逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便り

レントライフ便りは、オーナ様に安定した賃貸経営を築いていただくため、最新の市場動向・入居者ニーズ、またレントライフの取組などを発信しています。

管理物件入居率 97.03%（2023年4月時点）

2023 5・6 月号 Vol.91

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』 www.rentlife.co.jp/owner

編集発行 株式会社レントライフ 本社 マーケティング課

レントライフ　オーナー

《レントライフ便り専用アンケート》

レントライフ便り専用お問合せフォームから
オーナー様のご意見をたくさんお待ちしています。

rentlife.co.jp/inquiry/rentnews

vol.91 専用 お問合せフォーム

今回のお題目

《特集》消滅してゆく都市、896の市町村が2040年に消える？

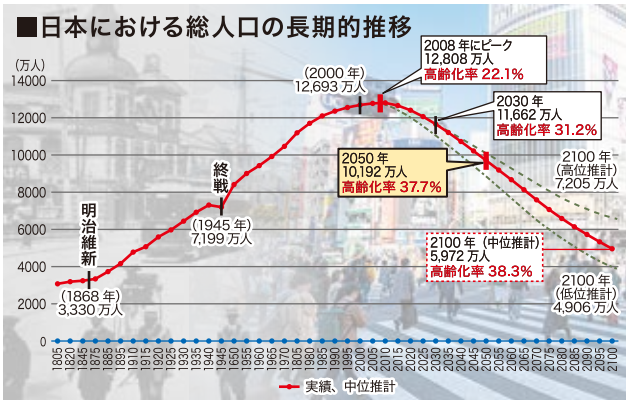
- ■古い賃貸住宅こそ利益を生む！賃貸経営セミナー開催報告
- ■【セミナーご紹介事例】入居率３割の物件が大復活！
- ■連載　アパートマンション預かりくん事例紹介 長期空室物件が大変身で即入居！新登場預かりくんアドバンスが人気です！
- ■日本のNews　日銀新総裁は日本の大ピンチを救えるか？金利上昇で賃貸市場に与える影響とは？

消滅してゆく都市、896の市町村が2040年に消える？

人口及び生産年齢人口の減少で日本は小国になる！
2040年代、日本の人口は1億人を割り込む。
さらに2100年には6000万人へ

少子高齢化の進行により、我が国の総人口は2008年をピークに減少に転じており、生産年齢人口も1995年をピークに減少に転じています。2015年の国勢調査における人口速報集計では、我が国の総人口は1億2，711万人であり、5年に1回の国勢調査ベースでは調査開始以来、初めての減少となりました。国立社会保障・人口問題研究所の将来推計（出生中位（死亡中位）推計）によると、総人口は2030年には1億1，662万人、2060年には8，674万人（2010年人口の32.3％減）にまで減少すると見込まれており、生産年齢人口は2030年には6，773万人、2060年には4，418万人（同45.9％減）にまで減少すると見込まれています。戦後、我が国の総人口は増加を続け、1967年には初めて1億人を超えましたが、2008年の1億2，808万人をピークに減少に転じました。我が国の人口は2048年に9，913万人と1億人を割り込み、2060年には8，674万人まで減少すると見込まれています。

さらに、試算によれば2100年には日本の人口は6，000万人程度になると言われています。即ち現在の半分程度になってしまうということです。6，000万人と言うこと



資料）2010年以前は総務省「国勢調査」、同「平成22年国勢調査人口等基本集計」、国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析」（1974年）、2015年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（2012年1月推計）」より作成

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

■長野店　長野県長野市栗田2007　TEL.026-219-5580
■松本店　長野県松本市島立940-1　TEL.0263-40-5001
■諏訪店　長野県茅野市ちの2767-2　TEL.0266-82-5101
■伊那店　長野県伊那市中央4561-7　TEL.0265-77-2580
■飯田店・飯田ショールーム　長野県飯田市北方1157-2　TEL.0265-25-8050
■横浜支店　神奈川県横浜市港北区新横浜2-5-10　TEL.045-470-3213

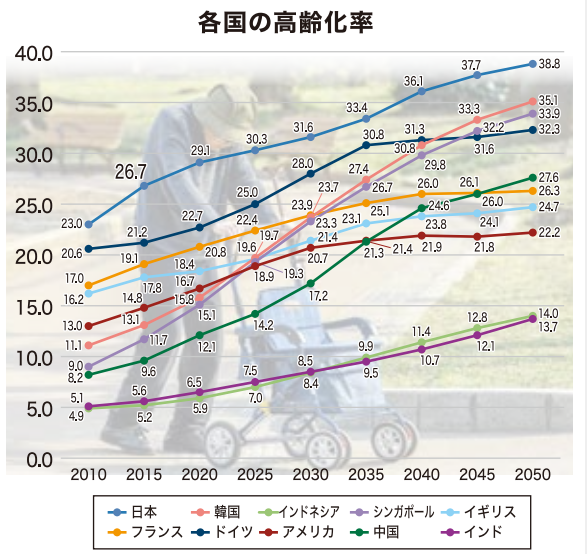
［本社］　長野県長野市栗田2007　レ・コンフォーティ長野駅東3F　TEL.026-217-0257

は、ちょうど1925年(大正14年)の人口5,974万人とほぼ同等ということになります。そして経済規模も人口減少による消費の落ち込みで、大正時代とは言わないものの、相当な縮小が予想されます。このように日本は時の流れとともに小国化していき、この流れは止められそうもありません。

人口の推移をより長期的に見ると、明治時代後半の1900年頃から100年をかけて増えてきた我が国の人口が、今後100年のうちに再び同じ水準に戻ることが見込まれ、我が国はこれから、これまでの歴史を振り返っても類を見ない水準の人口減少を経験することになるのです。

深刻な高齢化

また、高齢化率は、2015年に26.7%と過去最高となっています。高齢化率の推移について諸外国と比較してみると、日本の高齢化率が最高水準であるだけでなく、群を抜いて高いことが分かります。さらに、2025年には、日本全体で高齢化率が3割を超え、2050年には4割弱にまで達するなど、世界で類を見ない超高齢社会を迎えると推計されています。



(注)　いずれも2010年は実績値、2010年以降は中位推計の値
資料)日本は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2012年1月推計)」、日本以外はUnited Nations「World Prospects: The 2015 Revision」より国土交通省作成

地方の小都市(小市町村)ほど人口の減少が進む!

地域によって異なる人口動向

人口の地域分布の将来推計では、2010年から2050年の間に、居住地域の約6割以上で人口が半分以下に減少し、約2割は人が住まなくなると予測されています。また、地域別の人口の増減の見通しを更に細かい地域単位で見てみると、市区町村の人口規模別では、人口規模が小さい自治体ほど人口減少率が高くなり、2010年から2050年で見た場合、人口1万人未満の市区町村では約半分に減少すると見込まれています。人口が増加するのは、かなり限られた地域で、東京圏、名古屋圏等わずかな地域であり、過疎化が全国で一層深刻化すると予想されています。過疎地域においては既に、若年者のみならず高齢者の人口も減少する局面へと入りつつあります。

このように人口が今後ますます減少していく日本社会において、地方の中小都市では、人口の流出が人口減少に拍車をかけてゆき、自治体の存続にも限界が生じてきます。

消滅可能性都市!

896の市町村が2040年に消える?

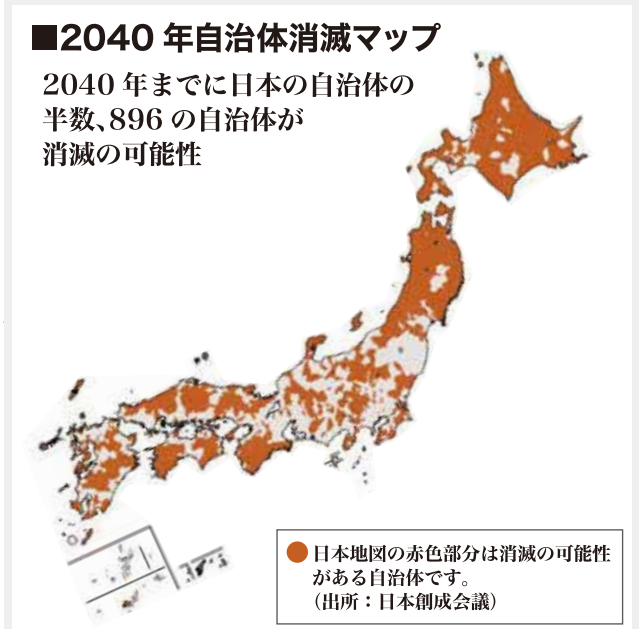
消滅可能性都市とは、少子化や都市部への人口流出をきっかけに、今後自治体として存続できない可能性のある地域、すなわち消滅する可能性のある自治体を指します。そして2014年に、896の市町村が日本創成会議によって消滅可能性都市に指定されたことでクローズアップされました。そこでは、全国の市町村1799のうち、896の市町村が2040年までに消滅する可能性があると推計されています。具体的には、全国の自治体の49.8%が、2040年以降に存在していないかもしれないと言われています。

消滅可能性都市の最大の原因は、人口減少

消滅可能性都市になる原因は大きく以下の3つです。

①人口減少
②「20~39歳」の女性の減少
③地方から都市部への人口移動

当然のことですが、人口が減れば自治体を維持していくことは非常に難しくなります。そして、なぜ若い女性が減れば自治体が維持できないかと言えば、簡単なことで、20歳から39歳の女性人口が減少すれば、子どもを産む可能性の高い女性が減り続けることになり、人口減少の大きな要因となってゆくからです。人口減少を回避するためには出生率の増加が必要です。9割以上の子どもが20歳から39歳の女性から生ま



地方都市の課題

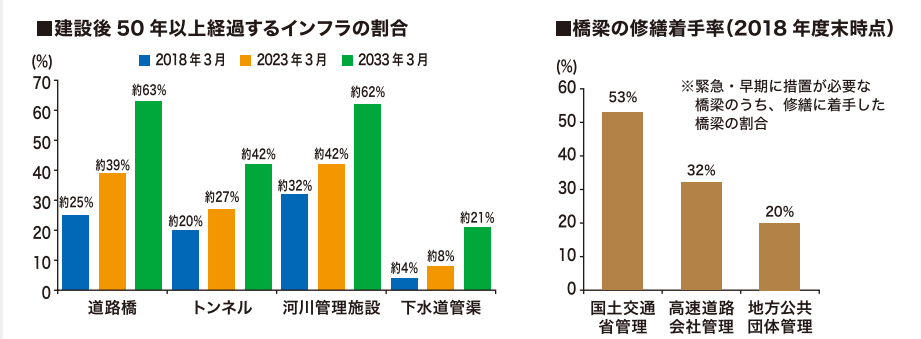
地方都市はこれまでの車依存型スプロール社会の進展や市町村合併によって地域が拡大している都市が多く、中心市街地、住宅地、農業地域、山間部等から構成されています。大半の地方都市は人口の減少や高齢化の進展等によって、以下のような課題を抱えています。

①車社会の進展により、住宅や商業施設等の郊外立地が進み、中心市街地（駅前商店街）の衰退と低密度な市街地の拡散（スプロール化）が同時に進行。多くの人は車で通勤しており、商業施設や飲食店等は郊外の幹線道路沿いに立地し、朝夕は渋滞が発生することも。

②財政の悪化によって、老朽化した社会インフラ（道路、橋梁、トンネル、上下水道等）の維持・更新が困難になっている。今後、建設後50年以上経過した道路、橋やトンネル等が大幅に増加するが、統計で確認できる橋梁では、緊急・早期に措置が必要な状況でも修繕に着手できていないものが多い。（図表参照）

③公共交通機関（鉄道・バス等）の利用者減少に伴って、路線の縮小・廃止が相次いでおり、車の運転ができない高齢者等の移動が不便。

④地方都市の農業地域や山間部等では、学校や病院等の統廃合、商業施設や飲食店、娯楽施設等の撤退が進み、住民の生活利便性が大幅に低下。



出所：国土交通白書（2020年版）　出所：国土交通白書（2020年版）

コンパクトシティ構想

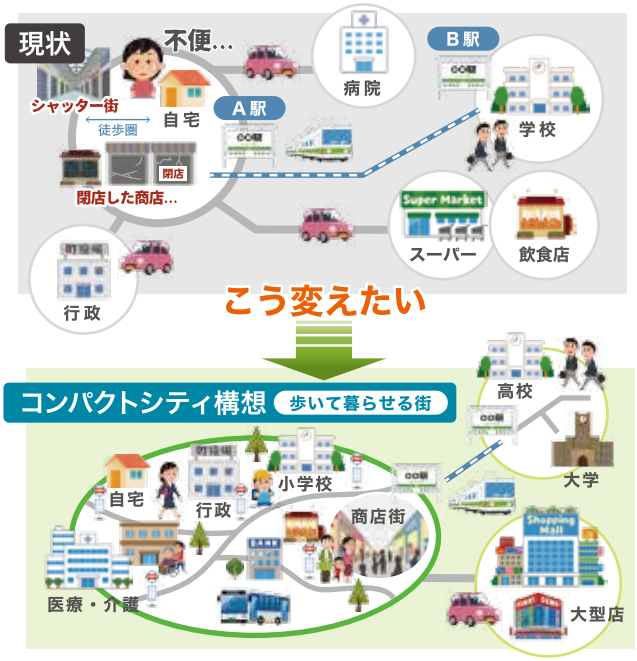
これらの課題を受け、政府は2005年頃からコンパクトシティ構想を推進しており、実際に多くの地方都市が以下のようなコンパクトシティ化に着手していますが、実現されていないようです。

①中心市街地や拠点地区（合併前の旧町村の中心部等）に都市機能（行政、医療・福祉、教育・文化、商業・娯楽、等）を集約

②中心市街地や公共交通機関の沿線等に住民の居住を誘導

③公共交通機関中心に交通ネットワークを再編し、住民の移動利便性を改善し、歩いて暮らせる街を目指す。

コンパクトシティ化によって期待される効果としては、社会インフラの維持・管理など行政コストの削減や衰退した中心市街地の活性化、土砂災害や浸水等のリスクが高い地区からリスクの低い地区に居住を誘導することによる防災対策等が挙げられますが、行政がしっかりした考えの元、信念をもって進めていかなければ簡単に達成できるものではありません。



コンパクトシティの効果　先駆けて成功した ヨーロッパと対策が遅れた日本の地方都市

コンパクトシティ化することにより、ある程度の人口がまとまって居住することで、福祉・商業等の生活サービスの持続性が向上するとともに、これらのサービスに徒歩や公共交通で容易にアクセスできるようになることで、外出が促進され健康の増進につながるという生活面での効果と、除雪や訪問介護等の公的サービスの効率化や公共施設の再配置・集約化等により、財政支出の抑制につながるという財政面での効果があります。また、徒歩や公共交通による移動を促進することで、過度な自動車への依存が抑制され、二酸化炭素排出量の削減につながるという環境面での効果もあります。さらにサービス産業の活性化と外出の増加による消費の増加という経済面での効果等、多岐にわたる利点が考えられます。

既に海外、特にヨーロッパではコンパクトシティ化を進めている国があり、例えばフランスやドイツにおいても歩行者優先の街づくりが行われていますが、日本と比べかなり進んでいます。フランスではどの地方都市にいっても市街地や中

心広場は歩行者専用空間の整備が進んでおり車を排除した空間はもはや当たり前になっていて、フランスの交通政策における歩く街の創造に対する意志は非常に強いと思われます。即ち、公共交通機関と歩行の連携に重点を置き、歩いて楽しめる街を実現しているのです。また郊外の大型店と街中の商店が需要を分け合い共存共栄しているともいわれ、例えば郊外の大型店舗で食料品、家具、電化製品を買い、パンや肉、嗜好品を街中の商店で買う傾向にあるなど、歩行による街中の楽しみ方が定着しているようです。

▲コンパクトシティ化で暮らしやすいフランス市街地

▲自動車必須の郊外のショッピングモール

これに比べ日本では、かなり遅れていて行政も及び腰です。私の故郷、長野県の伊那市もそうですが、人口6万人程の地方都市でありながら、既に30年も前に職員や来庁者の車利用に重点を置き、市役所自らが駅を中心とした旧市街地から、かなりの郊外(当時は田んぼだらけの何もない場所)に移転してしまいました。これにより郊外の道や橋は整備され、そこに大型店が次々に出店して、低密度な市街地の拡散(スプロール化)が新しい市役所周辺に発生しました。今では、休日などは車の激しい渋滞が市街地を外れた郊外に起こっているという異様な光景になりました。地方都市の例にもれず人口減少が加速している当地では、これにより駅を中心とした鉄道に並行して栄えてきた旧市街地は完全に取り残されシャッター街が数キロにわたり続き、死の街となってしまいました。挙句の果てには、病院や消防署までが田んぼや畑の中に逃げて行ってしまい、スプロール化が進みました。さらに長年、旧市街地中心部にあった食品スーパーも4月に閉店するということで、街中に暮らす人が車でわざわざ郊外のスーパーに買い物に行かなければならないという、街中居住者買い物難民となり、なんとも真逆の方向に進んでしまいました。市そのものがモータリゼーションに乗っかり、街をぶち壊した形となり、今更ながら駅周辺の些細な再開発をしていますが人口減少・高齢化社会という将来の時流を読めませんでした。朽廃した家屋が建ち並ぶ旧市街地は人影も絶え、ただ市の大きな税収源である固定資産税だけが重く圧し掛かる死の街と化していったのです。こんな対策を講じているのが日本の地方都市の実態であり、日本では簡単にコンパクトシティ化による街の再生は進みそうもありません。

▲シャッター街と化した伊那市駅前の通り

もはや国内の政策や小手先の対策では、地方行政の改善や人口の減少・消滅都市の増加を止めることはできない

前段でも触れましたが、日本政府は、2014年にまとめた経済財政運営と改革の基本方針(骨太の方針)に、「50年後(2060年代)に1億人程度の人口を維持する」との国家目標を初めて打ち出し、日本の人口減少は当面、出生率を高めることでカバーするとし、移民受け入れには踏み込まない方針としました。

しかし、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、我が国の人口は2060年には8,674万人まで減少すると見込まれています。既に人口の減少は移民を忌み嫌う、国内だけの小手先の理論では解決しそうにありません。2025年には団塊の世代が75歳以上の後期高齢者となり、我が国が超高齢化社会になり、現在約1,500万人の後期高齢者人口が、約2,200万人に膨れ上がります。こうなれば介護の担い手すら国内で賄うことができなくなるのです。

おそらく大都市に住んでいる人々には実感がないと思いますが、地方の中小都市は目に見えて衰退が進行しているのです。税収の減少が続き、存続すら危ぶまれる地方行政では、何とか税収を増やそうと「ふるさと納税合戦」を繰り広げていますが、返礼品はエスカレートして、形振り構わず、とにかく税収を確保しろ！と言わんばかりで、品のない茶番劇を日本全国で演じているようにしか目に映らないのは、たぶん私だけではないでしょう。

結局、この様な小手先の手法では、地方行政の一時的な税収増という恩恵に過ぎず、地方の人口減少・過疎化問題は解決しないでしょう。地方行政の在り方は勿論のこと、都市や街の形態を根本から変えていかなければ、結局、地方の中小都市は消滅都市という宿命から逃れることはできないのが現実ではないでしょうか。

古い賃貸住宅こそ利益を生む！賃貸経営セミナー

オーナーセミナー開催報告

去る4月16日に、レントライフ主催の賃貸経営セミナーを、県内各5会場で同時開催致しました。長野会場をメインに、それぞれの会場をオンラインでつなぎました。オンライン会場のオーナー様にもとても臨場感のあるセミナーだったとのご意見をいただけました。全会場でなんと80名様ものご参加をいただき、大変賑やかなセミナーとなりました。

当日は3部構成で行い、第一部・第二部では、これからの賃貸事情や成功するための秘策、またレントライフがおすすめする自己資金0円でできるリフォームのシステムや事例などをご紹介しました。第三部の情報交換会では、非常に多くのオーナー様からのご質問や貴重なご意見をいただき、オーナー様同士でも情報交換が行われ、とても有意義な時間となりました。その中でも特に反響の多かったセミナー内で公開した事例を、当日参加できなかったオーナー様にもご紹介させていただきたいと思います。一棟まるごと大変身した事例となります。

各会場の様子

長野会場

松本会場

諏訪会場

伊那会場

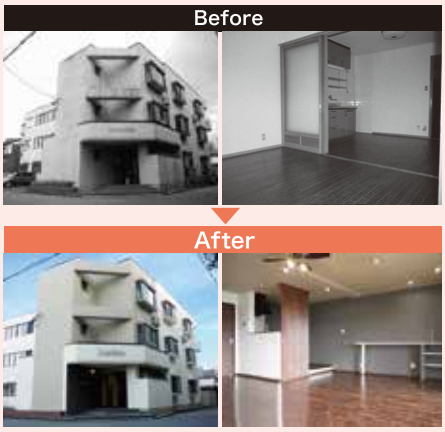
飯田会場

【セミナーご紹介事例】入居率3割の物件が大復活！

セミナーの第一講座で紹介された他県の事例です。築30年超のRCマンションで、退去の都度ある程度の工事はしていたものの、原状回復や小規模リフォーム程度のため時代に合わず、いつの間にか入居率は常に3割程度になっていました。そこで、不良資産を優良資産に替え、稼げる賃貸住宅として相続に備えることにしました。

12戸中8戸の空室の内装リフォームを一気に行い、各部屋のデザインを複数のパターンにすることで、入居希望者に選んでもらう仕様にしました。外装やエントランスのリニューアルを大幅に行い、集合ポストも入替え、シックで幅広いニーズに対応するスタイルに変更しました。

リフォームをやらなかった場合とやった場合の10年間の収支を比べてみますと、約3倍もの差がありました。投資額を差し引いたとしてもかなりのプラスになったことが分かります。しかも、改修した賃貸住宅は、固定資産税の評価額が上がらないという節税効果もあります。資産が残る賃貸経営を行うことが大切です。



■リフォームしない場合とした場合の収益の差

《リフォームしない》そのままの賃貸経営を続けたら・・・

年度	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	10年間計
総戸数	12戸	12戸	12戸	12戸	12戸	12戸	12戸	12戸	12戸	12戸	
入居戸数	4戸	4戸	4戸	4戸	4戸	4戸	4戸	4戸	4戸	4戸	
収入	2,880,000	2,880,000	2,832,000	2,832,000	2,808,000	2,808,000	2,784,000	2,784,000	2,784,000	2,784,000	28,176,000

《リフォーム実施》これからの賃貸経営の収支は・・・

年度	2014	2015年	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	10年間計
総戸数	12戸	12戸	12戸	12戸	12戸	12戸	12戸	12戸	12戸	12戸	
入居戸数	11戸	12戸	12戸	11戸	12戸	12戸	11戸	12戸	12戸	11戸	
収入	8,580,000	9,360,000	9,360,000	8,580,000	9,331,200	9,331,200	8,553,600	9,288,000	9,288,000	8,514,000	90,186,000

10年間での収支差	62,010,000
投資額	△ 15,000,000
差引き収支	47,010,000

新登場　1棟リフォーム　らくらく立替プラン

レントライフがリフォーム費用立替ます

古くなったアパートやマンションをリフォームする場合、内装だけでなく外装の修繕も行うため、かなりの費用が掛かることが予想されます。しかし、まだローンの残債が残っている、または高齢などで借入れが難しいという場合があります。そこで私共では、内装外装の1棟まるごとのリフォーム費用をすべて立替える、新しいプランをはじめました。諸条件は各レントライフ店舗へお気軽にお問合せください。

連載 Vol.45　家賃保証付 自己資金0円リフォーム

アパートマンション預かりくん 事例紹介

長期空室物件が大変身で即入居！新登場預かりくんアドバンスが人気です！

今回のご紹介事例は、5年もの長期間空室だった事例です。オーナー様の元へ直接ご訪問させていただき、物件のお悩みについて色々とお聞かせいただきました。元々他の不動産会社とお付き合いがありましたが、物件が古いこともあり放置されている状態で、オーナー様自身はなんとかしたい！という思いはありましたが、自分だけでは良い案も思いつかず手付かずの状態でした。息子さんにこのまま『負動産』を引き継がせるのも可哀そうなので取り壊しも視野に入れ、悩まれていました。

そこで、弊社が誇る究極の空室対策「預かりくんアドバンス」をご提案致しました。通常の預かりくんは、オーナーの自己資金か弊社提携ローンの借入れでリフォーム資金を賄っていただきますが、『預かりくんアドバンス』は自己資金も借入れも必要なく、レントライフが全額立替型で、新登場のシステムです。リフォーム費用は弊社からの月々の保証家賃で返済期間満了まで補っていきます。期間満了後は、お部屋は新築同様にキレイになり、入居者もついているので、安心して賃貸経営を続けていただけます。

実施したリフォーム内容は、間取りの変更を含むフルリノベーションです。昔ながらの田の字間取りを脱却し、広々とした10.5帖のLDKで快適な空間を造りました。キッチンや浴室などはもちろん、その他水まわり設備はすべて一新。さらに脱衣室がなく、玄関から浴室の入口が丸見えという、プライバシーのない間取だったため洗面脱衣室を新設しました。玄関ドアや玄関ポーチの照明も新しく入れ替え、外観にも手を加えました。

募集時は、フルリノベーションを掛けたこともあり、想定よりも高い賃料で募集を行いましたが、リフォーム完成前からお問合せをいただき、無事5年ぶりに入居者が決まりました。オーナー様からも、「こんなに綺麗にしても

ブルーグレーの壁紙でお部屋にアクセントをプラスしました。

らって嬉しいです。あと5年早く担当の方に会いたかった！本当にありがとう！」というとても嬉しいお言葉をいただきました。

今回のオーナー様のように、リフォーム費用全額立替型の預かりくんアドバンスは、大変ご好評頂いています。何もしなければ朽ちていくだけだったお持ちのアパート・マンションを人気のお部屋に生まれ変わらせることが出来ます。

空室にお悩みのオーナー様、まずはお悩みをお聞かせいただくだけでも構いません。ぜひお近くの店舗へお気軽にご連絡ください。

Before

5年間の長期空室、設備も仕様も古く、現状のままで入居者獲得は難しい状態

After

間取り変更・設備一新のフルリノベーションを実施！！

工事費用	預かりくんシミュレーション				
	《自己資金》	《募集家賃》	《保証家賃》	《保証期間》	
292.5万円	0円	6.5万円	4.875万円	60ヶ月	5年で返済完了

日銀新総裁は日本の大ピンチを救えるか？
金利上昇で賃貸市場に与える影響とは？

安倍晋三元総理と共に日本の景気回復を名目に異次元の金融緩和を実施してきた、日銀の黒田東彦氏が4月8日に任期満了を迎え、その後任に経済学者で元日銀審議委員の植田和男氏がサプライズ人事で就任しました。戦後最長である黒田氏の任期が終わり、10年ぶりの総裁交代とあって、新総裁となる植田氏がどのような金融政策を行うのか、その行方に日本だけでなく世界が注目しています。4月10日に就任会見が行われ、今後の日銀の方針などについて語られました。現行のイールドカーブ・コントロール（YCC）やマイナス金利の継続が適当とし、インフレや今の経済情勢を踏まえ金利を大きく上げる状況にないとの認識です。4月の金融政策決定会合での政策修正の可能性が市場で懸念されていたため、ひとまず安心したという声が聞かれました。

▲就任会見をする植田新総裁

しかし、万が一この先金利が上昇するような政策修正をサプライズ的に実施しないとも限りません。もし、金利が上がった場合、不動産・賃貸市場にどのような影響があるのか、予測してみましょう。

金利上昇した場合 賃貸市場への影響は？

今後金利が上昇した場合、賃貸市場にも影響が出そうです。アパートマンションを建設する際、通常「アパートローン」を組まれる方が多いと思います。現行ではアパートローンの金利もかなり低い水準が続いています。しかし、政策修正により金利が上昇した場合、このアパートローンの金利も当然上がることになります。

もし、今アパート・マンションを建てたら、毎月の返済金額は金利によってどこまで変わるのでしょうか。八十二銀行の住宅ローン金利を見てみますと、2023年4月現在、変動金利はおよそ1％になります。例えば、この金利が2％や3％に上がるとどのくらい影響が出るのか、シミュレーションしてみます。アパートの建築費として、1億円・30年返済のローンを組んだとします。変動金利型・期間30年で、毎月返済額は金利1％…約32万円　金利2％…約37万円　金利3％…約42万円となります。1％と3％では、ひと月で約10万円も差が出ました。

今は銀行でも今後の金利の動きが読めない状態です。まずは3年や5年の短いスパンで借り、その後は慎重に様子を見るのが良いでしょう。

金利が少しでも上がればローン返済額は当然に増えます。オーナーの負担は増えますが、人口減少により賃貸を探す人も減っていくため、賃料を上げることも期待できません。このような状況でも新築物件は建て続けられ、過剰供給は続きますが、減少社会では需要は減っていくため、需要と供給のバランスは崩れ、賃貸オーナーには苦しい状況となるでしょう。金利の上昇はオーナーにとってとても気になるところだと思います。

今後の日本は？ 景気は回復するのか。

ロシアとウクライナの戦争の影響や様々な要因により、日本の物価は上がっています。しかし相乗して上がるはずの賃金は上がらず、上がったとしても一部の都市部の大手企業のみです。収入は増えないのに物価は上がるため、国民の購買意欲は一向に上がらず、景気は落ち込むばかりです。まさに今の日本は負のスパイラルが永遠に続いている状態です。

日本の物価を安定させて景気回復を担う日銀の植田新総裁は、4月末の金融政策決定会合で何を話すのか？大注目です。金利上昇の予測がハズレればよいのですが…

編集後記

今回の消滅都市については、2014年に注目されました。当時も驚きましたが、ますます現実味を帯びて来ています…政府の対策は本当にそれで変わるの？と考えてしまう内容です。日本の半分が消滅する未来が、すぐ近くに迫っています。

宮澤

お読みいただきありがとうございます。
レントライフ便りのバックナンバーも、
こちらから無料でご請求いただけます。

レントライフ便りを請求する