

講演

家あまりで賃貸市場はこう変わる



富士通総研 経済研究所
上席主任研究員
米山 秀隆 氏

り、自治体に
対して苦情や
相談が増えて
いる。
地域別の賃
貸用空き家率
とその他の空
き家率を見る
流動化志向が高まっていく要
因の一つに住宅寿命の長期化が
挙げられる。建て替えにおける
従前住宅（戸建て住宅）の平均
築年数を見ると、11年度で
36・4年となっている。
日本の中古住宅市場の割合は
従来から低く、08年時点で

をすると、持ち家で日本は欧州
と比べそれほど差はない。ただ
し、借家を見ると、かなり見劣
りする。今後、持ち家が賃貸物
件として流動化し、広い面積の
物件が増えていくことで、日本
の賃貸市場が厚みを増していく
と推測される。
持ち家が賃貸化される際に
は、一戸建ての定期借家が中心
であり、首都圏においても物件
数が着実に増加し
ている。分譲マン
ションも、賃貸化
という形で流動化
していく可能性が
ある。

引き上げ前の駆け込み需要に加
え、長期金利の先高観が要因で
ある。賃貸住宅の場合は消費税
率引き上げに加え、15年から相
続税が増税されるという要因が
あり、その対応策としての賃貸
住宅建築の増加が見込まれる。
短期的に供給が増えることで需
給が緩むことになるだろう。
首都圏の賃貸住宅居住者の世
帯類型を見ると、単身世帯の伸
びが高く、年齢で見ると25〜34
歳の比率が全国平均に比べ非常
に高い。全国の世帯数の将来予
測では、15年以降の減少が予測
されている。首都圏は少し遅れ
て減少することが予測されてお
り、長期的には賃貸住宅市場の
市況を軟化させる要因となる。

2008年の日本全国の空き
家率は13・1%で、右肩上がり
の上昇が続いている。1950
年代は住宅が足りない状況であ
ったが、その後の住宅ストック
増加に伴い空き家問題が顕在化
してきた。適正な空き家率につ
いては、私はおおむね8〜10%
と考えている。

高まる持ち家の流動化 リノベーションが有効

分譲マンションの老朽化が今
後の課題となってくる。そこで
私が提案しているのは、1棟全
体を不動産ファンドが区分所有
者から買い取り、リノベシヨ
ンして賃貸物件化する方法だ。
不動産投資信託（REIT）の
物件にもなり、再生可能につな
がるかと考えている。

一方で高齢者単身世帯や高齢
夫婦のみの世帯の割合が増加し
ていくため、サービス付き高齢
者向け住宅などの整備が重要課
題となる。首都圏の賃貸住宅市
場は中長期的に世帯数が減少
し、賃貸物件はさらに余って
くる。こうした賃貸物件をいかに
有効活用していくかが、今後問
われるだろう。

空き家を住宅類型別でみる
と、賃貸用住宅が54・5%を占
めている。次いで多いのがその
他の住宅で35・4%となってお
り、相続したが誰も入居しな
かったり、住んでいた高齢者が現
在は住んでいないといった家な
どが該当する。現在問題視され
ているのがその他の住宅であ

と、都市部で低く地方が高く、
人口変動率との相関性が高い。
逆に売却用空き家率は、地方が
低く、物件供給の多い都市部が
高くなっている。
こうした空き家の増加が住宅
市場に与える影響として、持ち
家の流動化が挙げられる。すな
わち、賃貸の入居者や空き家購
入者を募集したいという人が増
えることで、流動化志向が高ま
ると予測している。

13・5%と、米国の77・6%、
英国の88・8%に比較しても
極めて低い。この要因として、
日本の住宅はスクラップ・アン
ド・ビルドを通じて、結果的に
寿命の短い住宅供給が続け
たと考えられる。住宅寿命が長
くなり、しかも流動化志向が強
まっていけば、中古住宅の割合
が今後高まっていく可能性があ
る。

新設住宅着工戸数の推移を見
ると、13年度は90万戸を突破す
ると予測されている。消費税率

と予測している。

と予測している。

と予測している。

と予測している。

と予測している。

と予測している。