

# 賃貸住宅市場の実態について



株式会社 価値総合研究所

日本政策投資銀行グループ

## ● 住宅供給の状況

- ①利用関係別住宅供給戸数の推移 (P2)
- ②各建築時期利用関係別建て方別住宅供給戸数 (P3)

## ● 賃貸住宅の市場動向

- ①建て方別貸家の供給戸数の推移 (P4)
- ②空き家率 (P5)
- ③直近の借家入居世帯数の推移 (P6)
- ④直近で入居者のはいった借家の建築時期 (P7)
- (参考1)不動産情報サイト登録物件(首都圏賃貸マンション等)の成約件数の推移 (P8)
- (参考2)都道府県別不動産情報サイト掲載物件数 (P9)

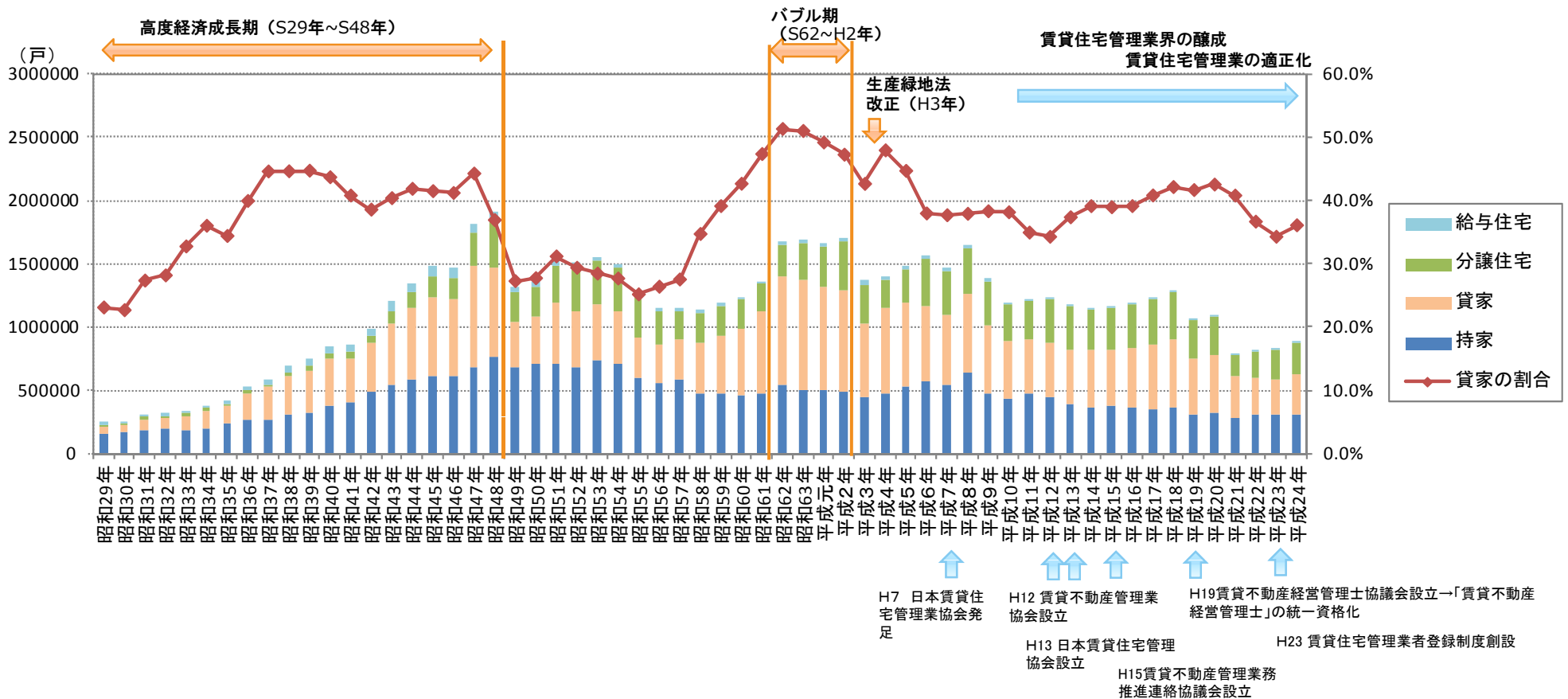
## ● 賃料相場

- ①共同住宅賃料指数の推移 (P10)
- ②都道府県別、間取り別家賃相場 (P11)
- ③賃貸戸建の成約賃料、㎡単価の推移(首都圏) (P12)

# 住宅供給の状況①～利用関係別住宅供給戸数の推移～

## ● 高度経済成長後期、バブル期、生産緑地法改正(H3)後に、貸家の供給戸数が増加

- 昭和56年から貸家の供給戸数が急激に増加し、バブル期にピークを迎え高度経済成長期後半よりも大量の貸家が供給された
- 平成3年生産緑地法改正後、農地所有者の宅地化農地の選択に伴い貸家の供給(農地所有者の賃貸住宅経営)が増加

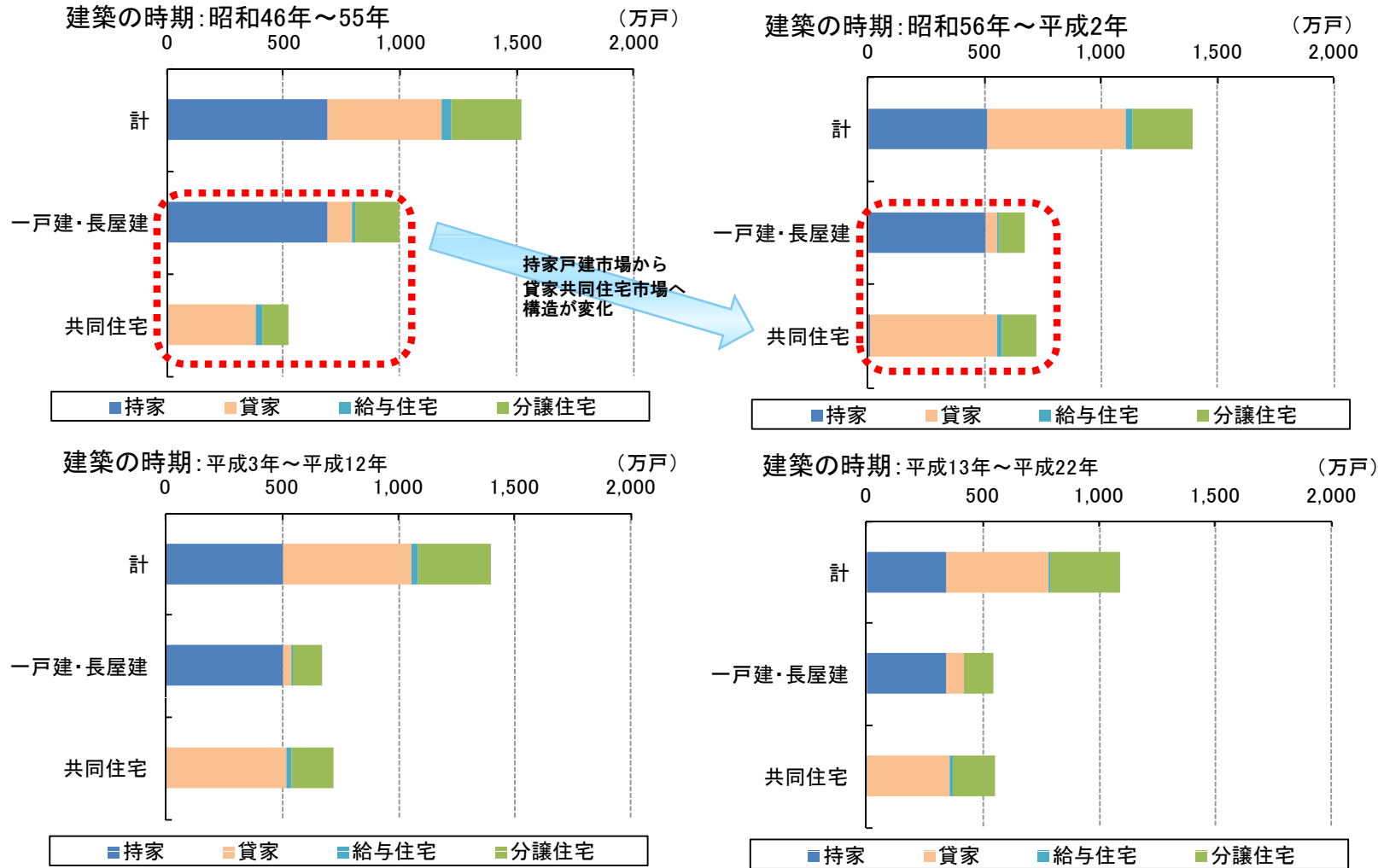


【備考】平成3年の生産緑地法及び地方税法の改正:都市計画と土地保有課税との融合をはかりながら、3大都市圏における特定市の市街化区域内農地の高度利用の促進、土地価格の安定を求めたもの。生産緑地法の改正によって「宅地化するべき農地」と「保全すべき農地」に明確に区分し、「宅地化するべき農地」に対しては固定資産税および都市計画税を宅地並みに課することとなった。

(出典)国土交通省「住宅着工統計」

# 住宅供給の状況②～各建築時期利用関係別建て方別住宅供給戸数～

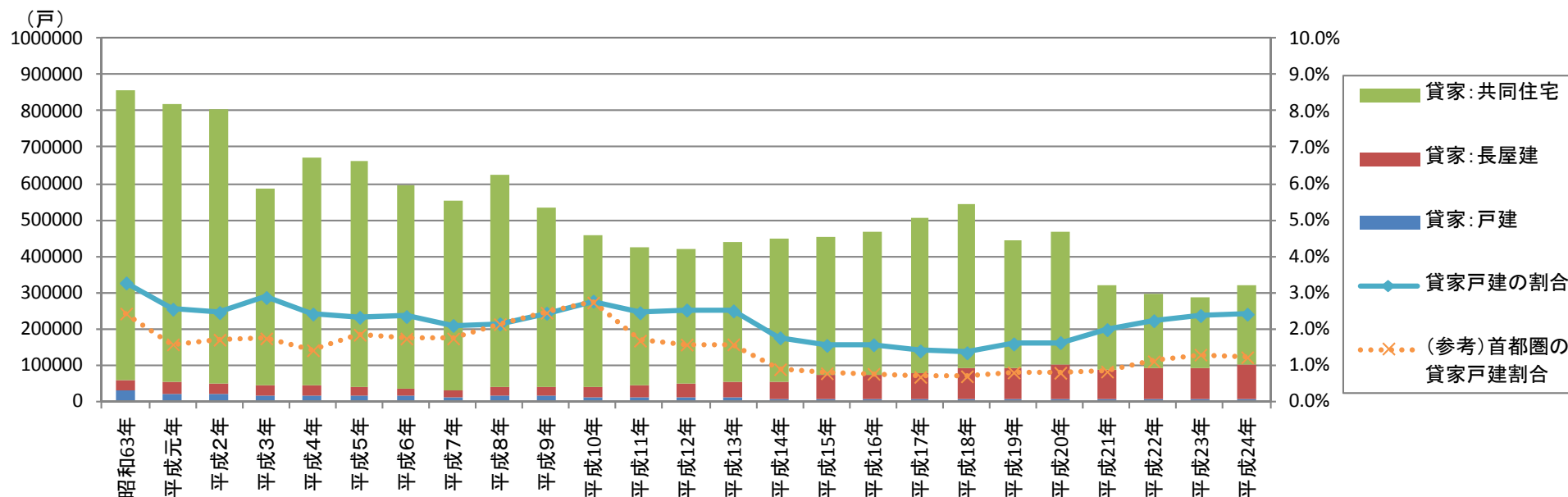
- 建築時期（昭和56年～平成2年）に、それまでの持家戸建中心の住宅供給から貸家共同住宅が大量に供給され始め、持家戸建市場から貸家共同住宅市場へ構造が変化



(出典)国土交通省「住宅着工統計」

## ● 賃貸戸建・賃貸共同住宅ともに、平成20年以降の減少傾向から平成24年には増加に転じている

- 新規供給された賃貸住宅戸数の推移をみると、平成20年以降減少し平成23年に20万戸を下回るが、平成24年には21万戸に増加
- 貸家全体に占める貸家戸建の割合は約2%程度であるが、平成23年に4.9万戸、平成24年に5.5万戸と緩やかに増加



【備考】

首都圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県

(出典)国土交通省「住宅着工統計」

## ● 賃貸用住宅の空き家率※の全国平均は18.8%(H15年度と比較して1.2ポイント上昇)

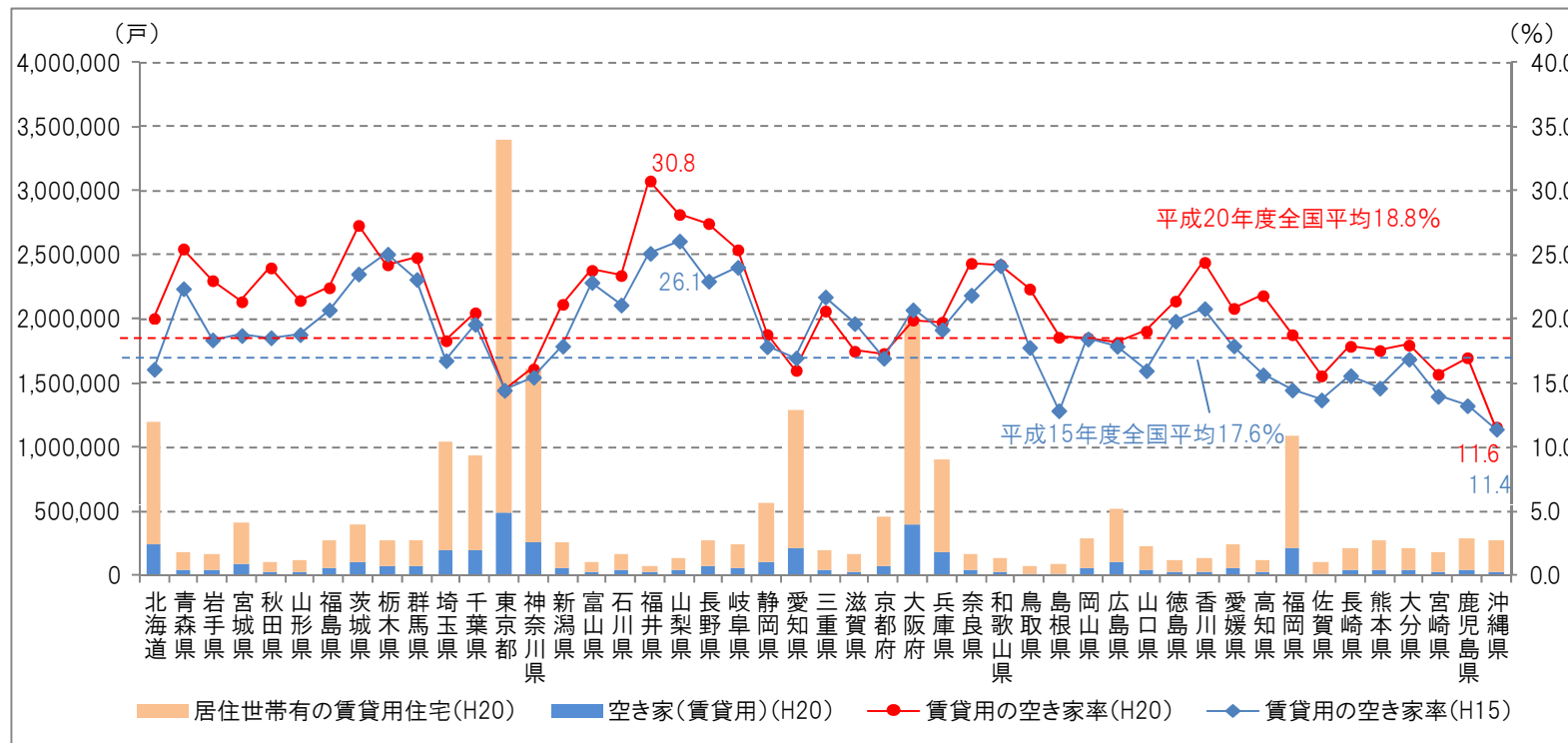
- 賃貸用住宅の空き家率(H20)が最も高いのは福井県で30.8%、最も低いのは沖縄県で11.6%
- H15年度と比較して賃貸用の空き家率が高くなった上位5府県は、島根県、高知県、福岡県、秋田県、鳥取県

※1 いずれの県も賃貸用の空き家数は増加。高知県は居住者のいる借家の減少に伴い賃貸住宅総数が減少しているにもかかわらず賃貸用空き家数が増加しているが、他4県は賃貸用住宅総数の増加率よりも賃貸用空き家数の増加率が大きく相対的に賃貸用空き家率が上昇している。なお、福岡県は賃貸用の空き家だけでなく居住者のいる借家も増加しているのに対し、島根県は居住者のいる借家数が減少しており賃貸用住宅総数の増加は全て賃貸用空き家の増加によるものである。

- H15年度と比較して賃貸用の空き家率が低くなった上位5府県は、栃木県・愛知県・三重県・滋賀県・大阪府※2

※2 大阪府のみ賃貸用の空き家数の減少とともに賃貸用住宅総数も減少している。他県は賃貸用住宅総数が増加し賃貸用空き家数が減少している。

- 賃貸用住宅が最も多いのは東京都(3,400,900戸)、最も少ないのは鳥取県(76,500戸)
- 賃貸用の空き家が最も多いのは東京都(491,600戸)、最も少ないのは島根県(15,000戸)

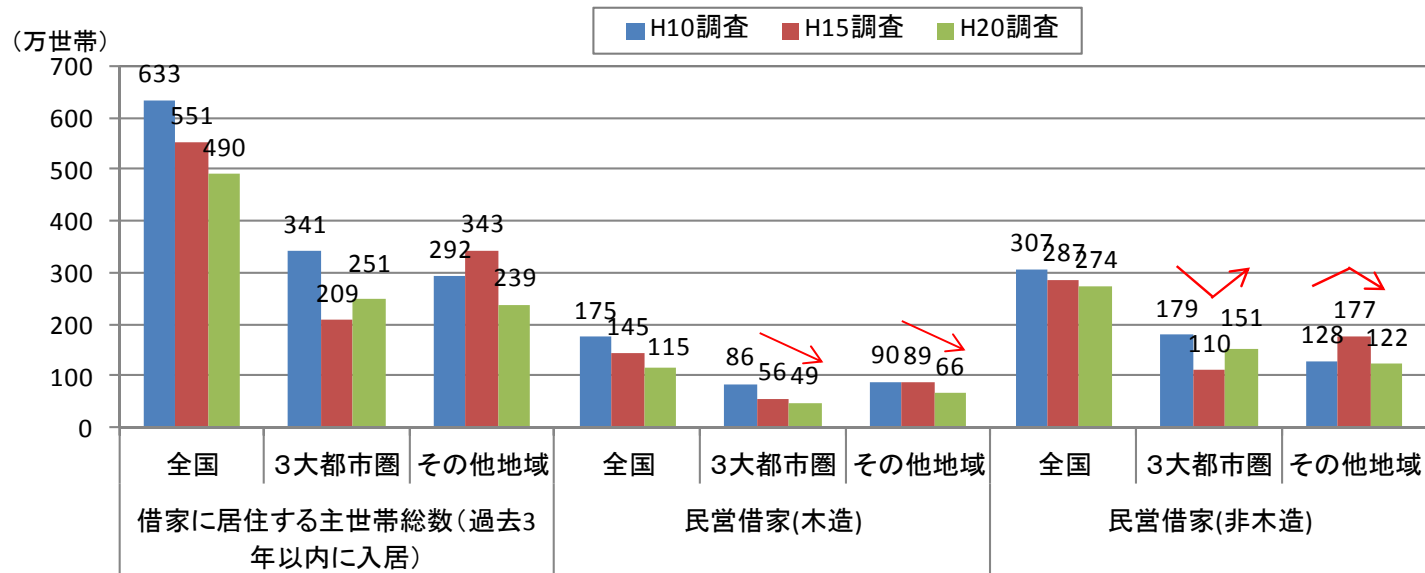


(※) 賃貸用の空き家率とは、「賃貸用の空き家総数」を「居住世帯有の賃貸用住宅総数と賃貸用の空き家総数を足した総数」で割った値

(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」

# 賃貸住宅の市場動向③～直近の賃貸住宅入居世帯数の推移～

- 直近で賃貸住宅に入居した世帯数の推移をみると、**民営借家(木造)**は都市部・地方部ともに減少
- **民営借家(非木造)**の場合は、H15からH20にかけて都市部では増加するが地方部では減少



(参考) 民営借家ストック (専用住宅) の内訳 (戸)

	一戸建	長屋建	共同住宅	その他	計*
木造	1,598,200	469,400	2,252,400	5,900	4,325,800
非木造	68,200	94,600	8,762,400	5,500	8,930,700
	36.9%	10.9%	52.1%	0.1%	100.0%
	0.8%	1.1%	98.1%	0.1%	100.0%

※建て方不明を含む。

## 【備考】

「H20年調査」は平成18年～調査時点まで(平成20年9月末)、「H15年調査」では平成13年～調査時点まで(平成15年9月末)、「H10年調査」では平成8年～調査時点まで(平成10年9月末)に、借家に入居した世帯数を対象に集計。

圏域については次の通り。

・3大都市圏:さいたま市、千葉市、東京都特別区部、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市(H20のみ)、神戸市

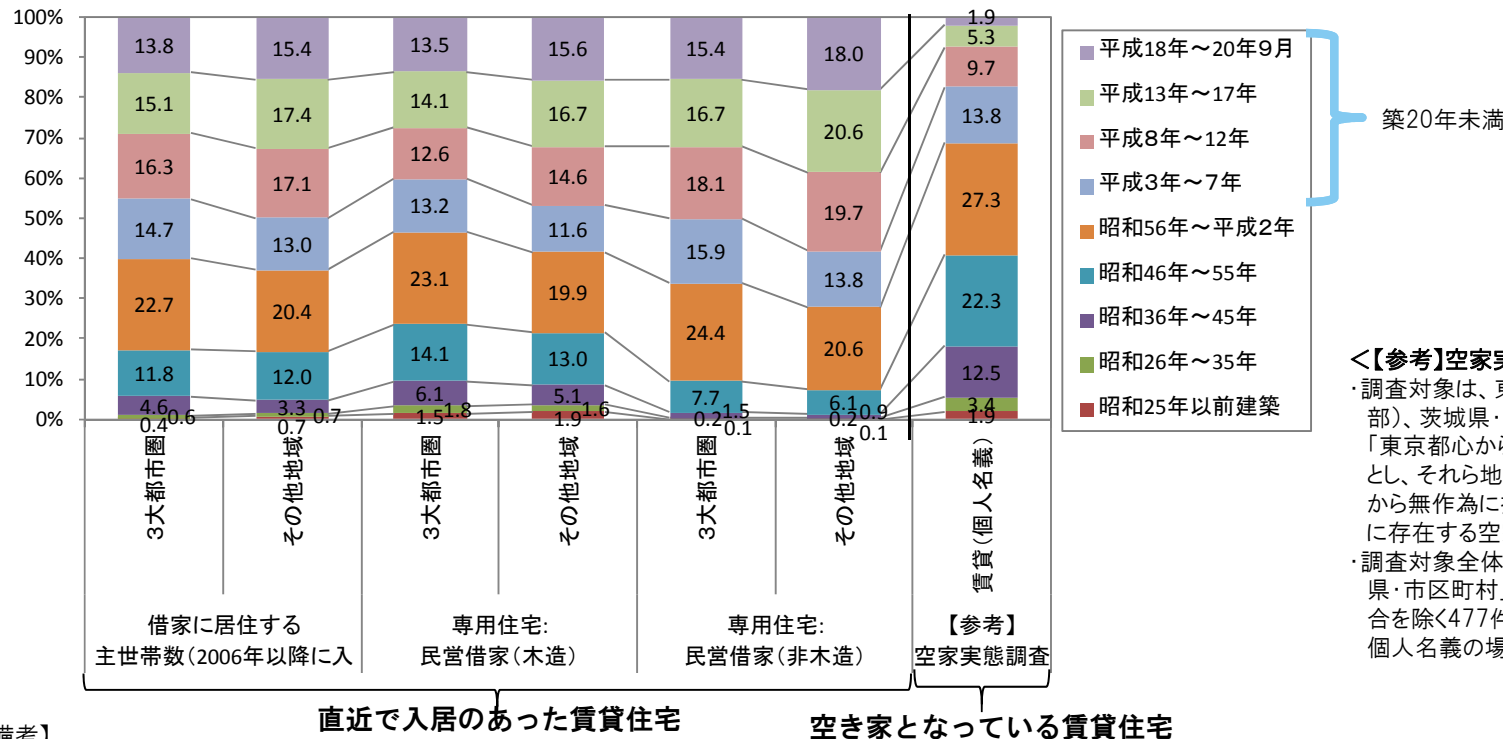
・その他地域:上記を除く地域

借家に居住する主世帯数には、民営借家、公営、公社等の借家、給与住宅、その他店舗併用住宅の借家に居住する主世帯数を含む。

(出典)総務省「住宅・土地統計調査」

# 賃貸住宅の市場動向④～直近で入居者のあった賃貸住宅の建築時期～

- 直近で入居者のいる賃貸住宅の建築時期は、空家となっている賃貸住宅よりも築年数の浅い物件が多数
  - 直近(過去3年以内)で入居のあった賃貸住宅の建築時期をみると、築20年未満が半数以上。地域別にみると、都市部に比べて地方部のほうが築年数の浅い割合が高い。
  - 一方、空き家となっている賃貸住宅(個人名義)の建築時期は、築20年以上が約7割。建築時期が昭和46年～55年及び昭和56年～平成2年の占める割合が約半数。



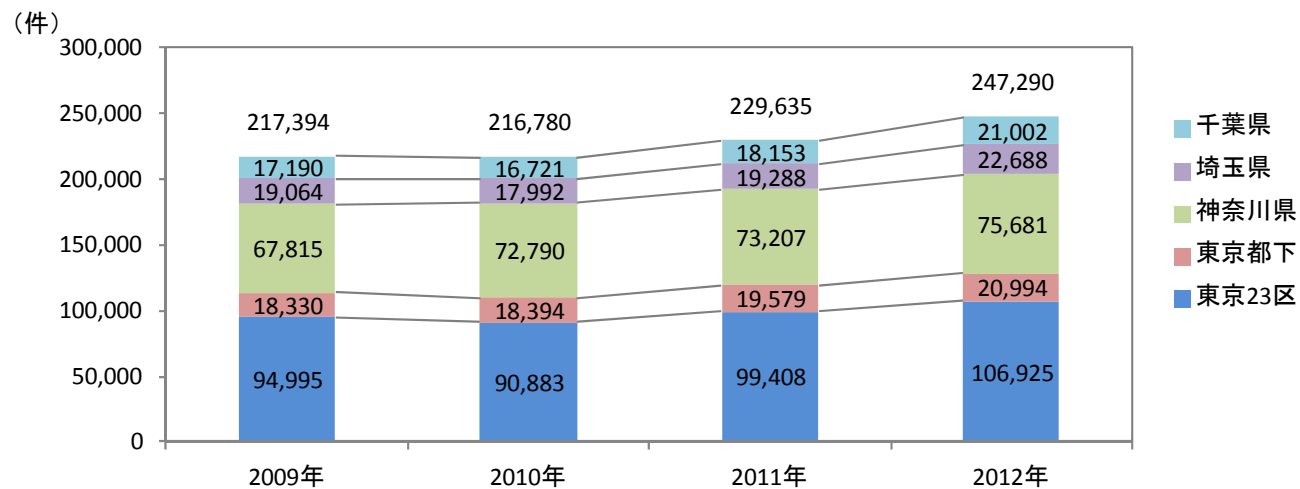
【参考】空家実態調査(H21調査)について  
 ・調査対象は、東京都(特別区+市部)、大阪府(市部)、茨城県・埼玉県・千葉県・神奈川県内の「東京都心から40km以遠の地域」の3つを対象地域とし、それら地域であらかじめ設定された調査区の中から無作為に抽出した887の調査区(予備を含む。)に存在する空家。  
 ・調査対象全体(N=510)のうち所有主体が「都道府県・市区町村」「都市再生機構(旧公団)・公社」の場合を除く477件に占める賃貸利用は80.9%。そのうち個人名義の場合(N=321)を集計している。

【備考】  
 「H20年調査」は平成18年～調査時点まで(平成20年9月末)、「H15年調査」では平成13年～調査時点まで(平成15年9月末)、「H10年調査」では平成8年～調査時点まで(平成10年9月末)に、借家に入居した世帯数を対象に集計。建築時期不明を除く。  
 圏域については次の通り。  
 ・3大都市圏:さいたま市、千葉市、東京都特別区部、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市(H20のみ)、神戸市  
 ・その他地域:上記を除く地域  
 借家に居住する主世帯数には、民営借家、公営、公社等の借家、給与住宅、その他店舗併用住宅の借家に居住する主世帯数を含む。

(出典)総務省「住宅・土地統計調査」



## (参考1)不動産情報サイト登録物件(首都圏賃貸マンション等)の成約件数の推移



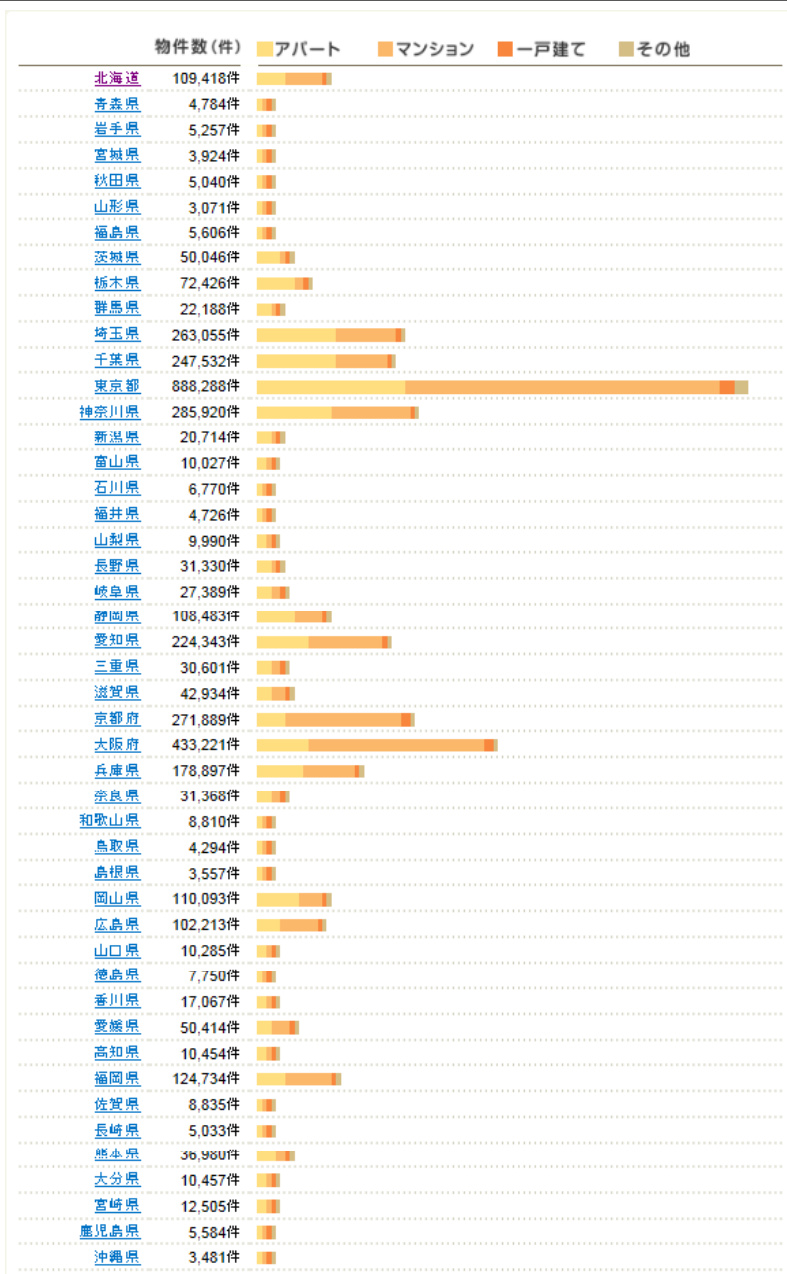
### 【備考】

アットホーム調べ。

不動産総合情報サービスのアットホーム株式会社の全国不動産情報ネットワークにおける、各年の賃貸物件の成約数

(出典)アットホーム株式会社「首都圏の居住用賃貸物件成約動向」

## (参考2)都道府県別不動産情報サイト掲載物件数



### 【備考】

HOME' SIに掲載されている賃貸物件(アパート、マンション、一戸建て、駐車場、土地、店舗、事務所、倉庫・工場・その他など)の合計数。  
平成25年8月25日時点。

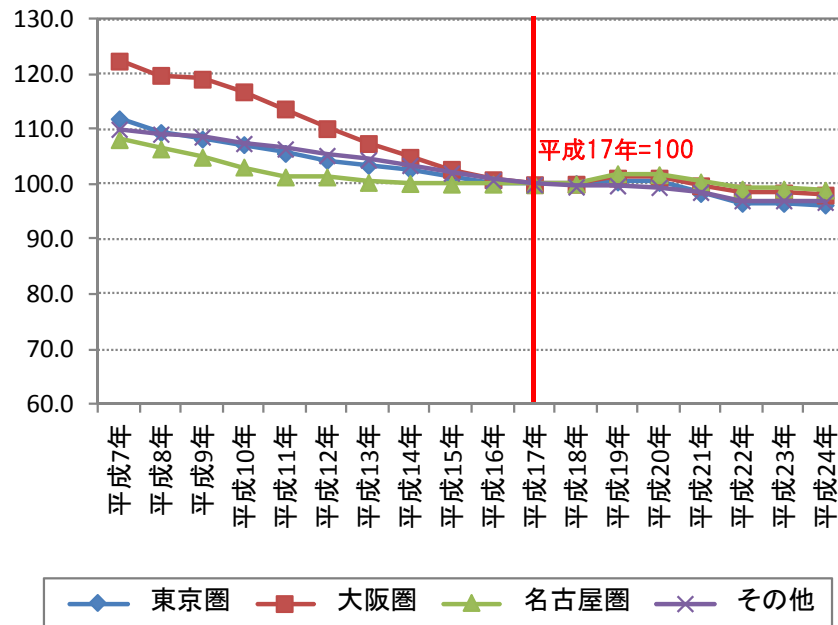
(出典)株式会社ネクストHP「HOME'S不動産投資(見える! 賃貸経営)」

# 賃料相場①～共同住宅賃料指数の推移～

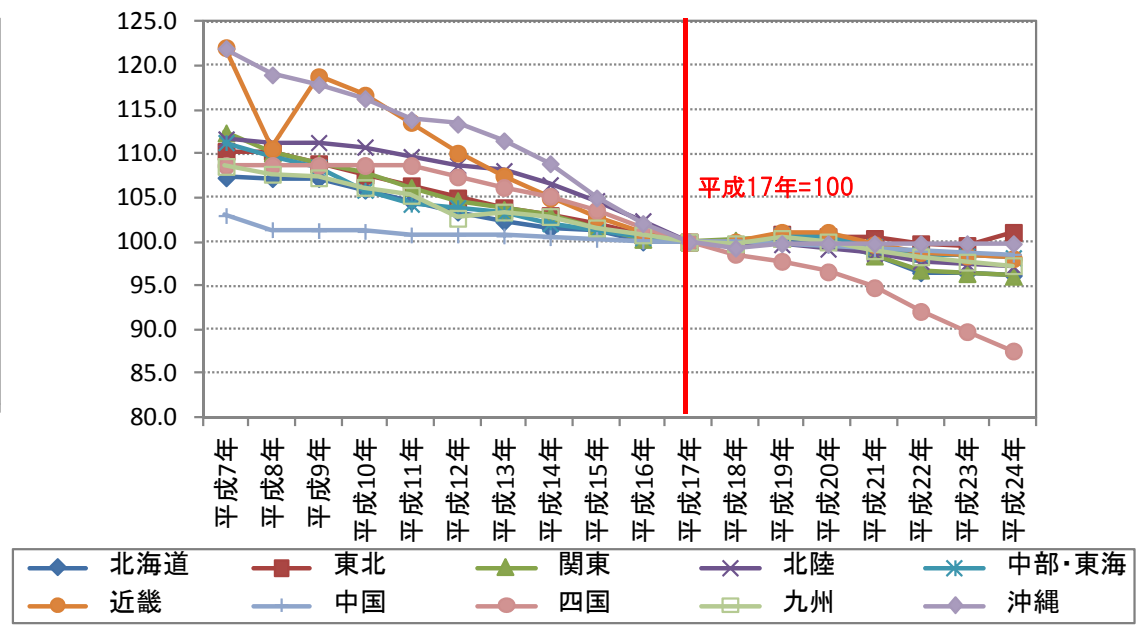
## ● 共同住宅の賃料指数は、東京圏に比べて、大阪圏やその他都市、特に四国で下落幅が大

- 2011年から2012年の変動率をみると、都市圏別では「大阪圏」及び「その他」が-0.4%、「東京圏」が-0.3%
- 地方別では、四国の2011年から2012年の変動率(-)が最も大きく-2.5%、次いで北陸、近畿、九州が-0.4%

＜都市圏別＞



＜地方別＞



【備考】

平成17年=100とした共同住宅(ファミリータイプ)の賃料指数  
日本不動産研究所の不動産鑑定士等が、全国主要都市の共同住宅158ポイントを対象にモデル建物の新規賃料を査定し、それに市場規模を示すウエイトを乗じて指数化したもの。

都市圏別

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む都市  
大阪圏：近畿圏整備法による既成市街地及び近郊整備区域を含む都市  
名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む都市  
その他：上記三大都市圏に含まれない都市

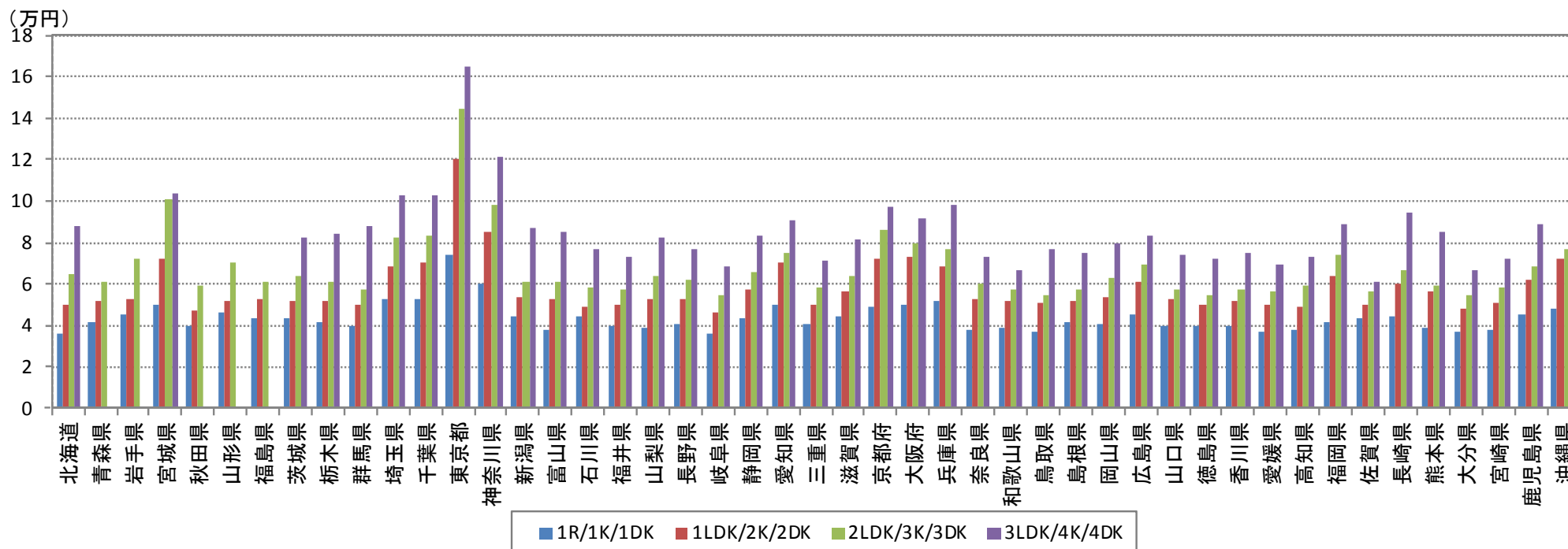
地方別

北海道  
東北：青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県  
関東：茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県  
北陸：新潟県、富山県、石川県、福井県  
中部・東海：長野県、静岡県、愛知県、岐阜県、三重県  
近畿：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県  
中国：鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県  
四国：徳島県、香川県、愛媛県、高知県  
九州：福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県

(出典) 一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計」

● 各間取りとも家賃相場は、東京都が最も高く、次いで首都圏3県、近畿圏(大阪府、京都府、兵庫県)、愛知県、福岡県などが高い

- 地方部(秋田県、石川県、福井県、岐阜県、三重県、和歌山県、鳥取県、島根県、山口県、四国地域、佐賀県、熊本県、大分県、宮崎県)では「2LDK/3K/3DK」の間取りでも6万円を下回っており、東京都の同規模の家賃相場に対して半額以下



【備考】

平成25年8月25日時点。

HOME 'Sに掲載されている賃貸アパート・賃貸マンション・賃貸一戸建てから、沿線・駅、市区ごとに駅徒歩10分以内の平均家賃を算出したもの。

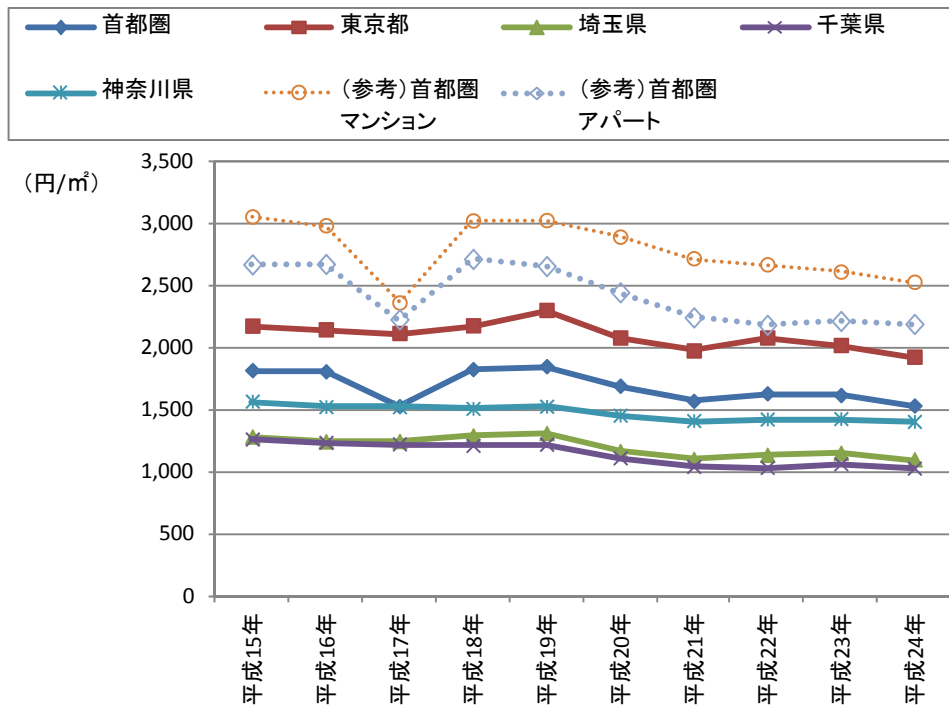
(出典) ネクストHP「HOME 'S不動産投資 見える!賃貸経営」

# 賃料相場③～賃貸戸建の成約賃料、㎡単価の推移(首都圏)～

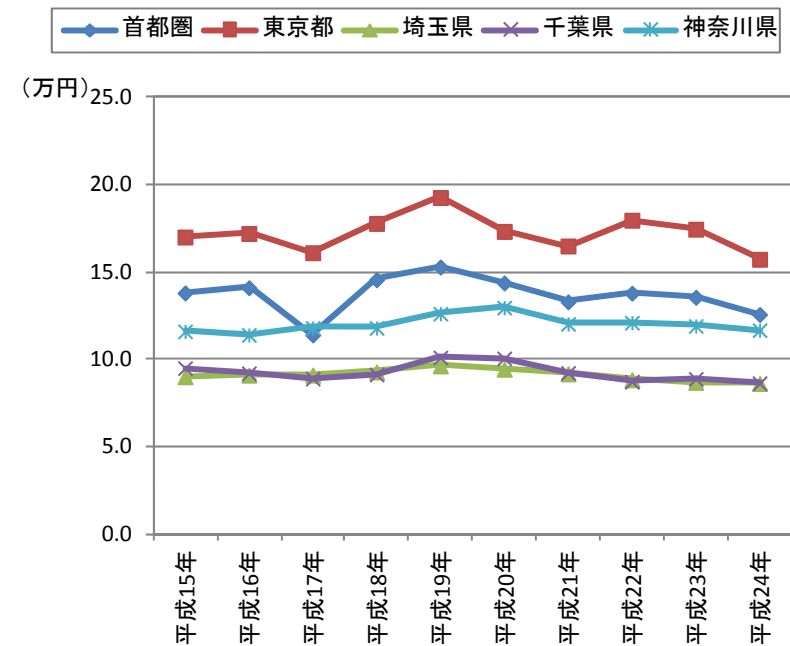
## ● 法人所有に対して個人所有の賃貸物件に比較的多い賃貸戸建を対象とした成約賃料、㎡単価の推移をみると、過去3年間減少傾向

- 東京都に比べて埼玉県、千葉県、神奈川県は5～7万円程度低く、㎡単価も500～1000円/㎡低い。
- また、首都圏で比べると賃貸戸建の㎡単価は、マンションより1000円/㎡程度、アパートより700円/㎡程度低い。

### <㎡単価>

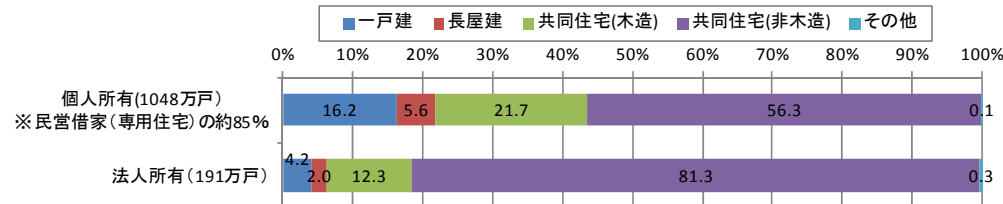


### <成約賃料>



(出典) レインズ (東日本不動産流通機構) 「年間マーケットウォッチ」

### <参考> 民営借家の所有区分と建て方



(出典) 総務省「住宅・土地統計調査(H15)」