賃貸住宅の需要と経営管理

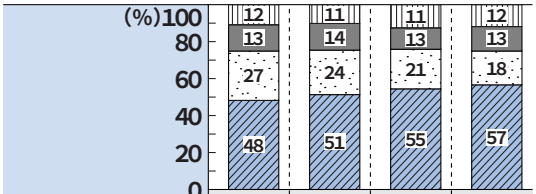
調査第二部　副部長　渡部喜智

1　日本経済の長期低迷のもとでも賃貸住宅の需要は3割近い増加

わが国経済は資産バブルが崩壊した90年代以降、長期低迷に苦しんだ。そのようななかでも、民間賃貸住宅の入居世帯数は90～05年の15年間においてGDPなどを上回る増加をたどり、賃貸住宅市場は成長市場であり続けた。この背景には、いわゆる「団塊ジュニア」と言われる世代の親世帯からの独立、晩婚化・非婚化の進行、さらに2000年以降は企業の資産圧縮に伴う社宅削減があり、これらが賃貸住宅の需要を高める方向に作用した。

総務省「国勢調査」によると、民間賃貸住宅への入居世帯は、90年の1,021万世帯から05年には1,300万世帯へ279万世帯、27%増加した。このうち、単独世帯（単身者世帯）の入居者は90年の491万世帯から05年には735万世帯へ増加し、入居者に占める比率も90年には48%だったのが、05年には57%へ９%上昇した。その一方で、夫婦・子供からなる世帯の入居者数は、この間に279万世帯から240万世帯へ減少するとともに、その構成比率も27%から18%へ低下した（第１図）。

第1図　民営賃貸住宅の入居世帯構成とその推移



	90年	95	00	05
合計（万世帯）	1,021.6	1,161.8	1,229.8	1,300.5
その他の世帯	119.0	126.9	164.9	158.4
夫婦のみの世帯	132.5	157.3	132.5	166.6
夫婦・子供世帯	279.0	283.4	260.0	240.1
単独世帯	491.1	594.3	672.3	735.3

資料　総務省「国勢調査」より作成
（注）グラフ中の数値は，各世帯の民営賃貸住宅に住む全世帯に対する割合。

バブル崩壊後の15年間において、賃貸住宅に対する需要が家族持ち世帯から単独世帯にシフトし、それに伴い「ワンルーム」や「1DK」など狭小賃貸住宅への需要が高まったなどの変化はあったが、全体的な入居需要の増加は賃貸住宅経営にとって追い風となった。

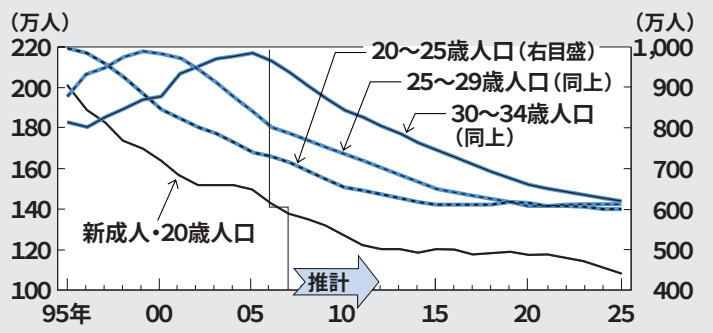
2　若年人口減少見通しのもと、先行きの賃貸住宅需要に懸念増す

05年の「国勢調査」によれば、民間賃貸住宅へ入居している世帯主の年齢構成は、30～34歳層が最大の世代層となっており、次に単独世帯の賃貸住宅入居者が最も多い24歳まで層、さらに25～29歳層という順で続く。以上の世帯主年齢が34歳までの若い年齢層が賃貸住宅に入居世帯に占める比率は44%を占めている。したがって、若い年齢層の人口動向は、賃貸住宅経営にとって重要な要因となるが、少子化に伴う今後の若年人口の減少予想は、賃貸住宅への需要を縮小させるリスクとなる。

05年の「国勢調査」によれば、20～34歳の若年人口は合計で2,563万人であった。それが、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計によれば、2010年には2,234万人へ減少し、15年には2,004万人へ05年時点に比べ500万人以上

ここに掲載されているあらゆる内容の無断転載・複製を禁じます。

第2図　新成人人口と若年人口の推移



資料　総務省データ，厚生労働省推計より作成
（注）1　20歳人口は05年国勢調査の年齢別人口をベースに，第20回生命表から農中総研推計。
2　5歳階級別人口は厚生労働省推計の5年間隔であるものを直線補完している。

減少するという。さらに、20年には1,880万人へ減少していくと予測されている。このような若年人口の減少は、20～24歳層、25～29歳層、30～34歳層の各年齢層のすべてで生じる（第２図）。また、若年人口の長期的減少は大都市圏と地方圏を問わない。多くの地域において2020年には05年に比べおおむね20～30％の若年人口の減少に直面すると予測されている。

賃貸住宅の需要には、進学や就職など転居を伴う他地域からの転入＝人口移動が影響するところも大きい。人口移動者数は、90年代初めに比べて06年は年間で約100万人減少しているが、その減少傾向は移動者の中核をなす若年人口の減少により継続する可能性が大きい。たとえば、新成人・20歳人口は95年の201万人から08年には135万人に減少したが、今後も減少傾向は続き、2010年は127万人、15年には120万人、20年には117万人、さらに25年には108万人へ減少していくと推計される（第２図）。賃貸住宅への新たな入居者と期待される人口数は先細りである。

今後も発展が期待できる地域を除けば、日本全体の若年人口の減少に伴い賃貸住宅の需要の減少は避けられないだろう。

３　入居率と家賃水準の確保、住宅設備の補修が３点セットで可能か

一定水準の入居率と家賃の確保、かつ競合物件に勝つための住宅設備の維持・補修の継続的な費用投入が賃貸住宅経営にとって不可欠であり、どれが欠けても収益悪化の悪循環に陥る。

しかし、若年人口の減少により賃貸住宅の需給はさらに緩和に向かい、入居率と家賃の先行きは楽観できるものではない。一方、ニーズに合わせ住宅設備の維持・補修を行うための費用は増大していくだろう。

「30年一括借上・家賃保証」というサブリース契約を取り入れる賃貸住宅管理会社が増えているが、30年の間、管理会社にお任せで賃貸収入が100％保証されるというわけではない。契約時の想定に比べ空室率が上昇するか、ないしは家賃相場が下落すれば、管理会社はオーナーへの支払賃料の引下げを求めることもある。

さらに築10年を目途に大規模な修繕・改修の実施を契約の要件とするなど、維持補修のコストは思いのほか大きい。賃料の改定周期も通常２～３年と言われるが、築10年目以降の賃貸住宅については賃料契約を年度更新とすることで最長30年という内容もある。

地域の賃貸住宅の需給状況や補修等の費用の大きさ・余裕度などをしっかり検討し、かつ経営計画の妥当性を複数の目で見てもらうことが重要ではあるまいか。

（わたなべ　のぶとも）

ここに掲載されているあらゆる内容の無断転載・複製を禁じます。