

### 賃貸住宅経営に増す逆風～空き室増加と若年人口減少

要 旨

渡 部 喜 智

08 年 10 月に行われた最新の総務省『住宅・土地統計調査』によれば、空き家率の上昇が継続しており、日本の住宅の余剰化が一層進んだことが分かる。特に、賃貸住宅では 18.7%と 2 割近い水準である。すでに賃貸住宅の若年層入居者の減少が始まっているが、今後も続く若年人口の減少に伴う借家需要の減少が懸念される。本格的な人口減少時代に入っていく中で、地域における賃貸住宅の需要見通し、借家立地の優劣度などを踏まえ、より投資採算を重視した賃貸住宅経営が一層重要になると思われる。

#### 空き家率は上昇継続

5 年ごとに行われ、住宅の国勢調査とも言われる『住宅・土地統計調査（08 年 10 月実施）』の速報が発表された。最終的には市町村単位のデータが発表され地域ごとの住宅事情も分析が可能となるが、本誌では景気回復期に当たった 03～08 年にかけてのマクロ的な住宅事情を見てよう。

今回（08 年）調査の全国の住宅戸数は 5,759 万戸。これに対し総世帯数は 4,999 万世帯で、一時的現住者等を除く居住世帯が 4,961 万世帯である。前回（03 年、以下同じ）に比べ、居住世帯数は 277 万戸増加したが、住宅数はそれを上回る 370 万戸増えた（図表 1）。その結果、空き家数は前回に比べ 97 万戸増加し、約 756 万戸<sup>（注）</sup>。計算上、「空き家÷総住宅戸数＝空き家比率」は前回 12.2%から一段上昇し、13.2%となった。関東大都市圏で 11.3%、中京大都市圏で 11.4%であるのに対し、近畿大都市圏では 13.8%、それ以外は 14.3%であり、地方圏の方が概ね高い。

この空き家率の上昇は、住戸数の面に限れば、わが国の住宅の余剰状態がさらに強まっ

ていることを改めて示している。

#### 賃貸住宅の空き家率は 2 割近くへ

空き家のうち、賃貸・売却用住宅は 443 万戸で、同空き家比率＝「空き家÷（借家世帯数＋賃貸・売却住宅空き家）」は 20%。そのうち賃貸住宅の空き家は 409 万戸であり、前回より 1%ポイント強上がり 18.7%となった。

47 都道府県別では、最低が沖縄の 11.6%、最高が福井の 30.6%、標準偏差は前回の 3.6%から 3.9%へ上昇しており、県別の差は拡大したと見て良からう。また、41 道府県で借家の空き室率が上昇する一方、東京、愛知、三重、大阪など大都市圏を中心に 6 都府県では前回より低下した。しかし、昨年末以降の空前の不況で、これらの地域でも非正規雇用の雇い止め増加などにより、賃貸住宅からの退居が増加したと言われ、空き室率の上昇は急速に進んだようだ。深刻な不況のもとで認識された「職と住まいのセーフティネット」の問題は、今後も賃貸住宅経営に影響を及ぼすと思われる。

上述の 2 割近い空室率は、入退居のタイミングのズレを考えると、賃貸住宅の経営採算ラインを上回る空室率だ。個別経営での差異はあるが、平均的に見て空室率の上昇傾向は、賃貸住宅経営の厳しさを物語る。

（注）当調査には空き家に関する建築経過年数や設備等の情報がないので設備・居住性などから実際に居住可能かは不明。また、実地調査での誤謬、推計上の誤差もある。

図表1 わが国の住宅事情推移

(万戸, %)

項目 年次	総住宅数	空き家住宅		うち、賃貸・売却 用住宅		うち、別荘等 2次的住宅	居住 世帯数	うち、持ち家		うち、借家
	戸数	戸数	家比率	戸数	同空き 家比率	戸数	戸数	戸数	持ち家 比率	戸数
昭和48(1973)	3,106	172	5.5	-	-	-	2,873	1,701	59.2	1,172
昭和53(1978)	3,545	268	7.6	157	11.0	14	3,219	1,943	60.4	1,269
昭和58(1983)	3,861	330	8.6	183	12.4	22	3,471	2,165	62.4	1,295
昭和63(1988)	4,201	394	9.4	234	14.3	30	3,741	2,295	61.3	1,401
平成5(1993)	4,588	448	9.8	262	14.3	37	4,077	2,438	59.8	1,569
平成10(1998)	5,025	576	11.5	352	17.4	42	4,392	2,647	60.3	1,673
平成15(2003)	5,389	659	12.2	398	18.8	50	4,684	2,866	61.2	1,716
平成20(2008)	5,759	756	13.1	443	20.0	41	4,961	3,037	61.2	1,774

総務省「住宅・土地統計調査」から農中総研作成

(注) 空き家率 = 空き家 ÷ 総住宅戸数

賃貸・売却用住宅空き家率 = 賃貸・売却用住宅空き家 ÷ (借家世帯数 + 賃貸・売却用住宅空き家)

持ち家率 = 持ち家 ÷ 居住世帯数

総住宅数 - (空き家 + 居住世帯数) の差は、一時的現住者および建築中住宅

### 若年人口の減少と賃貸住宅需要

次に賃貸住宅・入居世帯の主な家計の担い手の年齢層を比べると、34歳層までの若年層が前回に続き大きく減少したことが注目される。その合計世帯数は前回の635万世帯から565万世帯へ、構成比率は約37%から約32%へ低下した(図表2)。賃貸住宅の75%を占める民間借家に限って見ても、34歳層までの若年層世帯の入居世帯の比率は、前回の約42%から約36%へ大きく低下している。

これまでは人口数のボリュームゾーンである団塊ジュニア層の年齢上昇とともに、20代前半層から20代後半層へ、さらに30~34歳層へと、若年層の中でのウエイトの変化も目立ったが、今回の調査では以上の若年層のすべてわたり賃貸住宅入居世帯数が減少した。

団塊ジュニア層の持家一次取得はピークア

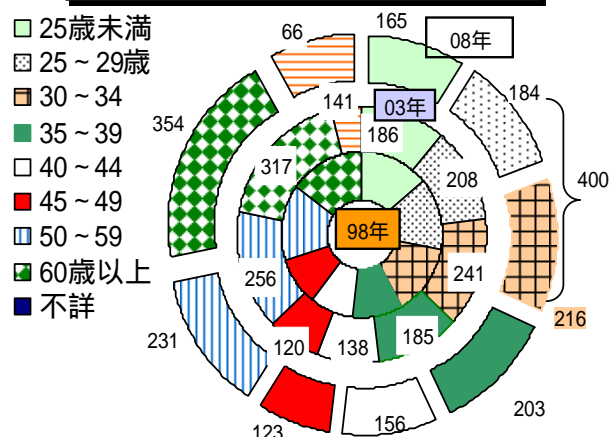
ウトに向かうが、次に来るのは本格的な若年人口の減少である。これは、借家需要にとってさらに厳しい逆風となろう。

20歳の新成人人口を例に取れば、2000年の164万人から2010年には130万人を割り込む。さらに2015年以降は120万人以下となる。その後減少ペースは鈍化するが、減少傾向は続く。加えて、進学・就職の地元志向が強まる中で、住所移転を伴う「人口移動」率の低下傾向も生じている。

これらが複合的に、賃貸住宅需要の減少、特に単身者世帯向けアパート・マンションの賃貸需要減少に作用することは避けられないだろう。

これに対し、今回調査でも構成比率が高まった中高齢者の借家世帯は今後も増加傾向をたどる。これに伴い、賃貸期間の長期化など借家管理は難しさを増すことが予想され、高齢者の賃貸住宅入居を安定したものとするための公的支援の必要性は一層高まろう。少子・高齢化を伴いながら、長期的な人口減少時代に入っていく中で、地域における賃貸住宅需要の見通し、借家立地の優劣度などを踏まえ、借家の設備ニーズ高度化と改修コストを睨みながら、より投資採算リスクを重視した借家経営が重要になると思われる。

図表2 家計の担い手年齢別借家世帯



資料 図表1に同じ 円グラフの内より98年、03年、08年