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）

新春特別号 2024 1・2 Vol.95

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

今号のお題目

《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.95 専用 お問合せフォーム

《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なる？

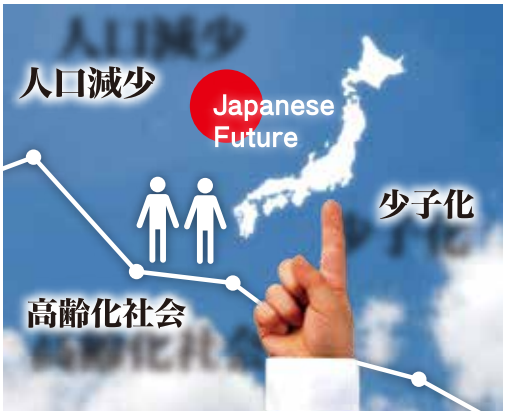
- ■オーナーセミナー開催報告　オーナーなら知っておくべき！『賃貸住宅節税対策セミナー』を開催
- ■オーナーセミナー紹介事例　ガラ空き古アパートを復活！
- ■レントライフNews　多様な賃貸需要を取りこぼさない！レントライフのFREEDOM賃貸がスタートしました。

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なる？

人口が減れば供給と需要は減少する

今後日本は人口減少の道を確実に歩んでゆく運命になっています。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

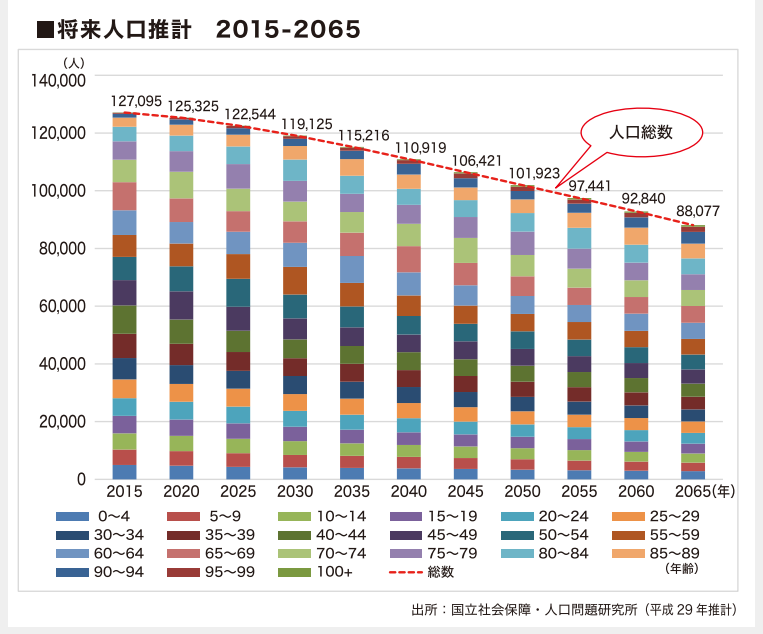


ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

■長野店　長野県長野市栗田2007　TEL.026-219-5580
■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

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になります。



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ます。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言うことです。

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か？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

今後の日本における住宅の市場動向を見ていく上で、最も着目しなければならないのは、言うまでもありませんが住宅の需要を支える人々・世帯の数、即ち、それぞれの住宅需要適齢年代の人口構成に他なりません。

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て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憑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が、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り入れが必要となり、住宅ローンを組める年齢にも限りがあること、また、高齢となった時の安心した住まいを求める、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。

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、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みると、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なってゆくのかが分かります。但し…

レントライフ便りの続きが気になる方は
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