

就業環境の変化と賃貸住宅経営への影響

理事研究員 渡部喜智

1 就業環境悪化で賃貸経営に打撃

戦後最悪の経済金融危機は、同時に就業環境をめぐる危機でもあった。これに伴い失業など就業悪化に直面した賃貸住宅入居者の退去に加え法人利用の解約が増え、空室率が上昇し、賃貸住宅の経営環境は悪化した。

世界同時不況による景気悪化が底入れしてから1年以上が経過。これに伴い失業率が直近(10年4月)5.1%へ低下するなど、労働・所得環境は好転をたどりつつあるが、その動きは今のところ緩慢である(第1図)。

賃貸住宅の経営環境は改善に向かうのか、その前提となる就業環境の今後を展望しながら、賃貸住宅事情を考えることとしたい。

2 入居率低下から家賃保証・

賃貸ビジネス・モデルにも悪影響

まず、リーマン・ショックの影響が本格化する前の08年10月に実施された総務省『住宅・土地統計調査』により、賃貸住宅のマクロ的経営状況を見ておこう。

それによれば、全国の賃貸住宅戸数は前回調査(03年)に比べ99万戸強増え2,183万戸。こ

のうち、一時的現住者等を除く居住世帯は1,774万世帯で、空き家は前回に比べ42万戸弱増え409万戸で、この結果、空き家比率 = 「空き家 ÷ (借家世帯数 + 空き家)」は1.1%上昇し18.7%になった。

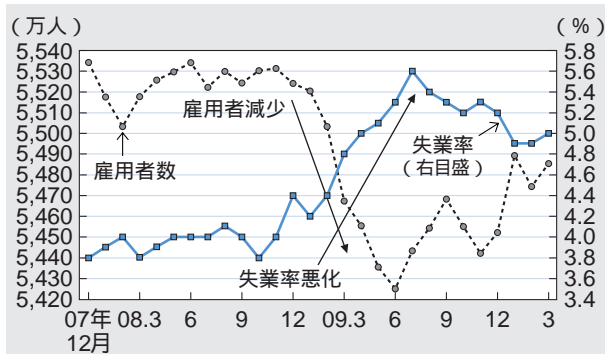
同調査では空き家の耐久性・居住性についてのデータは不明であり、入居者のニーズから言って入居募集の困難な賃貸住宅もかなり含まれていると思われる。とはいえ、わが国の賃貸住宅がすでに余剰状態にあることを示す一つの証左とっていいだろう。

そのうえに、前述のようにリーマン・ショック後の就業環境の悪化で、賃貸住宅の入居率は低下したと思われる。

賃貸住宅オーナーのなかには、賃貸住宅建設・管理会社とサブリース方式で長期家賃保証・一括借上げ契約(以下「家賃保証契約」)しているケースが増えている。専業大手3社の同契約戸数は10年間にほぼ3倍となった。

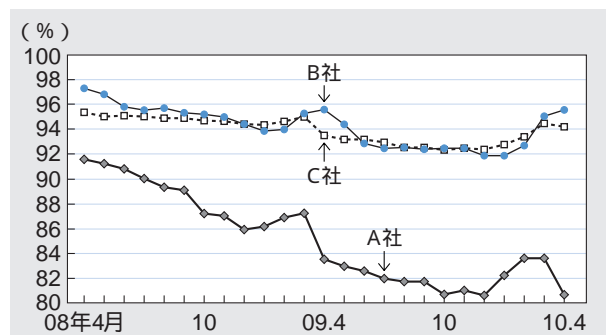
家賃保証契約では、オーナーが支払う保証料をプールし家賃総額の90%程度を保証する仕組みとなっている。ただし、入居率が大きく下がれば、プールされた保証料等では賄い

第1図 景気後退後の雇用悪化(季調値)



資料 日経FQ(総務省「労働力調査」)データより作成

第2図 賃貸住宅管理大手の入居率動向



資料 各社開示データより作成

きれない。賃貸住宅建設・管理会社が補填する必要が出てくる。したがって、入居率9割が、この家賃保証の仕組みを当初契約時の保証料等で維持する一つの目安となると考えられる。

リーマン・ショックを受け、このような家賃保証の賃貸物件でも退去・解約が一時は前年同期比2割程度増加。一方、新規入居は減少・低迷し入居率が低下し、家賃保証・賃貸ビジネス・モデルにも悪影響を及ぼした。

専業大手の賃貸住宅建設・管理会社の開示データでは個社の差はあるが、一様に入居率の低下を示した。入居率9割を大きく割り込んだところも出ている。今後の推移によっては家賃保証契約などへの影響も少なからず懸念される面がある(第2図)。

3 入居持ち直しと中期的賃貸需要

退去に歯止めがかかるとともに、入居斡旋の営業活動を強めた成果もあり、入居率はすでに反転したという声も聞かれる。就業環境の先行き持ち直しが続くことで、入居率の改善が期待されるどころだ。

しかし、景気持ち直しのなかで雇用者が順調に増え、賃貸住宅の需要拡大が続く好環境は期待できるだろうか。

上場企業1,000社程度を対象とする内閣府の

「平成21年度企業行動に関するアンケート調査」から雇用者の実績と今後3年間の見通しを見ると、不況に見舞われた過去3年の実績に比べても、今後3年の雇用姿勢が引き続き弱いことがうかがわれる。

雇用者削減の企業が全体に占める比率は過去3年間の実績では32.4%だったが、今後3年間の見通しでは56.8%と過半を占める(第3図)。この比率は前年(20年)度調査での見通しの38.4%と比べても上昇している。また、雇用者数の見通し(中央値)は前年度調査よりは改善し、全体では非製造業の下支えからかろうじてプラス(0.4%)となったが、製造業では0.3%の雇用者数削減の見通しとなっている。

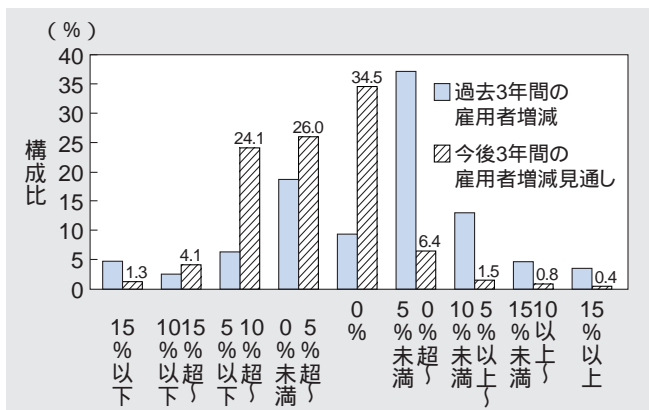
このような企業の雇用意欲の弱さは、海外展開の進展やコスト管理強化などの経営戦略に基づく。このため、労働市場は冷え込みから完全に脱しきれないという見方にならざるをえない。先行き景気回復に向かう時期にもかかわらず、雇用好転は限定的と見ておくべきであり、賃貸住宅の需要拡大にも過度の期待は禁物ではなかろうか。

加えて賃貸住宅の家賃の下落が進行していることも逆風だ。「消費者物価」調査のなかの民営賃貸住宅の家賃指数は直近で前年同期比0.7%の下落となっており、2000年に比べれば累計で3%を越す下落となっている。なかでもワンルームなどの狭小賃貸物件の家賃下落が大きい。

以上から賃貸住宅の入居率は景気持ち直しに伴い改善する方向にあるが、企業の雇用意欲が弱く、中期的な賃貸住宅需要を抑える一因となろう。さらに家賃の下落傾向も加わっているおり、マイナス要因だ。地域の賃貸住宅の需要を多面的に見極めながら、慎重に検討することが重要だろう。

(わたなべ のぶとも)

第3図 企業の雇用に関する実績と見通し



資料 内閣府「企業行動に関するアンケート調査」より作成