



# エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

■2022年3月号  
■管理版URL: <http://www.est-kanri.com>  
□売買版URL: <http://www.est-21.com>

賃貸経営で失敗しない為の最新ニュースを皆様へ！  
賃貸物件の管理・経営に関するご相談は、「EST」へおまかせ下さい！

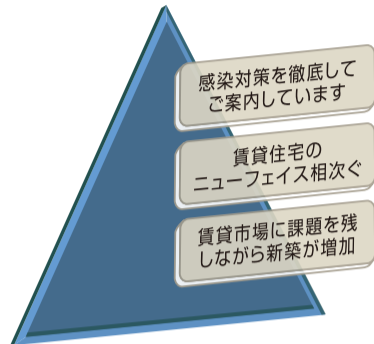


賃貸物件の管理・仲介業務から、  
投資用不動産の売買、  
土地有効活用まで  
幅広くコンサルティング

発行人  
**株式会社 エストハウジング**  
代表取締役 **松澤 祐一**  
埼玉県川口市東川口3-1-4  
TEL: 048-290-3100



## 今年になって見られる主な動き



新型コロナウイルスの感染拡大が始まって、今年で3年目を迎えます。変異株の「オミクロン株」もやや落ち着きを見せ、コロナ慣れのもと手探りの生活が続いています。春のシーズンの賃貸市場も佳境に入っていますが、市場で見られる主だった動きを紹介します。

コロナ禍にあって、新しい賃貸ニーズを取り入れたワンステップ上の賃貸住宅が市場に出始めています。今年はこの傾向が強くなるようです

「商品システム」が相次いで発表されています。一部を紹介いたします。

そのせいか、問い合わせにも最寄り駅歩分数・間取り数(広さ)・家賃を以前にも増してシビアにチェックする傾向が強まり、今までは敬遠され気味の駅から遠い物件も契約率が高まっています。

ことから、広めの間取りを求め、住み替え需要の問い合わせを多くいただきます。

令和3年の新設貸家は前年比約5%増の32万戸です。令和3年1年間に新設された貸家は32万戸で、前の年に比べて約5%増と4年ぶりの増加となりました。背景にあるのは、①根強い賃貸経営への関心と投資意欲②新築に対する賃貸市場の期待感③金融機関の貸出緩和の動きなどが挙げられます。賃貸不動産向けの金融機関の融資姿勢には、まだ厳格化が見られますが、一時よりはやや緩くなったようです。

貸家着工の新設が下げ止まったようですが、市場環境は厳しいものがあります

貸家着工の新設が下げ止まったようですが、市場環境は厳しいものがあります

# 新風が吹く賃貸住宅市場、今年は新しい展開が予想

融資などプラスの条件が重なり、賃貸住宅の新設が相次ぐ

## ニュースフラッシュ

### 令和3年の貸家の新設、4年ぶりの増加 2府13県で前年比2ケタ以上の伸び

賃貸住宅の新設増が全国各地で見られますが、国土交通省から公表された集計によると、令和3年1年間(令和2年4月~令和3年3月)の貸家の新設着工戸数は、前年比4.8%増の32万1,376戸と、前年比で4年ぶりの増加となりました。

これは過去20年の中で、下から5番目の規模で、この時期で最も多い16年前の平成18年と比べて22万戸も減少しています。それでも4年ぶりの増加ですから、市場における賃貸住宅ニーズの動向も含め、やはり特筆されます。

貸家の新設着工戸数で前年比2ケタ以上の伸びを見せたのは、岩手、宮城、福井、山梨、愛知、三重、京都、大阪、兵庫、奈良、広島、山口、香川、佐賀、鹿児島島の2府13県です。3大都市圏別でも首都圏が前年比3.2%増、中部圏が10.3%増、近畿圏が13.8%増の伸びを見せています。

なお、令和3年の住宅の新設全体の約38%を貸家が占めており、令和元年以降ここ3年間変わらない割合です。



## 富士ニューハイツII 投資用一棟売アパート

JR高崎線・湘南新宿ライン 上尾駅 徒歩13分



利回り等	
■月間想定賃料	444,153円
■年間想定賃料	5,329,836円
■利回り(満室想定)	7.50%



- ポイント**
- 2DK×8戸 満室稼働中
  - 土地約113.3坪
  - 2013年 外壁・屋根塗装工事実施
  - 8部屋中5部屋フルリフォーム実施

- ライフインフォメーション**
- ・セキ薬局柏座店 …約300m
  - ・ファミリーマート上尾富士見二丁目店…約350m
  - ・アリオ上尾 …約750m
  - ・上尾中央総合病院 …約750m

※図面と現況が異なる場合は現況を優先させていただきます。  
※利回りは(満室時年間賃料÷物件価格)の単純利回りで、年間経費は考慮されていません。  
また満室時年間賃料は、あくまでも現況または予想のものであり、将来にわたって確実に得られることを保証するものではありません。

価格		7,100万円
物件所在地	上尾市富士見2-17-17	
土地	権利	所有権
	地目	宅地
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	土地面積	374.27㎡(公簿)
	接道	北東側公道約5m・南西側公道約6m
建物	建蔽・容積	60%・200%
	構造	木造スレート葺2階建
	完成年月	昭和62年10月 築
延床面積	317.98㎡(1階158.99㎡・2階158.99㎡)	
現況	賃貸中	
引渡し日	相談	
備考	・ 売主契約不適合責任免責、現況有姿	
	・ 公営水道・本下水・プロパンガス	
	・ 敷地内・外(自治会所有)駐車場各2台有	
	・ ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。	



株式会社エストハウジング  
埼玉県知事免許(6)第17284号  
〒333-0801 埼玉県川口市東川口3-1-4

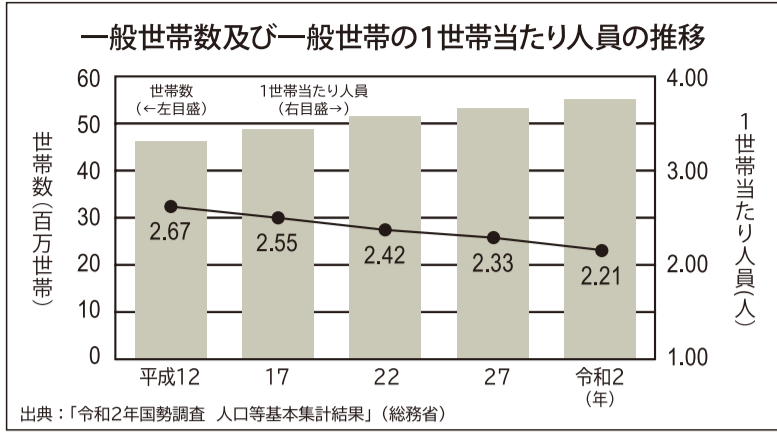
☎048-290-3100  
https://www.est-21.com  
定休日: 第1・3火曜日、毎週水曜日

取引形態: 媒介

民営借家世帯は一般世帯全体の3割を占める

世帯数はここ20年来、一貫して増加

人口が減少する中、世帯数は増加しています。この世帯数の伸びが賃貸住宅の需要を底堅く支えていることはよく知られています。最新のデータから世帯数の実態を見ていきます。



「令和2年国勢調査」の結果によると、令和2年10月1日現在の我が国の一般世帯数は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年に比べて、人口が約95万人減少したのに対して、世帯数は237万3千世帯の大幅増です。1世帯当たりの人数は2・21人で、一般世帯数がここ20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。



世帯数は一貫して増加していますが、1世帯当たり人員は減少傾向が続きます

平成27年と比べると、世帯人員が2人以下の世帯は増加しているのに対し、3人以上の世帯はいずれも減少しており、とくに5人以上の世帯は10%以上減少しています。

65歳以上の人がいる世帯は一般世帯全体の4割

一般世帯数を都道府県別に見ると、やはり東京都が721万7千世帯と最も多く、次いで神奈川県421万世帯、大阪府の412万7千世帯で、最も少ないのが鳥取県の21万9千世帯となっています。

ところで、一般世帯数の住宅所有の関係をみると、「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。住宅の約3分の1を賃貸住宅が支えていることが分かります。「持ち家」の割合は、平成27年と比べると、62・3%から61・4%に低下しています。なお、65歳以上世帯員がいる一般世帯数は2265万5千世帯で、一般世帯の4割強を占め、65歳以上のうち、単独世帯の人口は671万7千人。65歳以上人口に占める割合は19%で、65歳以上の約5人に1人が一人暮らしとなっています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

総人口に占める65歳以上の割合は約29% 長い目で見れば高齢者対応も視野に



年齢を潜在需要者としてどのように見ていくか、これからの賃貸経営の手がかりになるのではないのでしょうか。

2020年10月1日現在の人口は1億2614万人です。その後は上昇が続く一方で、昭和60年には10%を、平成17年には20%を超え、令和2年は28・6%まで上昇したものです。

総人口に占める65歳以上人口の割合を都道府県別に見ると、秋田県が37・5%と最も高く、



次いで高知県、山口県となっており、45道府県では25%以上となっています。それに対し、沖縄県が22・6%と最も低く、27%未満では東京都、神奈川県、愛知県、滋賀県となっています。

こうした統計からも、紛れもなく日本の高齢社会の現実を目の当たりにします。そこで、賃貸経営との関連ですが、やはり長い目で見れば、高齢者対応はシステムチックな取り組みも視野に入れておくべきではないかと思われまます。ポリュームとしてのマーケット規模とどう取り組みが課題ではないでしょうか。システムチックな取り組みに引きまわらせては別の機会に取り上げさせていただきます。

情報パック

外国人動向の最新データ:総人口のうち日本人97.8%、外国人2.2%

5都府県に住む外国人がわが国に住む外国人人口の54%を占めています

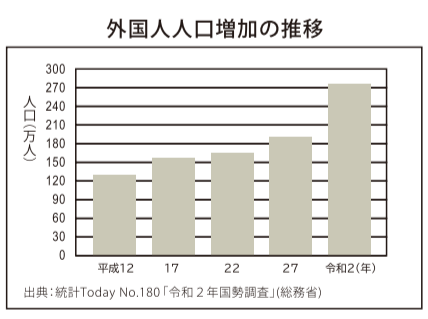
賃貸住宅経営にも関係する外国人動向を最近公表された最新のデータから見ていきます。令和2年10月1日現在の日本人人口は平成27年から1.4%減少し、約1億2,340万人となりました。そして外国人人口は274万7千人です。27年からの5年間で43.6%増え、総人口の割合で日本人は97.8%、外国人は2.2%となっています。27年と比べると、日本人は178万3千人減少し、外国人は83万5千人増加したものです。

外国人人口が多い都道府県は、東京都が56万4千人で外国人人口の20.5%と最も多く、次いで愛知県

が25万9千人、大阪府が24万2千人、神奈川県が23万1千人、埼玉県が18万6千人となっており、これら5都府県に住む外国人人口はわが国に住む外国人人口の53.9%を占めています。都道府県人口に占める割合では、東京都が4%と最も高く、次いで愛知県が3.4%、群馬県が3.1%となっています。

コロナ禍後、引き続き外国人の増加は見込まれる

この5年間で外国人人口の割合が大きく上昇した地域について見ると、外国人の割合は、全国的に上昇しており、とくに大都市において強くその傾向があります。しかし、割合が大きく上昇した市区町村の上位は、必ずしも大都市ばかりではなく、リ



ゾート開発によるレジャー関連産業が盛んな北海道や、外国人向けの学校が設立された群馬県など、地域事情を背景として割合が上昇しているところもあります。

新型コロナウイルスの感染拡大に伴う入国制限により、令和2年の単年で見れば、外国人の入国は減少していますが、いずれ元の環境に戻れば、引き続き外国人は増加していくことが見込まれます。今後、人口の減少に伴う人手不足が懸念される日本にとっては、外国人の動向にはさらに注目が集まると考えられます。

※参照:「令和2年国勢調査」人口等基本集計結果(総務省)、統計 Today No.180「令和2年国勢調査」-人口等基本集計結果からみる我が国の外国人人口の状況-(同)

ちょっと一服

今号は賃貸住宅の経営と関わりが強い「世帯数」「高齢者」「外国人」の実情について、最新のデータをもとに取り上げてみました。とにかく、物件はそれぞれの条件が一つひとつ違いますが、一括りとして捉えることはできませんが、賃貸住宅を取り囲む一つの傾向として見ておくことも必要ではないでしょうか。社会環境も時代とともに大きく変化しますので、賃貸経営においても発想の切り替えが常に求められるようです。市場においてシーズンの前半の動きが鈍かった分、これ

時代の変化に合わせ、賃貸経営にも発想の切り替えが求められます

から4月半ばにかけて、部屋をお探しのお客様の問い合わせや来店が増えることが予想されます。空室、条件等の確認に急な連絡をさせていただくことが出てきますので、携帯電話をお手元をお持ちいただくなど、連絡先の手配をよろしくお願いたします。新型コロナウイルス・オミクロン株の拡大で、人の動きが大きく鈍っています。本紙が読者の皆様の手元に届く頃にはピークアウトしていることを願ってやみません。

(※) 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。