

エリア格差が拡大する賃貸住宅市場

<要旨>

日本全体では、賃貸住宅の空家率は18.8%だが、都市により空家率の水準は大きく異なり、東京などの大都市でも空家率が上昇している都市もある。

賃貸住宅の需要量は、総世帯数と総世帯に対する借家世帯の割合で表せ、これと新規供給量との需給バランスの変化で空家率は上下する。

空家率を変動させる要因について、県庁所在地47都市の動向を見ると、福岡市などは需要が増加している割に新規供給は少なく、需給バランスが改善している可能性が高い。一方、需要の伸びは鈍いにもかかわらず新規供給が多く、需給バランス悪化の懸念がある都市も相応に存在している。

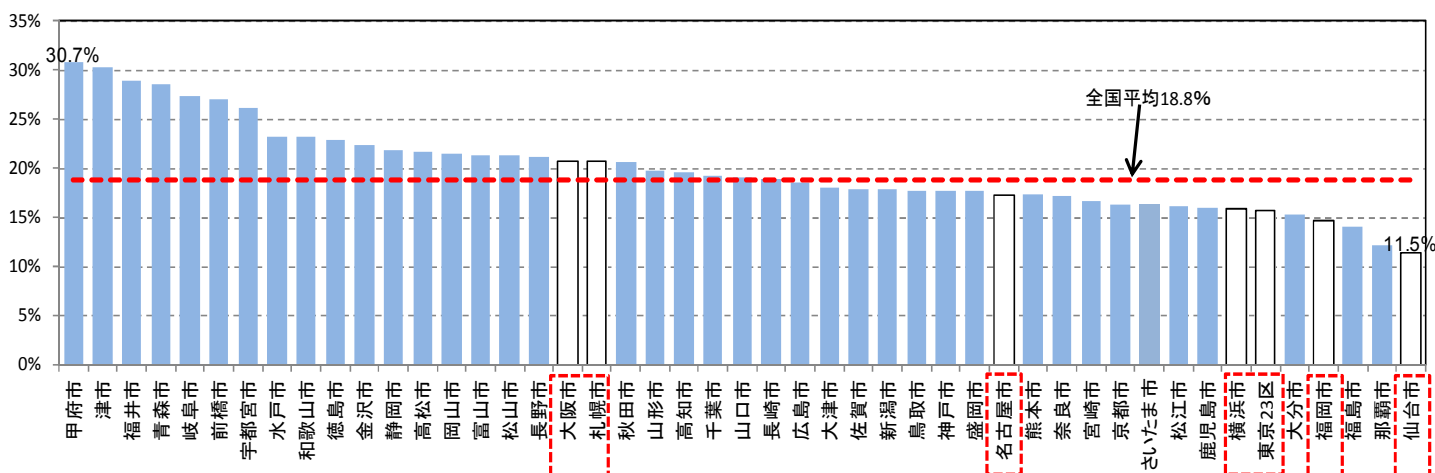
人口減少下で需要面から見た賃貸住宅の適地が限られていくなか、都市やエリア毎に異なる状況を理解し、各都市・エリアに適切な賃貸住宅供給が行われることが望まれる。

1. 賃貸住宅の空家率は18.8%

日本の人口が減少していく中で、住宅については空家の増加が問題になっている。なかでも、アパートなどの賃貸住宅については、最近1～2年の新設着工数が増えているため、供給過剰を懸念する見方が強まっている。

5年ごとに実施されている総務省「住宅・土地統計調査」¹の直近2013年調査によると、日本全国の賃貸住宅数は2,281万戸、うち空家は429万戸で空家率は18.8%である。これを県庁所在地47都市ごとに見ると、最も高い甲府市30.7%から、最も低い仙台市11.5%まで、かなり大きなバラつきがみられる(図表1)。

図表1 賃貸住宅の空家率(2013年、赤枠は主要7都市)



(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

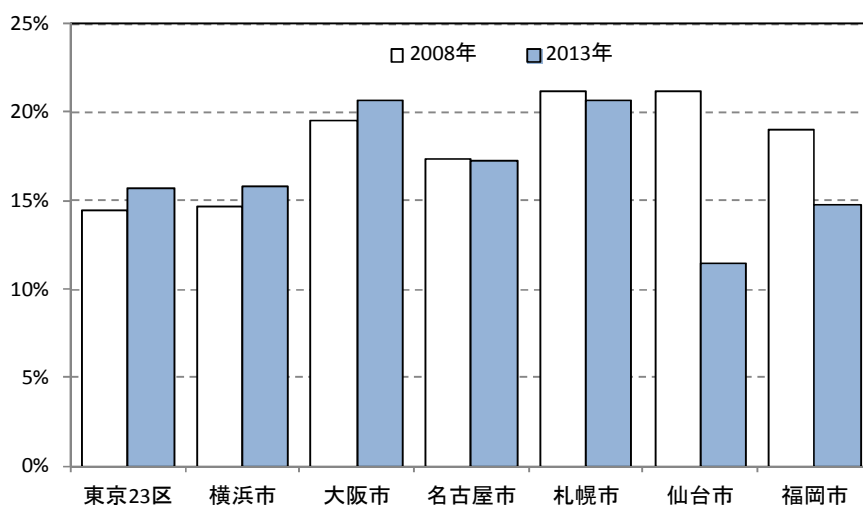
¹ 総務省「住宅・土地統計調査」は5年に一度実施。直近調査は2013年、次回調査は2018年。

また、47都市の中で、主要7都市(東京23区、大阪、名古屋、札幌、仙台、横浜、福岡)に着目すると、大阪市と札幌市の空家率は全国平均を上回っているが、他の5都市は全国平均を下回ったところに位置している。

2. 空家率は東京・大阪・横浜が上昇、札幌・仙台・福岡が低下

主要7都市の空家率を、2008年調査と比較すると、東京23区・横浜市・大阪市が上昇し、札幌市・仙台市・福岡市は低下している(図表2)。

図表2 主要7都市 空家率の変化



(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

東京23区・横浜市・大阪市といった大都市の空家率が上昇し、札幌市・仙台市・福岡市など地方都市のほうが低下していることは意外かもしれないが、以下では、主要7都市の空家率が変化した要因を検証する。

主要7都市の賃貸住宅に対する需要(借家世帯数)と供給(賃貸住宅数)について、2008年から2013年の動きを示したのが図表3である。

図表3 主要7都市 賃貸住宅の需要と供給

	賃貸住宅空家率			【需要】借家世帯数(千世帯)			【供給】賃貸住宅数(千戸)		
	2008年	2013年	変化	2008年	2013年	増減率	2008年	2013年	増減率
東京23区	14.5%	15.7%	↑	2,093	2,284	9.1%	2,448	2,709	10.7%
大阪市	19.5%	20.7%	↑	676	728	7.6%	840	918	9.2%
横浜市	14.7%	15.8%	↑	559	599	7.0%	655	711	8.5%
名古屋市	17.3%	17.3%	→	474	554	16.9%	574	670	16.8%
札幌市	21.2%	20.6%	↓	400	402	0.5%	507	506	-0.3%
仙台市	21.2%	11.5%	↓	223	259	16.0%	283	292	3.3%
福岡市	19.0%	14.7%	↓	387	454	17.5%	478	533	11.6%
全国	18.8%	18.8%	→	17,770	18,519	4.2%	21,897	22,811	4.2%

(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

空家率が上昇した3都市(東京・大阪・横浜)は、借家世帯数は増加していたが、借家世帯数以上に賃貸住宅数が増加したため空家率が上昇した。名古屋も大幅に賃貸住宅数が増加したが、それを吸収するだけ借家世帯数が伸び、空家率は横ばいを維持していた。

空家率が低下した3都市については、札幌は借家世帯数がほとんど伸びなかったものの、賃貸住宅数が7都市の中で唯一減少していた。仙台は震災復興需要を含め、借家世帯数が大きく増加したことが、空家率低下の要因といえる。福岡は、名古屋に次いで賃貸住宅数が増加したが、借家世帯数は名古屋以上に増加し、空家率は大きく低下している。

また、需要を示す借家世帯数は、総世帯数と借家率(総世帯数に対する借家世帯数の割合)で表すことができる。つまり、総世帯数の増加と、借家率の上昇が大きいほど借家世帯数は増加するということである。

2008～2013年の主要7都市の総世帯数と借家率の動きをみると、借家世帯数の伸びが大きかった名古屋・仙台・福岡は、総世帯数の増加率が高く、かつ借家率も上昇していたことが分かる(図表4)。

図表4 総世帯数増減と借家率の変化

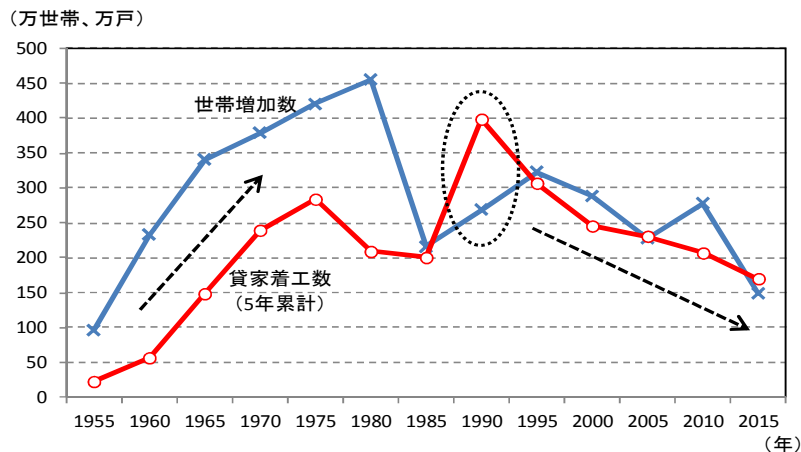
	借家世帯数(千世帯)			総世帯数(千世帯)			借家率		
	2008年	2013年	増減率	2008年	2013年	増減率	2008年	2013年	変化幅
東京23区	2,093	2,284	9.1%	4,178	4,602	10.1%	50.1%	49.6%	-0.5%
大阪市	676	728	7.6%	1,262	1,343	6.4%	53.6%	54.2%	0.6%
名古屋市	474	554	16.9%	960	1,097	14.3%	49.4%	50.5%	1.1%
札幌市	400	402	0.5%	841	861	2.4%	47.5%	46.6%	-0.9%
仙台市	223	259	16.0%	446	503	12.8%	50.0%	51.4%	1.4%
横浜市	559	599	7.0%	1,490	1,581	6.1%	37.5%	37.9%	0.4%
福岡市	387	454	17.5%	671	745	10.9%	57.6%	61.0%	3.4%
全国	17,770	18,519	4.2%	49,598	52,102	5.0%	35.8%	35.5%	-0.3%

(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

このように、各都市の需要と供給のバランスにより、空家率は上昇あるいは低下する。フローの需要と供給の関係を、賃貸住宅の建築戸数(貸家着工)と世帯増加数の推移でみると、日本全体では貸家着工と世帯増加数は同じ方向に動いており(次頁図表5)、長期的には需要の増減に見合った供給が行われていると言える。

しかし、1980年代後半のバブル期に、世帯増加数を大きく上回る貸家着工があったように、短期的には金融環境や税制の変化により、賃貸住宅の供給量に振れが生じ需給バランスが崩れることには注意が必要である。

図表5 世帯増加数と貸家着工(全国)



(資料)総務省「国勢調査」、国土交通省「住宅着工統計」

3. 需給バランスが改善している都市とは？

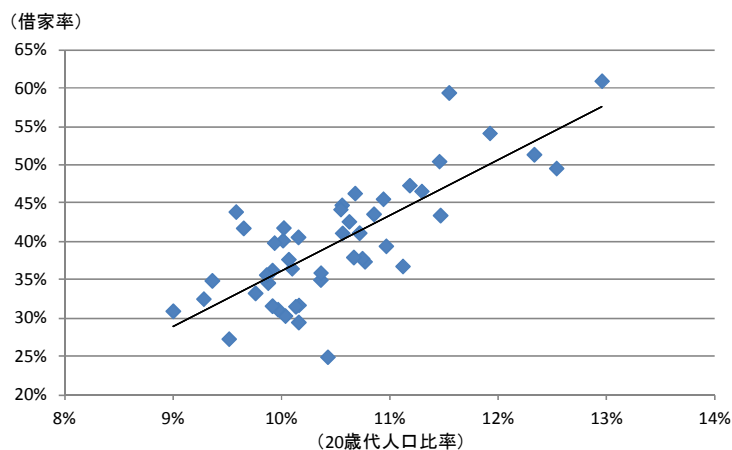
ここまでは、主要7都市を取り上げて、賃貸住宅の空家率が変化する要因について見てきた。「住宅・土地統計調査」が次に実施されるのは2018年なので、現時点での空家率は分からないが、これまでの分析を踏まえ、県庁所在地47都市について需給バランスの推測を試みる。

日本全体を見た場合、2014～2016年累計の貸家着工戸数は1,159千戸と、その前の3年間(2011～2013年)に比べ+20.7%増加しており、供給が増加しているのは間違いない。

一方、「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」によれば、2016年の世帯数は55,812千世帯と2013年比で1,217千世帯(+2.2%)増加している。

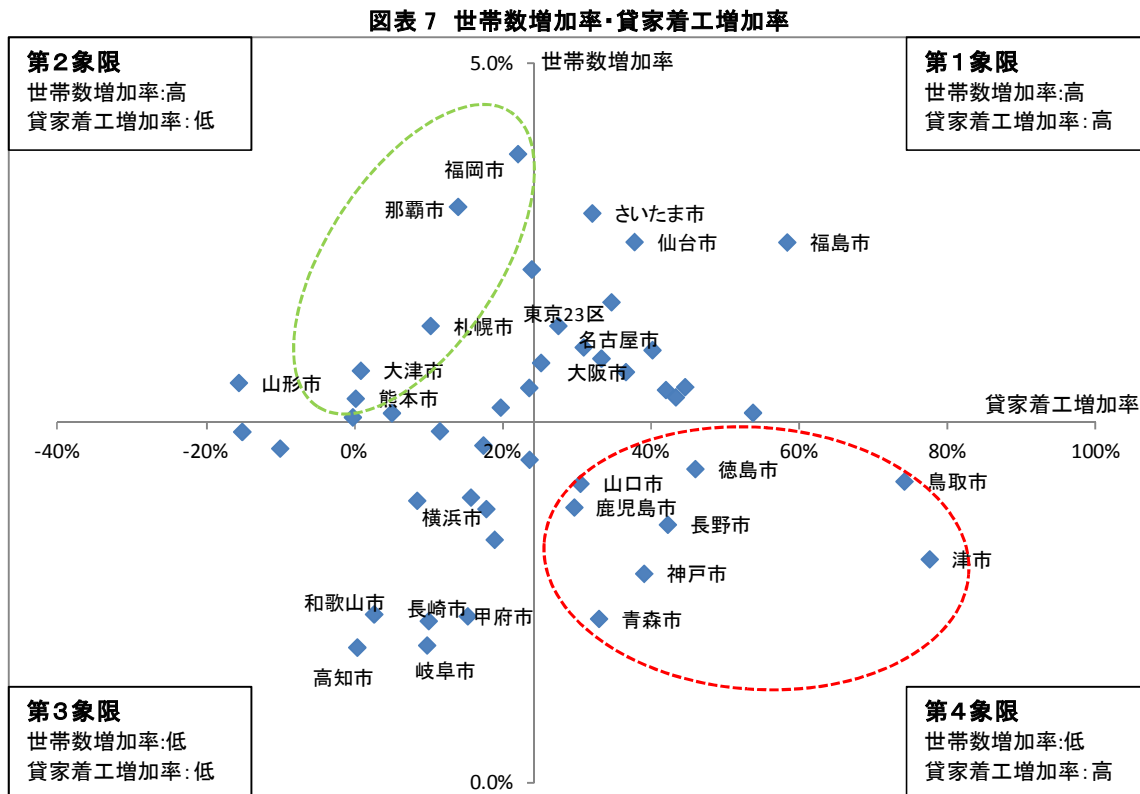
借家率は分からないものの、賃貸住宅の主な需要層は20歳代の世帯であり、20歳代人口の比率が高い都市ほど借家率が高い傾向がある(図表6)。2016年の20歳代人口は全国で1,245万人(2013年比▲5.0%)と減少しており、47都市の中に20歳代人口が増加している都市はない。したがって人口構成的には借家率は低下トレンドが見込まれるが、20歳代人口の減少ペースにより、各都市での低下スピードは異なると考えられる。

図表6 47都市 借家率と20歳代人口比率(2013年)



(資料)総務省「住宅・土地統計調査」、「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

次の図表7は、47都市の世帯数増加率を縦軸、貸家着工増加率を横軸にプロットしたものである。両軸は各増加率の47都市平均で交わるようにしている。



この図表7で左上の第2象限にある都市は、世帯数増加率が高い割りに貸家着工増加率が低い、『需給バランス改善の可能性が高い都市』とみることができる。ここには、福岡市・那覇市・札幌市など11都市が入る。

併せて図表8の20歳代人口増減率を見ると、福岡市は20歳代人口増減率でも上位グループにあり、借家率低下懸念の少ない需給堅調な都市とみることができる。しかし第2象限に入っている、熊本市のように20歳代人口増減率の下位グループに入っている都市もあり、これらの都市は、世帯数増加率は高いが、借家率の低下が大きい可能性がある。

一方、右下の第4象限は世帯数増加率は低いが貸家着工増加率が高い、『需給バランス悪化の懸念がある都市』となる。ここには鳥取市・津市など8都市が含まれる。

この第4象限に入る都市の中には、20歳代人口の減少率が大きい都市が多く、借家率低下が加わることで、賃貸住宅の需給バランスが一層緩む懸念がある。

図表8 20歳代人口増減率

上位10都市		下位10都市	
福島市	-0.8%	鳥取市	-7.9%
金沢市	-0.9%	鹿児島市	-7.1%
さいたま市	-1.2%	奈良市	-7.0%
東京23区	-2.6%	神戸市	-6.8%
広島市	-2.7%	長崎市	-6.8%
大阪市	-2.9%	山口市	-6.7%
名古屋市	-3.0%	那覇市	-6.6%
福岡市	-3.3%	青森市	-6.4%
千葉市	-3.4%	福井市	-6.0%
松江市	-3.6%	熊本市	-5.9%

(資料) 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

残る第1象限と第3象限に含まれる28都市は、世帯数増加率は高く(低く)、貸家着工増加率も高い(低い)、『需給バランスの変化は大きくないとみられる都市』ということになる。主要7都市のうち、札幌市と福岡市を除く5都市はこれに当てはまる。

4. 人口の二極化で限られていく賃貸住宅適地

以上のように、一口に「日本の賃貸住宅の2割近くが空家」と言っても、世帯数の増減や20歳代人口の減少スピードの違いにより賃貸住宅需要の強さは異なり、それに対する賃貸住宅の供給(貸家着工)状況も様々であるため、都市ごとの空家率はかなり異なった動きをしている。

日本全体の人口動態を見れば、東京をはじめとする大都市圏や各地方圏における中核都市への人口集中が生じているが、その裏側には人口が減少し高齢化が進む都市や町が存在する。

このような二極化が進めば、賃貸住宅の需要が見込める所と見込めない所の格差が開き、賃貸住宅建設の適地は限られていき、供給の振れにより需給バランスが大きく悪化するエリアが生じることも考えられる。加えて、先に見た通り、地方の中核都市の中にも、需給バランスの悪化が懸念される都市もある。

本稿では県庁所在地47都市の状況を見てきたが、それ以外の都市も含め、都市やエリアにより異なる状況を理解し、各都市・エリアに適切な賃貸住宅供給が行われることが望まれる。

(不動産調査チーム 小林 俊二 : Kobayashi_Shunji@smtb.jp)

※ 調査月報に掲載している内容は作成時点で入手可能なデータに基づき経済・金融情報を提供するものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。また、執筆者個人の見解であり、当社の公式見解を示すものではありません。