



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、オーナー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

95.77%

(2024年1月時点)

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](http://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



明けましておめでとうございます。  
スタッフ一同皆様のお役に立てるよう頑張ります！本年も宜しくお願い致します。



## 《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おります。

[rentlife.co.jp/inquiry/rentnews](http://rentlife.co.jp/inquiry/rentnews)

vol.95 専用  
お問合せフォーム



今号のお題目

## 《特集》世帯年齢による需要調査から将来の住宅需要を予測！新築住宅・賃貸住宅の将来需要はどうか？

- オーナーセミナー開催報告 オーナーなら知っておくべき！『賃貸住宅節税対策セミナー』を開催
- オーナーセミナー紹介事例 ガラ空き古アパートを復活！
- レントライフNews 多様な賃貸需要を取りこぼさない！レントライフのFREEDOM賃貸がスタートしました。



今後日本は人口減少の道を実に歩んでゆく運命になっていきます。人口が減れば国内の衣・食・住等、内需が減少していくことは子供が考えてもわかることです。レントライフ便りですその都度お知らせしていますように、日本の総人口は減少の一途をたどり高齢化もすさまじい勢いで進んでいます。人口減少は加速度的に進んでいき2015年の1億2,700万人から2025年には1億2,250万人となり、2040年には1億1,090万人、そして2050年頃には遂に1億人を切り、2065年には8,800万人と急速に減少していきます。このように日本の人口は確実に減少期に入ってしまったのです。2065年なんて遠い先の話なんて思われるかもしれませんが、今年、2024年に生

人口が減れば供給と需要は減少する

新築住宅・賃貸住宅の将来需要はどうか？

世帯年齢による需要調査から  
将来の住宅需要を予測！



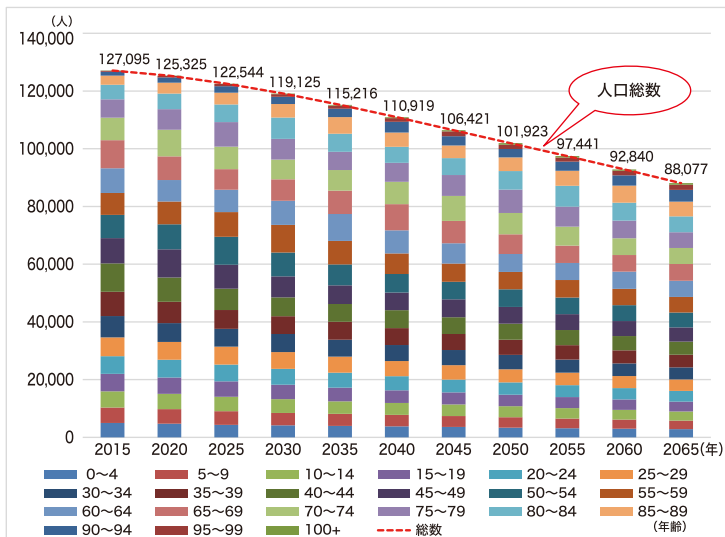
まれた人が41歳の働き盛りで消費や社会保障を支える中心になっっている時代の話ですから、とんでもない未来の空想の世界ではなく、確実に日本の次世代を担っていく人々の話なのです。まして、2040年と言えば、僅か16年後の世界なのですが、1,600万人以上も人口が減少するのです。こうして多数の高齢者が退場し、さらに少子化により人口が減少していく日本社会では、経済の供給面と需要面の双方にマイナスの影響を与え、国の中長

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
- 伊那店 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580
- 松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001
- 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
- 諏訪店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101
- 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

■将来人口推計 2015-2065



出所：国立社会保障・人口問題研究所（平成29年推計）

期的な経済成長を阻害する可能性があります。供給面では人口が減少すると、国内市場が縮小するとの懸念から企業の成長期待が喪失し、企業は内需の増加を見越した国内での新規投資を控えざるを得ません。需要面からみた場合、少子化・高齢化とそれに伴う人口減少は、医療・介護サービスなど一部の分野で需要を拡大させる要素がある一

方、多くの分野で国内需要の縮小要因になると考えられています。社会的に必要な住宅投資やインフラ投資の縮小を余儀なくされ、資本的需要面でも大きな影響を与えるでしょう。結果として国内では消費も投資も減少するため、GDP（国内総生産）成長率はもちろん、規模自体も縮小に向かうこととなります。

生産年齢人口(15~64歳)の減少が、

国を縮小させていく



内閣府では生産年齢人口の減少が経済・社会に与える影響について、次のような見解を示しています。生産年齢人口が増えていく経済と減っていく経済について比較すると、生産年齢人口が減っていく経済では生産性が落ちる可能性が大きくなります。反面、人口規模が維持されれば、多様性が広がり、多くの知恵が生まれる社会を維持することができそうです。また、人口構成が若返れば、新しいアイデアを持つ若い世代が増加し、さらに経験豊かな世代との融合によってイノベーションが促進されることが期待できるでしょう。すなわち、人口が急減し、高齢化が進む社会においては、生産性の向上が停滞する懸念が充分考えられると断言しています。

また、生産年齢人口は働き手＝稼ぎ手であると同時に消費(内需)の主役でもあります。その数が減っていく訳ですから、当然、企業は内需が増加している状況と違って、国内での生産を縮小させていきます。そしてそれは、衣食住をはじめ、消費の全てに及びます。もちろん私共が直接関わっている賃貸住宅や戸建住宅の流通、また新築住宅建設にもかなりの減少が予想されます。



高齢者需要で明るい未来を創れるか？

不動産需要はどうなる？

一見、生産年齢人口が減っても高齢者人口が増えるのなら、高齢者による消費の増加に日本経済のリード役を期待する手もありそうですが、事はそう単純ではありません。高齢者の需要と言っても医療や介護など限定的で、若い働き盛りの働き手＝稼ぎ手の人々の旺盛な消費需要を賄えるものではありません。特に消費需要の中でも私共が提供しています、賃貸住宅や新築分譲住宅また中古住宅流通などの住宅・

不動産需要にも大きな影響が生じることが予想されます。高齢者の消費が比較的多いリフォーム需要や投資などでは若干の伸びが期待できるかもしれませんが、大局的に見て不動産需要全般では大きな期待は持てません。では、今現在の不動産需要、中でも住宅に対する需要の中心となっている世代はどのような年代層なのでしょう？種類別に将来需要を分析してみたいと思います。

年代別による住宅需要の分析

ここでは、実際に国土交通省・住宅局が毎年行っている住宅に関する調査をもとに需要の傾向を分析し、将来の世帯推計を基に需要の縮小を予測していきます。

調査項目は注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅・中

古住宅に関する事項・需要世帯に関する事項・資金調達に関する事項・家賃などに関する事項・リフォームに関する事項と数多くあり、さらに各項目の中で細分化されています。多種多様に及びますが、私共は将来の人口構成の中で住宅需要を予測するのに最も信頼性の高い世帯に関するデータに注目しました。さらに、世帯データの中にも世帯主の年齢、世帯主の職業、勤続年数、世帯年収、居住人数、などの項目があります。ここでは需要の適齢期を探るために、世帯主の年齢に着目

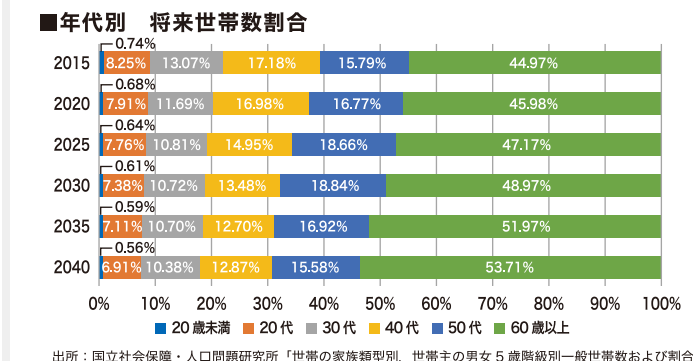
### 住宅種類別(取得・賃借・リフォーム)需要適齢期

住宅の種類毎にどの年代の世帯が取得や賃借またはリフォームをしているのかデータを見ると、それぞれにかなりの特徴があることが分かります。家庭・生活環境や世帯収入そして家族構成など、需要適齢年代にはそれなりの理由があり、

し、分析を行いました。なぜなら、分譲住宅・マンションや新築注文住宅、中古住宅・マンションなどを購入するには多額の借入れが必要となり、住宅ローンを組み立てる年齢にも限りがあるのと、また、高齢となった時の安心した住まいを求め、持ち家志向の高い日本人にとって賃貸住宅は仮住まいという意識が高くなりますから、賃貸需要適齢年代は何時なのかなど、それぞれの住宅需要に対する適齢の世帯主年齢を充分、考慮に入れる必要があるからです。

■年代別 将来世帯数推移(単位：1,000世帯)

年次	20歳未満	20代	30代	40代	50代	60歳以上
2015年	395	4,399	6,968	9,165	8,421	23,983
2020年	368	4,280	6,324	9,186	9,072	24,877
2025年	348	4,199	5,852	8,090	10,098	25,529
2030年	327	3,947	5,733	7,210	10,076	26,190
2035年	310	3,721	5,600	6,644	8,852	27,189
2040年	282	3,506	5,267	6,533	7,906	27,263



納得できるところが多く、とても興味深いものです。また、各住宅の種類ごとに需要適齢年代を見ても、年度毎に多少の違いはあるものの、ここ20年間の中で、住宅取得年齢の傾向はほとんど同じであることが分かります。これらの

データを将来の世帯推計と比べてみると、将来の住宅に対する需要がどのように変わっていくのかが分かります。但し、どちらにしても日本全体の世帯が2025年をピークに減ってゆくわけですから、住宅需要もそれ

### 世帯推計を基に将来の需要を分析

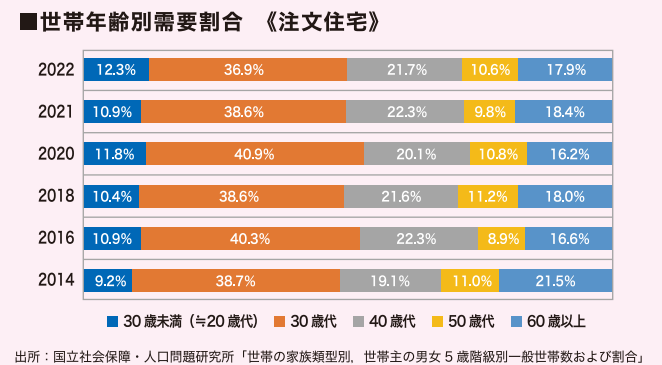
2015年から2040年までの年代別世帯推計は次の通りです。

このデータを基に各年度の住宅に対する需要適齢年代と照らし合わせ将来需要予測を検証します。

住宅需要の傾向は、調査を開始した2001年より直近の2022年まで然したる変化は見られません。ここでは、概ね2014年度から2022年度までの住宅需要を基に将来の需要を予測してみます。もちろん、人口が減少してゆく日本社会で、今後、何らかの対策が打たれ、需要の構造が変化している可能性も否定できませんが、消費財の中でも特に高額な住宅に関する価格が、極端に誰にでも手の届く価格に変わっている可能性は低いと思えます。ですから、ある程度の予想はできるものと思えます。ここからは、世帯年齢別の需要や取得資金借入れ、新規取得・住み替え等

### 住宅需要の分析 基礎となる考え方

住宅需要の傾向は、調査を開始した2001年より直近の2022年まで然したる変化は見られません。ここでは、概ね2014年度から2022年度までの住宅需要を基に将来の需要を予測してみます。もちろん、人口が減少してゆく日本社会で、今後、何らかの対策が打たれ、需要の構造が変化している可能性も否定できませんが、消費財の中でも特に高額な住宅に関する価格が、極端に誰にでも手の届く価格に変わっている可能性は低いと思えます。ですから、ある程度の予想はできるものと思えます。ここからは、世帯年齢別の需要や取得資金借入れ、新規取得・住み替え等



の傾向を住宅の種類ごとに分析し、将来の住宅需要を予測してまいります。これを見るときどの世帯年齢が各住宅需要の中心になっているのかが分かります。

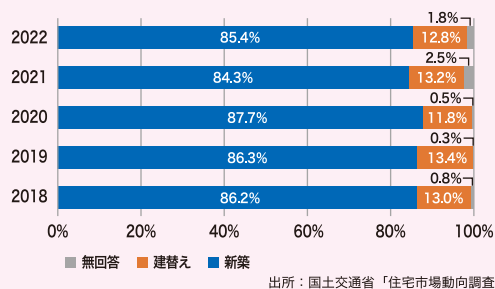


**注文住宅**  
(調査対象：全国大都市圏、その他の地域、三大都市圏)  
注文住宅とは、建築主が自分で選んだハウスメー

カーや工務店と「建築工事請負契約」を交わして建築する新築住宅のことを指します。購入時に間取りやプランが決まっている「分譲住宅」に対し、間取りだけでなく、使用する設備や材料なども自分の好みやライフスタイルに合ったものを採用できるといふメリットがあります。地価の安い地方では、土地を購入してから、または持っている土地に家を建てる注文住宅の方式が好まれているようです。

核家族化が当たり前になってきている現在の日本では、注文住宅といえども二世帯・三世帯住宅のような大家族で暮らす住宅を新築する人は少数派と言えます。従って、注文住宅のボリュームゾーンは40歳代以下が7割を占めています。さらに、その中でも30歳代以下が5割も占めているのです。高価な住宅を購入

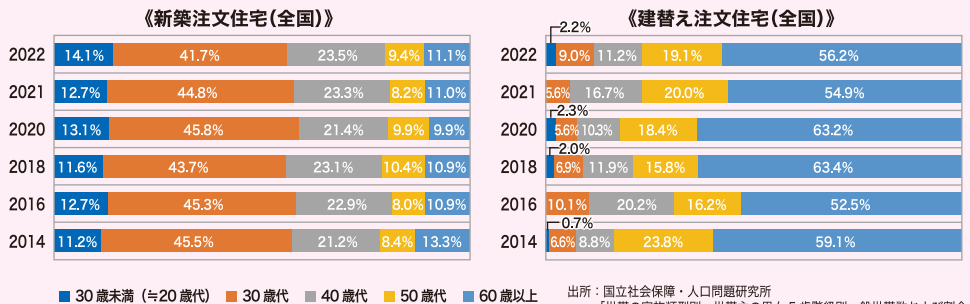
■注文住宅における 新築 / 建替えの割合



新築するには多額な借り入れが必要になりますから、若いうちからローンを組まなければならず、30歳代までに住宅を購入するという意識が当然に生まれてくるのです。また、注文住宅を新築する50歳代・60歳以上の人も3割程見られますが、この年代の注文住宅需要は、今まで暮らしていた古い住宅を建替える建替え型注文住宅需要が多くを占めています。

注文住宅における新築 / 建替えの割合データで分かるように、注文住宅の需要の内およそ9割近

■世帯年齢別需要割合



くが新築で、建替えはわずか1割強しかありません。しかしこの注文住宅建替え需要の内50歳代・60歳以上が7〜8割をも占めています。それが注文住宅全体の50歳代以上の割合を押し上げています。

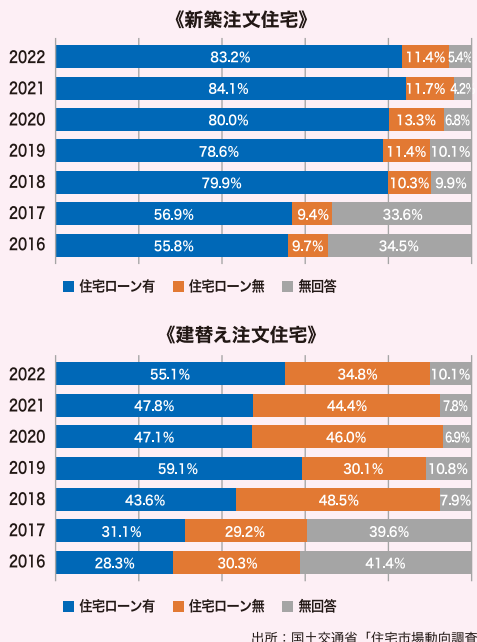
新築需要では、核家族で暮らす若い世代は子育てなどの出費が多く、貯蓄に回すお金が少なくなり、自己資金を持ち合わせている人が少なく、フルローンで借りる人が多くなっています。建築費の高騰により借入が多額になればなるほど返済期間も長くなり35年、40年という長期返済借入を選択する人が多く、借入返済時の年齢から逆算し、取得適齢年代は30歳代の割合が多くなるのです。

新築需要では、核家族で暮らす若い世代は子育てなどの出費が多く、貯蓄に回すお金が少なくなり、自己資金を持ち合わせている人が少なく、フルローンで借りる人が多くなっています。建築費の高騰により借入が多額になればなるほど返済期間も長くなり35年、40年という長期返済借入を選択する人が多く、借入返済時の年齢から逆算し、取得適齢年代は30歳代の割合が多くなるのです。

一方、建替え需要ではリタイアした人が退職金や貯蓄を新築資金に充てる人が多く、そもそも高齢での長期借入は出来なため、借入れたとしても短期借入になります。さらに、建替え需要では親世代と

このように新築注文住宅の需要は住宅ローンの利用により左右されてきますので、ズバリ30代までが需要の適齢期であると言えます。では、将来の新築注文住宅の需要はどうなるのでしょうか？世帯推計で需要適齢年代である20代30代の世帯減少予測を見ると2040年時点で2015年比260万世

■住宅ローン利用率比較



帯も減少することになりますから、今でさえ少ない若年適齢層はさらに大きく減少し、需要の激減は避けられそうにありません。

分譲戸建住宅需要に関しては、子世代が出身地の住宅から転居先の地域に住宅を取得する、もしくは親と同居せず新天地に住宅を取得し、土地・建物

分譲戸建住宅需要に関しては、子世代が出身地の住宅から転居先の地域に住宅を取得する、もしくは親と同居せず新天地に住宅を取得し、土地・建物



分譲戸建住宅 (調査対象：三大都市圏)

を新たに購入するとい  
う、いわゆる核家族での  
取得が多いと考えます。  
従って需要の主体は自ず  
と若い世帯が中心となっ  
てきます。

注文住宅と同様に、や  
はり需要の適齢年代は  
30代以下が圧倒的に多  
く、およそ6割を占めて  
います。分譲住宅は土地  
の価格も含まれるため、  
特に大都市周辺では高額  
となり、購入には多額の  
借入を必要としますの  
で、借入期間は30（  
35年以上と長期に及び

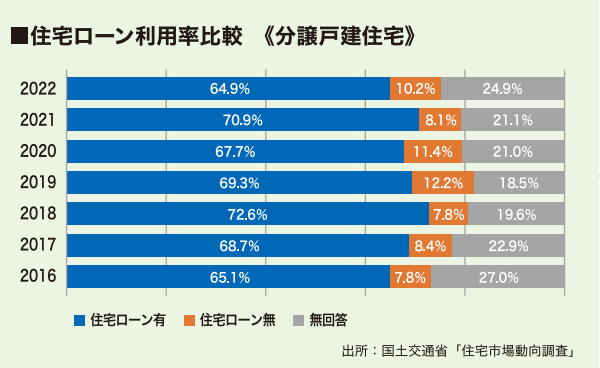
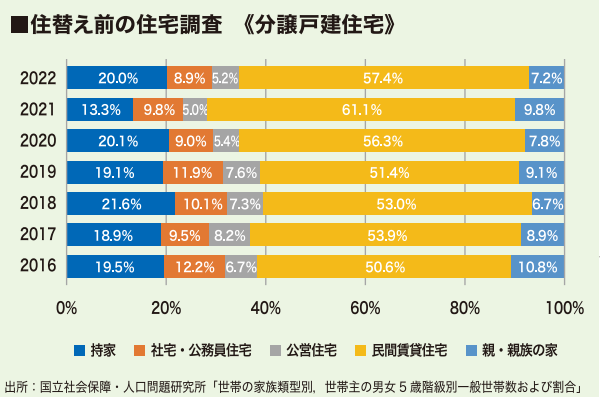
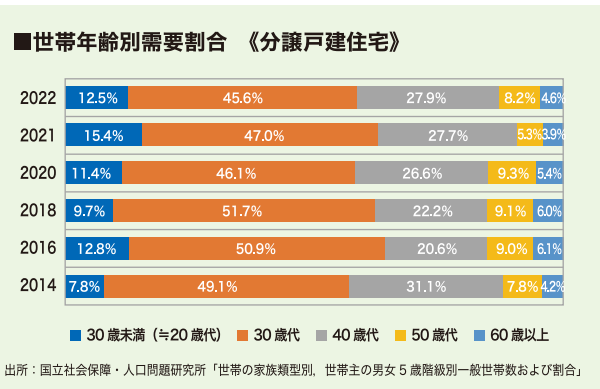
ます。ローン完済年齢か  
ら逆算すると、リタイア  
する年齢、65歳位に照  
準を合わせてくるのは当  
然のことでしょう。40  
歳代での需要もある程度  
見られますが、これは高  
齢者でも元気に働ける健  
康寿命が延びていること  
もあり、(健康寿命とは  
心身ともに自立し、健康  
的に生活できる期間を言  
い、令和元年(2019  
年)値は男性が72.  
68歳、女性は75.  
38歳)70歳までは充  
分働けるから、長期返済

の心配も和らいできた結  
果かもしれません。さら  
に、50歳代・60歳以  
上にも、例年ほぼ同率の  
需要が見られますが、多  
分、マンションから戸建  
住宅への住み替え需要  
で、マンションを売り戸  
建分譲住宅に買い替えて  
いるものと思われま  
す。

言うのも、住み替え前  
の住宅調査では、圧倒的  
に集合住宅が多くなっ  
ていることから推測でき  
ます。

将来の需要動向につい  
ては、分譲住宅にして

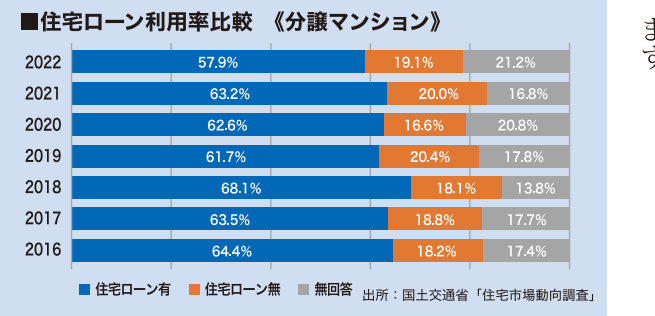
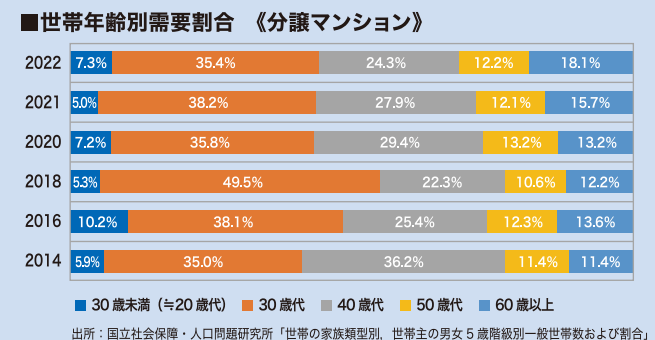
そうにありません。  
分譲マンション  
(調査対象…三大都市圏)  
について  
も戸建  
住宅と  
同じよ  
うに、  
長期借  
入を利用する関係で  
需要適齢年代は、やは  
り若い世代が中心と  
なっています。ただ分  
譲マンションに限っ  
ては、パワーカップル



も、この  
先の世帯  
推計から  
見て30  
代の世帯  
が減って  
いくこと  
になりま  
すから、  
注文住宅  
と同様に、  
需要の激減は  
避けられ

の高額湾岸タワーや駅近  
タワーマンション購入な  
どもあり、収入の高い  
40歳代の需要も多く見  
られます。そして、分譲戸  
建よりは50歳代以降の  
世代が多くなっていて、  
2割以上、直近では3割  
以上を占めているのも特  
徴です。おそらく、この背  
景には郊外の戸建に暮ら  
している人々が、高齢者  
になってゆく中、交通や  
医療、買物など、より生活  
利便性の高い場所に住み  
替えたいという需要が相

当数あると推測されま  
す。  
40歳代の需要および  
50歳代以上の需要を推  
測する上で、住宅ローン  
の利用率を見てみま  
す。住宅ローン利用割合  
と、住宅ローン利用割合  
が分譲戸建住宅に比べ分  
譲マンションは若干低  
く、ローン無しで購入し  
ている人の割合が多く  
なっています。多分それ  
は、買い替え需要が一定  
程度あり、従前の住宅売  
却資金と自己資金で購入  
していることが読み取れ  
ます。





また、将来の需要を予測するうえで、分譲マンションについては高齢化に伴う住み替え需要の拡大によって、近年特に40代50代さらに60代以上の購入率が高く5割以上を占めていますから、将来の世帯推計から見ても、需要はある程度確保できるものと思われる。高齢になってくるとより便利な場所への住み替え志向が高まってくる。ことと、戸建よりは管理の楽な分譲マンションを選ぶ人が多くなりますから、余裕のあるミドル世代や高齢者は自己資金を多く投入して購入するため、高齢化社会にあっても需要は底堅いかもしれません。

### 中古戸建住宅 中古マンション

(調査対象：全国、大都市圏、その他の地域、三大都市圏)

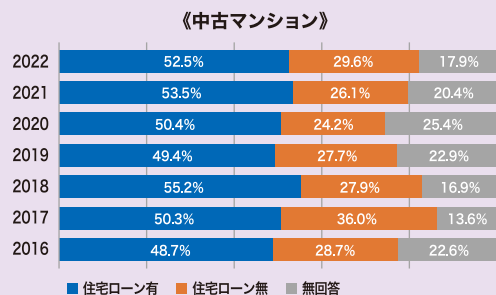
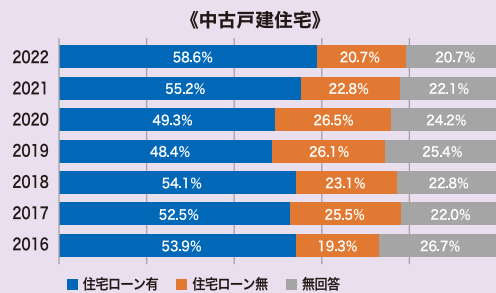


中古住宅については、新築分譲戸建・マンションに比べ40歳代以上の上の需要が6割を超えていきます。従って住宅ローンの利用率も、新築分譲戸建が、6〜7割の人が利用しているのに比べ、中古住宅はおよそ50%台に留まっています。こちらも中高年世代の需要が多く、若い世代は中古住宅を購入する際も、長期のフルローンが多いと思いますが、中高年ではローンを利用して借入期間が制限されるため、自己資金の比率が高くなり、より購入しやすい中古住宅に向かう傾向があることが推測さ

れます。  
中古住宅に関しても将来にわたって高齢者の住み替え需要がある程度考えられるため、将来の世

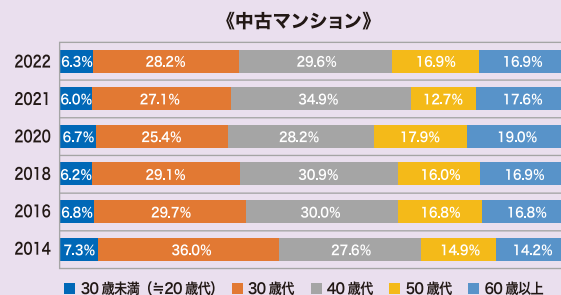
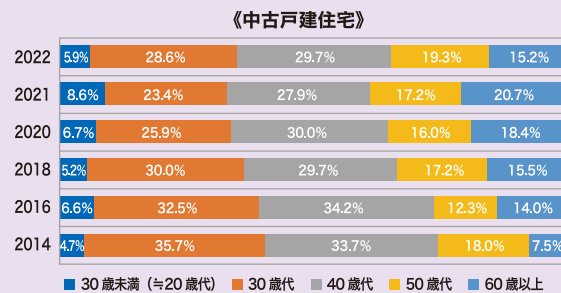
帯推計からみても高齢化が進んでいく日本社会において需要は底堅く、極端に減ってゆく事はないと思われる。

#### ■住宅ローン利用率比較



出所：国土交通省「住宅市場動向調査」

#### ■世帯年齢別需要割合



出所：国立社会保障・人口問題研究所「世帯の家族類型別、世帯主の男女5歳階級別一般世帯数および割合」

### 気になる賃貸住宅の将来需要はどうなる？

#### ■民間賃貸住宅

(調査対象：三大都市圏、首都圏・中京圏・近畿圏)

民間賃貸住宅の需要は過去も今も若年層に支えられていることは変わりなく、現在でも30歳代以下が、ほぼ6割を占めています。2012年には8割を超えていますがこれは多分、2011年に起きた東日本大震災の影響で大都市圏に職を求め、移住を希望する若年層の賃貸需要が極端に増えたものと思われる。

また、10年位前までは30歳代以下の需要が7割以上を占め、若年層主流でしたが、最近では徐々に変化の兆しが見られ、50歳代や60歳代以上の需要が年々増えてきました。この傾向は、高齢者の単身世帯の増加にあると推測できます。但しこの民間賃貸住宅での調査対象は三大都市圏(首都圏・中京圏・近畿

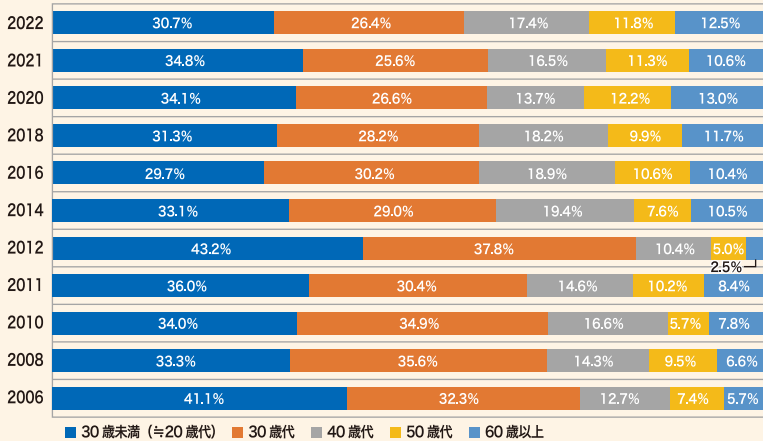
#### ■賃貸住宅の需要は単身者に支えられている

また居住者に関して、賃貸暮らしの多い大都市圏の方が、中高年世帯の入居及び三人以上の家族で入居する世帯の割合は地方よりは多くなる。また、10年位前までは30歳代以下の需要が7割以上を占め、若年層主流でしたが、最近では徐々に変化の兆しが見られ、50歳代や60歳代以上の需要が年々増えてきました。この傾向は、高齢者の単身世帯の増加にあると推測できます。但しこの民間賃貸住宅での調査対象は三大都市圏(首都圏・中京圏・近畿

圏)となつていきますので、地方も含めた全国の傾向を予測する上で、地価の安い地方と高い大都市圏の持ち家率の違いから推測しますと、大都市圏の方が賃貸住宅に暮らしやすくなる傾向があります。

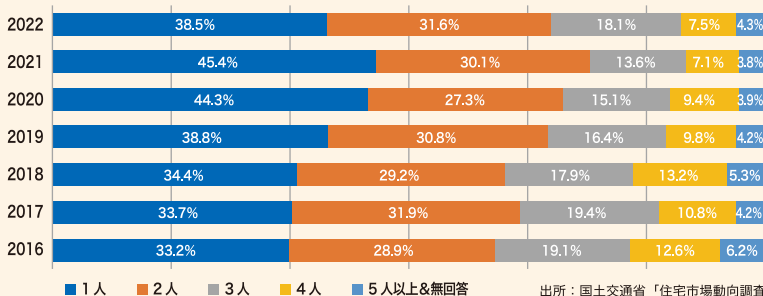
また居住者に関して、賃貸暮らしの多い大都市圏の方が、中高年世帯の入居及び三人以上の家族で入居する世帯の割合は地方よりは多くなる。また、10年位前までは30歳代以下の需要が7割以上を占め、若年層主流でしたが、最近では徐々に変化の兆しが見られ、50歳代や60歳代以上の需要が年々増えてきました。この傾向は、高齢者の単身世帯の増加にあると推測できます。但しこの民間賃貸住宅での調査対象は三大都市圏(首都圏・中京圏・近畿

■世帯年齢別需要割合 《民間賃貸住宅》



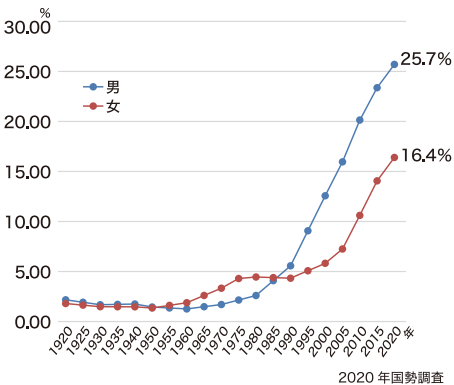
出所：国立社会保障・人口問題研究所「世帯の家族類型別、世帯主の男女5歳階級別一般世帯数および割合」

■居住人数割合



出所：国土交通省「住宅市場動向調査」

■生涯未婚率(50歳時未婚率)推移



2020年国勢調査

た。大正時代の長期推移のグラフを見れば分

る今は、結婚しない選択肢に対する引け目はなくなりまし。2035年には生涯未婚率が男性3割、女性2割になると言われています。

帯にある程度支えられていくこととなります。さらに、近年では特に単身世帯の同居率が、かなり上回っていますからこの傾向は継続するでしょう。賃貸住宅はやや単身世帯が主流のよう

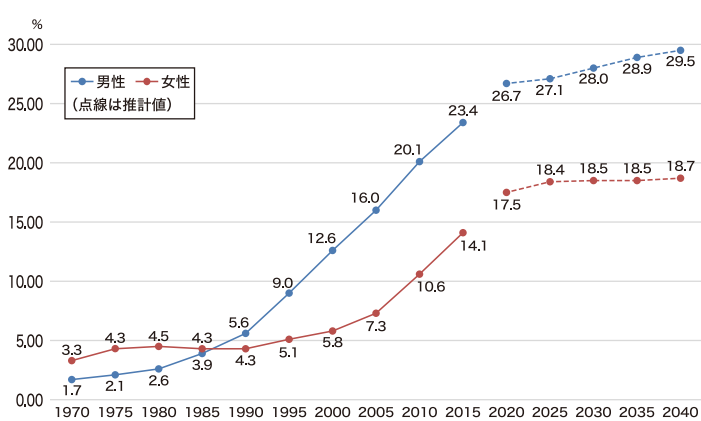
のではありません。つまり、賃貸住宅の需要が若年層の単身世帯に支えられているというよりは、将来的に若年層が減少していくことが避けられない日本社会では、需要は激減するということになりまし。今でさえ供給過多で借り手市場となっている賃貸市場は増々競争が激化していくでしょう。したがって、これか

らの賃貸経営では人口が豊富な世代Ⅱ高齢者需要をいかに取り込むかがカギとなってくるのです。 ■生涯未婚の人々や独居高齢者の増加で単身需要は増える 2020年国勢調査の人口等基本集計の確定結果から発表された生涯未婚率は、男25.7%、女

かりますが、国勢調査が始まって以来の過去最高記録となりました。生涯未婚率とは、45〜49歳の未婚率と50〜54歳の未婚率とを平均したものであり、50歳の未婚率ではなく、いわばアラフィフティーの未婚率を表します。結婚への意欲が国民的に下がっている今は、結婚しない選択肢に対する引け目はなくなりまし。2035年には生涯未婚率が男性3割、女性2割になると言われています。

は死亡者数が170万人もなると予想される中、概ね高齢者の半分が死別により単身世帯になり、1日4600人もの「未亡人」や「男やもめ」が生まれ独居老人世帯が増加すると試算されています。そして、65歳以上に占める一人暮らしの割合は男20.8%、女24.5%で合計45.3%にも達するのです。従って、これから先の賃貸市場には高齢単身者にやさしい賃貸住宅を提供する必要があります。高齢者が賃貸でありながら終の棲家として安心して住める住居、即ち、いざとなれば家族や介護者への連絡が取れるシステムが導入されている賃貸住宅。そして、老人ホームのような高齢者専用施設でなく、プライバシーが保たれ、且つ、いくら賃料があくても昔のような4

■45～49歳の未婚率と50～54歳の未婚率の平均推移

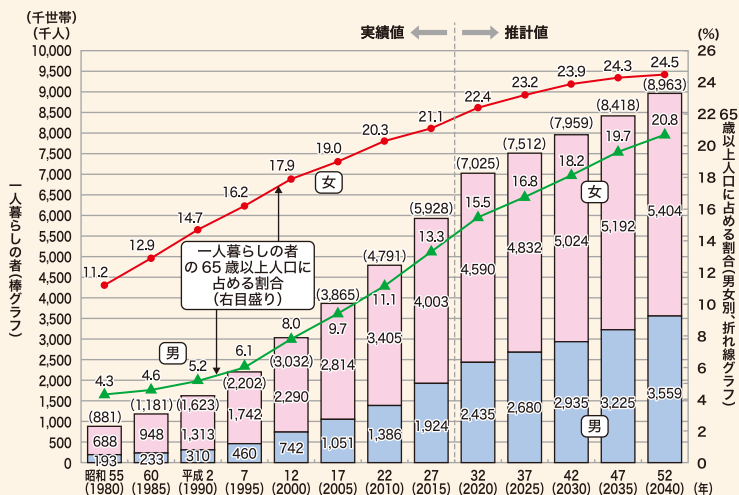


資料：1970年から2015年までは各年の国勢調査に基づく実績値（国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集」）

2020（平成32）年以降は推計値（「日本の世帯数の将来推計（全国推計2018年推計）」を基に内閣府作成。）であり、2015年の国勢調査を基に推計を行ったもの。

注：45～49歳の未婚率と50～54歳の未婚率の平均である。

■65歳以上の一人暮らしの者の動向



資料：平成27年までは総務省「国勢調査」による人数、平成32年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)2018(平成30年推計)」による世帯数  
 (注1) 「一人暮らし」とは、上記の調査・推計における「単身世帯」又は「一般世帯(1人)」のことを指す。  
 (注2) 棒グラフ上の( )内は65歳以上の一人暮らしの者の男女計  
 (注3) 四捨五入のため合計は必ずしも一致しない。

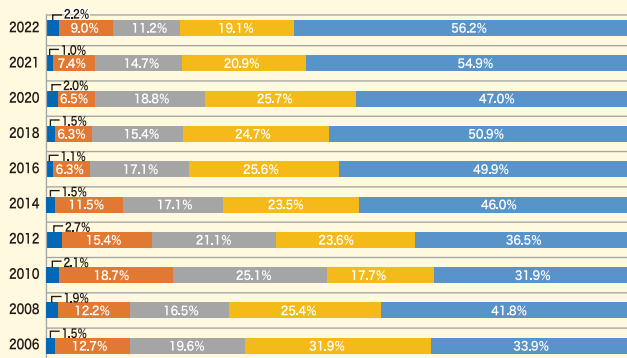
畳半や6畳、一間の狭いスペースではだめです。趣味も楽しめるゆとりのある空間で最後まで自立して生活できる、そんな賃貸住宅が求められます。

高齢での生活時間が長くなった長寿社会、日本では、私もその内の一人ですが、老人ホームに入りたくない人もかなり増えてくると思います。老人ホームに入りたくない理由として

「こんな需要に答えるべし」

① 家を離れたくない  
 ② 他人の世話になりたくない  
 ③ 知らない人と共同生活することへの不安がある。が上位を占めています。元気な内は一人暮らしでも、快適な居住空間でゆったり生活し、いよいよ病気になるたら病院に移ればよいと考えることは、誰しもごく当たり前に思うことでしょう。

■世帯年齢別 住宅リフォーム需要



出所：国立社会保障・人口問題研究所「世帯の家族類型別、世帯主の男女5歳階級別一般世帯数および割合」

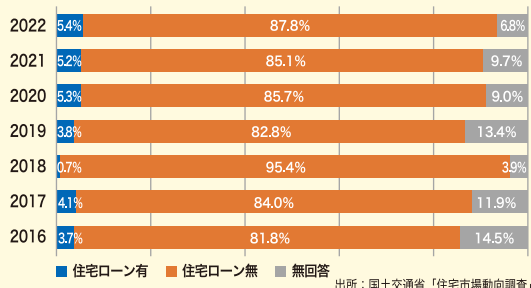
このことから、長年住んでいた住宅を高齢者が終の棲家として、リタイア後にリフォームしていることと、少額のリ

フォーム適齢年代は圧倒的に中高齢者が占めています。中でも近年では60

歳代以上が半数を占めています。中高齢者が多いため、リフォームの利用率も低く

る通り、住宅のリフォーム需要は中高齢者が多いことが分かります。中高齢者が多いため、リフォームの利用率も低く

■リフォームローン利用率の比較



住宅需要の適齢年代分析で分かったこと

フォームが多いことが分かります。そして、将来のリフォーム需要も中心と

なるのは中高年と高齢者になっていくものと推測されます。

いくら日本の住宅が世界の中では極端に高騰していないとはいえず、やはり住宅は高額であるため、住宅ローンの完済年齢から逆算すれば、新築注文住宅や分譲住宅の適齢需要は若年層が主体にならざるを得ません。また近年、供給が不足している分譲マンションは大都市圏を中心に高値の状態で、若年層には手が届きにくくなっているため、収入の高い40歳代以降の需要も多くなっています。

中古住宅については、新築分譲住宅に比べ若干手ごろな価格になっているため、ローンの返済期間の限られる中年層の需要もある程度あります。また近年では、高額の分譲マンションを必要とする層が減少している一方で、高齢者の単身需要も増えています。今後高齢者が多くなることが予想されています。高齢単身需要がマーケットの一つになっていくでしょう。

リフォーム需要については、高齢者が大きな需要になっていることが分かりました。

このように、各需要の適齢年代を分析することによって、提供する住宅の価格や面積、またサービスの内容が見えてくるのです。



『賃貸住宅節税対策セミナー』を開催

去る12月17日に、2023年度最後のオーナーセミナーを開催致しました。今回も長野会場をメインとし、県内5会場をオンラインで繋ぎました。年の瀬の忙しい中でも、全会場で約50名様ものオーナー様に参加いただきました。

第一講座の内容は、前回の号で紹介しておりますので、気になるオーナー様はお手元の誌面を見返していただくか、レントライフ

でもご紹介させていただきます。今回のセミナーでもご好評いただきましたので、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ます。と思います。

各会場の様子

長野会場



特別講師の大橋先生



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」ガラ空き古アパートを復活！

セミナーで紹介した成功事例を当誌面でもご紹介致します。オーナー様は築37年のアパートをご主人から老老相続したものの、賃貸のことは何も分からず、物件自体も古いため、以前からガラ空きのアパートで、どうしていいか分からない状態でした。そんなオーナー様へ当社スタッフが営業させていただいたところ、売却相談を受けました。『今のガラ空き状態では安く買い叩かれるため、リフォームによって資産価値を上げれば、円滑に運用されている賃貸物件として市場に出すことが出来ますし、売却しなくても十分に収入を見込める相続資産として子孫に残すことが出来ます。』とアドバイスさせていただきました。

使える部分は再利用しつつ、デザイン性と入居者ニーズに合わせたリフォームを実施しました。

まず外観は外壁と鉄部の塗装でデザイン性を向上し、物件名も変更することでイメージアップを図りました。内装は建具の入替え、床は全室フローリングへ。和室も天井や壁をすべてクロスに張替え、押入をクローゼットに変更し、完全に洋室化しました。ブロックキッチンはシステムキッチンに交換し、洗面台も人替え、むき出しの配線をスッキリさせました。水周りに清潔感があると女性の入居率が上がるため、大変重要なポイントが出来ます。』とアドバイスさせていただきます。

どうして良いか分からないからと、ポロボロの状態で買い叩かれるよりも、リフォームで資産価値を上げて、お持ちの物件をより良い状態とし、優良物件として市場に出す、または子孫に残すという手もこれからは必要な決断かもしれません。

「満室化リフォーム大公開」

和室2部屋の2DKの間取りで、ブロックキッチンや敷目天井、日に焼けた畳、配線むき出しの洗面室等々、時代に取り残された物件でした。外観は、チョーキング現象や鉄部のサビ・腐食の発生、さらに色合い自体も古めかしく、内装だけでなく、外装の改善も必須でした。大規模なリフォームとなるため、

Before



印象の悪い外壁・鉄部のサビ・腐食



- ・日に焼けた畳
- ・ブロックキッチン
- ・清潔感のない水まわり etc



After



外壁塗装・鉄部塗装



- ・全室フローリング
- ・建具入替え
- ・キッチン、洗面台入替え etc



レントライフ NEWS

\\ レントライフの新しい賃貸の貸し方 /

多様な賃貸需要を取りこぼさない!

# フリーダム FREEDOM 賃貸



レントライフの選べる借り方! 期間もお部屋も自由に選べる!

## フリーダム FREEDOM 賃貸

期間 1週間・1ヶ月・3ヶ月・6ヶ月・1年・2年... お部屋 家具家電 あり・なし

\\ 3つの借り方から選べる! /

<p>家具家電なし (1年~/年単位契約) <b>普通賃貸</b></p> <p>こんな方におすすめ! ・長期での入居を希望 ・家具家電は自分で選びたい</p>	<p>家具家電あり (1ヶ月~/月単位契約) <b>家具家電付賃貸</b></p> <p>こんな方におすすめ! ・単身赴任 ・学生 (通うキャンパスが変わる等)</p>	<p>全室家具家電付き (1週間~/1日単位契約) <b>ウィークリー・マンスリー</b></p> <p>こんな方におすすめ! ・研修・出張 ・お試し移住体験</p>
--	--	---

■サイトリニューアル



■Youtube で動画広告配信



■看板



レントライフの賃貸の貸し方が、昨年2023年10月から大きく変わりました。今までと同じような貸し方では、入居者は決まりません。なぜなら時代は常に変化しているからです。特集記事でも取り上げた通り、日本は人口減少により今後も賃貸需要が減少していきます。その為私たちは、これまでの賃貸の概念にとらわれず、時代に合わせた多種多様な新

しい貸し方の提供をスタートしました。それが、レントライフの『FREEDOM(フリーダム)賃貸』です。このFREEDOM賃貸は、今までの2年契約という固定概念から脱却し、入居者自身が自由にお部屋と入居期間を選べるのがポイントです。

①家具家電【あり・なし】  
②期間【1週間・1ヶ月・3ヶ月・6ヶ月・1年・2年...】と入居者が希望する期間で入居できます。「研修で1週間だけ部屋を借りたい」「単身赴任なので家具家電付きの部屋が良い」「お試し移住で3ヶ月だけ住みたい」など、どんな要望にも応えられるので、これまで取りこぼしていた賃貸需要を獲得することが出来ます。

この貸し方はレントライフのオリジナルです。画期的な空室対策になるため、満室経営も夢ではありません。ぜひレントライフに大切な物件をお任せください。

2024年新春特別号です。新しい取り組みなどで、本年もオーナー様の賃貸経営を支えて行ければと思います。本年も宜しくお祈り致します。

### 編集後記

**おくやみ 申し上げます**

村上不二夫さんが2023年11月29日の朝、97歳でご逝去されました。

多数の映画やドラマでの俳優、TV番組でのレポーターやキャスター業、さらに多くの著書も出版されるなど、とても多彩な方でした。さらにご縁があつて私どものレントライフ便りに「村上不二夫の面白こぼれ話」と題したコラムを掲載させて頂いたとき、約15年に渡り寄稿いただきました。村上さんから紡ぎ出される軽快な文章で多くの方に笑顔を提供していただき、オーナー様にも多くのファンがいらっしゃいました。

村上さんありがとうございました。社員一同ご冥福をお祈りいたします。

尚、通夜および葬儀はご親族様によってしめやかに執り行われたとのことです。

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 [→](#)

