



第一ハウジング株式会社

LIXIL



今後の不動産市場・・・キーワードは『二極化』

先日、不動産勉強会に参加した際に、興味深いデータがありましたのでご紹介させていただきます。

それは、『日本の人口の推移と予想』についてです。今後、日本の人口は減少するといわれていますが、実際にどのくらい減ってしまうのか、みなさんはご存知でしょうか？

これは「国立社会保障・人口問題研究所」が発表した、今後の日本の人口予想です。

2010年には1億2,800万人だった日本の人口が、だんだんと減り始め、今年2015年には1億2,600万人になりました。2030年には1億1,660万人、さらに2060年には8,670万人にまで減少すると推測されています。つまり・・・

今後45年間で約4,000万人減って2/3の人口になるわけです。

今後の日本の人口予想

2015年 1億2,600万人
2030年 1億1,660万人
2060年 8,670万人

▲940万人
▲3,930万人 (68%)

こちらは過去の日本の人口推移

1945(昭和20)年 7,200万人↓
1990(平成2)年 1億2,400万人
+5,200万人

まるで戦後の高度成長期の歩みがこの先の45年でゆるやかに巻き戻されていくかのようです。

では、この止まらない人口の減少時代を迎えて、不動産市場はこの先どうなっていくのでしょうか？

人口が減るといっても日本全体ですべて同じように減少していくわけではありません。人が集まる地域とそうでない地域に分かれていきます。このように、人口が減る社会では、“人口の偏り”が起こります。

人は仕事や豊かな暮らしを求め、人口の多い地域、つまり“人気のある地域”に移動します。そうすると、“人気のない地域”は加速度的に人口が減ってしまうでしょう。

こうして、人口の偏り『二極化』どんどん大きくなっていきます。実は、東京の人口も今年(2015年)がピークで、後は減少に転じます。では神奈川県ではどうでしょうか。下表の人口推移予想をご覧ください。

表Ⅱ-1 都道府県別総人口と指数(平成22年=100)

地 域	総人口(1,000人)							指数(平成22年=100)	
	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	平成32年 (2020)	平成37年 (2025)	平成42年 (2030)	平成47年 (2035)	平成52年 (2040)	平成37年 (2025)	平成52年 (2040)
全 国	128,057	126,597	124,100	120,659	116,618	112,124	107,276	94.2	83.8
自治体	総人口(人)							指数	
	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2025年	2040年
14000 神奈川県	9,048,331	9,147,970	9,122,193	9,009,667	8,833,192	8,606,856	8,343,495	99.6	92.2
14100 横浜市	3,688,773	3,750,938	3,750,511	3,713,787	3,650,671	3,566,897	3,466,837	100.7	94.0
14101 鶴見区	272,178	277,044	277,923	276,405	273,120	268,167	261,767	101.6	96.2
14130 川崎市	1,425,512	1,468,329	1,492,321	1,502,615	1,502,960	1,493,964	1,475,587	105.4	103.5
14131 川崎区	217,328	220,671	223,930	223,971	222,837	220,626	217,232	103.1	100.0
14132 幸区	154,212	157,020	159,816	162,037	163,364	163,977	163,854	105.1	106.3
14133 中原区	233,925	237,451	238,529	237,795	235,541	231,692	226,328	101.7	96.8
13000 東京都	13,159,388	13,349,453	13,315,321	13,178,672	12,956,522	12,662,691	12,307,641	100.1	93.5
13111 大田区	693,373	704,180	704,284	698,990	689,480	676,055	659,131	100.8	95.1

10年後(平成37年)や25年後(平成52年)の全国平均指数に比べ、東京都・神奈川県は、それを上回っている高い指数となっています。特に川崎区や幸区は100を超える指数となっており、人が集まる地域と言えるのではないでしょうか。考え方によっては、人口減少は「工夫次第でチャンス」になるかもしれません。

人が集まるがゆえに、物件供給も盛んに行なわれる予測(約2,000室増加)がされるので、川崎駅エリアの競争は激化します。

今後の長期的な不動産に関する資産運用やリフォーム・相続等を検討される際、何かの目安になるデータとしてお役立ていただくと幸いです。

引用：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』(平成25年3月推計)・Homes不動産ラボ

『マイナンバー通知開始！！実際はどんな時に利用するの？』

■国や地方公共団体などで利用します。

国の行政機関や地方公共団体などにおいて、マイナンバーは、社会保障、税、災害対策の分野で利用されることとなります。このため、年金・雇用保険・医療保険の手続、生活保護・児童手当その他福祉の給付、確定申告などの税の手続などで、申請書等にマイナンバーの記載を求められることとなります。

また、税や社会保険の手続きにおいては、事業主や不動産管理会社、保険会社などが個人に代わって手続きを行うこととされている場合もあります。このため、勤務先や不動産管理会社、保険会社などの金融機関にもマイナンバーの提出を求められる場合があります。

■利用者のメリットは・・・

マイナンバーを提示すると各機関がマイナンバーをもとに情報交換を行うようになります。その為、申請書類等の添付資料が大幅に減ります。

たとえば、これまでは社会保障関係の申請書には、・市役所発行の「納税証明書」・税務署発行の「納税証明書」・企業から発行される「源泉徴収票」などを自分で各機関に行き、費用を掛け準備する必要がありましたが、これらの手間がなくなります。ほかに、住民票、裁定通知、所得証明書などの添付がいらなくなります。この他にも、様々なメリット・デメリットがありますが、弊社では新しい制度にも対応が出来ます様に体制を整え、今後もオーナー様に併せたご提案に努めてまいります。 ※内閣官房HP参照 新川崎鹿島田店 加藤

平成28年1月から、
社会保障、税、災害対策の行政手続で
マイナンバーが必要になります。



マイナンバーは社会保障・税・災害対策分野の中で法律で定められた行政手続にしか使えません。



※ このほか、社会保障、地方税、災害対策に関する事務やこれらに類する事務で、地方公共団体が条例で定める事務にマイナンバーを利用することができます。

インターネット無料設備が導入しやすくなりました！！

『インターネット無料』は、賃貸住宅新聞にて毎年公表される人気設備ランキングでも、常に上位にランクインしているニーズの高い設備ですが、この人気設備についての耳より情報です。

これまでの商品は、オーナー様負担の月額利用料金に加えて、工事費等の初期費用も大きくかかることなどにより、導入を控えられるケースもあったのではないのでしょうか。

今回ご紹介の『With Line(ウィズライン)』は、工事費無し、最低利用期間無し、さらには月額費用も大きく抑えて導入可能となっています。

この10月に導入いただいたのが、幸区遠藤町にあります全12戸のマンションです。駅から徒歩20分程の立地、バストイレ同室のワンルームとあって、空室募集の際には様々な空室対策を家主様と一緒に実施してきました。今回の導入後は、募集の反響数も、成約までの期間も、倍以上のペースとなりました。特に今回の物件のように賃料5万円台においてはネット無料の競合物件はなく、早期成約の大きな決め手となりました。居住中の入居者様にも早速利用していただき、入居満足度の向上により、長期入居の手助けになることも大きなメリットです。

商品や月額利用料等の詳細については、弊社までお気軽までお尋ねください。

本店営業部 東山

人気設備ランキング2014

～これがあれば「家賃が高ても入居が決まる」設備編～

単身者向け物件	順位	ファミリー向け物件
エントランスのオートロック	1位	追い焚き機能
インターネット無料	2位	エントランスのオートロック
ホームセキュリティ	3位	インターネット無料
浴室換気乾燥機	4位	ホームセキュリティ
ウオークインクローゼット	5位	システムキッチン

工事費
無し

LAN工事・電話工事費
等のご心配は無用です。

初期導入
費用無し

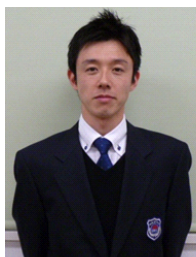
導入前にオーナー様に
ご負担をかけません。

最低
利用期間
無し

いつでも解約可。リース
ではないので安心です。

24H
有人サポート
実績
50000室超

確かなサポートで数多くの
実績を築いています。



本店営業部
東山 智宏

出身：川崎区
資格：宅建、FP2級
賃貸不動産経営管理士
不動産コンサルティング
技能試験合格者
趣味：水泳



新川崎鹿島田店
加藤 雄志

出身地：幸区
資格：宅建
賃貸不動産経営管理士
特技：野球
バレーボール



業務管理課
山口 圭子

資格：宅建
ビジネス法務エキスパート
出身：大田区
趣味：スポーツ観戦
旅行