が浮き彫りになるものです。今回で16回目で、今年9月頃に公表予定の確定値に先駆けて概数集計が公表されました。主な部分を紹介いたします。

わが国の総住宅数は過去最多の6,502万戸。世帯数の増加も続いており、今後も増加傾向が継続すると見られています

空家家問題と相続登記義務化について

今月の記事にもありますが、この5年間で全国の空家家の数は51万戸増えて900万戸になりました。30年前の調査と比較すると倍以上に増加しているそうです。今後、国が余程の特別な策を講じない限りこの数は加速度的に増加して行くでしょう。東京都の空家家率は11%で全国平均と比べるとまだ低い数値ですが、これから先東京の人口も減少に転じるにつれ空家家率も高くなって行くことが予想されます。今後どのようにして空家家の数を低く抑えて行けば良いのか?経済を活性化させ不動産の価値を維持して行くためにも空家家の問題を解決する事は私達不動産を扱う者にとっては重要課題であると認識しております。

ところで、今年の4月1日から法律によって相続登記が義務化された事は皆様ご存じでしたでしょうか?実は全国には不動産所有者が不明であったり、不動産所有者が亡くなくても相続の登記をされないまま放置されている不動産が沢山あると言われてます。では何故相続登記がな

れないのでしょうか?理由は様々あるでしょうがこうした所有者不明の空家家や空家地が周辺環境を悪化させたり、民間取引や公共事業を進める上で障害となる等、大きな社会問題となりつつあるのです。この法律は相続が発生して不動産の取得を知った日から3年以内に相続登記をしなかった場合、10万円の過料が課されるというものです。この法律が施行された背景には先ほど述べた社会問題の他にやはり空家家の問題がリンクしていることは簡単に想像がつかます。

実務において空家家になっているお宅に用事があるためコンタクトを取る手段として不動産登記簿謄本を閲覧しても、その不動産が相続の登記が成されていない(亡くなった方の名義のままである)ため、今の所有者を知る事が出来ないケースが良くあります。この法律が不動産の流動化に少しでも寄与してくれる事を願って止みません。

代表取締役 吉田

ニュースフラッシュ

「子育て支援型共同住宅推進事業」の募集始まる 1戸当たり上限100万~500万円の補助

4月1日より、子育てに配慮した賃貸アパート・マンションの新築と改修の取り組みの対策費が補助される、「子育て支援型共同住宅推進事業」の新年度の募集が開始されました。

転落防止の手すりや補助錠の設置、防犯性の高い窓や玄関ドアの設置など、住宅内での事故防止や不審者の侵入防止などを目的とした子どもの安全確保に資する設備の設置に対する支援です。

また、キッズルーム・集会室などの多目的室の設置や、遊具・水遊び場・砂場のプレイロットの設置など、居住者間や地域との交流を促す施設の設置に対しても支援されます。1戸当たり上限500万円の補助(交流を促す施設の設置)です。

こうしたおり、早速、社会的ニーズに呼応して、D社から国土交通省の「子育て支援型共同住宅推進事業」に対応した賃貸住宅が販売されました。住宅内での事故防止や防犯対策のための設備と、子育て期の親同士の交流機会創出のための設備が標準設置されています。

