

# 借家ニーズの変化を探る

～ 要求水準の高まりに対応 ～

田口 さつき

## 年齢別に見た持ち家率

平成15(2003)年10月におこなわれた『住宅・土地統計調査』によれば、総世帯に対する自己住宅(持ち家)世帯の比率は、前回調査が行われた平成10年(1998)年の60.3%から61.2%に上昇する一方、借家世帯の比率が39.7%から38.2%へ低下した(詳しくは、金融市場10月号「これからの住宅需要を考える(1)」)。

ただし、家計を主に支えている者の年齢別に持ち家率を見ると、前回調査から大きな変化がない(表1)。また、35～49歳未満層の持ち家率が低下しているのは、所得の先行き不安などから取得時期を先送りしているためと見られる。

全体としての持ち家率の上昇は、30歳台や50歳以上の層の普通世帯の総数そのものの増加が主因である。

一方借家世帯の比率については、若年世帯の総数の減少が、同比率の低下

要因となっている。特に民営の借家の比率は、75歳以上の層を除き、全階層で上昇しているが、若年世帯の総数の減少により、前回調査の27.3%から26.8%へ低下している。

これまでの経験上、借家率(あるいは持ち家率)の変化は小幅にとどまっている。現状においては、少子高齢化による若年層の減少分を埋めるほど、借家率が今後高まるとは期待しがたい。そのため、全体として借家需要が縮小し、借り手の立場が強まる状況はますます鮮明になるだろう。現在でもすでに一部の地域では、空室率が25%を超えるなど厳しい状況にある。

## 借家ニーズとその対応

ここで、再び『住宅・土地統計調査』により借家の建物構造などの変化を見ることで、借り手のニーズとその対応がどのよう

表1 年齢別住宅取得についての選好の変化

年齢層		年齢層										
		25歳未満	25～29歳	30～34	35～39	40～44	45～49	50～54	55～59	60～64	65～74	75歳以上
持ち家率	平成10年	2.7	12.7	29.2	49.1	62.9	70.0	73.4	76.9	79.4	81.5	79.9
	平成15年	2.9	12.8	29.2	47.3	61.4	69.6	73.5	76.8	79.0	80.2	80.5
借家率	平成10年	96.9	86.7	70.0	50.4	36.7	29.7	26.4	22.9	20.4	18.4	20.0
	平成15年	96.6	86.5	70.2	52.1	38.1	30.2	26.3	23.0	20.9	19.7	19.3
うち民営の借家率	平成10年	86.2	67.8	52.5	35.6	25.1	19.7	17.1	14.4	12.8	11.1	12.4
	平成15年	88.4	70.7	54.9	39.2	27.4	21.0	17.9	15.2	13.5	11.7	11.5

総務省「住宅・土地統計調査」から農中総研作成

(注) 持ち家率 = 持ち家に住む世帯数 ÷ 主世帯総数    借家率 = 借家に住む世帯数 ÷ 主世帯総数    民営の借家率 = 民営の借家に住む世帯数 ÷ 主世帯総数  
 持ち家率、借家率、民営の借家率を家計を主に支える者の年齢層ごとに算出

1 下記で解説・データ等を見ることが出来る

<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/index.htm>

に行われているかを探してみたい。

まず借家の建物構造だが、前回調査では民間借家のうち非木造のものは55.0%であったが、今回の調査では60.9%に上昇している。また、一住宅当たりの延べ面積は、42.03㎡から45.95㎡へ、1住宅当たりの居住室数は2.66室から2.72室へ増えている。ただし、持ち家の延べ面積は一住宅当たり125.4㎡、1住宅当たりの居住室数は5.93室であり、依然大きな格差がある。

設備については、前回調査で「台所有り」、「浴室有り」はすでに9割を超えており、今回の調査でも大きな変化はなかったが、「洗面所有り」が71.6%から78.1%へ上昇している。炊事・入浴という生活に欠かせない設備は借り手にとってすでに当たり前となっている上に、「洗面所有り」の比率が上がっているのは、入浴とは別に朝髪を洗う俗にいう朝シャン、ヘアセット、メイクアップなど若い世代を中心としたおしゃれのためのニーズに対応した動きだろう。

最後に立地条件について見てみよう。ここでは、家計を主に支える者の通勤時間を利用した。統計の誤差もあろうが、通勤時間が15～29分、30～59分に属する持ち家世帯の割合が前回調査から上昇している(表2)。これは、都市部で分譲マンション開発が近年活発に行われたことが背景にあるのではないかと思われる。これに対し、民間の借家では、通勤時間が14分以下、15～29分で上昇している。逆に30分を超える部分では低下しており、特

に木造ではこの傾向が顕著である。おそらく、木造は借り手から敬遠されやすく、立地条件がよくないと借り手が見つかり難い状況にあるのだろう。

## まとめ

以上、借家の変化を見てきたが、借り手の要求水準が高まり、これに合わせるべく、設備投資が行われていることが明らかになった。ただし、広さという面では依然持ち家との差があり、家族のいる中高年向けではない。少子高齢化の進展により、老朽化しつつある借家の経営者は、リフォーム、あるいは極端ではあるが、建て替え、撤退という判断に迫られることとなる。

その場合、借家が立地している市場の特性、借り手の年齢層、家族構成などを想定し、採算性を綿密に検討しなければならないであろう。

表2 家計を主に支える者の通勤時間別住宅割合 (%)

		14分以下	15～29分	30～59	60～89	90～119	120分以上	平均通勤時間(分)
持ち家	平成10年	18.6	24.6	30.2	17.8	6.5	1.8	37.2
	平成15年	18.6	24.9	30.4	17.4	6.0	1.8	36.7
民間の借家 (木造)	平成10年	24.4	27.5	29.1	13.7	3.3	0.9	28.7
	平成15年	25.7	28.5	28.3	12.4	3.0	0.8	31.9
民間の借家 (非木造)	平成10年	21.2	26.2	32.3	15.1	3.2	0.7	29.3
	平成15年	21.8	27.0	32.0	14.2	3.0	0.7	31.3

総務省「住宅・土地統計調査」から農中総研作成

(注) 各通勤時間に属する世帯数をその属する所有関係の普通世帯総数で割った