

# 不動産ナビゲーション

(株)REI代表取締役 **今中 剛**

1971年滋賀県大津市生まれ。  
東北大学工学部卒業。東北大学大学院工学研究科修了。

## 今月の一言

令和の時代に求めること。日本人らしい行儀と礼儀の文化の再興。「親しき仲にも礼儀あり」、諺の中にヒントが隠されていませんか。「石の上にも3年」、「ローマは一日にしてならず」、「人の一生は重荷を負うて遠き道を行くが如し」



第 34 回

## 「居住用不動産の空室率を悪化させる」地域限定社員制度」 「賃貸オーナーにとって頭が痛くなるような話も」

2019年4月、働き方改革関連法と改正出入国管理法が、実務的な運用方法や受け入れ体制などの課題を抱えたまま施行されました。不動産の価値や建物管理のあり方にも徐々に影響が出てくることでしょう。そうした中、私は地域限定社員制度を導入する会社の増加に注目しています。背景には企業の人手不足解消と人材確保があります。が、同制度の拡大が居住用不動産の空室率を悪化させるのではないかと危惧しています。

### 地域限定社員制度が招く問題点とは

地域限定社員制度を採用する企業の拡大で、転勤族が減少することに注目する必要があります。現在の賃貸市場において高額賃料帯のマシソン需要を支えているのは転勤族です。その需要が減れば居住用不動産の空室率が悪化すると予測するのが自然です。そのため当初の事業計画が想定通りに進まなくなると同時に、若年層向けの賃料帯でも需要が減り空室率が悪化すると予測します。

昭和の高度成長期は人口の増加と核家族化により世帯数が増え、高い需要を背景に住宅の需給バランスは、順調に推移。平成に入り人口増加率は低下しますが、晩婚化によって単身世帯でいる期間が長期化したため、世帯数としては維持された状態が続く、賃貸市場を下支えしたと言えます。

しかし、潮目は変わったようです。人口の自然減はやむを得ないとして、時代が令和になり同制度が普及すると、転勤族が減少して急速な世帯数の社会減を招きかねません。不動産賃貸事業は、ある程度の人口動態と世帯数の推移の予測をもとに

組み立てられますが、急速な世帯数の社会減は想定外の事態です。

### 無視できない副次的な影響も

地域限定社員制度が賃貸市場に及ぼす副次的な影響があります。持ち家比率の増加です。転勤がなくなれば、半ば諦めていた住宅の購入志向が強まり持ち家比率が上昇します。賃貸オーナーにとって頭が痛くなるような話ですが、賃貸需要が購入需要に移行することで、賃貸住宅の空室率がこれまた悪化することにつながります。

さらに、不動産投資ファンドはレジデンシャル(住宅)を対象として投資活動を行っており、賃貸住宅の空室率が悪化すれば、期待する利回りや配当金の確保が難しくなっており日本市場から撤退する動きも予想されます。投資ファンドには公的資金も投入されており、株価はもちろん、投資したアセット(不動産)の資産価値が下落すれば公的資金の運用面が心配されるどころです。

昨今、物価はデフレでも建築費は高騰、個人所得は横ばいでも引越費用は高騰し、最近でも建築構造材の接合に使う高力ボルトの需給が逼迫するなど、この国のサプライチェーンの崩壊は目を覆うばかりです。住宅のサプライチェーンも同様で、地域限定社員制度の急速な普及は回避願いたいものです。人材確保に悩む企業にとっては窮余の策でしょうが、日本社会への影響は大きく、変化に対応する準備期間が欲しいところです。ここでもまた、外国人労働者の受け入れが賃貸市場の救世主になるのかもしれない。

あした あさって しあさって

情報と笑顔を結ぶリアルエステートパートナー

仙台 REI

検索

**REI**  
株式会社REI

仙台駅前情報プラザ

宮城県仙台市青葉区中央二丁目6番8号  
ホテルプレミアムグリーンプラス1階

TEL:022-213-5881

FAX:022-225-8002

営業時間 10:00~18:30/定休日 水曜祝祭日

http://www.sendairei.com



業務内容

賃貸の仲介と管理、売買の仲介