

都市圏賃貸住宅の投資環境と展望

〔要 旨〕

- 1 超低金利のもと、転業・事業縮小後の跡地利用も兼ねて資産運用対象としての賃貸住宅経営が選好され、賃貸住宅着工は堅調に推移している。しかし、家賃下落や入居率低下など経営環境の変化によってその投資収益性は大きく悪化すると考えられる。
- 2 わが国は今後、人口減少のなかで少子・高齢化社会を迎え、進学や就職などに伴う人口の社会的移動の減少が予想される。この社会構造の変化は、賃貸住宅経営にも影響を与える。特に若年単身者を中心とする賃貸住宅需要は減ることが予想され、狭く設備が整っていない賃貸住宅は敬遠される懸念がある。
- 3 住宅価格の下落と金利低下によって、賃貸住宅の家賃負担と分譲マンション等の購入に伴う返済・金利負担との競合性は強まっており、将来的にも家族世帯を中心に賃貸住宅需要の減少要因となる可能性がある。
- 4 政府はファミリー向けや高齢者向けの賃貸住宅供給を増やす方向で施策を検討しており、今後の賃貸住宅政策をも見通した上での経営判断が求められる。

目次

- | | |
|-------------------|--------------------------|
| 1 はじめに | (1) 進む若年人口の減少 |
| 2 賃貸住宅経営の投資収益性 | (2) 人口移動と貸家需要 |
| (1) 家賃・入居率一定の場合 | (3) 賃貸住宅とマンション購入の競合 |
| (2) 金利・家賃が変動する場合 | 5 賃貸住宅ニーズ及び賃貸住宅政策と賃貸住宅経営 |
| 3 入居率低下と投資収益性 | (1) 高まる住宅設備ニーズ |
| (1) 入居率が低下する場合 | (2) 需要層の変化と賃貸住宅政策の方向 |
| (2) 入居率の現状 | 6 おわりに |
| 4 少子・高齢化社会と賃貸住宅需要 | |

1 はじめに

賃貸住宅の着工が、堅調に推移している。2002年の持家着工戸数が、前年比 3.1%と3年連続の減少となったのに対し、賃貸住宅着工戸数は前年比 +2.8%、2年連続の増加であった。四半期ベースでも直近まで堅調に推移している（第1図）。

持家および分譲住宅の不調に対し、堅調な賃貸住宅着工動向はマクロ的にも目立つ

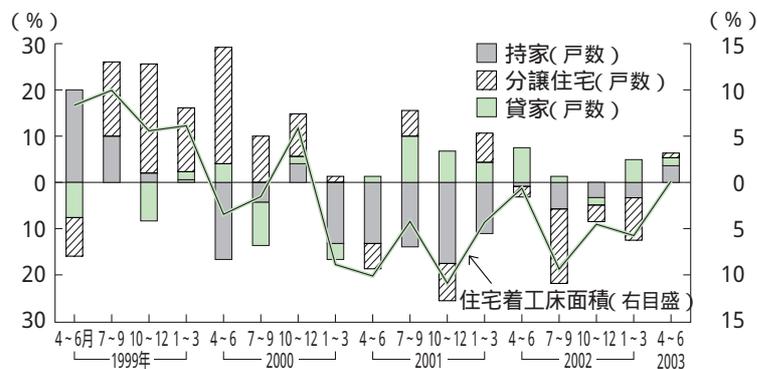
現象であるが、その背景として「賃貸住宅の資産運用的側面」があげられている。そこに問題や課題は無いのであろうか。

資産運用として賃貸住宅経営を考える場合には、長期的な収益性とリスクをどのようにとらえるかということが問題になる。現在はゼロ金利政策のもと、国内預貯金金利は超低位にある一方、株や外貨資産はリスクが高いというイメージもあり主要な投資対象になりにくい。これに対し、資産運用対象としての賃貸住宅経営が注目されて

いるが、そのリスクとリターンを、モデルケースを通じて整理してみたい。

また、今後は少子・高齢化社会の到来によって、若年単身者や新婚世帯という従来からの賃貸住宅需要は着実に減少していく。そこで第二の観点として、人口減少に伴う社会構造変化を踏まえた賃貸住宅ニーズについて考えてみる。

第1図 利用関係別住宅着工戸数、床面積の推移
(前年同期比)



資料 国土交通省「住宅着工統計」から農中総研作成

需要の減少が予想されるなかでは、一層ニーズに合致した賃貸住宅の提供が求められていくこととなり、ニーズから乖離した賃貸住宅は、競合が激化するなかで、入居率低下や家賃下落等、資産運用面での収益悪化が予想される。

2 賃貸住宅経営の投資収益性

(1) 家賃・入居率一定の場合

デフレ・超低金利という投資環境のもと、賃貸住宅経営の投資収益性は他の金融

第1表 事業採算分析の主な条件

事業モデル	単位等	備考	
容積対象面積	625m ²		
専有面積	562.5m ²	共用部分112.5m ²	
戸当たり住戸面積	56.25m ²	共用部分11.25m ²	
階数 構造 住宅戸数 間取り	2階 鉄骨造 10戸 2K	いわゆるアパートをイメージ	
耐用年数	25年	建物の残存価格はゼロ。	
初期投資と収入の設定条件		備考	
初期投資	建設費	9,450万円	1m ² 当たりの建設費×専有面積
	1m ² 当たりの建設費	16.8万円	
収入	年間賃貸収入	1,050万円	1戸当たりの家賃×10戸×12月
	1m ² 当たりの家賃月額	0.19万円	
	戸当たりの家賃月額	8.75万円	本文2章の(2)では家賃下落を仮定
諸経費	税金・損害保険料・委託管理費用合計(年間)	157.7万円	
	維持管理費	-	賃貸収入の一定比率。経過年数とともに増加すると想定。
	減価償却費	-	キャッシュフローに関係しない
建設費	全額借入		

資料 農中総研作成

商品に比べ本当に優れているのであろうか。

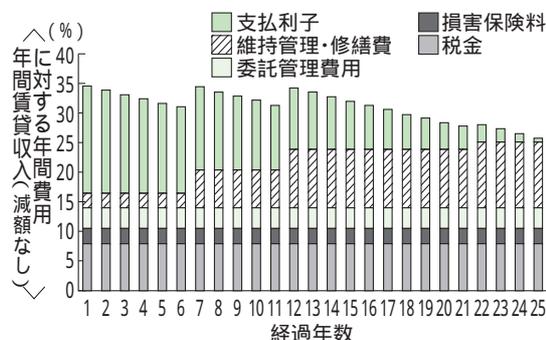
以下では、利回り計算事例を紹介した後、条件を変えて賃貸住宅の投資収益性を検証してみる。

ここでは、首都圏近距離地域において、耐用年数25年の鉄骨造アパートを経営した場合を想定した投資収益性を見てみよう(前提条件は第1表の通り)。

賃貸収益は、賃貸収入から賃貸諸経費を差し引くことで算出される。賃貸収入は1戸当たりの家賃×入居率×戸数によって変化するが、家賃以外の付属駐車場料金や共益負担収入などは含めていない。

賃貸諸経費は税金、損害保険料、委託管理費用、維持管理・修繕費という実際の資金支出を伴うものとする。また、維持管理・修繕費が築後、時間の経過とともに増えていき、賃貸収入に対する賃貸諸費用の割合が上昇していくと考える(第2図)。なお本稿は資金キャッシュフローの観点からの分析であり、資金支出の発生しない減

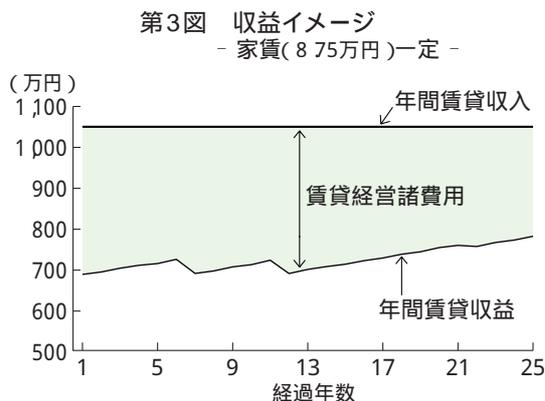
第2図 賃貸経営諸費用(対賃貸収入)



資料 農中総研作成

(注)1 支払利子は金利2.0%で一定。

2 元金は毎年378万円を25年間返済。



資料 第2図に同じ

償却費は含めずに計算する。

初期費用は建設費のみ考慮し、土地価格を含めない。これは投資家が自己所有の土地で賃貸住宅経営を行う場合のインカムゲイン部分の投資収益性を考慮したものである。

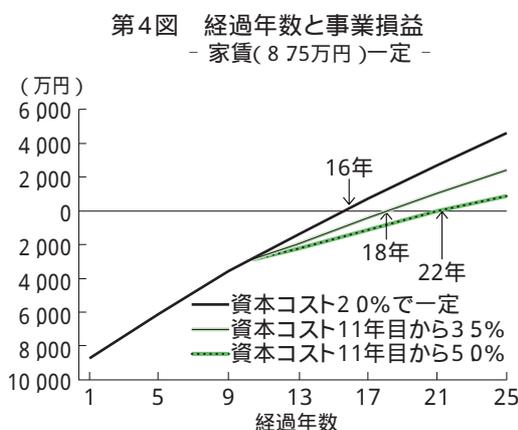
まず、この基本的なモデルでは、家賃(1戸87,500円を想定)は賃貸事業が行われる25年間一定で入居率も100%を想定している。

第3図は、このモデルの年間賃貸収入及び年間賃貸収益と経過年数の関係をみたものである。家賃が一定で入居率100%のため賃貸収入は一定だが、利子の支払いが減っていくことにより(前掲第2図)、収益は12年目から緩やかに増加していく。

25年間の賃貸住宅経営で得であろう収益を資本コストで割り引いて現時点の価値に換算し、足し合わせたものを現在価値累計額という。各時点での現在価値累計額から初期投資額を引いたものを示

したのが第4図である。資本コストは、ここでは借入金に対する金利負担を指すものとする。また、本モデルではわかりやすくするために25年間2.0%で一定とした。

この資本コスト2.0%のモデルでは、収益の現在価値累計額が初期投資額(以下、初期投資回収年とする)を上回るのに16年かかる(第4図)。それ以後利益が加算され



資料 第2図に同じ

(注)1 各線は以下の式で表される
各時点の現在価値累計額 - 初期投資額

$$= \sum_{n=1}^t \frac{\text{賃貸収入}}{(1+\text{資本コスト})^n} - \text{初期投資}$$

(tは経過年数)

2 式でt=25のときの値が正味現在価値。

第2表 賃貸経営の投資収益性

(単位 万円, 年)

		資本コスト		
		2.0%で一定	最初の10年は2.0%, 11年目から3.5%	最初の10年は2.0%, 11年目から5.0%
基本モデル 家賃下落せず	正味現在価値(NPV)(注1) 初期投資回収年(注2)	4 628 16	2 469 18	901 22
家賃が2年ごとに1%下落	正味現在価値(NPV) 初期投資回収年	3 588 17	1 633 20	218 24
家賃が2年ごとに2%下落	正味現在価値(NPV) 初期投資回収年	2 614 18	849 22	426 -
家賃が2年ごとに3%下落	正味現在価値(NPV) 初期投資回収年	1 704 20	113 25	1 033 -

資料 第1表に同じ

(注)1 正味現在価値(NPV) = $\sum_{n=1}^{25} \frac{\text{賃貸収入}}{(1+\text{資本コスト})^n} - \text{初期投資}$

2 収益現在価値累計額が初期費用額を上回るまでに所有する年数。

ていき、25年目の現在価値累計額から初期投資額を引いた「正味現在価値」は4,628万円と事業採算性は比較的高い(第2表)。

このことから、表面的には収益確保が期待できそうであり、現在のような超低金利の状況が今後も長期にわたって続くことを前提とするならば、相続税対策等の節税メリットと併せ賃貸住宅投資には資産運用対象としての検討価値があるだろう。

しかし、現実には金利上昇、賃貸住宅の老朽化に伴う家賃下落や入居率低下というリスクを考慮せざるを得ず、その場合収益性は決して高くないといえることができる。

(2) 金利・家賃が変動する場合

例えば、03年8月現在の住宅金融公庫の賃貸住宅融資金利(最初の10年間は2.0%、11年目から2.2%)のもとでは正味現在価値は3,878万円、前述の金利2.0%で一定としたモデルの試算結果と比べて16%減となる。

同様に資本コストが10年間は2.0%で11年目から変動するモデルにおいて、11年目から3.5%の場合で2,469万円、5.0%の場合で901万円と、金利2.0%で一定のモデルに比べ、それぞれ47%、81%も減少する(前掲第2表)。

次に家賃動向が投資収益性に与える影響を把握するため、家賃が2年ごとの更新時に1%ずつ下落、家賃が更新時に2%ずつ下落、家賃が更新時に3%ずつ下落していく場合の投資収益性を検証してみよう。なお、いずれのケースも、入居率は

100%を仮定した。

資本コスト2.0%で一定の場合、家賃が一定である基本モデルと比べて、正味現在価値は、1%ずつ家賃が下落する事例で22%減の3,588万円、2%下落する事例で44%減の2,614万円、3%下落する事例で63%減の1,704万円となる(前掲第2表)。

首都圏マンションの坪当たり賃料は、94年以降、景気低迷とデフレ進行を反映して、約11%下落している(リクルート「賃貸住宅情報」調べ)。

賃貸住宅設備の劣化による家賃下落に加え、デフレの影響も考慮すれば、建築時に想定した家賃が確保できない可能性が高い。今回のシミュレーション結果をみても、資本コスト(金利)の上昇、家賃の下落によって賃貸住宅の投資収益性が低下することに留意する必要があるだろう。なお、シミュレーションでは、資本コストの上昇に加え家賃下落がおこった場合には、投資収益性の悪化は著しく、事業が赤字になるケースも見られる。

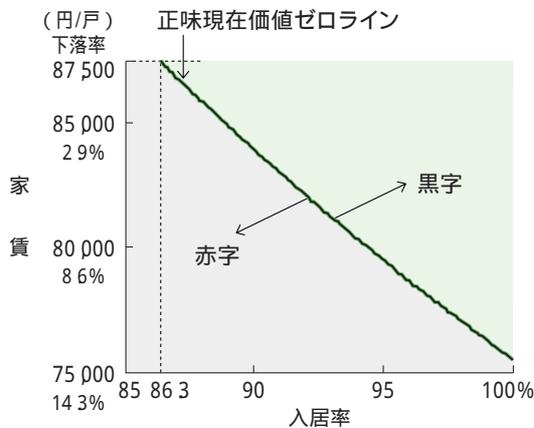
3 入居率低下と投資収益性

(1) 入居率が低下する場合

賃貸住宅の経営は、入居率の下落にも影響される。通常、入居率が100%ということはありません。

第5図は、第2章(2)の11年目から資本コストが3.5%の事例で、正味現在価値がゼロとなる場合の入居率と家賃の組み合

第5図 入居率, 家賃と収益の関係



資料 第2図に同じ

わせをグラフ化したものである。

入居率と家賃の組み合わせが第5図の線より右上の領域にあれば賃貸住宅への投資は黒字だが、逆に左下の領域だと赤字になる。また、右上であればあるほど投資による利益は大きく、左下ほど損失が大きいことを示す。

家賃が、現状通り1戸当たり月額87,500円であっても、入居率が86.3%未満になると採算がとれなくなる。

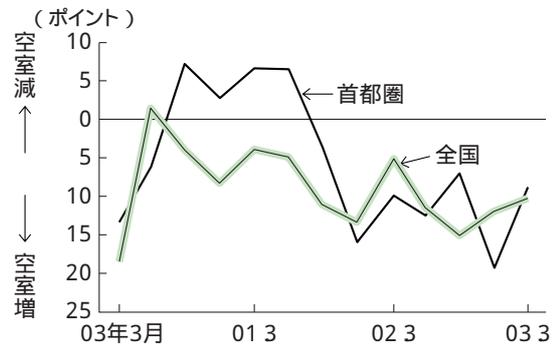
入居率に応じて、投資収益性は大きく変化し、入居率次第では、投資収益性がゼロもしくはそれ以下にまで低下するリスクを考慮すべきであろう。

(2) 入居率の現状

02年の全国賃貸住宅の平均入居率は94.3%であった(住宅金融公庫調べ)。

新築賃貸住宅では、ほぼ満室とっていい状態であるが、築後件数の経過とともに入居率は低下し、7年では約92%まで下がる。また、賃貸住宅全体の約4分の1が入

第6図 賃貸住宅の空室DI



資料 住宅金融公庫「全国住宅調査」から農中総研作成
(注) DI=空室減少-空室増加

居率90%未満であり、15%が入居率85%未満となっている。

入居の実情は平均値ではとらえられず、空室率が高く、十分に賃貸収入を上げられない貸家も相当存在する、ということだろう。

賃貸住宅市場では、激化する競争を反映して、賃貸料は高めでも入居率が高いグループと、賃貸料を低くしても入居率が低いグループに二極化が進んでいる、と考えられる。

特に、直近では首都圏での空室悪化が目立っている。賃貸住宅建設業者向けのアンケートによる空室DI(空室減-空室増)はこの2年の間に悪化傾向をたどり、03年3月現在 8.8ポイントである(第6図)。また、大手賃貸住宅建築・管理者が管理する賃貸住宅空室率も同じように01年3月には3.0%だったものが、約2年の間に2ポイント悪化し、03年7月現在4.9%となっている。^(注)

国土交通省「賃貸住宅経営の実態把握アンケート」(02年6月調査)によれば、「空

家が生じた場合の対応策」(複数回答)として、「賃料を値引きする」(41.6%)が、「入居募集広告等によるPRを不動産業者に依頼する」(59.7%)の次に多かった。

しかし、他の賃貸住宅と比較して特徴がなければ、単に低価格というだけでは入居率を上げることは難しいと思われる。低価格だけで入居率を改善できない状況での投資収益性は、例えば前掲第5図に示すように家賃を80,000円にまで下げても入居率が94.3%以上にならないと赤字となる。

また、後述するように少子・高齢化の進展は、かつてないほどに入居率低下リスクを高めており、入居率の低下を最低限にとどめる経営を心がけなければならないといえる。今後はこれまで以上にメンテナンスなど入居率低下リスクを考慮にいたした賃貸住宅経営の重要性が一層増してくるであろう。

(注) 大東建託「月次業績速報」(大東共済会空室率)による。

4 少子・高齢化社会と賃貸住宅需要

(1) 進む若年人口の減少

総務省「国勢調査」(2000年)によると、民営の貸家(以下「貸家」)に住む世帯数の5割超が単身者世帯(一人暮らし世帯)であった(第7図)。

この一人暮らし世帯のなかでも20~24歳の学生・若年社会人に属すると思われる層の比重が最も高く、25~29歳層がそれに続

いている。25~29歳層は団塊世代の子供世代に当たり比較的人口規模が大きい(90年の25~29歳層795万人に対し、00年の同階層960万人)ことも貸家需要を押し上げる一因となっている。

しかし、今までの最大の借り手であった若年層は、今後減少傾向に向かう。国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、2010年の20~24歳及び25~29歳の単独世帯数は、それぞれ141万世帯、122万世帯と現在の195万世帯、174万世帯から28.1%、30.0%ともに減少する。そのため、学生や若年就業者向けの貸家は供給過剰に転じるものと予測される。

その一方で、中高年層の全人口に占める比重がかつてない勢いで増え続けていく。年齢による嗜好の相違やライフスタイルと従来の賃貸住宅とのミスマッチを克服することが今後の課題となるであろう。

第7図 民営の借家の世帯構成と推移

(単位 % , 万世帯)

	1990年	95	00
□ その他の世帯	12	11	11
■ 夫婦のみの世帯	13	14	13
■ 夫婦と子供からなる世帯	27	24	21
▨ 単独世帯	48	51	55
合計	1 022	1 162	1 230
その他の世帯	119	127	133
夫婦のみの世帯	133	157	165
夫婦と子供からなる世帯	279	283	260
単独世帯	491	594	672

資料 総務省「国勢調査」から農中総研作成
(注) グラフ中の()内数値は、各世帯の民営の借家に住む全世帯に対する割合。

べ低下する可能性が大きい。全国的にみて70年代前半をピークにして人口移動が減少をたどっている（第9図）。これは人口移動の中核である若年人口規模の縮小を背景にしている。新成人人口は90年代に一時増加したものの、95年から再び減少に転じた。2005年には新成人人口は150万人を切り、2015年は124万人になると推計される（総務省統計局推計）。

サービス経済化の進む大都市圏では、雇用増加の余地があり、それを目的に人口流入が継続する可能性もあるが、地方都市については魅力的な宅地開発や大学誘致といった何らかの要因が無い限り、転入者が増加する可能性は強くはないであろう。

そのような新たな転入者が見込めない地域においては、賃貸住宅を建築しても、長期的に入居者を確保することは困難であると思われる。

（3）賃貸住宅とマンション購入の競合

次に賃貸住宅家賃とマンション等持家取得に伴う返済負担との比較から、賃貸住宅の需要変動の可能性を考えてみよう。

マンション・住宅価格の下落、金利低下、及び住宅ローンの借入限度の拡大等によって、通勤時間、居住スペースの広さなどの条件の選択の幅が広がり、取得可能なマンション・1戸建て住宅の対象が広がった。

賃貸マンション・アパートの月々の家賃支払と住宅ローン返済必要額を比較しても割安感があり、住宅を購入できる可能性が増している。

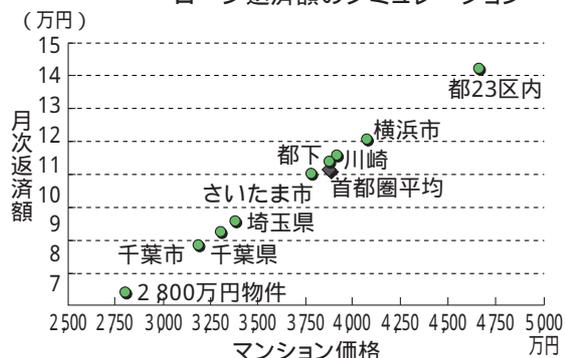
マンション取得者平均年齢である38歳勤労者で所得550万円（「賃金構造基本統計調査」による平均賃金）、手持ち資金800万円の人をモデルとし、首都圏の02年平均価格マンション（物件購入価格：3,873万円に諸費用加算）を購入した場合の住宅ローン返済額を試算・検討してみよう。なお、試算には住宅金融公庫の「ローンシミュレーション」を使っている。

不足資金の借入金利を2.5%とすれば、毎月返済額は11.1万円と試算され、賃貸住宅家賃と変わらない水準であることがわかる。

第10図は、このような前提で首都圏の分譲マンション平均価格（02年実績）を購入した場合の月次返済金額をプロットしたものである。

多くの地域で、月額ローン返済額が10万円（年間120万円）程度でマンションが購入可能であり、賃貸住宅居住と新築マンショ

第10図 首都圏マンション価格(2002年)とローン返済額のシミュレーション



資料 第2図に同じ

- (注) 1 金利は35年2.5% (ちなみに現在の公庫金利は10年間2.1%)
 2 年収550万円、自己資金800万円(住宅金融公庫調査による平均的マンション取得者)
 3 マンション価格に保証料等諸費用が加算されている
 4 ボーナス時返済は前提としない。

ン購入の競合性は高いといえるだろう。

また、地方都市の賃貸住宅居住者では持家志向が根強いことを背景に、近年、周辺他府県や周辺市町村への持家取得に伴う転出増加の傾向が見られる。例えば、人口の流出が続いている近畿圏において、滋賀県では一貫して転入が続いており、人口数に対する転入超過率も高い。00年の国勢調査の結果でも、滋賀県の人口増加率は前回調査（95年）比、4.3%と全国1位であった。この増加の背景には、大学移転による学生増加のほかに、京都、大阪への通勤の便が良い草津市や栗東市など県南部に京都、大阪からの転入者が増加しているという事情がある。

持家取得の追い風になっているマンション・住宅価格の下落は、工場の移転や企業のリストラに伴う土地の売却によって土地の供給が増えたことも一因となっている。

少子・高齢化に伴い、住宅ストックの全人口に対する比率が高まるなか、土地や持家住宅の供給が需要を上回る状況は続き、持家取得と賃貸住宅の競合関係も激しさを増していくものと思われる。

5 賃貸住宅ニーズ及び賃貸住宅政策と賃貸住宅経営

(1) 高まる住宅設備ニーズ

貸家居住者の賃貸住宅に対する満足度は、現状、必ずしも高いとは言えない。

（財）住宅金融普及協会が01年12月に発表した「平成13年度住宅需要動向調査」にお

ける貸家居住者の住まいに対する評価で、過半数が不満足と評価した項目をみると、不満足度の高い順に、防犯設備（69.7%）、台所・風呂・トイレの設備（61.5%）、収納スペース（57.3%）、住宅の間取り（54.5%）、住宅の広さ（54.5%）の4項目となっている。

一方、持家居住者に対する同内容の調査では、不満足度が過半数を超える項目は、戸建居住者で防犯設備、マンション居住者で収納スペース、とそれぞれ1項目ずつにとどまる。

このように貸家居住者の現在の住居に対する評価・満足度は、持家居住者よりも厳しい。

また第3表は賃貸住宅で入居希望者が「ぜひ希望する」と回答した設備のランキングである。

「バス・トイレ別」「シャワー」などは半数以上の人希望しており、「給湯」や「エアコン」に対するニーズも高い。若年層をターゲットに賃貸住宅経営を行うとすれば、ブロードバンド・インターネット接

第3表 希望する設備ランキング

(単位 %)

	設備内容	割合
第1位	バス・トイレ別	65.1
2	シャワー	58.8
3	収納	55.8
4	室内洗濯機置場	54.9
5	給湯	49.6
6	エアコン	46.1
7	ガスコンロ使用	38.0
8	ベランダ	36.1
9	フローリング	30.0
10	浴槽追い焚き式	15.6

資料 週刊CHINTAI資料から農中総研作成
(注) 複数回答データをサンプル数全体で除した割合。

続設備やケーブルTVなども、アピールする要因となろう。

賃貸住宅の経営において、定期的改修コストに加え、前述のような設備ニーズに対応した追加投資を行うことは、その設備投資コストを家賃に転嫁しにくいことから経営効率の低下を招きかねない。しかし、今後、若年層を中心とする人口減少時代を迎え、賃貸住宅の需給が軟化していく状況において、設備水準の低い賃貸住宅は厳しい選別に直面し、空室率上昇のリスクが高まると予想される。入居者から選ばれるような、居住者満足度を重視した賃貸住宅の建設が、より強く求められている。

(2) 需要層の変化と賃貸住宅政策の方向

これまで賃貸住宅経営は、賃貸期間が長期化せず回転が速く、かつ住宅設備ニーズが必ずしも高くない若年単身者層を主要なターゲットにしてきた。しかし、少子・高齢化に伴い賃貸住宅の主要需要層が若年から高齢層へシフトが進むなかで、賃貸住宅へのニーズは多様化しつつ、一層の変化が予想される。

まず、広さの問題があげられる。賃貸住宅に対する居住者満足度が低い根底には、住居スペースの狭さがある。家族での賃貸住宅居住者が増えると予想されるにもかかわらず、国内賃貸住宅の約半数が40㎡未満であり、60㎡以上のものは2割に満たない。一方、先進諸外国では大部分が60㎡以上(国土交通省調べ)であり、賃貸住宅の狭さが十分な収納スペースや快適な間取りを取

ることを阻むとともに住宅設備が劣位する要因にもなっている。

また、高齢化の進行とともに、バリアフリーなど高齢者向け賃貸住宅設備に対する需要が増えてくる。

国の01年度から05年度までの住宅政策を定めた「第八期住宅建設5箇年計画」では、バリアフリー化された住宅ストックの割合を15年までに約2割にあげることが目標とされているが、民間賃貸住宅でバリアフリー化(手すりの設置、広い廊下、段差の解消など)されているのは、現状、わずか0.3%、住宅ストック全体でも2.7%にすぎない。

家賃が低下傾向のなかで、このような広い住居スペースやバリアフリーなどのニーズを満たす賃貸住宅を建設することは、賃貸住宅所有者にとっては投資コストの増大を招き、経営効率の低下をもたらす。

また、賃貸期間の長期化、賃貸住宅居住者の高齢化は、賃貸住宅経営者にとって財産管理や家賃支払いなどの不安を高める要因ともなる。

このような、広さや住宅設備などのニーズを満たすための投資コストの問題、高齢化等に伴う賃貸借関係の不安に対して、国など公的機関が支援措置を進めないならば、ニーズに合った賃貸住宅供給が行われないミスマッチが、将来的に大きくなる可能性がある。

広さや住宅設備などの点で優良な賃貸住宅の供給促進政策としてよく知られているのが、県ないし市などの地方公共団体が行う「特定優良賃貸住宅」制度である(第4表)

第4表 特定優良賃貸住宅のメリット

	貸し手(オーナー)	借り手(入居者)
条件	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有もしくは借地権を有する個人または ・建築基準や周辺環境など、国や地方自治体の認定を受け、10年以上の住宅の維持管理が義務 	<ul style="list-style-type: none"> ・日本国籍もしくは外国人登録を受けている者 ・自ら居住。入居者は2人以上で、夫婦(婚約者含む)または親子を主体とした家族であること(原則として単身者不可) ・収入基準。連帯保証人1名を選出
住宅(建築基準)の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として市街化区域 ・耐火または準耐火構造で占有面積50㎡以上、専有面積の9%以上の収納スペースがあり、天井の高さが2.3m以上 ・オートロックやシステムキッチン、追い焚き機能付きバスなどがほとんどの物件で採用 ・玄関や浴室に手すりがついた高齢者対応、床段差をなくしたバリアフリー設計も一般的 	
補助・融資	<ul style="list-style-type: none"> ・建設費の一部補助(地方自治体により若干の違いがあるが、建設費の1割前後が一般的) ・低利な公庫融資を利用可能(農地転用コースもあり) ・自治体により利子補給制度(東京都の場合:住宅金融公庫融資に対して、当初10年間は2%,以降10年間は1%の利子補給) ・家賃減額補助制度により、空室発生を抑制する効果あり 	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の所得・住宅から算出した家賃減額補助(国・地方自治体が負担)。割安家賃入居 ・入居者負担額は毎年3.5%ずつアップし、その額が通常の契約家賃に追いついた時点で家賃減額補助は打ち切り
管理	<ul style="list-style-type: none"> ・公社や民間法人などが一括借上げして、入居者募集、賃貸借契約、収入把握等を行う。 ・維持管理を公社、民間管理法人等に委託 	<ul style="list-style-type: none"> ・保全、管理が行き届いている。 ・契約トラブルの未然防止
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産取得税、固定資産税等の減額、割増償却(所得税、法人税)などの優遇措置 ・同様の仕組みで高齢者を入居対象とした「高齢者向け優良賃貸住宅制度」あり 	<ul style="list-style-type: none"> ・礼金・仲介手数料・更新料が一切不要。入居時の出資の節約 ・敷金は契約家賃の3か月程度

資料 農中総研作成

50㎡以上の広さ、家族世帯に限定した利用など住宅内容基準の厳しさ等から、この制度利用は現状必ずしも多くはない。

しかし、広さや住宅設備などに対する要求水準は今後ますます高まり、優良住宅への需要は増大しよう。それに対応することは、空室率リスクや家賃下落への対応策となる。賃貸住宅経営者は、建設費補助や税制優遇などの公的支援・補助を利用することによって実質的な投資負担を軽減できる。また、これまで権利関係の複雑化を避けるため、賃貸住宅経営は単独所有によって行われる場合が大半であったが、優良な賃貸住宅ニーズに対応するためには、一定規模が必要となる。その場合は投資資金が大きくなるため、信託等の仕組みを利用し

た投資手法の採用も考慮されるべきだろう。

また、01年8月には高齢者向け賃貸住宅の供給促進を目的とした「高齢者住宅安定確保法」(以下「高齢者法」)が施行された。これに基づいて、同年10月より、高齢者単身・夫婦世帯の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度が始まり、閲覧も可能となった。

これまでは、高齢者の入居は家賃支払いに不安があるために、敬遠される傾向があった。しかし今後は、登録された住宅を対象にして、国が半年間までの滞納家賃の債務保証を行うこととし、家主側が安心して高齢者に賃貸住宅を提供できるようにした。さらに、バリアフリー化された賃貸住宅に高齢者が終身にわたって安心して居住

できる終身建物賃貸借制度も創設された。

定期借家権と高齢者法の両者を合わせて活用し、高齢者が自宅を貸して、その家賃で高齢者サービスの整った賃貸住宅に住むという動きも期待されている。また安心して高齢者に賃貸住宅を提供できるようにすることは、家主にとっても、少子化に伴って低下傾向にある入居率を上げる機会となる。

また、賃貸住宅所有者（家主）の貸し手側の権利を明確にすることも重要である。その一つが00年3月に施行された「定期借家法」である。それまで賃貸住宅所有者（家主）と借主の契約では「家主が住むための建物が必要となった」などの正当な理由がない限り、家主からの契約更新拒絶ができなかった。このため、賃貸市場に供給できる賃貸住宅を持っていたとしても供給を思いとどまる家主が存在していた。定期借家法は、あらかじめ家主と借主が合意した契約期間終了時には、家主が借主の退去を求めることができるように定めているため、市場に供給される賃貸住宅が増えることが期待されている。またこれまでは借主がいつまでその賃貸住宅に住むことになるのか不明確な点があったが、法施行後は、契約期間や収益見通しが明確になるという家主側のメリットも期待されている。

また、賃貸住宅管理サービスも、重要な問題である。賃貸住宅管理について、現在、専門業者に委託している比率は低く、4割

程度にとどまっている。賃貸期間の長期化などに伴ってトラブルの増加が見込まれるが、原状回復の適正化・明確化など紛争の未然防止を含め、貸主と借主の間の賃貸仲介やトラブル処理における、賃貸住宅管理業者の高い処理能力が求められている。

6 おわりに

賃貸住宅市場は今後、少子化、若年人口の減少に伴って人口の社会的移動が低下し、需要減少が予想される。

賃貸住宅経営は、相続税の節税メリットを除いて考えても、低リスクで着実にリターンがとれる事業であるとの認識が強いが、金利、入居率、家賃の変化が投資収益率を変動させ、必ずしも割のいい投資とはいいきれない。特に少子・高齢化が一層進展するなかで、その経営計画は相当慎重に行うべきであろう。

しかし、都市圏を中心に賃貸志向は強まろう。賃貸住宅の質的改善に対するニーズは高い。ところが、居住者のニーズを満たす広さや住宅設備を備え、高齢者も安心して住める賃貸住宅はまだ供給が不足しているのが現状である。今後は政策支援の充実等によってこのようなミスマッチの解消を図ることが重要な課題であろう。

（調査第二部）

渡部喜智・名倉賢一・田口さつき