中野区で一番まめに動く不動産会社。地域NO.1を目指す不動産プロ集団。

月刊　たかしまや通信

賃貸経営マーケットレポート

■ 2015 年 7 月号（毎月 1 回発行）■ 発行人：株式会社 高島屋

【中野新橋本店】〒164-0012 東京都中野区本町 3-3-4　TEL: 03-3379-8171　FAX: 03-3379-8172　URL: http://www.takashimaya-f.co.jp
【東中野支店】〒164-0003 東京都中野区東中野 4-4-8　TEL: 03-5338-6981　FAX: 03-5338-6982　E-mail: info@takashimaya-f.co.jp

賃貸管理のことならお任せ下さい。
高島屋管理物件入居率
月平均 98.6%
その他不動産売買、土地活用、
相続等何でもお気軽にご相談下さい。
Since 1951
TAKASHIMAYA

空き家対策元年といわれる中の賃貸住宅市場

住宅市場における需要の調整的な役割を果たす

仲介・管理のレベルアップで高入居率を維持する

空き家の増大が全国的にクローズアップされています。この５月には、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されて、今年は空き家対策元年とさえいわれています。空き家と賃貸住宅市場について取り上げます。

住宅と空き家の現状ですが、総務省が公表した「平成25年住宅・土地統計調査」によると、平成25年10月現在のわが国の住宅総数は６０６３万戸で、過去15年間で一千万戸以上の増加。このうち空き家数は８２０万戸で、総住宅数に占める空き家の割合である空き家率は、13・５％と過去最高となっています。

空き家の内訳ですが、賃貸用の住宅が４２９万戸、売却用の住宅が31万戸。それぞれ空き家全体の52・４％と３・８％で、ここ５年間で増えた空き家約63万戸のうち、賃貸住宅は16万５千戸と、およそ全体の26％を占めています。別荘等普段人が住んでいない二次的住宅を除いた空き家率の高い都道府県の上位は、山梨、愛媛、高知、徳島、香川で、逆に低いのは宮城、沖縄、山形、埼玉、神奈川。

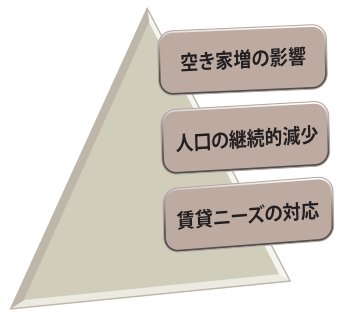
一方、平成25年の総世帯数は５２４５万世帯。過去15年間で、８００万世帯以上増えたことになります。やはり関東、中京、近畿の３大都市圏の割合が高く、住宅数では、この３大都市圏の合計で全国の約53％を占めています。

住宅の所有の関係では、居住世帯のある住宅５２１０万戸のうち、持ち家が住宅全体の約62％であるのに対し、借家は１８４５万戸で全体の35・４％。このうち民営の賃貸住宅は１４５４万戸で、住宅全体の約28％、借家全体の約79％を占めています。いわばわが国住宅の６割が持ち家で４割弱が借家、その借家のうち、８割がＵＲや社宅を除く賃貸住宅ということになります。

賃貸住宅の空き家数が高水準なのは、住宅市場における需要の調整的な役割を果たしていることも見逃せません

空き家のうち賃貸住宅の割合が高いのは、そもそも住宅全体の中で賃貸住宅の比重が高いことや、住宅市場における需要の調整的な役割を果たしていることが原因となっています。

今後直面する賃貸市場の動向



景気の影響受けるニーズの変化

いかがでしょうか。日本全体の住宅事情の現況と空き家の状況の全体像を見てきましたが、こうした統計上のデータが賃貸市場と賃貸経営の置かれている現状をつぶさに示しているようです。

結局、今後の賃貸市場は空き家数と人口の継続的な減少、景気の影響を受けた賃貸ニーズの変化によって、市場のバランスが常に左右される、といった局面を辿ると見られます。

問題はこうした市場環境の下、入居率をいかに維持するかということです。空き家増がともすれば市中の物件在庫を押し上げることに直結しかねないだけに、あらゆる手立てを講じて仲介・管理のレベルアップを果たしたいと考えております。

ニュースフラッシュ

27年第１四半期「地価LOOKレポート」上昇地区が全体の８割を超える

国土交通省が６月に発表した、平成 27 年第１四半期（平成 27 年１月１日～４月１日）の主要都市の高度利用地地価動向報告「地価 LOOK レポート」によりますと、主要都市・高度利用地 100 地区における地価動向は、上昇が 84 地区、横ばいが 16 地区、下落が０地区となり、上昇地区が全体の８割を超えています。

上昇 84 地区のうち、82 地区が０～３％の上昇で、銀座中央、名古屋・太閤口の商業系２地区が３～６％の上昇。上昇地区の割合が高水準を維持しているのは、金融緩和等を背景とした高い不動産投資意欲や生活利便性が高い地区のマンション需要等により、商業系地区・住宅系地区ともに多くの地区で上昇が続いているため。

上昇地区数が全体の８割強と前回と同じ割合を占め、上昇基調の継続が見られます。東京圏が上昇地区 39、横ばい地区４となり、約９割が上昇し、大阪圏では、上昇地区 22、横ばい地区３で、約９割が上昇。名古屋圏は、平成 25 年第２四半期から８回連続で総ての地区で上昇となっています。

賃貸マーケット情報

不動産投資動向

不動産投資への期待感が人気支える

投資に高い満足度の調査結果も

投資信託協会が６月に公表した５月の投資信託概況によりますと、公募投信の純資産総額が１０２兆４５７４億円で、初めて１００兆円の大台を突破しました。日銀や公的資金の流入に加え、個人の投資意欲も旺盛なことから、市場の円安、株高の運用益の拡大が背景にあります。

市場に運用資金が大量に出回ると、個人の裁量が左右する株式相場より、専門家の手によって運用される投資信託に資金が流れる傾向が強くなりがちですが、根底には不動産投資への期待感が人気を支えているようです。

ちょうどこの時期、野村不動産アーバンネットから「不動産投資に関する意識調査（第７回）」結果が発表されましたが、投資家の投資心理がよく表れています。

それによりますと、投資用物件の買い時感について、買い時だと思う、間もなく買い時が来ると思うを合わせると約56％が買い時と回答し、１年後の不動産価格は約56％が上がる、と見ています。

公的資金や個人の投資意欲が、活発な不動産投資を促しています

売却で所有物件の組み換え

この先の１年間で投資をしたい投資商品の１位は、不動産投資の約66％で、次いで株式（日本株・外国株）の約48％、ＲＥＩＴ（不動産投資信託）の約26％、投資信託の約25％、海外不動産投資、ＦＸ（外国為替証拠金取引）がそれぞれ約11％。

不動産投資を行っていることについて、約80％が良かったと思うと回答し、高い満足度を得られており、後悔しているは約１％。

過去３年間に投資用物件を売却した人の割合は約24％で、売却した理由の１位が所有物件を組み換えるため約71％、２位が不動産価格が上昇したから約44％、３位は修繕費がかかるから約23％。