

「千葉県内賃貸住宅動向調査」

～空き家増加のなかで、賃貸住宅事業者はサービス業としての経営感覚と
産業競争力向上が求められる～

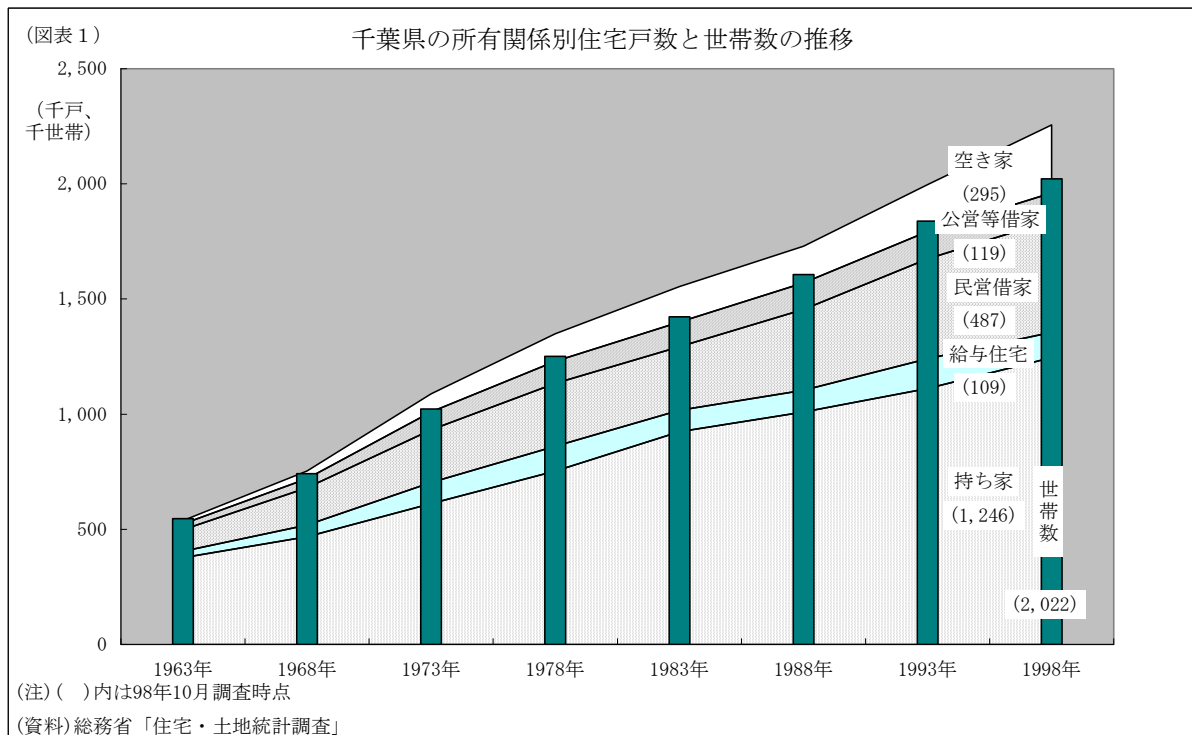
(財) 千葉経済センター

賃貸住宅は、主として転入者や単身者に住まいを提供する役割を果たしている。しかし、人口増加数が低下するなかで、民間賃貸住宅の供給過剰が続く空き家の増加が目立つ。本稿では、県内賃貸住宅の動向と問題点を明らかにするなかで、今後の方向性を探った。

1. 県内所在の住宅は、世帯数を15%上回り、空き家が増加している

総務省の「住宅・土地統計調査」(5年毎に実施)によると、千葉県内の住宅は、1963年の542千戸から98年には2,321千戸に増加している(図表1)。63年には住宅数が県内世帯数を下回っていたが、68年調査で住宅数が世帯数を上回り、その後の調査では逐次住宅数/世帯数の比率が上昇し、98年には115%に達している。その結果、居住世帯のいない住宅＝空き家の増加が目立つ。

98年10月調査時点で県内の住宅総数2,321千戸のうち、居住世帯がいる住宅は2,004千戸であり、空き家は295千戸に達している。



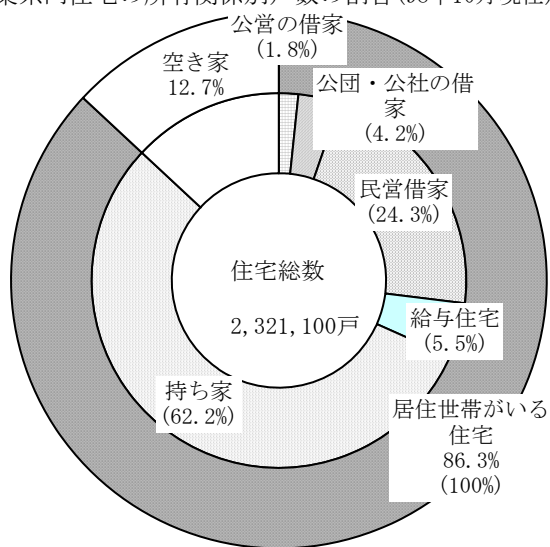
2. 居住世帯がいる住宅では、持ち家と民間借家の比率が増加し、社宅や公営の借家が減少している

98年時点の居住世帯がいる住宅を所有関係別にみると、居住者が「所有している」住宅（以後、持ち家）数は1,246千戸である（居住世帯がいる住宅の62.2%（図表2））。一方、居住者が「賃借している」住宅（以後、借家）が715千戸であり、借家率（居住世帯がいる住宅に占める割合）は35.7%となっている。

借家率は、73年調査以降バブル期にやや上昇したが、93年から98年の間では1.7%ポイント低下している。近隣都府県と比べると、埼玉県、神奈川県が本県同様低下しているのに対し、東京都は僅かながらも増加した（図表3）。

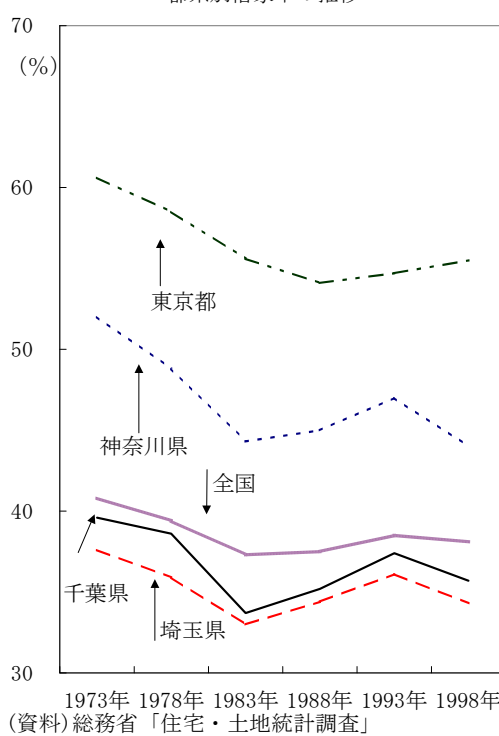
借家を更に子細に所有関係別にみると、県営住宅や市営住宅などの地方自治体が所有又は管理する「公営の借家」は35千戸（居住世帯がいる住宅に占める割合：1.8%）、都市基盤整備公団や県・市などの住宅供給公社等が所有又は管理する「公団・公社の借家」が84千戸（同4.2%）、民間事業者が所有又は管理する「民間借家」が487千戸（同24.3%）、社宅や公務員住宅などのように会社や諸官庁が所有又は管理している「給与住宅」が109千戸（同5.5%）となっている（図表2）。

（図表2）千葉県内住宅の所有関係別戸数の割合（98年10月現在）



（注）1. 本統計は推計値であり、各項目の合計値は必ずしも総数と一致しない。
 （注）2. 内側円の（ ）は、居住世帯がいる住宅を100として所有関係別にみた割合。
 （資料）総務省「住宅・土地統計調査」

（図表3） 都府県別借家率の推移



また、借家の所有関係別構成比の推移をみると、「民営借家」は83年以降ジワジワと構成比を高めており、98年は24.3%となっている（図表4）。一方、公営等借家（「公営の借家」と「公団・公社の借家」の計）の構成比はピーク73年7.8%から98年5.9%へ、給与住宅は同9.1%から5.5%へとほぼ一貫して低下している。

公営の借家は、住宅に困窮する低額所得者への供給を目的に整備されてきており、県内に41,921戸（01年3月31日現在）、1,000世帯当たり18.9戸となっている（図表5）。他県と比較すると、全国平均（49.9戸）や東京都（51.7戸）を下回っているが、埼玉県（16.7戸）を上回っている。

県内の公団・公社の賃貸住宅は98年10月1日現在83,800戸ある。このうち1,000戸程度が地方公共団体の住宅供給公社の賃貸住宅であり、他は都市基盤整備公団の賃貸住宅である。

これまでみてきた住宅の所有を基準とした区分とは別に、政府や地方自治体が補助を行う賃貸住宅として「特定優良賃貸住宅」（「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」93年7月30日施行）がある。主に中堅所得者への供給を目途としたもので、一定の要件を満たしていれば所有・管理者は官民を問わない。千葉県内では00年度末までに6,505戸の供給をみているが、入居者側からみると家賃が逡増していくしくみであることや行政側では予算圧縮のなかで建設費と家賃補助という財政負担を伴うこともあって、このところその供給戸数は低調に推移している。

（図表4）
千葉県内住宅の所有関係別構成比の推移（単位：%）

| | 1973年 | 1978年 | 1983年 | 1988年 | 1993年 | 1998年 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 公営等借家 | 7.8 | 7.7 | 7.6 | 7.2 | 6.5 | 5.9 |
| 民営借家 | 22.5 | 22.2 | 19.6 | 22.0 | 23.8 | 24.3 |
| 給与住宅 | 9.1 | 8.7 | 6.6 | 6.0 | 7.0 | 5.5 |
| 貸家 | 39.4 | 38.6 | 33.8 | 35.2 | 37.4 | 35.7 |
| 持ち家 | 60.6 | 61.1 | 65.7 | 63.4 | 61.1 | 62.2 |

（注）本統計は推計値であり、各項目の合計値は必ずしも総数と一致しない。
（資料）総務省「住宅・土地統計調査」

（図表5）
1,000世帯当たり公営の借家戸数（単位：戸）

| 都道府県名 | 都道府県営 | 市町村営 | 計 |
|-------|-------|------|------|
| 千葉 | 8.8 | 10.0 | 18.9 |
| 埼玉 | 10.0 | 6.7 | 16.7 |
| 神奈川 | 13.1 | 17.3 | 30.5 |
| 東京 | 48.5 | 3.3 | 51.7 |
| 全国計 | 20.1 | 29.9 | 49.9 |

（資料）（財）地方財務協会「公共施設状況調」

3. 借家入居者の動向－単身世帯が増加し、二人以上の世帯は減少に転じた

貸家入居者の動向を世帯構成人員別にみると、一人世帯＝単身世帯が増加を続けている（図表6）。その増加分の大半を民営借家が受け入れている。一方、貸家に入居している二人以上の世帯数は98年調査で前回調査を下回り、減少に転じており、この階層では借家から持ち家へ移ったことがみてとれる。

住宅の所有関係別に居住室数や面積などその住環境をみると、1住宅当たりの指標では民営借家の見劣りが目立っている（図表7）。これは一般的に単身世帯は公営等借家への入居が難しく、その多くが民営借家に入居しており、所謂ワンルームマンションなど単身者向けに狭い住宅が用意されていることを映じている。一方1人当たり居住室の畳数では公営の借家が最も少なく、1室当たりの人員でも公営の借家と給与住宅が最も多くなっており、1人当たりという観点では公営の借家が厳しい。

（図表6）

千葉県内貸家の入居世帯数

（単位：世帯、％）

| | 1973年 | 1978年 | 1983年 | 1988年 | 1993年 | 1998年 | 93年比98年 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 入居世帯数 | 395,900 | 476,500 | 475,100 | 560,900 | 681,200 | 714,900 | 4.9 |
| うち二人以上世帯 | 328,300 | 365,200 | 344,100 | 380,500 | 428,100 | 416,000 | △ 2.8 |
| うち一人世帯 | 67,700 | 111,300 | 131,000 | 180,300 | 253,200 | 298,900 | 18.0 |
| （構成比） | (17.1) | (23.4) | (27.6) | (32.1) | (37.2) | (41.8) | — |
| うち民間借家 | 61,200 | 96,600 | 108,200 | 147,300 | 196,300 | 235,700 | 20.1 |

（注）本統計は推計値であり、各項目の合計値は必ずしも総数と一致しない。

（資料）総務省「住宅・土地統計調査」

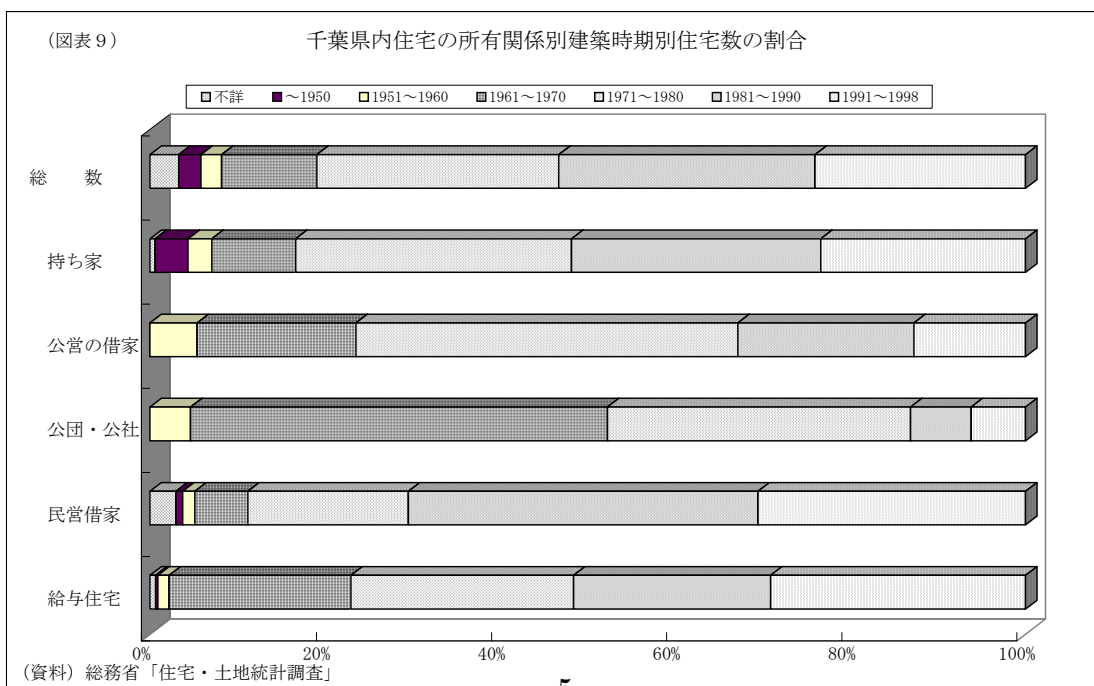
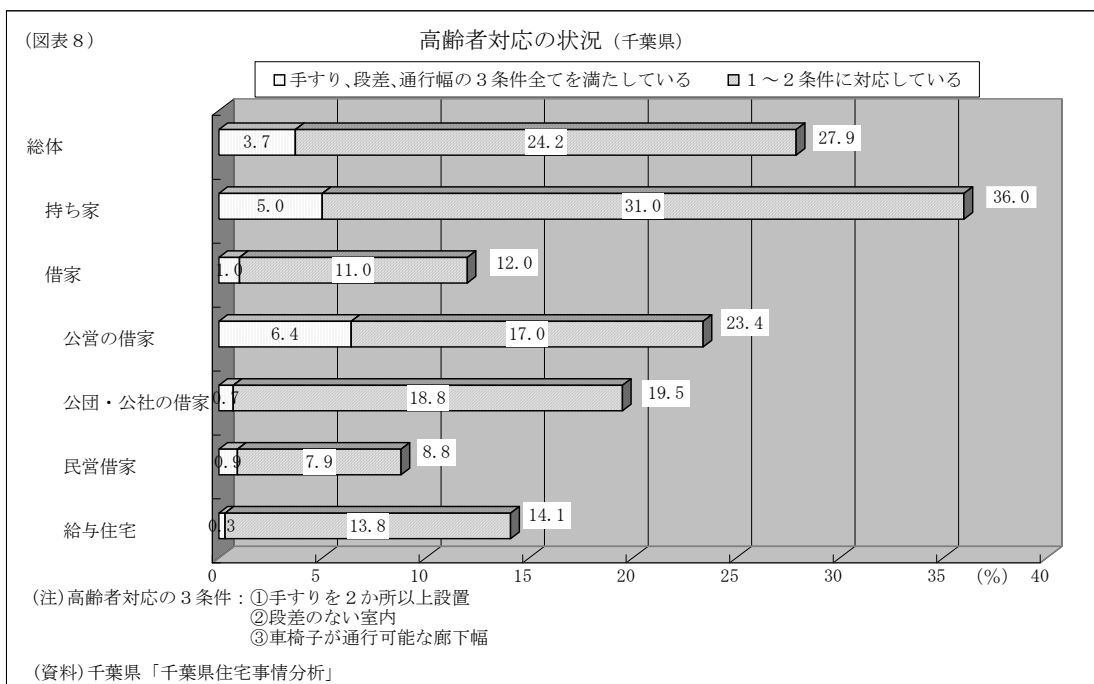
（図表7）

千葉県内住宅の所有関係別住環境

| | 1住宅当たり 居住室数 | 1住宅当たり 居住室の 畳数 | 1住宅当たり 延べ面積 | 1人当たり 居住室の畳 数 | 1室当たり 人員 |
|----------|----------------|----------------------|----------------|---------------------|-------------|
| | (室) | (畳) | (㎡) | (畳) | (人) |
| 借家 | 2.84 | 17.09 | 44.18 | 7.84 | 0.77 |
| 公営等借家 | 3.16 | 17.41 | 47.20 | 6.96 | 0.79 |
| 公営の借家 | 3.29 | 18.01 | 47.35 | 6.84 | 0.80 |
| 公団・公社の借家 | 3.10 | 17.16 | 47.13 | 7.02 | 0.79 |
| 民営借家 | 2.67 | 16.37 | 41.69 | 8.16 | 0.75 |
| 給与住宅 | 3.24 | 19.96 | 51.97 | 7.66 | 0.80 |
| 持ち家 | 5.51 | 38.10 | 109.99 | 11.51 | 0.60 |
| 住宅全体 | 4.53 | 30.44 | 85.99 | 10.50 | 0.64 |

（資料）総務省「住宅・土地統計調査」

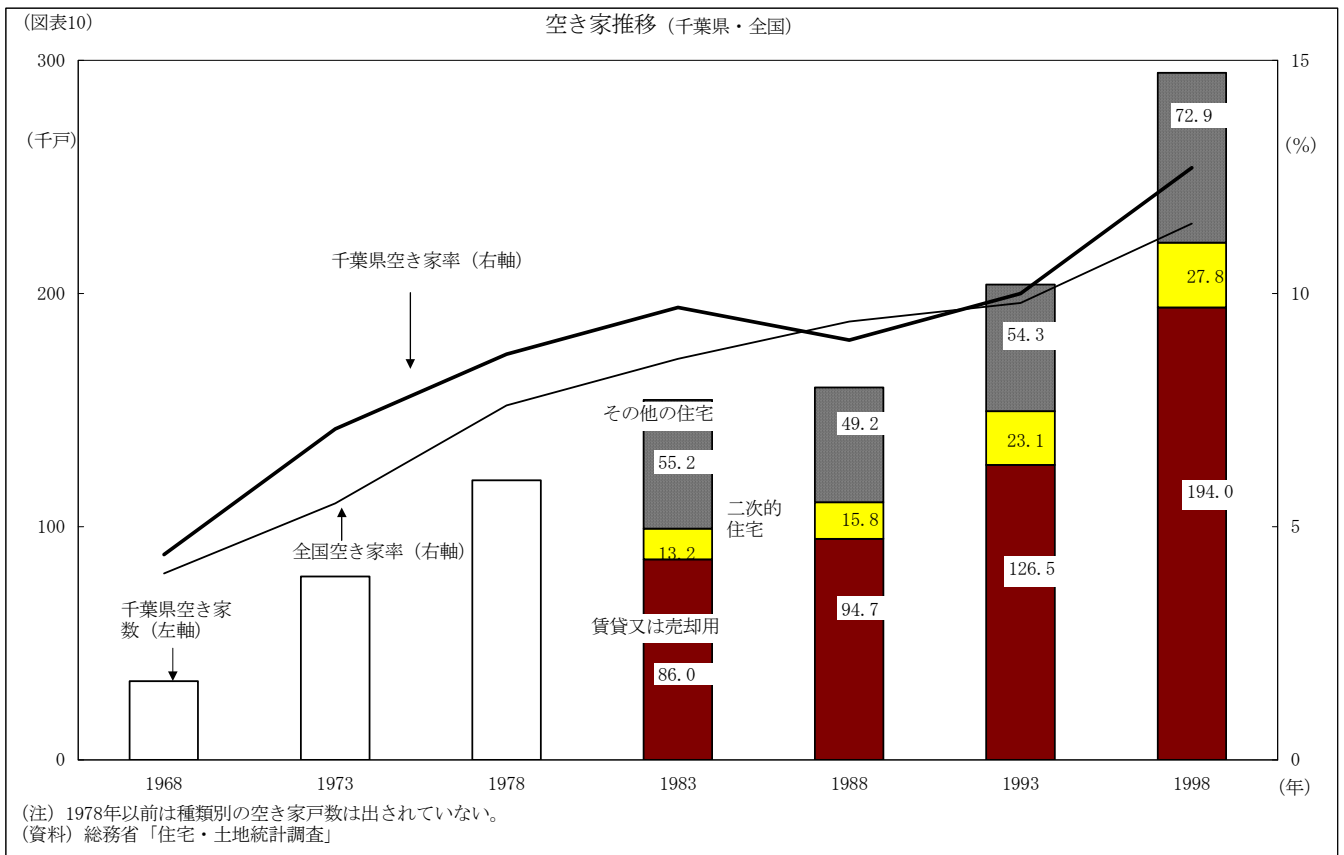
しかし、手すり（2か所以上設置）・段差のない室内・廊下などが車椅子で通行可能な幅、という高齢化対応の状況をみると、借家のなかでは公営の借家が充実している一方で、民間借家は高齢化対応が一つでもなされている割合は8.8%、3項目とも満たされている割合は0.9%に過ぎず、大きく立ち後れている（図表8）。また、住宅の新しさを築後年数を用いて比較すると、貸家の種類によって大きな違いがみられる。98年調査時点において築後30年（70年以前の建築時期）を経ようとしている住宅は、公団・公社の借家が52.4%なのに対し、民間借家は11.3%に過ぎない（図表9）。新たな物件に加え、新築住宅を好む入居者の指向に対応するためにバブル期前後に立て替えがある程度進んだことが窺われる。



4. 貸家は空き家率が急上昇し、約2割に達している

2、3章では、現在居住者がいる住宅の状況を見てきたが、本章では空き家となっている住宅の状況についてみてみよう。

千葉県内の住宅動向をみると、最も留意しなければならないことは、空き家率の上昇であろう。まず、住宅全体の空き家率の推移をみると、83年から88年にかけて低下した以外は上昇が続いている（図表10）。空き家率は都道府県別の全国順位でも上昇しており、直近の調査では10位となり、首都圏の中では最も高くなっている（88年空き家率9.0%、全国順位28位→93年10.0%、16位→98年12.7%、10位）。



住宅・土地統計調査によると、83年以降、空き家を「貸貸又は売却用」、「二次的住宅」、「その他の住宅」に区分し集計している。県内空き家のうち最も量が多いのは「貸貸又は売却用」（注1）の空き家である。

「貸貸又は売却用」の空き家数の推移をみると、88年から93年にかけて3割程度の増加をみたあと、93年から98年にかけては5割以上と大幅に増加し、県内住宅総数に占める「貸貸又は売却用の空き家率」も93年（6.2%）、98年（8.4%）と急上昇した（図表11）。98年の同空き家率は、全国で大阪（9.7%）、東京（8.5%）に次いで3番目に高くなっている。また、空き家全体に占める割合も上昇し、98年では65.8%を占めるに至っている。

98年調査時点の県内「賃貸又は売却用」空き家数194千戸のうち167千戸が共同住宅と長屋建で、ここから新築並びに中古マンションの売れ残り戸数（推計値）を控除すると162千戸となる（下記参考）。賃貸共同住宅と長屋建の空き家が貸家全体に占める比率は18.5%（比率の求め方は、「空き家の貸家数」を「居住世帯のいる貸家数と空き家の貸家数の和」で除したもの： $162 / (715 + 162) = 18.5\%$ ）となる。このほか一戸建（賃貸又は売却用空き家数：26千戸）の空き家数を考慮すると、千葉県内の貸家のうち約2割が空き家であるとみられる。

この間、別荘などが含まれる二次的住宅（93年1.1%→98年1.2%）とその他の住宅（同2.7%→3.1%）の空き家は微増に止まっている。

（注）1. 「賃貸又は売却用」の空き家とは、「賃貸住宅で新築・中古住宅を問わずに空き家になっているもの」及び「売却の手続がとられているもの」をいう。

（参考）

「賃貸及び売却用」空き家の大多数は賃貸用の空き家である

住宅・土地統計調査では、空き家が賃貸用と売却用の区分が無いが、売却用空き家が以下①～③の状況からみて実数が大きく増えている状況にないことから、賃貸用の空き家が大きく増加しているものと推測される。

- ① 新築マンションの売れ残り戸数については不動産経済研究所が県別に調査しており、千葉県の98年末の新築マンション売れ残りは1,925戸で賃貸及び売却用空き家（194千戸）の1%に満たない（01年：1,429戸）。
- ② 中古マンションの売れ残りについては、（財）不動産流通近代化センターによる首都圏4都県（千葉県、東京都、神奈川県、埼玉県）の動きをみると、93年度32,632件→98年度23,308件と減少している（00年度：25,515件）。
- ③ 千葉県の「賃貸及び売却用」空き家はその大部分を共同住宅が占め（81.2%）、一戸建て空き家の占める割合は1割強（13.6%）に過ぎないことから、一戸建ての売れ残り増加数が「賃貸及び売却用」空き家数増加に及ぼす影響は軽微である。

（図表11）千葉県内「賃貸又は売却用の住宅」空き家の推移（単位：戸、%）

| | 1983年 | 1988年 | 1993年 | 1998年 |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 住宅総数 | 1,587,800 | 1,776,500 | 2,048,600 | 2,321,100 |
| 空き家総数 | 154,400 | 159,800 | 203,900 | 294,700 |
| うち賃貸又は売却用の住宅 | 86,000 | 94,700 | 126,500 | 194,000 |
| 住宅総数に占める割合 | 5.4 | 5.3 | 6.2 | 8.4 |
| 空き家全体に占める割合 | 55.7 | 59.3 | 62.0 | 65.8 |

（資料）総務省「住宅・土地統計調査」

5. 県内の東京隣接部でも空き家率が上昇

県内の地域別状況については、83年以降の市部についてのみ空き家率の統計が整備されている（図表12、13、本図表は町・村が含まれていないが、県内空き家数の85%以上をカバーしている）。

これによると、88～93年にかけては鴨川市や勝浦市など千葉市より西北以外の地域で空き家率が上昇している。この地域ではバブル期に建設された別荘が増加空き家数の中に含まれており、バブル後の比較的早い時期までに空き家が増加した。一方、東京都隣接部では、88～93年に空き家率が減少したものの93～98年には増加に転じており、最近では都市部でも空き家問題が起きてきている様子が窺われる。

(図表12)
千葉県地域別空き家推移

| | 1983年 | | 1988年 | | 1993年 | | 1998年 | | 1998年-1993年 | |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 空き家数 (戸) | 空き家率 (%) | 空き家数 (戸) | 空き家率 (%) | 空き家数 (戸) | 空き家率 (%) | 空き家数 (戸) | 空き家率 (%) | 空き家数 (戸) | 空き家率 (%) |
| 千葉市及びそれより 西北の地域 (注)1 | 96,160 | 9.3 | 100,660 | 8.6 | 115,770 | 8.8 | 179,060 | 12.0 | 63,290 | 3.2 |
| 上記以外の地域 (注)2 | 42,240 | 11.8 | 40,380 | 10.3 | 58,380 | 12.8 | 73,340 | 14.4 | 14,960 | 1.6 |

(注)1. 千葉市より西北の地域＝千葉市・市川市・船橋市・松戸市・野田市・習志野市・柏市・流山市・八千代市・我孫子市・鎌ヶ谷市・浦安市

(注)2. 千葉市より東・南の地域＝銚子市・館山市・木更津市・佐原市・茂原市・成田市・佐倉市・東金市・八日市場市・旭市・勝浦市・市原市・鴨川市・君津市・富津市・四街道市

(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

6. 貸家の着工件数は減少しているが、なお超過供給状況にある

次に本県の住宅について空き家の増加が続くなかで、住宅の新築がどのような動きを示しているかについてみておこう。

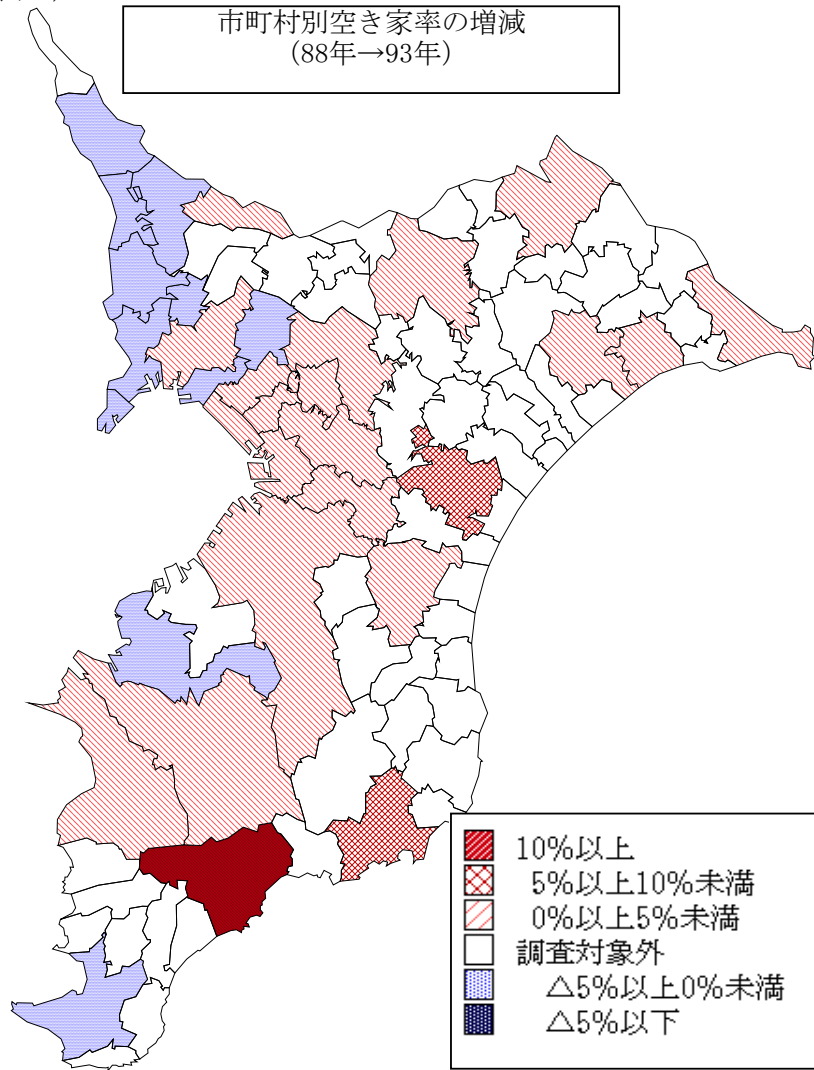
新設住宅着工件数をみると、60年以降県内では70年代前半と80年代後半から90年代前半にかけての二つの山があり、両者とも人口増加数の山と時期は概ね一致している（図表14）。しかし、70年代後半の山は人口増加数の方が着工件数より大きいのに対し、二つ目の山は着工件数の山の方が大きいなど、着工件数と人口増加の関係を直接説明するのは難しい。

そこで、住宅を持ち家系（持家＋分譲住宅）と貸家系（貸家＋給与住宅）に分け、人口増加を自然増と社会増に分けて比較した（図表15）。貸家系の着工件数をみると、69～72年にかけてと87～92年にかけて二つの大きな山がみられる。

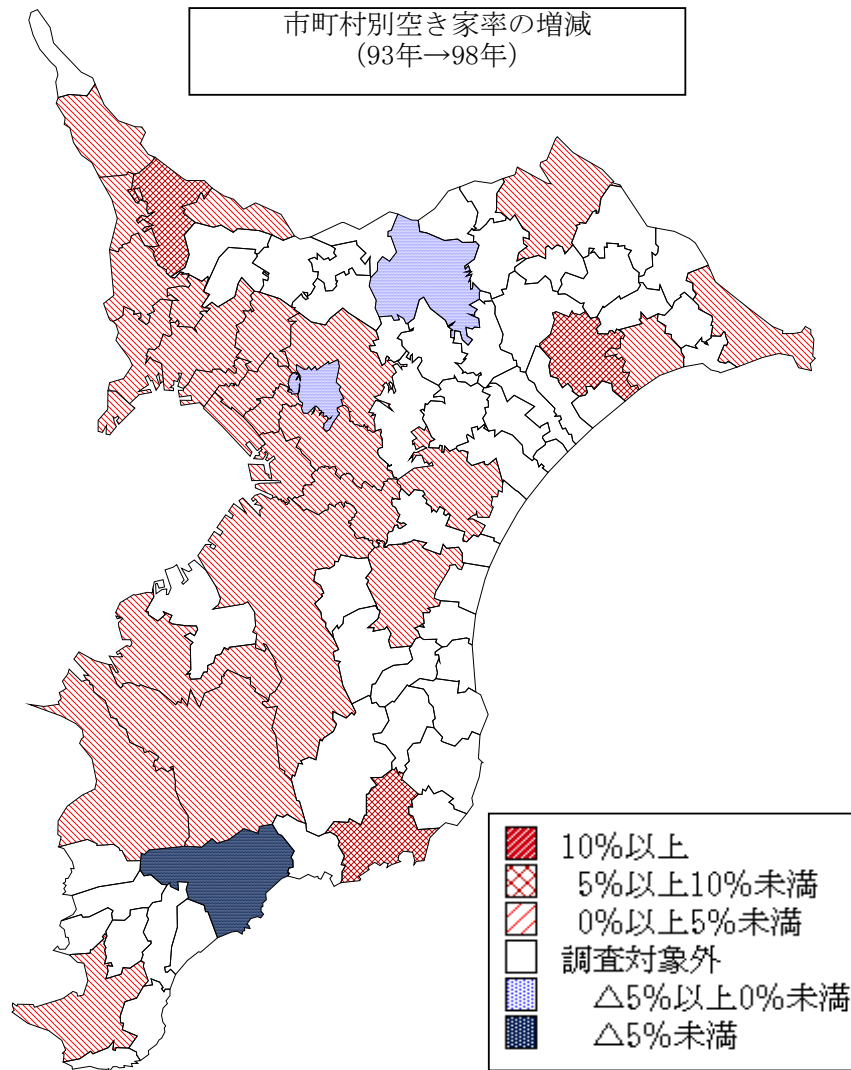
一つ目の山は人口の社会増が70年にピークをつけており、県内への人口流入に対する受け皿となった。強い需要が供給を引き上げるかたちとなった。持ち家系はやや遅れて増加したが、70年代後半に社会増が低減するなかであっても、高水準の着工が続き、貸家系の急激な落ち込み振りと対照的な動きとなった。この間、多くの貸家の住人が持家取得に向かったことが窺われる。

(図表13)

市町村別空き家率の増減
(88年→93年)



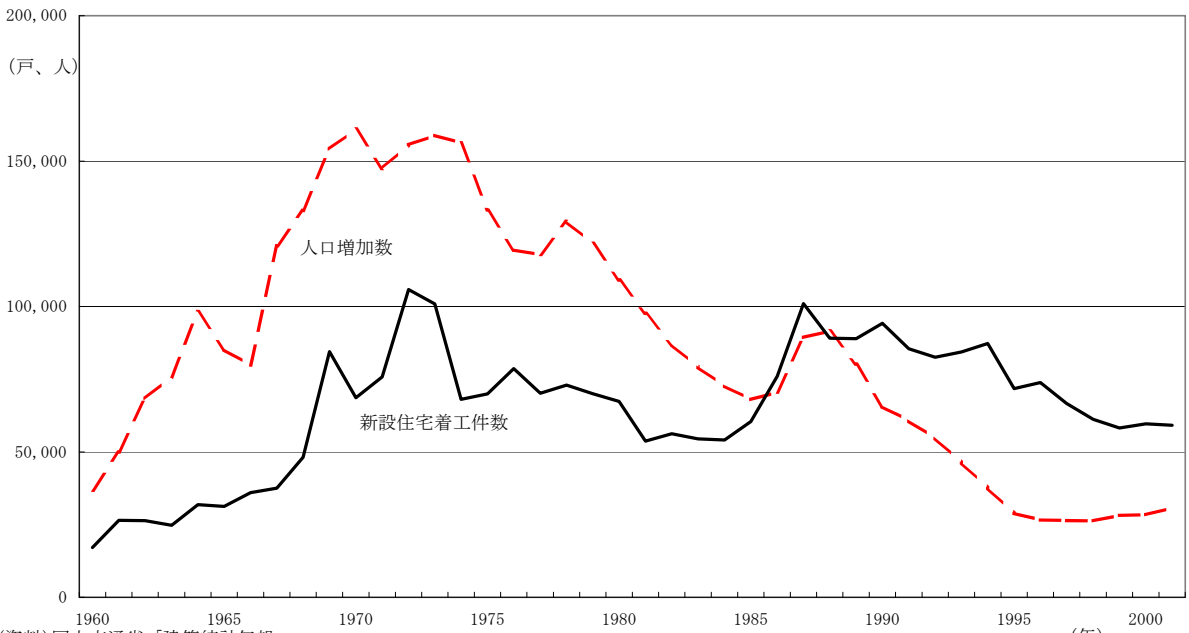
市町村別空き家率の増減
(93年→98年)



(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

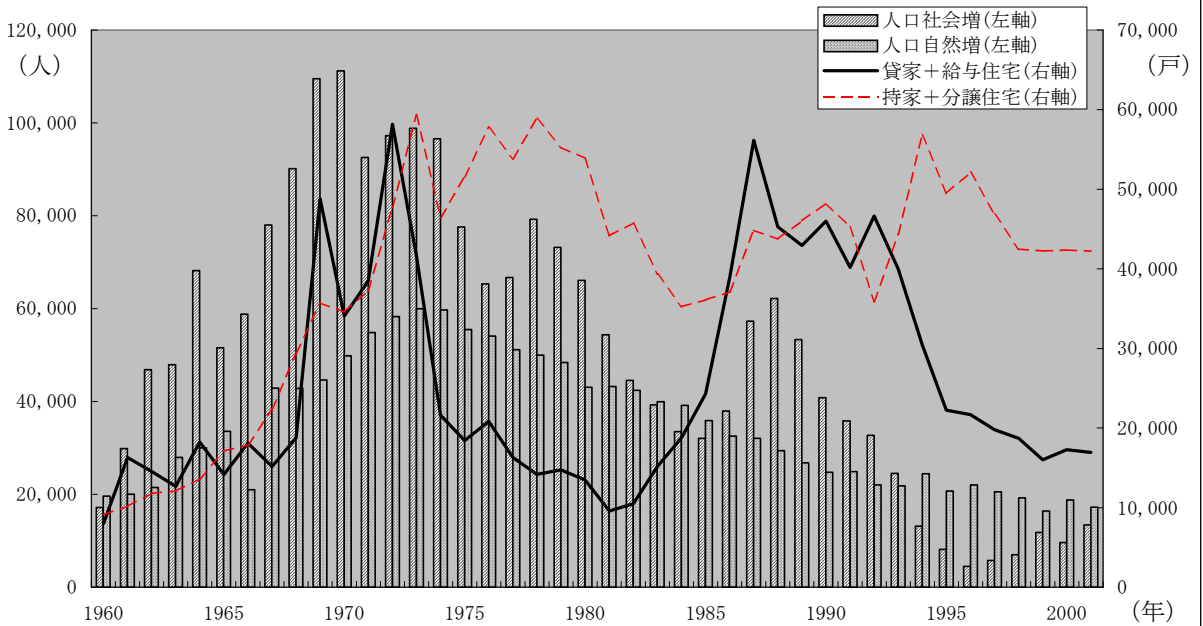
(図表14)

千葉県内新設住宅着工件数と人口増加数



(図表15)

千葉県内人口増減と利用関係別新設住宅着工件数



二つ目の山は、87～92年である。このとき人口の社会増の水準が70年頃の半分程度にとどまっているのに対し、着工件数の水準は70年頃とほぼ同じ程度と高い。この要因として「生産緑地法の改正」（91年施行）や「相続税対策」など、供給側独自の要因が大きいことがあげられよう（注2）。

90年代後半にはいると、貸家系の着工件数はバブル期比半減してはいるが、人口社会増が逐次低下していくなかで着工件数は相当高いままで推移している。そこで、人口の社会増に加えて、人口の自然増（子供の出生）に伴って子供が成人し貸家需要が発生する分を含め、貸家需給の概数を試算してみた。

貸家の需要について、人口の社会増はその発生した時点で、人口の自然増に関連した需要については過去に発生した自然増が25年後に子供の独立に伴い誘発されると仮定して、借家率および一世帯当りの人員を調整して貸家需給を5年くりで試算した（図表16）。この試算によると、千葉県の供給／需要比率は89～93年は3.58と供給超過となっている。また94～98年には2.18と倍率は低下しているものの、供給超過の状況が続いている。この間、埼玉県は3.17→1.56、神奈川県は3.42→1.61へと大きく低下している。首都圏内3県の比較では千葉県が89～93年だけでなく、直近の94～98年についても供給を減らすという調整が相対的に遅れている様子が窺われる。

（注）2. 「生産緑地法の改正」の主要点は、市街化区域内の農地が農業以外ではできない「保全する農地（生産緑地）」としない限り、宅地並み課税とすることであった。このため、不動産関連業者がビジネスチャンスと捉えて活発に営業活動を展開したこともあって、農家が「貸家経営」を行う事例が多くみられた。

また、土地所有者が急激な地価高騰を眺めて、相続税節減策として更地に賃貸物件を建てたのもこの時期である。

（図表16）

| 1989～1993年 | | | | 1994～1998年 | | | |
|-----------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|---------|---------|
| 千葉県 埼玉県 神奈川県 | | | | 千葉県 埼玉県 神奈川県 | | | |
| ①貸家着工戸数（戸） | 203,557 | 245,434 | 360,397 | ①貸家着工戸数（戸） | 108,008 | 110,443 | 178,383 |
| ②社会増需要（注）1 | 29,788 | 40,869 | 30,564 | ②社会増需要（注）3 | 6,234 | 12,630 | 6,043 |
| ③自然増需要（注）2 | 27,110 | 36,617 | 74,799 | ③自然増需要（注）4 | 43,237 | 58,097 | 104,894 |
| ④供給/需要(①/(②+③)) | 3.58 | 3.17 | 3.42 | ④供給/需要(①/(②+③)) | 2.18 | 1.56 | 1.61 |

（注）1. 社会増（89～93年）×借家率（93年）÷借家1世帯当たり人員（93年）
（注）2. 自然増（64～68年）×借家率（93年）÷借家1世帯当たり人員（93年）
（注）3. 社会増（94～98年）×借家率（98年）÷借家1世帯当たり人員（98年）
（注）4. 自然増（69～73年）×借家率（98年）÷借家1世帯当たり人員（98年）
（資料）国土交通省「建築着工統計調査」、総務省「住民基本台帳人口移動報告」・「住宅・土地統計調査報告」、
「千葉県毎月常住人口調査報告書」、「埼玉県住民異動月報」、「神奈川県人口統計調査」

7. 貸家の新規供給が空き家の増加を誘発している

千葉県ではこれまでみてきたように、賃貸住宅市場が供給過剰になっているにもかかわらず、新規の貸家供給が比較的高水準で続いている。県内の賃貸住宅関連業者へのヒヤリングなどによりその要因をまとめると、個別の賃貸住宅事業者（大家さん）が以下の諸方法でリスクを軽減して、優良で価格競争力のある賃貸物件を市場に出せるようになったことによるものとみられる。

- ① 工法によってはバブル期に比べ建築単価が半減するなど、低コストで建築が可能になり、以前より安い家賃で募集が可能になった。
- ② 従来、家賃は新築時に1か月だけ保証する業者が多かったが、大手業者を中心に長期間家賃保証を行う動きが出てきた。ヒヤリングによると、保証料は家賃の1割程度で、一般的には期間10年、物件によっては20年間の保証がなされることもある。なお、その際家賃は2年毎に見直されることが多い。
- ③ 建設予定地域の市場調査を行った上で建築する業者が出てきたため、空室になる確率が低くなった。
- ④ ペイオフ解禁となるなかで、資産運用の手段として賃貸住宅経営が見直されている。家賃保証を受けることによって、ローリスクでの運用とみなされている。運用利回りは年間数%程度の模様でローリターンでの運用とみられてはいるが、金融資産の運用よりは利回りが高いことから、注目されている。

この結果、価格競争力のある新しい物件が供給され、そこへの入居者が決まる一方で、古い物件は家賃が割高で、契約更新時になると、賃借人が新しい物件に移り住むケースが増加し、全体として空き家が増加する構造になっている。

8. 賃貸住宅事業者は、片手間経営から脱却し、経営努力と工夫によって産業競争力を高めよう

県内住宅では持ち家化が進展し、賃貸住宅は全体としてウェートを下げるなかで、民営賃貸住宅はなおウェートを高めている。しかし、一方で賃貸住宅の空き家はほぼ2割に達しており、稼働率の低下が著しい。本問題を難しくしているのは、供給過剰にありながら新規参入が可能な状況が創出されているということである。賃貸住宅関連業者の技術革新、創意工夫が結果的に新たな空き家発生に拍車をかけるかたちになっている。

こうした需給悪化のなかで、賃貸住宅経営は、片手間では事業として成り立たなくなっている。大幅な稼働率低下のなかで、なお新規参入が予想されるとすれば、当業種の事業者としての「大家さん」に残された設備面での選択肢は①建て替える②リフォームして消費者ニーズに適合させる③消費者ニーズに合わせて業種転換を図る（高齢者に適合したグループホームなど）④入居者減少から不採算化したものは取り壊す、となるだろう。当該物件の立地

環境を精査して、事業成立の可能性を明確にしなければならない。

また、賃貸住宅事業者には確固たる経営感覚が求められている。ヒヤリングでは、多くの賃貸住宅事業者が、入居者の顔を知らないなど不動産仲介業者等に任せきりとのことであった。他業界の多くが、消費者の意向を如何に早く掴み、経営に反映させていくかに注力している。本業界でみると、例えば事業者自らが賃借人と会話をするなど接点を直接有することによる情報入手が大切である。ニーズの把握と迅速な対応が契約更新や新規入居者の募集に強く影響しよう。

賃貸住宅事業は、片手間経営から脱却し、経営の効率化を図り、サービス業としての産業競争力を高めることが求められている。

(小川 肇)