

賃貸住宅ストックの現状と課題

S & E 総合研究所
大竹喜久

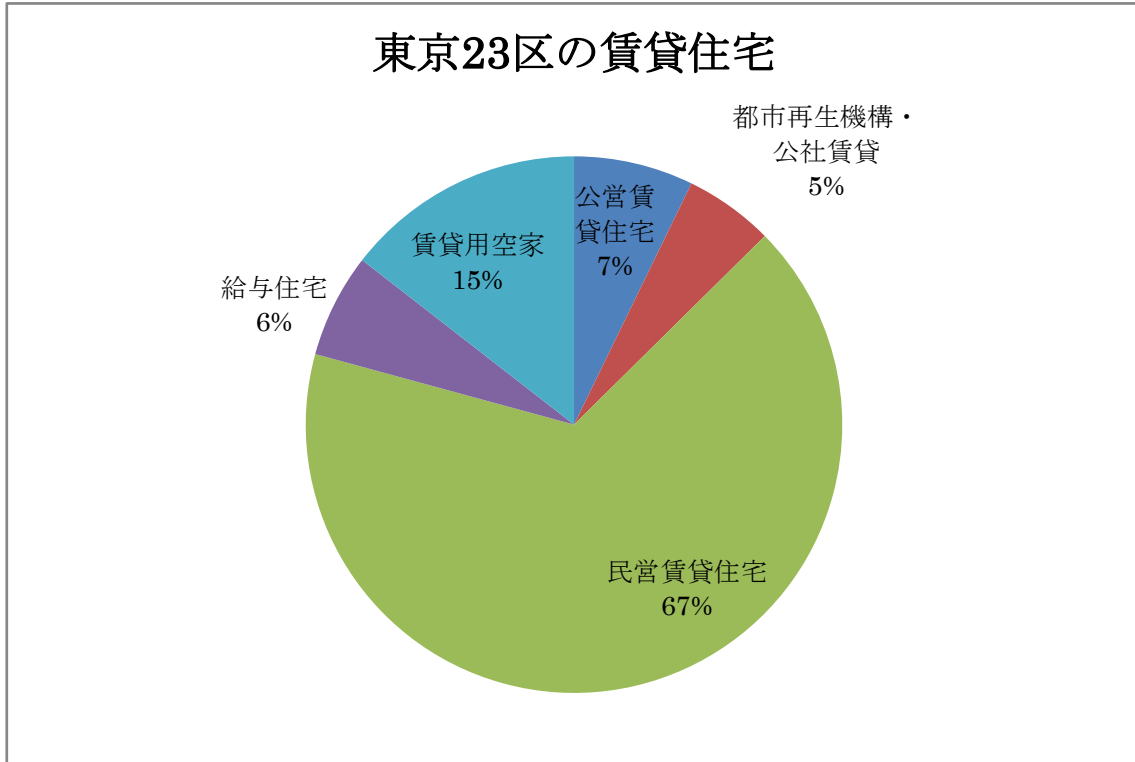
1. 賃貸住宅ストックの現状

日本の住宅ストックは、既に2008年に5,758万戸にも達しており、世帯数を大きく上回って、空き家率が13.1%にもなっています（総務省「平成20年住宅・土地統計調査（以下、「住土統計）」による）。増え続ける「空き家」問題については、防災上の観点からも課題となっているということで、昨今新聞等での報道でよく取り上げられています。こういった報道で取り上げられる「空き家」は持ち家と賃貸住宅の区別がなされたものではありませんが、一般にイメージされているのは「住む人が無くなった持ち家」ではないでしょうか？

住宅ストックのうち、借家の占める割合は全国ベースでは35.8%ですが、都市部では一般的に比率が高まり、東京都では49%となっています。本稿においては、賃貸住宅の比率の高い東京23区において、賃貸住宅ストックがどのような状況になっているかを「住土統計」のデータを使い分析してみました。

東京23区の賃貸住宅のストックは、住土統計によると、空き家も含めて244万7,540戸（空き家率15%）です。賃貸住宅には、公営賃貸住宅、都市再生機構や東京都住宅供給公社などの住宅、官舎・社宅（給与住宅）等があります。このうち民間賃貸住宅は、163万1,110戸と賃貸住宅ストック全体のおよそ2/3を占め、賃貸住宅の中でも大きな比率を占めていることがわかります（図表-1参照）。

(図表－1)

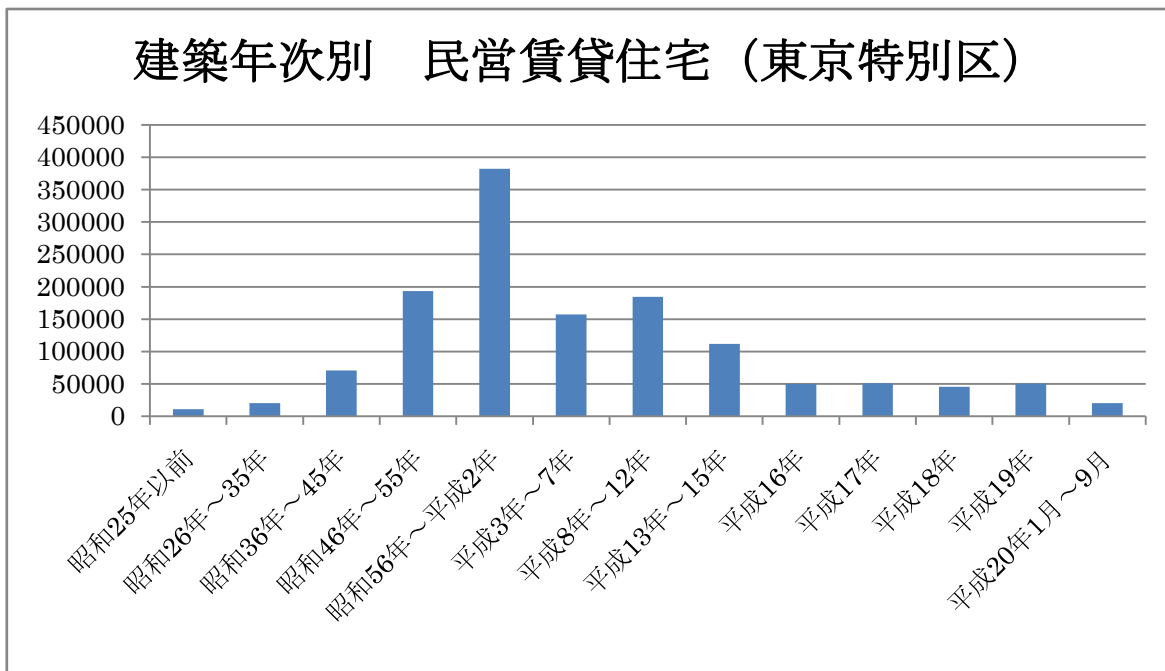


(出典 ; 「平成 20 年住宅・土地統計調査」より筆者作成)

2. 賃貸住宅ストックの年次別分類

この民間賃貸住宅ストックを建築年次別に分類すると、平成7年(築18年)以前のストックが約83.5万戸と半数以上を占めています(図表－2)。住宅は、一般的に築15～20年になると何らかのリノベーション(改修)を考えるというのが実態ではないかと考えますが、かなりのストックが、そのリノベーションの時期を迎えていると言えます。さらに、大規模改修が視野に入ってくる昭和56年～平成2年(築23年～32年)の住宅ストックが約38万戸と多いことも注目に値します。

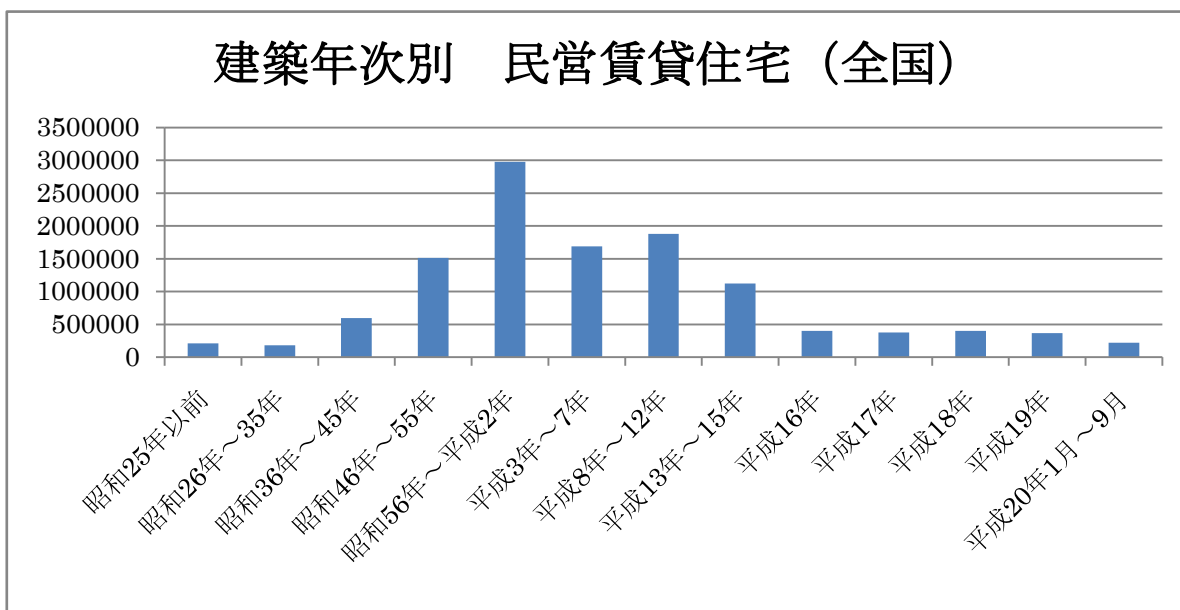
(図表－ 2)



(出典 ; 「平成 20 年住宅・土地統計調査」より筆者作成)

この傾向は全国に目を転じても同様で、約 1,337 万戸の民間賃貸住宅のうち約 54%が平成 7 年以前に建築されています(図表－ 3)。

(図表－ 3)

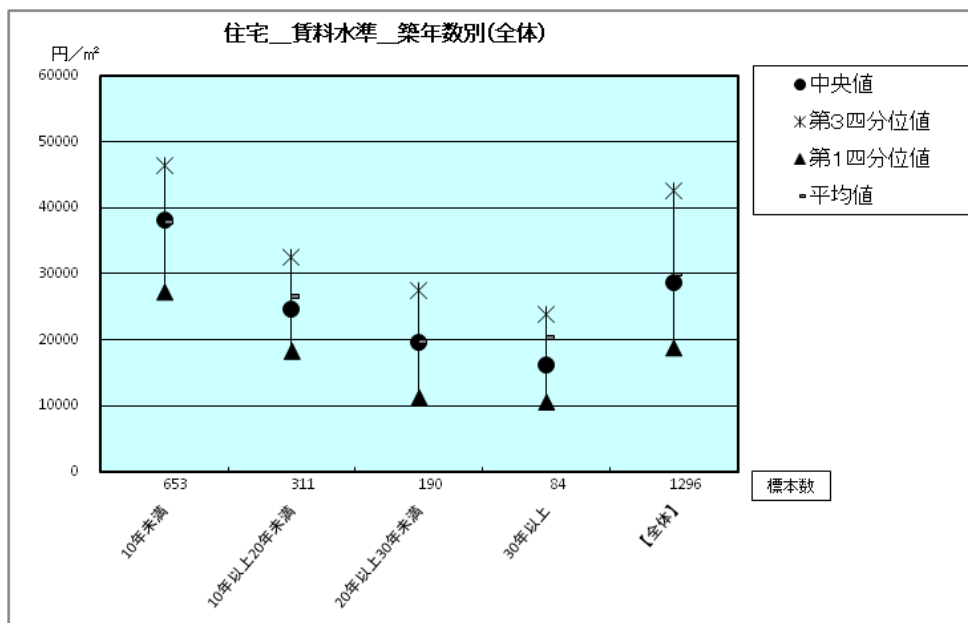


(出典 : 「平成 20 年住宅・土地統計調査」より筆者作成)

本レポートに掲載されている情報の正確性については万全を期してはおりますが、人為的・機械的その他何らかの理由により誤りがある可能性があります。当社は、利用者がこれらの情報を用いて行う判断の一切について責任を負うものではありません。

国土交通省の不動産市場データベース¹によると、築10年未満と築10年以上20年未満の賃貸住宅では平均賃料に約30%の差があり、その後も経年により平均賃料が下落していくことが示されています（全国ベース、図表－4）。

(図表－4)



(出典；国土交通省ホームページ)

この平均賃料の差異が、経年によるものだけというわけではありませんが、築年数は賃貸住宅の賃料に大きな影響を与えていることは明らかです。そこで、築年による建物・設備の劣化を補い、賃料の下落を回避するためのリノベーション（改修）投資ですが、個人の持ち家と異なり、賃貸住宅の場合は改修投資にも、「投資収益率＝利回り」という概念が働きます。今投資をすることで、今後幾らの収益が期待できるかということが課題となります。現状よりも賃料上昇や稼働率向上により回収が図られないと、この投資収益率はマイナスになります。

さらに、キャッシュフローの面でも民間賃貸住宅の多くは、個人オーナーによって建設されているため、会計的な減価償却費分を再投資するという概念や、分譲マンションでは当たり前の修繕積立金を積み立てるといった概念も希薄であり、修繕に必要な資金が不足している状況です。賃料が大幅に下落し市場価値を失うような状況に至るほど劣化するまで、大規模な資本支出がなされて来ないものが多かったというのが実態ではないでしょうか。

¹賃貸用不動産の収益費用調査（アンケートとJ-REIT住宅資料をもとにしたもの）
http://tochi.mlit.go.jp/tocchi/fudousan_db/index_383m.html

国土交通省では、ストック重視の住宅政策への転換を目指し、平成24年3月に「中古住宅・リフォームトータルプラン」を策定し、中古住宅流通とリフォーム市場の活性化を打ち出しています。しかしながら、これもまだ持ち家中心の施策であることは否めません。我が国の住宅ストックのほぼ半数を占める賃貸住宅ストックの活性化も、社会的な課題として考えられないといけないでしょう。

以 上