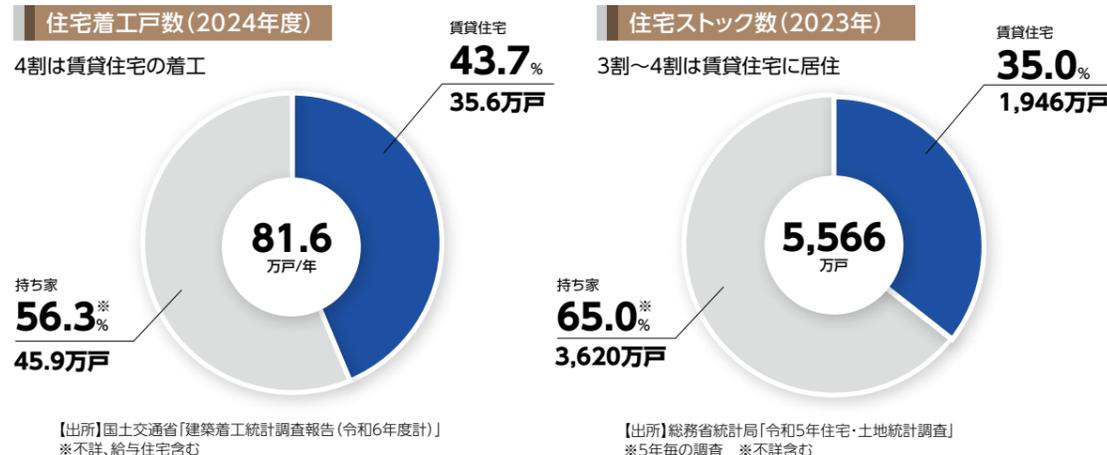


# 市場環境

## 人口・世帯動態

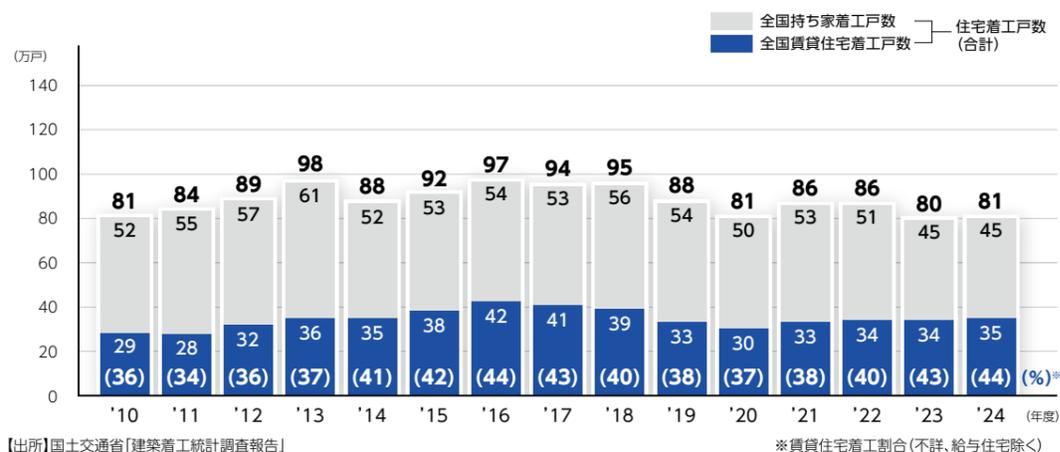
### 国内の住宅構成

国内での賃貸住宅のシェアは安定しています。

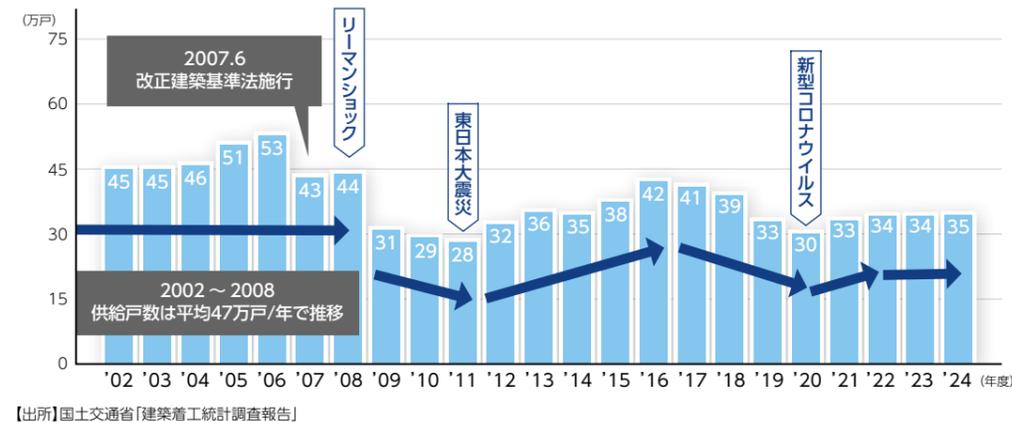


### 国内の住宅着工戸数推移

持ち家・賃貸住宅着工戸数の推移 2024年度の新設住宅着工戸数は前年比2.0%増加



賃貸住宅着工戸数の推移 2024年度の貸家着工戸数は前年比4.8%増加

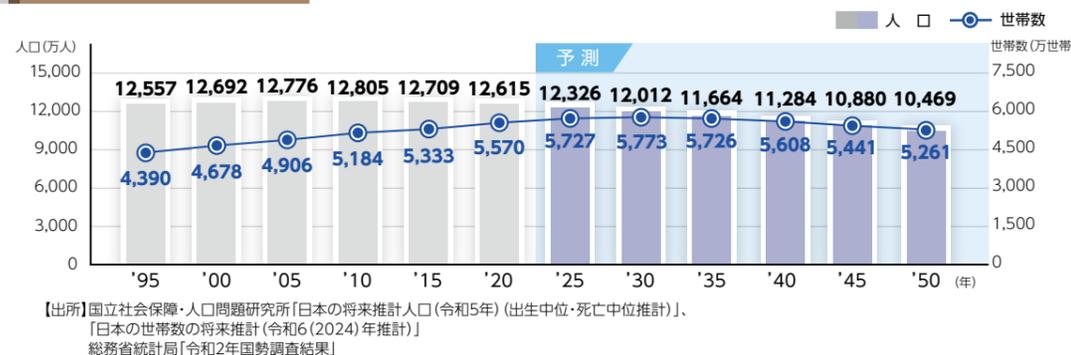


### 今後の人口・世帯予測

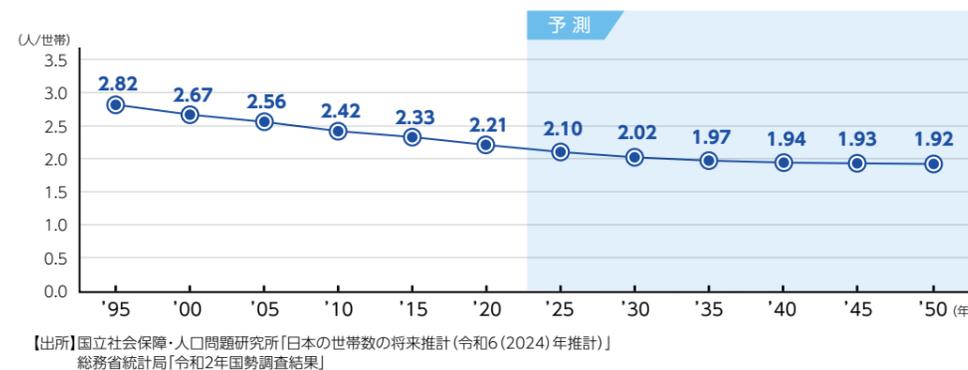
世帯数はほぼ横ばいで推移すると予測されています。

- 2050年の人口は、2020年の1億2,615万人から17.0%減少して、1億469万人になると予測されています。
- 世帯数は2024年に推計値が見直され、減少率が緩やかになり、総世帯は2030年に5,773万世帯でピークを迎え2050年には5,261万世帯になると予測されています。(2020年比5.5%減) 単身世帯は2036年に2,453万世帯でピークを迎えるまで増加を続け、以降、緩やかに減少します。
- 1世帯当たり人員は2050年までに現在の2.2人から1.9人に減少すると予測されています。

人口と世帯数の推移・予測 世帯数は2030年にピークに達し、以降、緩やかに減少



1世帯当たりの人員の推移・予測 世帯人員は減少傾向



単身・カップル世帯の推移・予測 単身世帯は2030年以降もほぼ横ばいで推移



## 市場環境

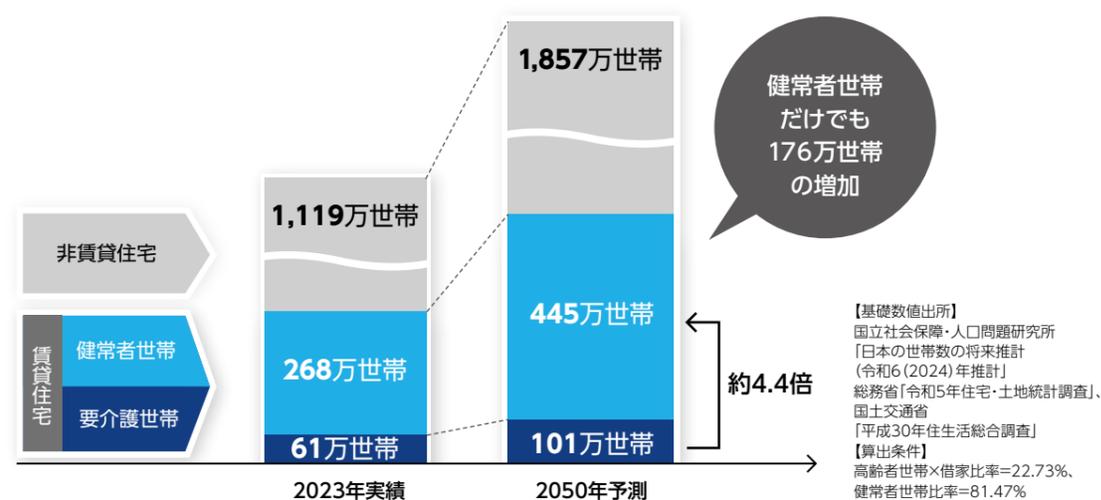
## 人口・世帯動態

## ▶ 高齢化社会の予測

元気な高齢者が増加すると予測されています。

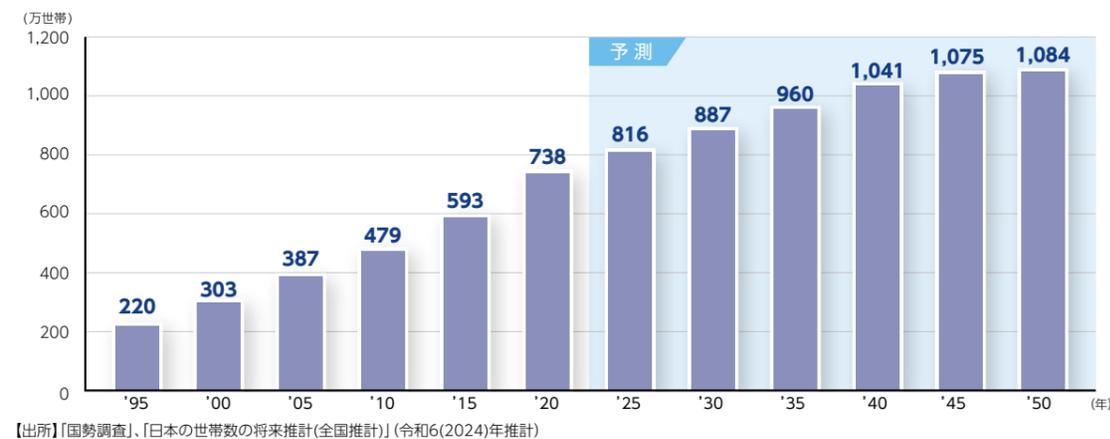
- 厚生労働省の国立社会保障・人口問題研究所では、世帯主が65歳以上の世帯数は2020年の2,097万世帯から2050年には、2,404万世帯と約14%増えると予測しています。
- 2018年で、健常者世帯の比率は81.5%であり、介護が必要な世帯は18.5%です。
- 2050年に向けて、こうした比率に変化がないとすれば、賃貸住宅に住む「元気なシニア」だけでも176万世帯の増加が見込まれます。
- 今後の人口減少社会のイメージとして、一般には「高齢者の増加=介護社会」と考えられがちですが、当社はこれを新たなビジネスチャンスと捉えております。

## シニア世帯(65歳以上)の推移予測 健常者世帯が増加



- 65歳以上の一人暮らしは増加傾向にあり、今後も増加すると予測されています。

## シニア世帯(65歳以上)の1人暮らし世帯推移・予測



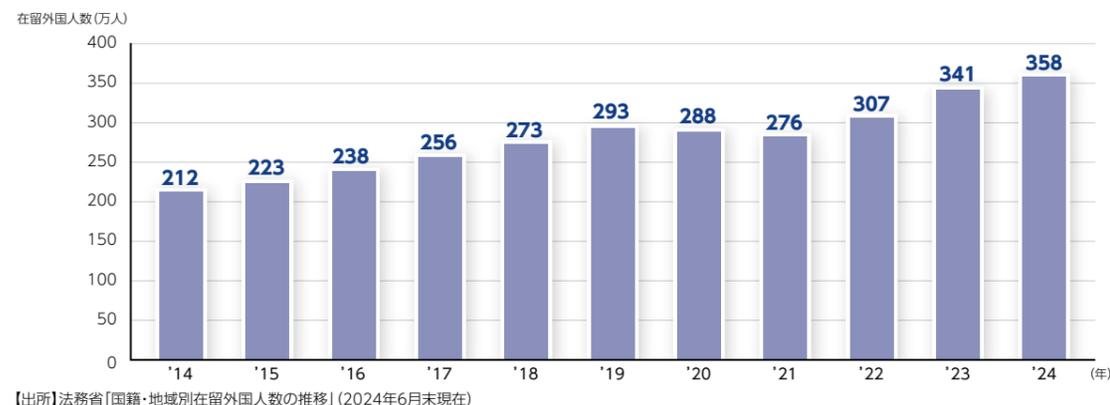
## ▶ 外国人居住者数の推移

- 日本国内において、長期的な人口減少と生産人口不足が懸念される中、労働力確保のための方策として外国人労働者への期待が高まっています。
- 2024年10月末の外国人労働者数は230万人となり、2014年78万人の約2.9倍まで増加しています。
- 2024年6月末時点における在留外国人数は358万人となり、前年末に比べ5.2%増加しました。
- 外国人労働者数、在留外国人数ともに過去最高を更新。今後も外国人居住者の増加が予想されます。

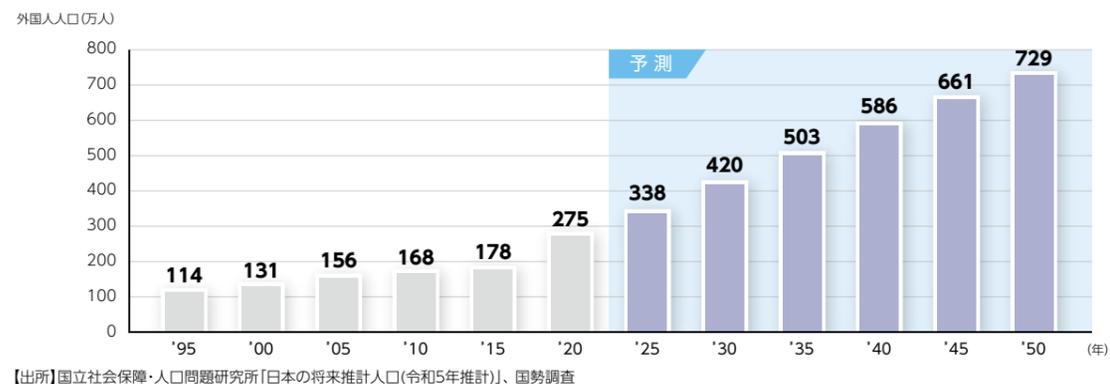
## 外国人労働者数の推移



## 在留外国人数の推移



## 外国人人口の推計



市場環境

法律・政治

▶ 法改正 - 2015年1月1日から改正相続税法が施行-

改正のポイント 税率は6段階から8段階へ細分化、基礎控除は減額

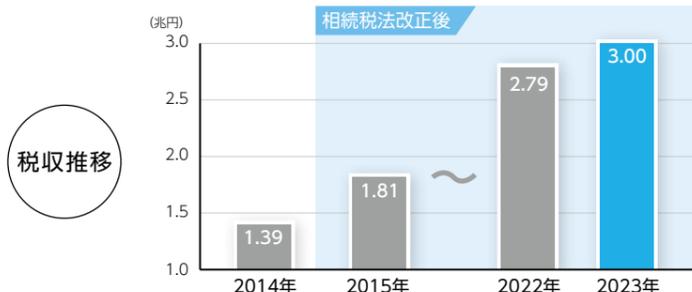
|      | 改正前<br>2014年12月31日まで  | 改正後<br>2015年1月1日以降  |
|------|---|---|
| 税率構造 | <p>6段階</p>  | <p>8段階</p>  |
| 基礎控除 | 定額控除<br>5,000万円・・・①<br>法定相続人数比例控除<br>1,000万円×法定相続人の数・・・②  | 定額控除<br>3,000万円・・・④<br>法定相続人数比例控除<br>600万円×法定相続人の数・・・⑤  |
| 試算例  | 資産額5億円、法定相続人2人の場合<br>基礎控除=①5,000万円+②1,000万円×2人<br>=7,000万円・・・③<br>1人当たりの相続課税価格=(5億円-③7,000万円)÷2<br>=2億1,500万円 税率: 40% | 資産額5億円、法定相続人2人の場合<br>基礎控除=④3,000万円+⑤600万円×2人<br>=4,200万円・・・⑥<br>1人当たりの相続課税価格=(5億円-⑥4,200万円)÷2<br>=2億2,900万円 税率: 45% |

試算例では税率が40%から45%に上昇

▶ 相続税の課税対象者、税収推移

2014年 相続対象者  
(年間死亡者数127万人)

2023年 相続対象者  
(年間死亡者数157万人)

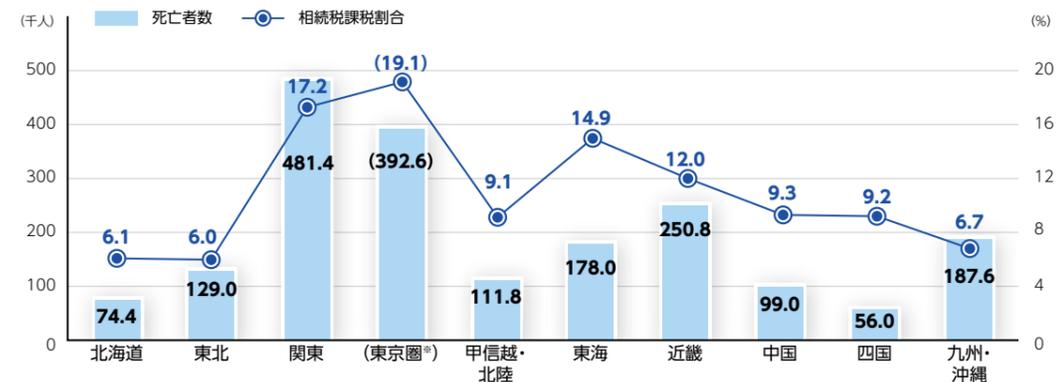


相続税の税収は  
2014年比215%  
前年比107%

【出所】国税庁「相続税の申告実績の概要」(平成26年～令和5年)

▶ 相続税の地域別課税状況

課税割合 関東、特に東京圏は課税対象者が多い



【出所】厚生労働省「人口動態統計」(令和4年)、各国税局「相続税の課税状況」(令和4年度) ※東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県

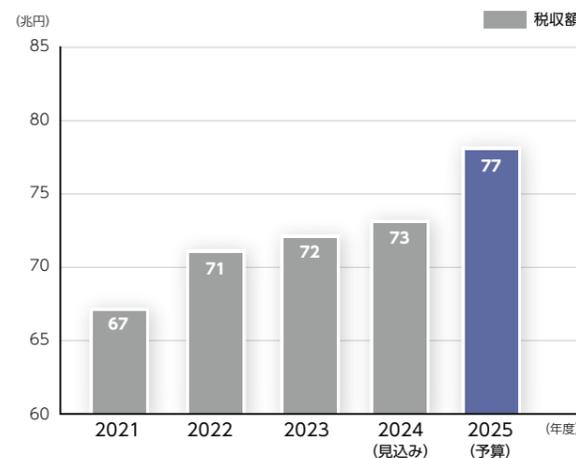
納付割合 関東・東京圏の納付割合が高い



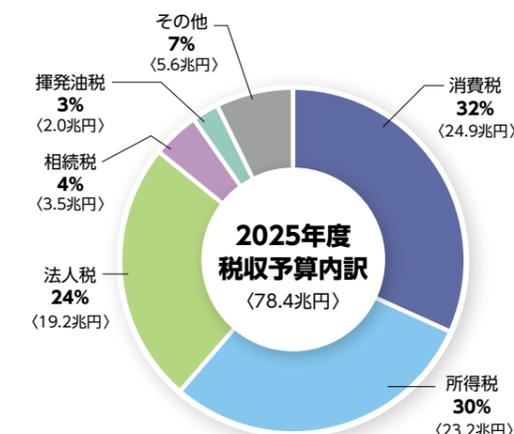
【出所】各国税局「相続税の課税状況」(令和4年度) ※東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県

▶ 税収動向

税収推移 景気回復、消費税増税により税収は増加傾向



【出所】財務省「一般会計税収の推移」



【出所】財務省「令和7年度租税及び印紙収入概算」

# 市場環境

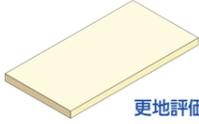
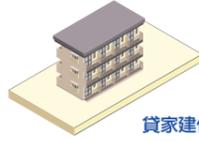
## 法律・政治

### ▶ 賃貸住宅の建築による節税メリット - 相続税 -

親から子への資産承継には、相続税額の引き下げが最も有効です。

- 土地に賃貸住宅を建築した場合、土地の評価額から、借地権割合×借家権割合が控除されます。建物の評価額（固定資産税評価額）は建築費×60%から、借家権割合が控除されます。
- 相続税課税評価額が下がると、相続税率も段階的に下がり、相続税額は劇的に減少します。

#### 財産保全のための相続税課税評価額の引き下げ効果

|                                     | 対策前   | 対策後   |
|-------------------------------------|---|---|
|                                     | <br>更地評価 | <br>貸家建付地評価 |
| 土地評価<br>路線価:100,000円<br>土地面積:1,000㎡ | 1億円   | 8,200万円<br>(1億円×(1-60%×30%))<br>(路線価×(1-借地権割合×借家権割合))   |
| 建物評価                                | 0円  | 4,200万円<br>(1億円×60%=6,000万円<br>(建築費×60%=固定資産税評価額)<br>6,000万円×(1-30%)<br>(固定資産評価額×(1-借家権割合))   |
| 借入金                                 | 0円  | ▲1億円  |
| 相続税課税評価額                            | 1億円   | 2,400万円<br>(8,200万円+4,200万円-1億円)<br>借入金額は相続課税価格から控除   |

7,600万円の課税評価額減

### ▶ 賃貸住宅の建築による節税メリット - 固定資産税 -

賃貸住宅の建築は固定資産税額の引き下げにつながり、年間のキャッシュフローにプラスになります。

- 賃貸住宅の土地・建物には、固定資産税の軽減措置があります。具体的には、「住宅用地で200㎡以下の部分（小規模宅地）の課税標準は6分の1とする」というものです。
- さらに、200㎡とは“一戸につき”ですので、賃貸住宅を建てた場合には、その戸数次第でどんな広い土地でも全体の課税標準を6分の1とすることが可能になります。

#### 固定資産税軽減特例

|           | 更地  | 賃貸住宅を建築  |
|-----------|---|--|
|           | <試算条件><br>土地面積:1,000㎡<br>固定資産税評価額:6,000万円 | <試算条件><br>土地面積:1,000㎡<br>固定資産税評価額:6,000万円<br>建物取得価格:8,000万円<br>借地権:60% |
| 固定資産税(土地) | 84万円<br>6,000万円×1.4%                      | 14万円<br>6,000万円×1.4%×1/6   |
| 固定資産税(建物) | 0円  | 33.6万円<br>8,000万円×60%×1.4%×1/2   |
| 固定資産税(合計) | 84万円                                      | 47.6万円   |

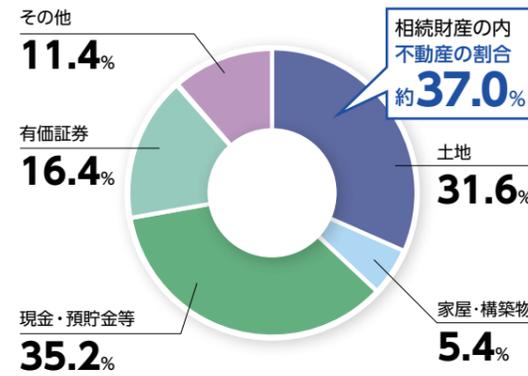
年間36.4万円の節税

## ニーズ

### ▶ 動機 - 土地活用の必要性 -

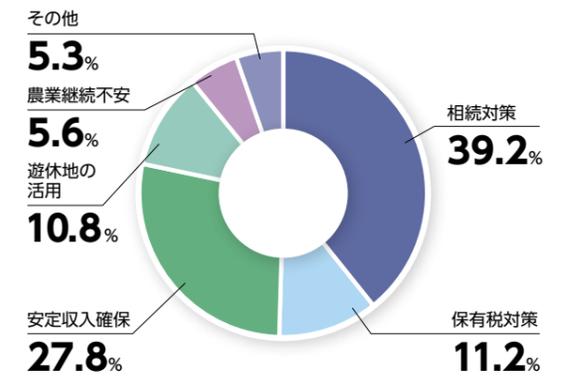
相続財産の大半は、土地を中心とした不動産で、相続・資産承継対策=不動産の活用・承継対策となっています。当社オーナー様の土地活用目的の大半は資産活用・承継対策です。

#### 相続税の種類別取得財産内訳



【出所】国税庁「統計年報」(2023)

#### 土地活用目的



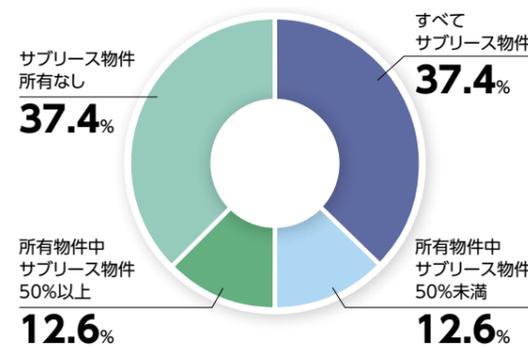
【出所】2024年度当社データ

### ▶ 賃貸住宅の管理・運営

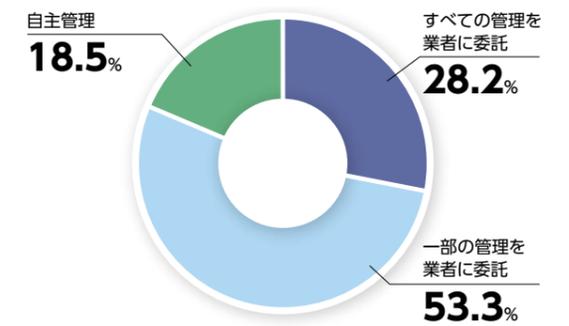
安定経営のパートナーとして、管理会社を選ぶオーナー様が増えています。

- 賃貸経営オーナー様のうち、62.6%のオーナー様がサブリース物件を所有されています。
- サブリース（一括借上）以外の賃貸オーナー様でも、81.5%のオーナー様が、管理のすべて、または一部を専門業者に委託しています。

#### サブリース物件所有の有無



#### サブリース以外の賃貸住宅の管理



#### サブリース契約を選んだ主な理由(上位5つ)

|                     |       |
|---------------------|-------|
| 1 管理等の手間が大変だから      | 48.3% |
| 2 安定的な収入が得たい        | 47.5% |
| 3 サブリース業者の提案に納得     | 26.3% |
| 4 なるべく手間のかからない形にしたい | 25.9% |
| 5 少しでも手間を省きたい       | 23.6% |

【出所】国土交通省「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査」(2019.12)

#### 管理業務委託理由(上位5つ)

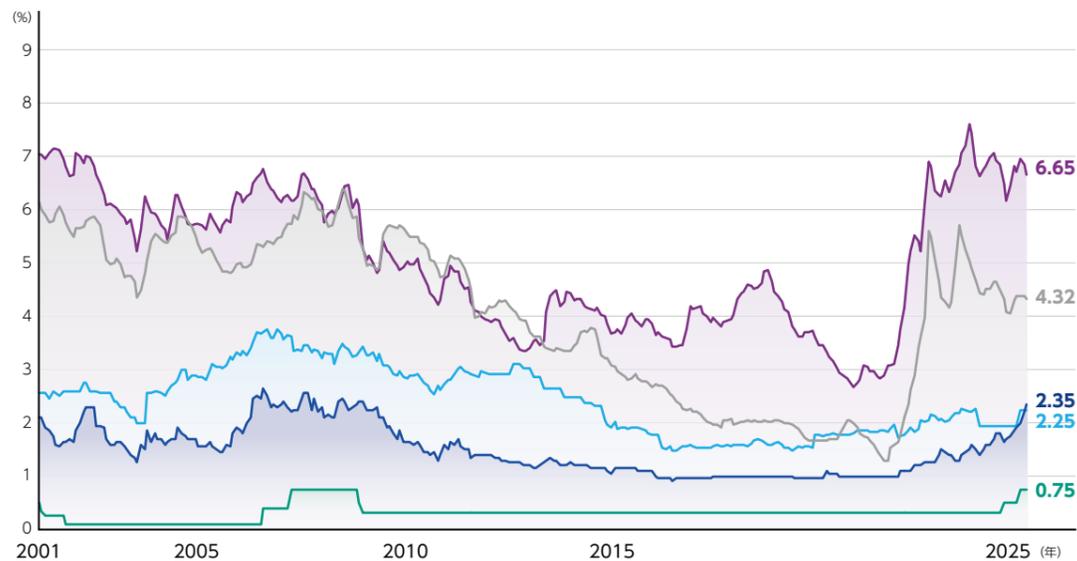
|                        |       |
|------------------------|-------|
| 1 契約更新・終了時のトラブルをなくしたい  | 52.2% |
| 2 専門知識が不足しているため        | 50.2% |
| 3 建物トラブル発生時に対応してほしい    | 44.3% |
| 4 入居者とのトラブル発生時に対応してほしい | 40.8% |
| 5 管理を行う時間的余裕がない        | 40.3% |

# 市場環境

## 経済

### 金利動向

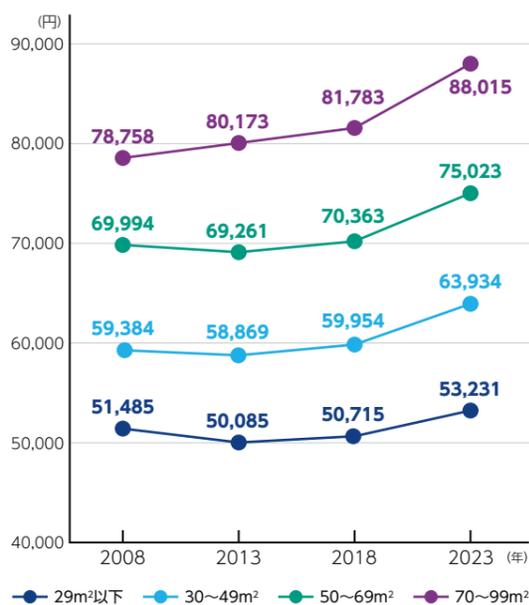
各種金利の推移 日本の金利は低位で推移



【出所】日本銀行、住宅金融支援機構、FRED® Economic Data、イングランド銀行  
 住宅金融支援機構、長プラ、基準貸付金利、アメリカ住宅ローン金利、イギリス住宅ローン金利

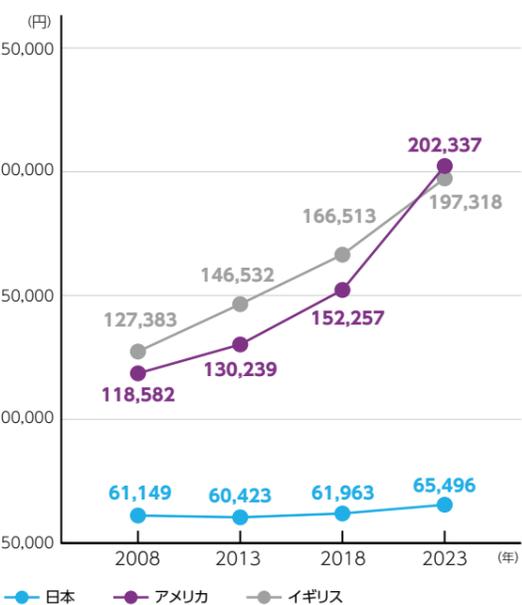
### 家賃動向

専有面積別家賃推移 家賃上昇傾向



【出所】総務省「住宅・土地統計調査」

各国の家賃推移 世界的に上昇傾向

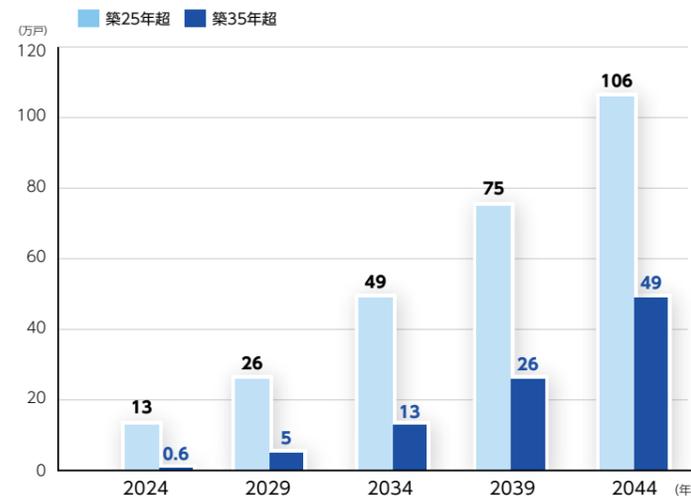


【出所】日本：総務省「住宅・土地統計調査」、アメリカ：国勢調査局「American Housing Survey」、イギリス：国家統計局「Inflation and price indices」より、当社作成  
 ※為替は各年1米ドル144円、1英ポンド194円で試算

### 建て替え物件の増加

今後築25年超物件の急速な増加が見込まれています。

築25年超の管理戸数推移



【出所】当社データ

全建替比率 ※1  
**36.5%**

当社物件建替比率 ※2  
**8.6%**

全国貸家建替比率 ※3  
**2.2%**

2024年度

※1 建替受注件数/全受注件数  
 ※2 当社既存物件建替受注件数/全受注件数  
 ※3 国土交通省「建築着工統計調査」

建て替えの効果 土地資産の利用効率が向上、安定した家賃収入が見込めます

**ご自宅+店舗の建て替え**

新店舗での収入に家賃収入を加えたダブル収入で、長期に安定した収益事業が見込めます。

**ご自宅の建て替え**

家賃収入をご自宅部分のローン返済に充てることも可能。将来的に二世帯住宅への転用もできます。

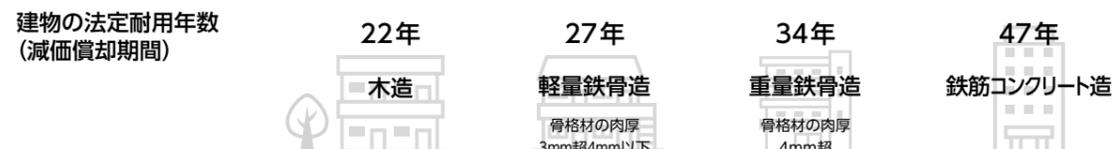
**事業用建物の建て替え**

事業用建物に賃貸住宅を組み合わせることで、相互に補完し合う安定した収益事業を見込めます。

**古い賃貸住宅の建て替え**

最新仕様の建物へ建て替えることで、地震災害等への備えや家賃収入増に加え、容積率の最大活用による土地利用効率の向上が可能です。

減価償却期間を過ぎると建て替え需要が増加します。



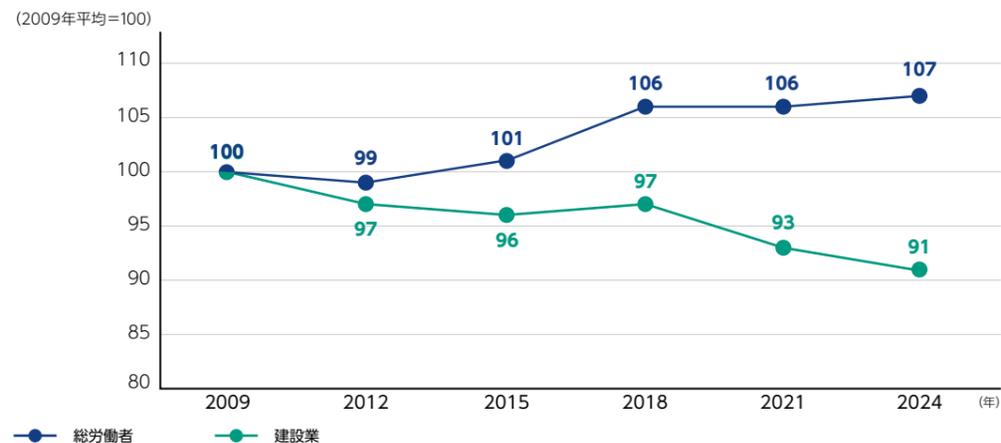
# 市場環境

## 建設業界

### 建設業界の動向

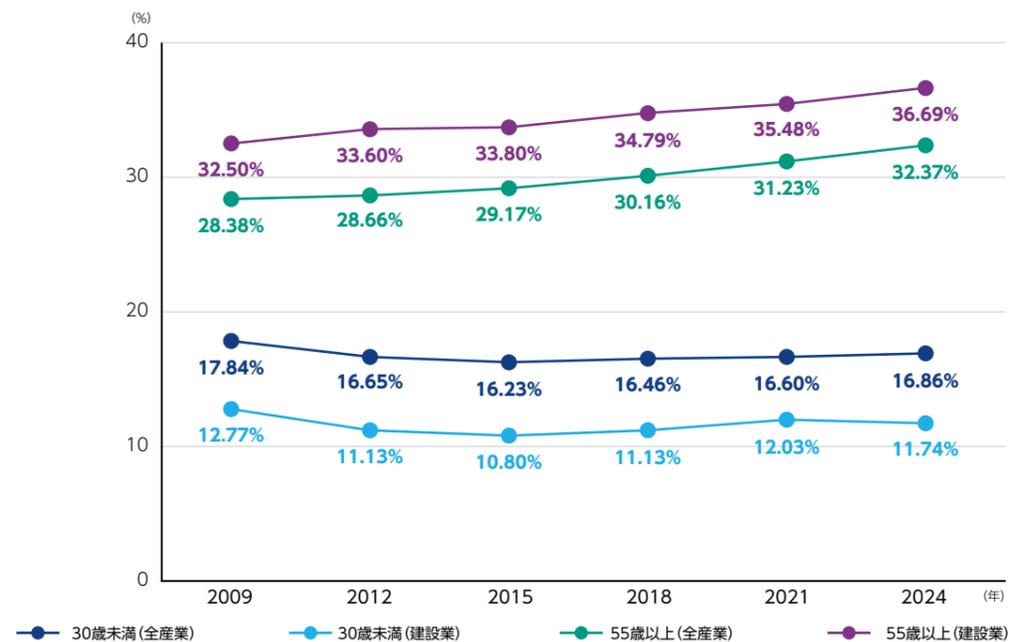
建設業従事者は高齢化によって減少傾向にあり、  
労務単価は資材費・燃料費などの高騰により上昇傾向にあります。

建設業従事者の推移 (2009年平均=100) 建設業従事者は減少傾向



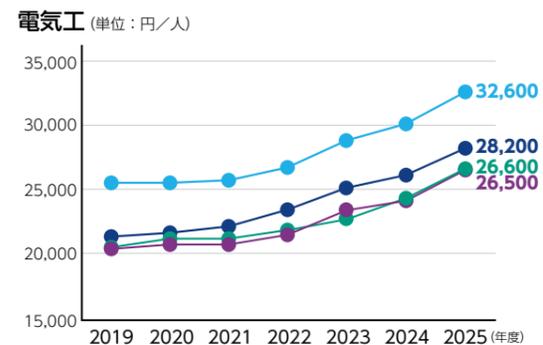
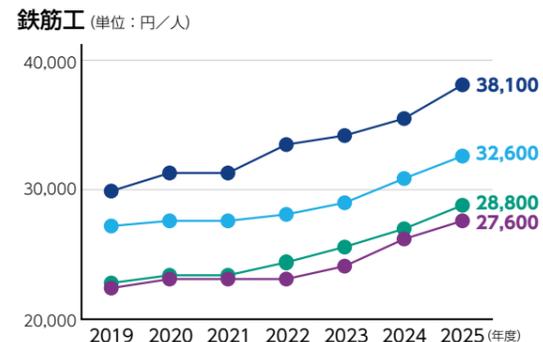
【出所】総務省「労働力調査 長期時系列データ」

建設業従事者の年齢構成推移 高齢労働者の割合は増加、若年労働者は微減

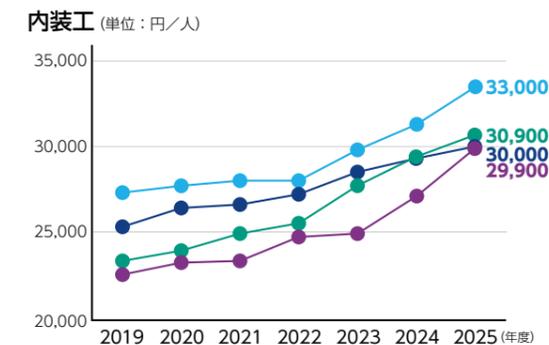
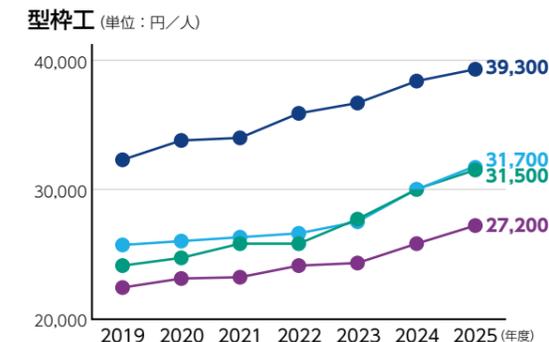


【出所】総務省「労働力調査 長期時系列データ」

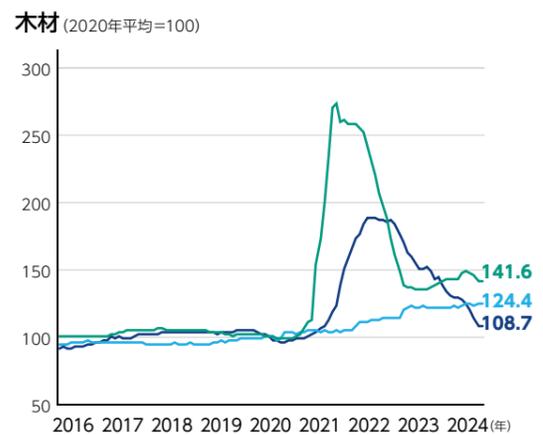
労務単価動向 全国的にあらゆる職種の単価が高騰



【出所】国土交通省「公共工事設計労務単価」



建設資材費動向 (2020年平均=100) 建設資材費は、上昇トレンド一服も高止まり



【出所】日本銀行調査統計局「国内物価指数」



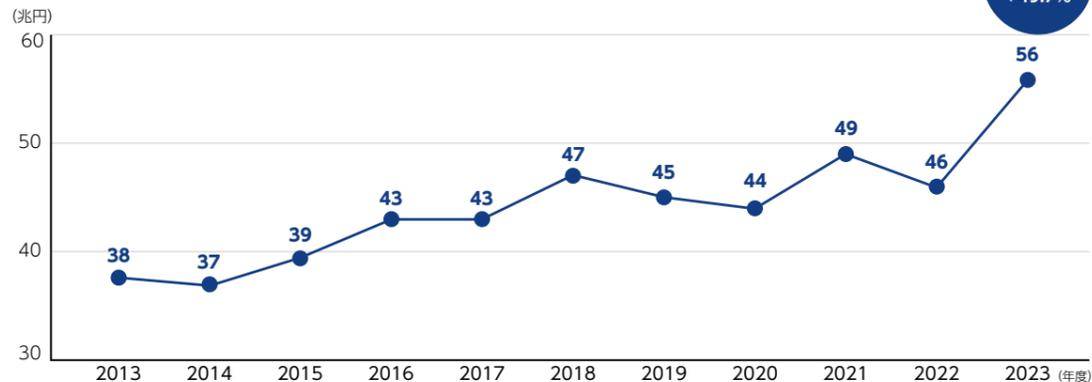
# 市場環境

## 不動産業界

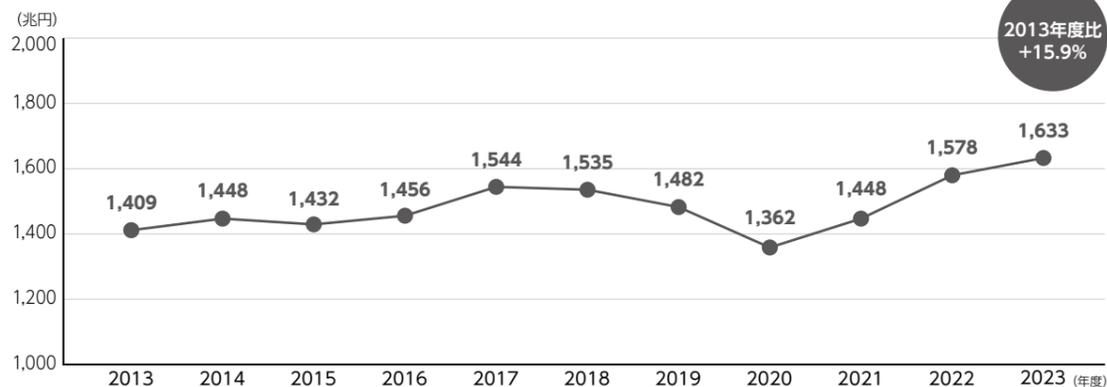
### 不動産業界の動向

不動産業界の市場規模は約56兆円

不動産業の市場規模(売上高) 不動産業の市場規模は安定成長

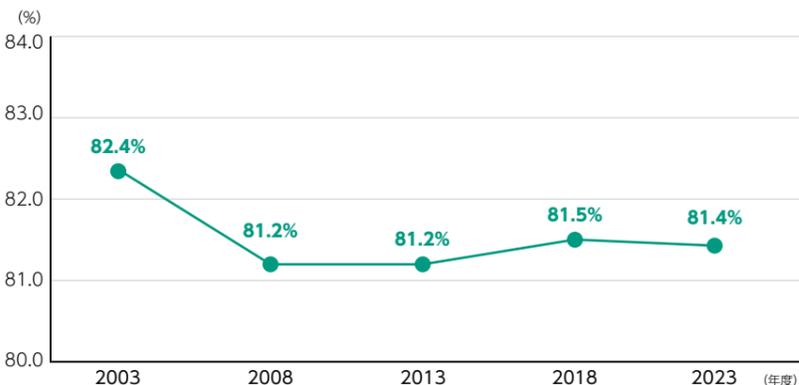


参考:全産業の市場規模(売上高)



【出所】財務省「法人企業統計調査」

全国の借家入居率推移 全国の借家は約2割が空室(当社入居率はP42参照)

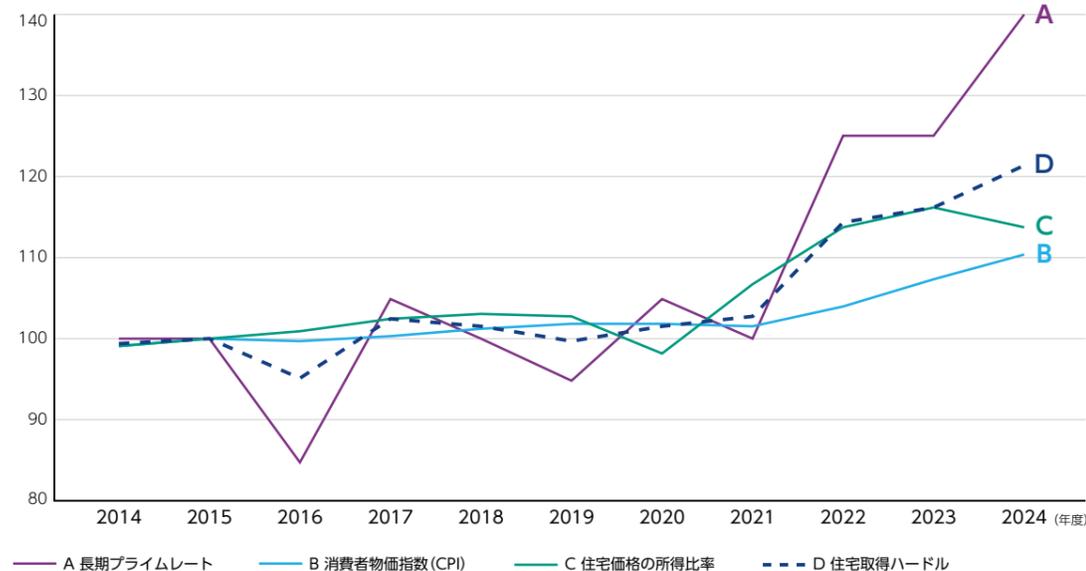


※入居率=100%-(居住世帯のない賃貸用の住宅/(居住世帯のない賃貸用の住宅+居住世帯のある借家(%)))

【出所】「令和5年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

住宅取得のハードル推移 金利、物価、住宅価格の上昇により、住宅取得のハードルは上がっている

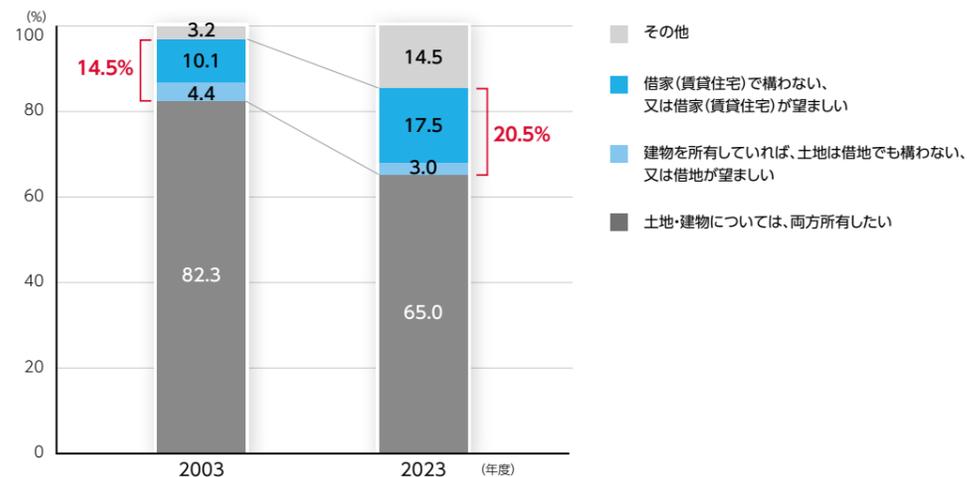
住宅取得ハードル構成指数 (2015=100)



【出所】A:日本銀行、B:総務省統計局「消費者物価指数」、C:OECD Price-to-Income (2015=100)より当社作成  
2015 = 100として各々指数化し、単純平均したものがD:住宅取得ハードル

【補足】A 住宅ローン金利:金利が高いほど月々の直接負担が増え、住宅取得ハードル上昇  
B 消費者物価指数(CPI):生活コスト全体があがると、可処分所得が圧迫されて、住宅取得ハードル上昇  
C 住宅価格/所得:物件価格が所得に対して高いほど、頭金貯蓄ペースの鈍化や返済額が増加し、住宅取得ハードル上昇

持家・借家志向の推移 借地、借家でも構わないと考える人が増加



【出所】「令和5年度土地問題に関する国民の意識調査」