

# ちよだ通信

2022年10月 (株)千代田建設 不動産事業部 賃貸管理課

## MESSAGE

賃貸オーナーの皆様、お世話になっております。千代田建設の杉山です。急に寒くなり私は慌てて衣替えをしましたが、オーナー様、ご家族の皆様もお元気で過ごしてはいかがでしょうか？

先月の23日の台風直撃で被害にあわれた方には心よりお見舞い申し上げます。台風が去った後に管理物件の巡回をいたしました。幸い大きな被害はなかったですが、周辺の道路や施設などに土が入り込んでいる場面を見て、本当に心が痛みました。完全復旧にはまだまだ時間がかかると思いますが、ご親族、ご友人でお困りの方などいましたら、弊社へご相談ください。

私共にできることがあればお手伝いさせていただきます。

本号10月の「ちよだ通信」は空室率のお話です。

ご参考にしていただければ幸甚です。

## スタッフ紹介



名前	杉山 理絵
所属	不動産賃貸管理課
出身地	静岡県静岡市
趣味・特技	カラオケ・カフェ巡り
お客様へのメッセージ	お住まいについてのご相談、笑顔で承ります！

## TOPIC!

### 入居率を上げるには物件力を上げるのが鍵！

静岡県の民間賃貸住宅（共同住宅）の空室率は28.8%(データ②※平成25年住宅・土地統計調査を基に)あり、全国でトップテンに入るほど静岡県内には空室物件が溢れているそうです。

おかげさまで、弊社管理物件の空室率は5%前後で推移しておりますが、静岡市も人口減少が進んでおり、昨年9月から今年9月の人口減少は5,208人(データ①)だったという静岡市のデータがございます。

人口が減る一方、毎年賃貸物件の建築は後を絶たず新築が増えており、入居者獲得の競争が今後さらに激化していくものと思われます。

データ③の全国賃貸住宅新聞に掲載された記事をご覧ください。

以前は営業力で不動産営業の思い通りの物件で契約成立するのが普通でしたが、今ではネットで自分が住みたい部屋を検索し、**確認のために不動産屋へ来店して契約する**という人が増えています。

静岡市の人口・世帯数 令和4年10月7日公表

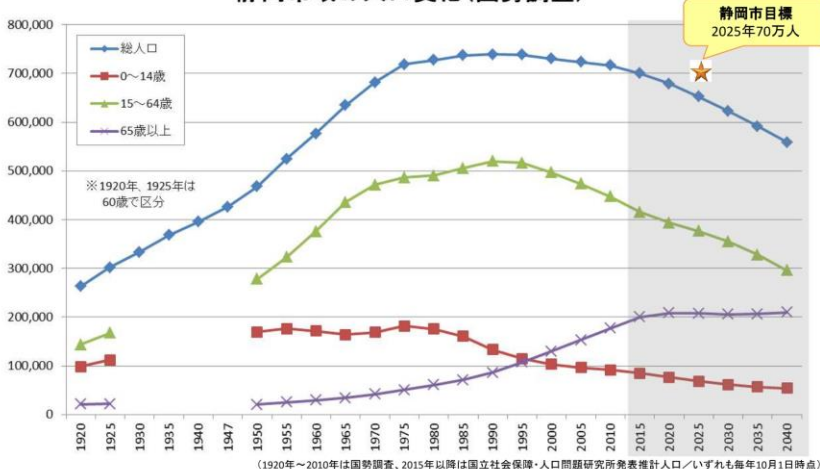
静岡市企画課

年月	推計人口				住民基本台帳人口 (日本人)				住民基本台帳人口 (外国人)				住民基本台帳人口 (日本人+外国人)			
	総数	男	女	世帯数	総数	男	女	世帯数	総数	男	女	世帯数	総数	男	女	世帯数
令和2年国勢調査(確報)																
静岡市	693,389	337,812	355,577	297,421	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
葵区	249,297	119,984	129,313	105,124	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
駿河区	213,026	105,146	107,880	96,437	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
清水区	231,066	112,682	118,384	95,860	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
令和3年 6月	690,210	336,039	354,171	299,195	680,986	331,971	349,015	314,798	11,030	5,415	5,615	6,989	692,016	337,386	354,630	321,787
令和3年 7月	690,004	335,943	354,061	299,296	680,817	331,907	348,910	314,946	10,993	5,383	5,610	6,942	691,810	337,290	354,520	321,888
令和3年 8月	689,511	335,627	353,884	299,231	680,386	331,643	348,743	314,932	10,931	5,331	5,600	6,891	691,317	336,974	354,343	321,823
令和3年 9月	689,063	335,409	353,654	299,194	680,001	331,458	348,543	314,952	10,868	5,298	5,570	6,834	690,869	336,756	354,113	321,786
令和3年 10月	688,625	335,177	353,448	299,073	679,625	331,270	348,355	314,890	10,806	5,254	5,552	6,775	690,431	336,524	353,907	321,665
令和3年 11月	688,137	334,912	353,225	298,949	679,196	331,035	348,161	314,833	10,747	5,224	5,523	6,708	689,943	336,259	353,684	321,541
令和3年 12月	687,748	334,702	353,046	298,905	678,868	330,875	347,993	314,862	10,686	5,174	5,512	6,635	689,554	336,049	353,505	321,497
令和4年 1月	687,273	334,435	352,838	298,731	678,470	330,660	347,810	314,786	10,609	5,122	5,487	6,537	689,079	335,782	353,297	321,323
令和4年 2月	686,600	334,084	352,516	298,529	677,857	330,349	347,508	314,659	10,549	5,082	5,467	6,462	688,406	335,431	352,975	321,121
令和4年 3月	685,974	333,768	352,206	298,406	677,261	330,054	347,207	314,568	10,519	5,061	5,458	6,430	687,780	335,115	352,665	320,998
令和4年 4月	684,940	333,117	351,823	299,248	676,309	329,484	346,825	315,503	10,437	4,980	5,457	6,337	686,746	334,464	352,282	321,840
令和4年 5月	685,019	333,199	351,820	300,077	676,209	329,457	346,752	316,163	10,616	5,089	5,527	6,506	686,825	334,546	352,279	322,669
令和4年 6月	684,900	333,173	351,727	300,487	675,799	329,279	346,520	316,298	10,907	5,241	5,626	6,781	686,706	334,520	352,186	323,079
令和4年 7月	684,784	333,159	351,625	300,763	675,541	329,171	346,370	316,441	11,049	5,335	5,714	6,914	686,590	334,506	352,084	323,355
令和4年 8月	684,440	332,976	351,464	300,789	675,179	329,017	346,162	316,457	11,067	5,306	5,761	6,924	686,246	334,323	351,923	323,381
令和4年 9月	683,855	332,657	351,198	300,624	674,584	328,713	345,871	316,314	11,077	5,291	5,786	6,902	685,661	334,004	351,657	323,216
内訳：葵区	245,865	118,221	127,644	106,071	245,318	118,338	126,980	115,698	3,092	1,454	1,638	1,829	248,410	119,792	128,618	117,527
駿河区	211,392	104,074	107,318	97,861	203,284	100,168	103,116	97,063	4,713	2,327	2,386	3,057	207,997	102,495	105,502	100,120
清水区	226,598	110,362	116,236	96,692	225,982	110,207	115,775	103,553	3,272	1,510	1,762	2,016	229,254	111,717	117,537	105,569
令和4年 10月	683,358	332,396	350,962	300,633	674,039	328,440	345,599	316,281	11,125	5,303	5,822	6,944	685,164	333,743	351,421	323,225
内訳：葵区	245,730	118,143	127,587	106,060	245,182	118,260	126,922	115,689	3,093	1,454	1,639	1,827	248,275	119,714	128,561	117,516
駿河区	211,267	104,011	107,256	97,868	203,124	100,079	103,045	97,036	4,748	2,353	2,395	3,091	207,872	102,432	105,440	100,127
清水区	226,361	110,242	116,119	96,705	225,733	110,101	115,632	103,556	3,284	1,496	1,788	2,026	229,017	111,597	117,420	105,582

- (注1) 推計人口は、令和2年国勢調査の確報値を基礎とした各月1日現在の人口で、移動数(出生・死亡・転出入など)により算出しています。
- (注2) 住民基本台帳登録人口は、前月末日現在の数値となります。
- (注3) Excel版：平成22年10月1日以降の人口・世帯数が非表示となっている箇所があります。
- (注4) Excel版：「住民基本台帳人口(外国人)」について、平成24年7月以前の数値は外国人登録者数を記載しています。
- (注5) Excel版：旧蒲原町の人口は平成18年4月以降において、旧由比町の人口は平成20年11月以降において、清水区の人口に含めています。

右のグラフを見ると、2035年には静岡市の人口は60万人まで減少するとされているようです。老年人口(65歳以上)の人口は増えていくともいわれておりますので、今後は高齢者様の契約が静岡市でも増加していくと思います。リフォームはそこそこに家賃を下げて、いち早く高齢者をターゲットにしていく事も戦略の一つかもしれません。

静岡市域の人口変化(国勢調査)



○静岡市域の人口は、1990年(平成2年)をピークに減少に転じており、将来推計人口は、2025年に約65万人、2040年に約56万人まで減少するとされている。  
○年齢3区分の人口を見ると、老年人口(65歳以上)は増加傾向にあるが、それ以下の年齢、特に生産年齢人口(15～64歳)の減少が顕著である。

ランキング	都道府県	総戸数	入居戸数	空き戸数	空室率
1	山梨県	82,200	54,100	28,100	34.2
2	栃木県	195,300	133,200	62,100	31.8
3	群馬県	174,200	120,300	53,900	30.9
4	青森県	103,100	71,900	31,200	30.3
5	岐阜県	170,200	119,000	51,200	30.1
6	和歌山	67,200	47,000	20,200	30.1
7	茨城県	252,000	176,800	75,200	29.8
8	福井県	50,500	35,700	14,800	29.3
9	長野県	168,700	119,900	48,800	28.9
10	静岡県	397,500	283,200	114,300	28.8
11	香川県	93,500	67,600	25,900	27.7
12	石川県	123,000	90,100	32,900	26.7
13	新潟県	171,500	126,300	45,200	26.4
14	三重県	157,000	115,900	41,100	26.2
15	愛媛県	147,900	109,100	38,800	26.2
16	秋田県	64,100	47,400	16,700	26.1
17	徳島県	68,100	50,400	17,700	26
18	奈良県	96,900	72,000	24,900	25.7
19	富山県	68,200	50,800	17,400	25.5
20	千葉県	680,200	510,600	169,600	24.9
21	大阪府	1,404,700	1,055,100	349,600	24.9
22	山口県	137,300	103,200	34,100	24.8
23	北海道	791,200	596,900	194,300	24.6
24	長崎県	126,400	95,800	30,600	24.2
25	岡山県	194,800	147,800	47,000	24.1
26	兵庫県	589,900	449,400	140,500	23.8
27	滋賀県	121,000	92,300	28,700	23.7
28	広島県	349,500	268,400	81,100	23.2
29	高知県	80,500	62,000	18,500	23
30	岩手県	100,400	77,400	23,000	22.9
31	大分県	136,800	105,600	31,200	22.8
32	山形県	68,600	53,000	15,600	22.7
33	埼玉県	828,100	642,000	186,100	22.5
34	鳥取県	45,500	35,300	10,200	22.4
35	熊本県	185,500	144,800	40,700	21.9
36	神奈川県	1,338,900	1,050,300	288,600	21.6
37	鹿児島県	161,500	127,700	33,800	20.9
38	愛知県	989,300	784,300	205,000	20.7
39	京都府	346,700	275,300	71,400	20.6
40	島根県	43,500	34,600	8,900	20.5
41	佐賀県	59,600	47,500	12,100	20.3
42	宮崎県	100,900	80,400	20,500	20.3
43	福岡県	798,300	645,800	152,500	19.1
44	東京都	2,822,600	2,286,400	536,200	19
45	福島県	157,500	128,500	29,000	18.4
46	宮城県	313,500	265,200	48,300	15.4
47	沖縄県	240,300	208,100	32,200	13.4
全国		15,864,100	12,264,400	3,599,700	22.7

※平成25年住宅・土地統計調査を基に(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会が推計。

こちらは、(公社)全国賃貸住宅経営者競技連合会が平成25年に民営賃貸住宅の空き家調査した、全国のランキングです。

ご覧のように静岡県の空き家率は28.8%もあり、全国でもワースト10位に入る程の空き家率となっており、県外への人口流出が顕著である結果となっています。

その中でも、大切なアパートやマンションが満室になるようにするためには、前の記事にもあるように、選んでもらえるようないい物件していかなければなりません。家賃を相場よりお安くしたり、リフォーム、リノベーションで物件力を上げていくことが今後の借主獲得の鍵だと私共も考えております。

オーナー様の大切な物件の空き家率が常に一桁台で経営していただけるよう、私共も提案や、営業努力をしてまいります。



## プロパティ マネジメントで 切り開く 未来

第161回

### 入居者ニーズと意識調査

（図表1）家族構成が「2人」に限ってというものが55・9%もいて、家族構成が2人以上に限ってというものが65・4%もいるという。不動産屋に行く前に、さんさんネットで吟味している情報を集めて、「これだ」と決めた物件を不動産屋で確認に来ている。その傾向がますます強くなっている。前回の18年調査では、41・5%。15年調査では、40・7%。12年調査では、39・4%と、ここ3回の

（図表2）ネット上で「いい物件」で物件力の「いい物件」とは、「物件そのものの力」と「資料とのバランス」で決まる。例えば、いくら設備や

（図表3）物件名のネット検索（全体/単一回答）

（図表4）仲介手数料割引があった場合、1人で内見

# 賃貸仲介、接客力から物件力へ

## 価値向上と適正家賃提案重要

調査ではほぼ横ばいできていたのだが、今回、急激にアップした。この3年で、ITリテラシーが

「見て、部屋探しの参考にしたい」と答えた人が、18年調査では22%だったものが、今回は27・8%である。また、「見たが、特に気にならなかった／情報が出てこなかった」も18・1%から21・3%に上がっており、とにかく「見た」人の合計が40・1%から48・5%に上昇している。

「見て、部屋探しの参考にしたい」と答えた人が、18年調査では22%だったものが、今回は27・8%である。また、「見たが、特に気にならなかった／情報が出てこなかった」も18・1%から21・3%に上がっており、とにかく「見た」人の合計が40・1%から48・5%に上昇している。

図表1 ネットを使った物件の探し方(全体/単一回答)

凡例(%)	来店前にネットで見た物件	来店前にネットで見た物件でもネットで見なかった物件	来店前にネットで見た物件でもネットで見なかった物件でも来店前に見なかった物件
21年全体 (n=1107)	53.7	29.5	16.9
契約形態 新規契約 (n=928)	55.9	28.8	15.3
契約形態 契約更新 (n=179)	41.9	33.5	24.6
家族構成 1人暮らし (n=826)	53.3	30.9	15.9
2人 (n=130)	65.4	17.7	16.9
ファミリー (n=151)	45.7	32.5	21.9

図表2 ネットのロコミ情報【物件のロコミ】(全体/単一回答)

凡例(%)	見て、部屋探しの参考にしたい	見たが、特に気にならなかった/情報が出てこなかった	見なかった
21年全体 (n=1107)	27.2	21.3	51.5
契約形態 新規契約 (n=928)	27.8	21.8	50.4
契約形態 契約更新 (n=179)	24.0	19.0	57.0
家族構成 1人暮らし (n=826)	26.4	21.3	52.3
2人 (n=130)	30.0	20.8	49.2
ファミリー (n=151)	29.1	21.9	49.0

図表3 物件名のネット検索(全体/単一回答)

凡例(%)	検索した	検索していない
21年全体 (n=1107)	74.7	25.3
契約形態 新規契約 (n=928)	77.7	22.3
契約形態 契約更新 (n=179)	59.2	40.8
家族構成 1人暮らし (n=826)	75.2	24.8
2人 (n=130)	76.4	23.6
ファミリー (n=151)	71.5	28.5

図表4 仲介手数料割引があった場合、1人で内見(●で、「担当者と一緒に内見する」回答者のみ/単一回答)

凡例(%)	する	しない	無回答
21年全体 (n=793)	82.4	17.6	-
契約形態 新規契約 (n=675)	83.0	17.0	-
契約形態 契約更新 (n=115)	79.1	20.9	-
家族構成 1人暮らし(n=582)	84.7	15.3	-
2人 (n=97)	77.3	22.7	-
ファミリー (n=111)	74.8	25.2	-
過去			
18年全体 (n=893)	79.5	20.5	-
18年1人暮らし (n=659)	78.4	21.6	-
18年2人 (n=135)	81.5	18.5	-
18年ファミリー (n=99)	77.8	22.2	-
18年全体 (n=897)	81.9	18.1	20
15年1人暮らし (n=657)	82.5	17.5	-
15年2人 (n=81)	86.8	13.2	1.1
15年ファミリー (n=118)	75.4	24.6	-

オーナーエージェント  
アートアベニー  
(東京都新宿区)

藤澤雅義社長

不動産会社、ハウスメーカーを経て、1996年に賃貸物件の企画、プロパティマネジメントを専門とする㈱アートアベニーを設立。2001年、全国の賃貸管理会社の業務支援とコンサルティングを行うオーナーズエージェント(株)を設立し、代表取締役就任。著作に「賃貸経営マイスター(住宅新報)」等がある。CPM®(米国不動産経営管理士)などの資格を保有。

先月9月12日発行の全国賃貸住宅新聞に、入居者ニーズと意識調査が掲載されましたので、ご紹介させていただきます。紙面にもあるように、来店前にインターネットで見た物件にそのまま契約している人が55.9%もいて、家族構成が2人以上の人に限っては65.4%もの方がそのまま契約しているとのことでした。