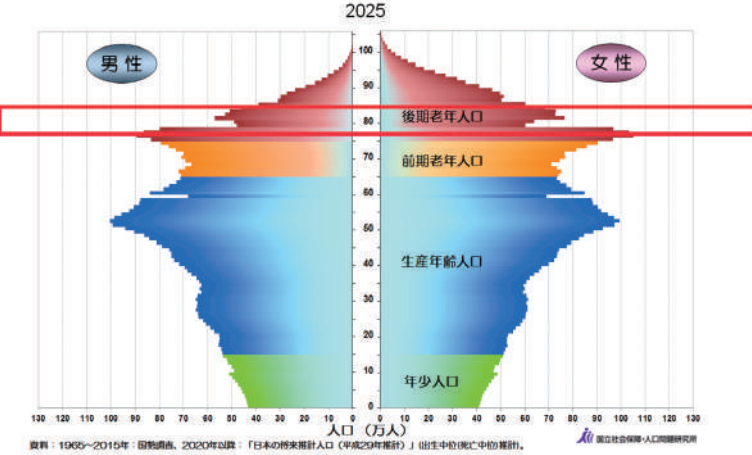


# 2025年問題・人口減少・高齢社会。入居募集対象を広げる道は

いかに経済情勢が変わろうと、住む人が減れば、我々賃貸経営は苦戦が強いられる。ここで「2025年問題」というかつて、社会問題として取りざたされた事態を整理したい。2025年問題とは、団塊の世代(終戦直後の昭和22-24年生まれ)が75歳以上の後期高齢者となる問題である。出生率4を超える団塊の世代がいよいよ、後期高齢者の世代となり、現状の特殊出生率は、出生率1となった今、社会保証を支える現役の労働者世帯数が減り、高齢者世帯の増加が加速する。内閣府が公表している「令和4年版高齢社会白書」によると、2025年には75歳以上の後期高齢者人口が2,180万人、65～74歳の前期高齢者人口が1,497万人に達すると予測されている。国民の約3人に1人が65歳以上、約5人に1人が75歳以上となる計算であり、我々の収益物件の入居にあたって、「高齢者入居を敬遠する」のではなく「どう受け入れて、どう孤独死対策をするか」というパラダイム変更が求められるのは、いうまでもない。見守りサービスなどのIoTのセンサーによる対応や、孤独死保険の活用などがより、求められる年となる。



## ■物件の近くにある大学の定員充足はどうか

少子化の影響は、若年層をターゲットとしたビジネスに直撃している。その最たるビジネスが、教育機関である。新年早々、「予備校が倒産」というニュースが飛んだ。1月4日には、大学受験予備校「ニチガク」を運営する日本学力振興会(東京都新宿区)が事業を停止し、負債約1億円を抱えて破産申請した。東京商工リサーチによると2024年は53件の倒産があり、2000年以降では2023年(45件)を超えて、過去最多を更新した。予備校だけでなく、大学側も経営環境は悪化している。

## ■受験生の数より定員数が多い時代

人口が減少しても、大学の定員は変わらない(むしろ増えている)ので、いまや、「全入時代」。「どこの大学でもかまわない」と考えると、「受験生<大学の定員」となり、全員合格となる時代である。ついにいくつかの大学では定員数に満たないことでの倒産が始まっている。収益物件オーナーとしては、特に「学生が多い物件」では、「その大学の募集人数と入学者数の割合=充足率」に着目したい。このままでは、大学がどんどん倒産してしまうため、国は、極端に海外からの留学生を受け入れている。海外から学生から来ないと、大学が空席だらけとなり、経営が悪化してしまう。となれば、我々も留学生の入居に逡巡している場合ではないのだ。

## ■海外人材なしには、経済活動がもはや機能しない

少子化の影響は、ビジネスでも大きな変化を迎えている。深刻な人手不足である。「農業人材がいない」「バスの運転手がいない」「万博の建設労働者がいない」など、社会的に生産年齢人口が減っている。15年前の2007年卒では19.8万人の高校生が就職を希望していたが、2022年卒では13.8万人。約6万人、実に30%減っている。労働者の確保は困難を極めている。我々収益物件オーナーがこれから介護施設に行っても、そこで働く介護人材がもはや枯渇しているという状況なのだ。

## ■技能実習法と入管法が改正。今後は転職も永住も可能に

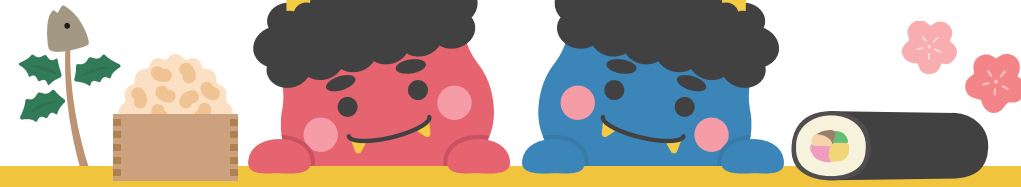
国は、これまでの「技術習得のための国際貢献」という名目の「技能実習生」の定義を変更した。2024年6月14日、技能実習法と入管法の改正が、参議院本会議で採決が行われ、自民・公明両党や日本維新の会、国民民主党などの賛成多数で可決・成立した。あまりニュースにならなかった印象であれがこの改正はかなり踏み込んでおり、目的は、「技能の実習」ではなく「育成しながら働いていただく」ための「国際貢献」ではなく「人材の育成・確保」であると定義した。これまで「5年」としていた在留期限を、特定技能2号になれば、事実上、ご本人が望めば、永住が可能とする制度である。「特定技能」も段階に応じて、日本語の試験や業務に関する資格試験に合格する必要。「特定技能2号」になれば在留資格の更新に上限がなく、事実上、日本に住み続けられる。日本では「安く労働者として海外人材を活用する」という発想であったが、それではもはや日本に来てくれない。技能実習制度では、勤め先の変更は原則として認められていなかった。また、「原則として」の「例外」も規定なしだった。これが、実習生が失踪する要因にもなっていた。新たな制度では、外国人の人権に配慮し、業務分野が同じであれば本人の希望で別の企業などに転職が可能に。もとの職場で1年から2年働いていることが条件(具体的な期間は今後、業務分野ごとに設定)。ただし、転職にあたっては悪質なブローカーが仲介しないよう、当面、民間企業は入れない。監理支援機関とハローワークが中心となって対応することになった。「学生の自宅通学が増えて、空室に困っている」「工場の誘致話が立ち消えて、今後の入居獲得が心配だ」という声をよく聴きます。一方で、UR賃貸住宅や県営住宅などは、高齢者や海外人材の入居を受け入れ、入居者が増加しているそうだ。収益物件オーナーも「仕方ないから受け入れる」ではなく「対策を練って、入居獲得する」という意識改革が必要となってきます。

## 団塊の世代は、こんなにたくさん生まれた！

年	出生数(万人)	合計特殊出生率
1947	267.9	4.54
1948	268.2	4.40
1949	269.7	4.32
2005	106.3	1.25

# Ranz News

2025年2月 No.127号



わたしたちグループは、心地よい住まいのプランナーとして地域に貢献し、「信頼」される企業、「安心」を与える企業を目指します。

Ranz Group

miniTech  
west japan

CONQUEST

アイ

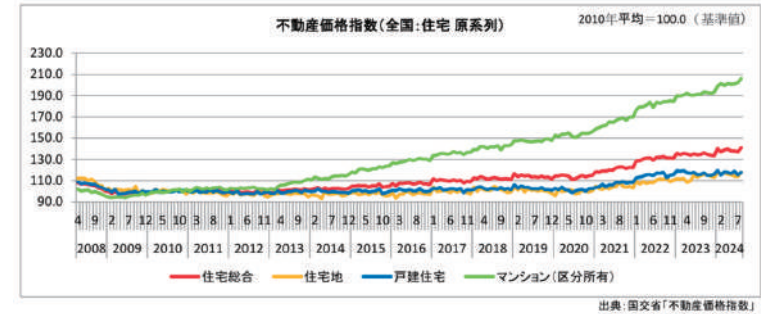
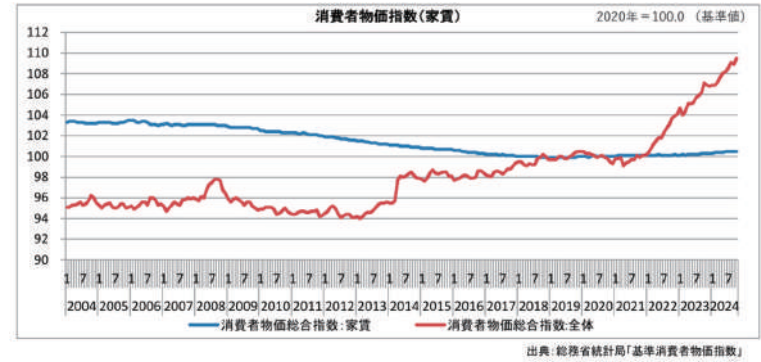
RANZ OFFICE SUPPORT

# 2025年は、収益物件オーナーにとって「意識改革元年」

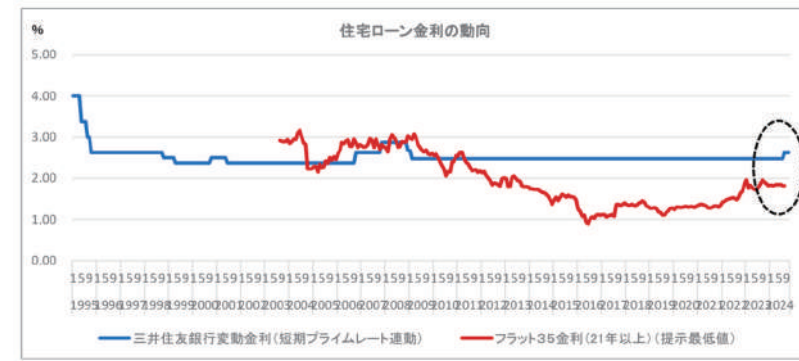
2025年が幕開けとなった。「もしとら」と言われたトランプ氏の大統領就任が決定し、衆議院選挙では、与党が過半数割れとなり、いくつかの「壁」の撤廃が現実のものとつつある。賃貸経営に対して、社会問題はどのような影響が起ころうか。

## ■「物価高」は、家賃上昇につながるか。

物価が上がっても、簡単に家賃はあがらないインフレ時代に突入した。令和6年12月に発表された総務省の消費者物価指数によると、総合指数は2020年を100として110.0と10%アップ。前年同月比は2.9%の上昇している。気候変動でキャベツの価格がたまたま1000円を超えるほど高くなり、米価格が上がった、といった食料品価格の上昇は、いわゆる季節変動として考えても、「生鮮食品を除く総合指数」は109.2と高い水準である。(前年同月比は2.7%の上昇)。加えてウクライナ情勢や中東情勢の影響を受けるエネルギー価格もぞくべきだという意見もあるが、「生鮮食品及びエネルギーを除く総合指数」は108.4。前年同月比は2.4%の上昇と高い水準である。一方で、民間家賃の変動は、そう簡単にはあがっていない。消費者物価指数の算出では、「民営家賃」として調査項目に入っているが、100.4という指数。ほかの物価に比べると上昇していないのは明らかだ。(前年同月比は0.4%の上昇)。「よく平均賃料があがった」とニュースになっているが、これは円安と人件費アップによる「建築費の上昇」により、新築の利回り確保の影響で、築古ではそうはいかない。エリア別でも、23区と神奈川では、募集賃料のアップや更新賃料のアップが進んでいるが、郊外ではなかなか家賃はあげられていないのが実情だ。なにしろ世帯数が減少しているため、空室が増えており、強気の賃料設定では入居者獲得時に競争劣位となりかねないのだ。



## ■金利はどうなる? 物件価格上昇を低金利はいよいよ終了か



こうした物価上昇は、円安に起因した為替相場が強く影響しているが、アメリカ大統領が関税強化を行ったり、わが国への防衛費負担の増額を指示したりすれば、景気の乱高下に影響する。価格の高騰をつづける分譲マンションは、売れている。これは、物件価格が上がっても、住宅ローンが低金利であるから購入しやすいからである。金利がアメリカに合わせてあげていくと、さすがに「買えない」という状況は起こりえる。実際に、賃貸マーケットではRCの建築費が高すぎて利回りが合わないため、やむなく一戸当たりの広さを

狭くしたり、木造で建てたりといったことが始まっている。いずれこうした物件が新築から築浅・築古となったときに、「狭い」「高い」といった理由で入居募集に苦戦する可能性もある。



# U20の一人暮らしデビュー実態調査

不動産情報サービスのアットホーム株式会社は、現在住んでいる賃貸物件ではじめて一人暮らしをしてから2年以内の16～20歳の男女を対象に、ライフスタイルや求める住まいの条件・設備、住まいの探し方に関する調査を実施いたしました。

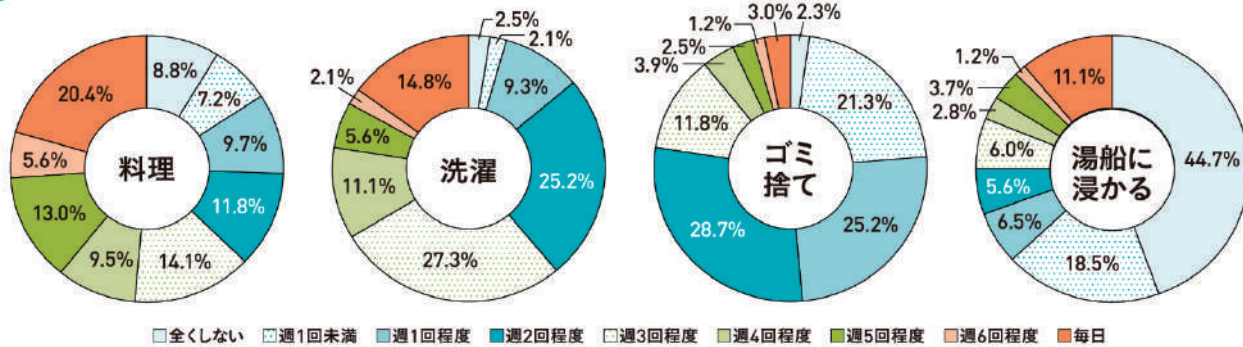
## <調査結果>

### <<ライフスタイル>>

#### ■料理をする頻度は「毎日」が約2割

それぞれの頻度について、料理は「毎日」、洗濯は「週3回程度」、ゴミ捨ては「週2回程度」、湯船に浸かるは「全くしない」が最多でした。

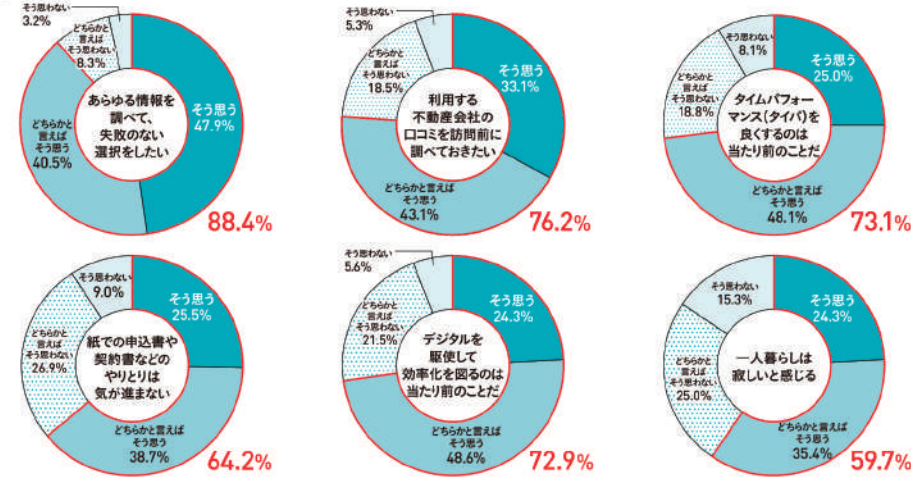
Q それぞれの頻度についてお答えください。



#### ■約9割が「あらゆる情報を調べて、失敗のない選択をしたい」

「あらゆる情報を調べて、失敗のない選択をしたい」が「そう思う」「どちらかと言うとそう思う」を合わせると88.4%で、不動産会社の口コミを調べるなど事前調査を積極的に行うデジタルネイティブ世代の特徴が見られました。さらに「紙での申込書や契約書などのやりとりは気が進まない」は6割以上、「デジタルを駆使して効率化を図るのは当たり前のことだ」は7割以上が「そう思う」「どちらかと言えばそう思う」と回答しました。

Q 下記についてお答えください。

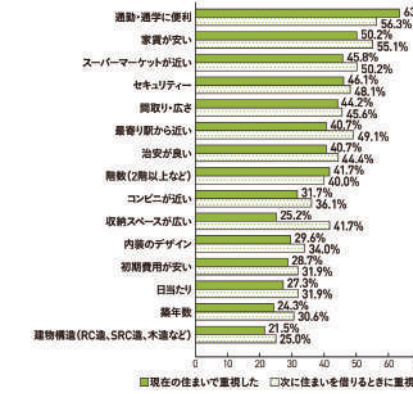


### <<求める住まいの条件・設備>>

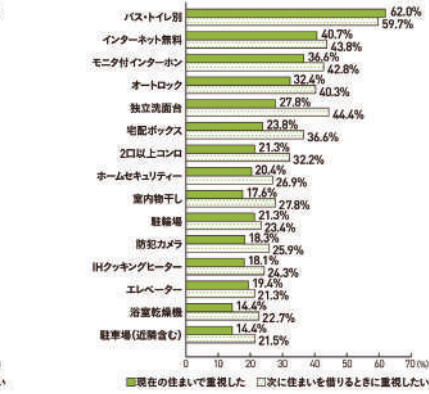
#### ■重視した住まいの条件「通勤・通学に便利」、設備「バス・トイレ別」が最多

現在の住まいで重視した条件・次の住まいで重視したい条件はともに「通勤・通学に便利」で、現在と次の住まいで最も差が開いたのは「収納スペースが広い」でした。住んでいるうちに荷物が増えることが多いので、広くしたいというニーズがあるようです。一方、現在の住まいで重視した設備・次の住まいで重視したい設備はともに「バス・トイレ別」がトップでした。

Q 現在の住まいで重視した住まいの条件/次に住まいを借りるときに重視したい条件をお選びください。(複数回答/上位15項目)



Q 現在の住まいで重視した住まいの設備/次に住まいを借りるときに重視したい設備をお選びください。(複数回答/上位15項目)



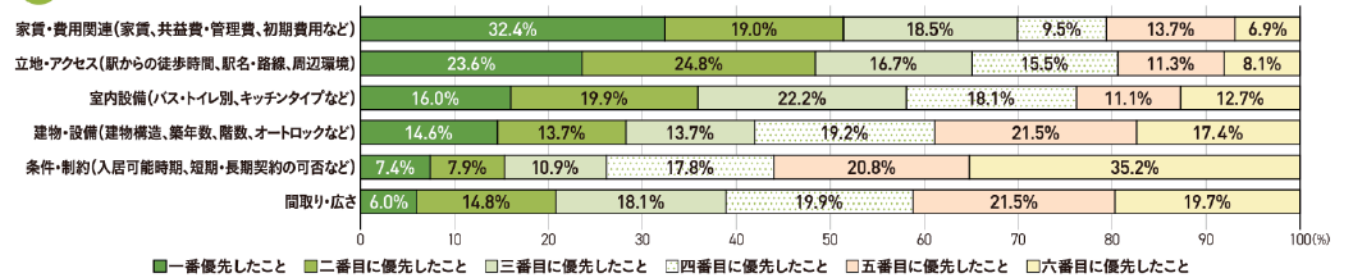
#### ■スーパーマーケットまでの徒歩分数の許容時間は平均12分

各施設まで徒歩での許容時間を聞いたところ、駅までは平均17分、スーパーマーケットまでは平均12分、コンビニまでは平均8分という結果で、コンビニの近くが良いというニーズがうかがえました。また、通学・通勤先までは平均32分許容できるという結果でした。

#### ■住まいを探したときに最優先したことは「家賃・費用関連」

住まいを探したときの優先順位について、一番優先した割合が多かったのは「家賃・費用関連(家賃、共益費・管理費、初期費用など)」が32.4%で、次いで「立地・アクセス(駅からの徒歩時間、駅名・路線、周辺環境)」が23.6%でした。

Q 住まいを探した時の優先順位についてお答えください。

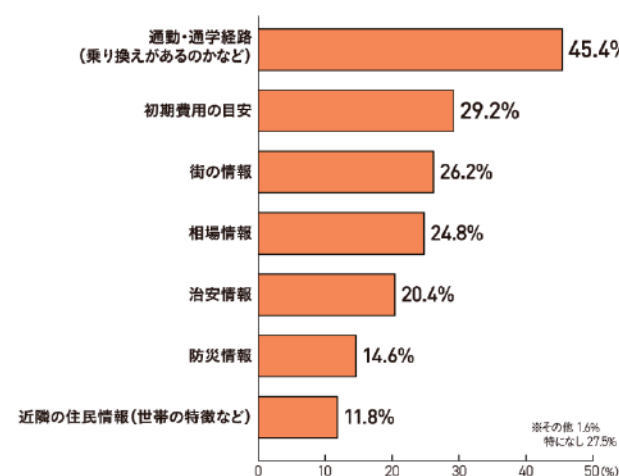


### <<住まいの探し方>>

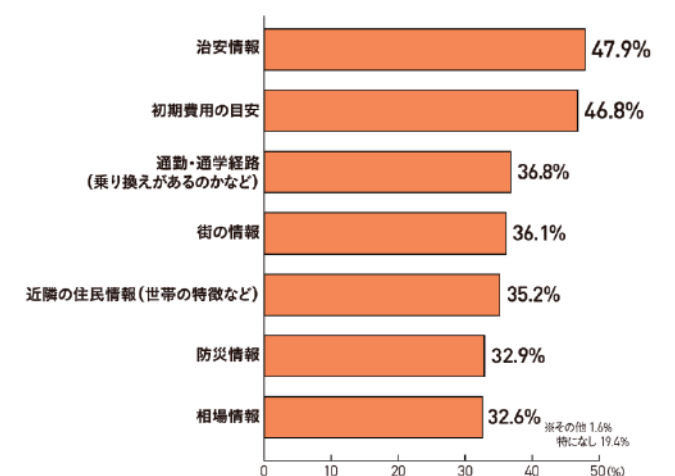
#### ■不動産会社に行く前に自分で調べた情報は「通勤・通学経路」が45.4%

物件のこと以外で、不動産会社に行く前に自分で調べた情報の1位は「通勤・通学経路(乗り換えがあるのかなど)」が1位でした。一方、物件のこと以外で不動産会社に教えてもらいたい情報は「治安情報」が1位で47.9%、次いで「初期費用の目安」が46.8%でした。豊富な経験や専門知識が必要な情報は不動産のプロに教えてもらいたい、という意向が強いようです。

Q 物件のこと以外で不動産会社に行く前に自分で調べた情報は何か? (複数回答)



Q 物件のこと以外で不動産会社に教えてもらいたい情報は何か? (複数回答)



<調査概要>

■調査対象/現在住んでいる賃貸物件で、はじめて一人暮らしをしてから2年以内の16～20歳の男女432名 ■調査方法/インターネットによるアンケート調査 ■調査期間/2024年10月17日(木)～10月23日(水) ※小数第2位を四捨五入しているため、合計100%にならない場合があります。 ※設問に対する選択項目は、全体平均の降順に並べています。