



—賃貸住宅の市場構造変化—

東日本レインズに登録された首都圏の賃貸物件の在庫状況の推移を見ると、平成 8 年 4 月を境に右肩上がりが続いています。今年 7 月末の登録在庫数は約 38 万 1000 戸で過去最大を記録し、前年比 18%の増加です。人口統計資料を見ても、人口減少から市場の構造が変わりました。大量の移民が海外から入らないかぎり、需要の減少が続きます。住宅は 750 万戸の空家があります

1. 空家実態調査

国土省の空家実態調査（平成 22 年 2 月中旬～3 月調査）*1 によると、

- ①空家の所有者：「単独個人名義」が 74.7%、空家の個人所有者では年齢「60 歳以上」が 56.5%
- ②空家の立地、規模等：「賃貸」が 80.9%
 - 建て方・構造は、東京では共同住宅が 92.2%、大坂・東京 40km 以遠では木造の一戸建・長屋建が約 40%、
 - 住宅の延べ床面積では、東京では 15～30 m²が 44.4%、東京 40km 以遠では 50 m²以上が 44.8%、
 - 持ち家では「50 m²以上」が 77.6%、民間賃貸住宅では「15～30 m²」が 34.5%
 - 建築時期は「昭和 46～55 年」「昭和 56～平成 2 年」が多く、合わせて 50%を占める
- ③空家の状況、原因等：空家の継続期間 「1 年未満」が 53.1%を占める。東京では「6 ヶ月未満まで」が 61.1%であり、大坂は 23.3%、東京 40km 以遠は 34.7%
 - 購入者・入居者の募集状況は「賃貸として入居者を募集」しているものが 67.5%と最大、次いで「非募集」が 29.3%。東京では「賃貸として入居者を募集」が 79.4%を占め、他地域に比べて高い
 - 入居者が決まらない原因は「市況が悪いため」が 34.0%で最大、次いで「募集し始めたばかり」が 29.3%
 - 利用者を募集していない住宅の今後 5 年間の活動意向は「現在と同じ利用方法を継続する」が 55.6%
 - 空家化の原因としては「賃貸人などの入居者が退去した」56.5%で最大

2. 賃貸市場の傾向と展望

増え続ける空室対策として、アパート建設業者を中心とした貸主側のサービス合戦の様相となっています。

- ①客付業者に手数料の他、必要経費を支払う傾向となっている、②一定期間フリーレントがついている、
 - ③成約した部屋に地デジ対応テレビを設置する、④入居者の希望するリフォームを行なう、
 - ⑤食事付の賃貸マンション、⑥家具家電付賃貸の普及、⑦契約時に借手手数料ゼロ、または敷金・礼金なし
- 以上は一部のことでなく、今後は需給バランスからこうしたことが定着することになるでしょう。

3. 空室対策

1. 賃料の見直しをする

賃貸物件の総合的な魅力、この物件力こそが市場評価の全てです。市場で借手がつかないのであれば、借手の希望する賃料に見直す（値下げする）こととなります。

2. 仕様・間取りをこれからの需要に合うようリニューアルする

顧客の希望するものは何かを分析して（プロの力を借りる）、費用をかけて外観、レイアウト、仕様をグレードアップします。立地条件と対費用効果の見直しです。

3. 入居者へプロのサービスを提供する

居心地のよい快適な住まいを維持して提供するプロ経営の時代です。

*1 平成 21 年度空家実態調査の調査結果 平成 22 年 6 月 30 日 国土交通省

大阪府と東京都の区部市部、及び東京都心から 40km 以遠の茨城・埼玉・千葉・神奈川 4 県内の地域を調査対象地域とした。