

今月のトピックス

最近の貸家着工の動向 ～東京の着工動向を中心として～

1. はじめに

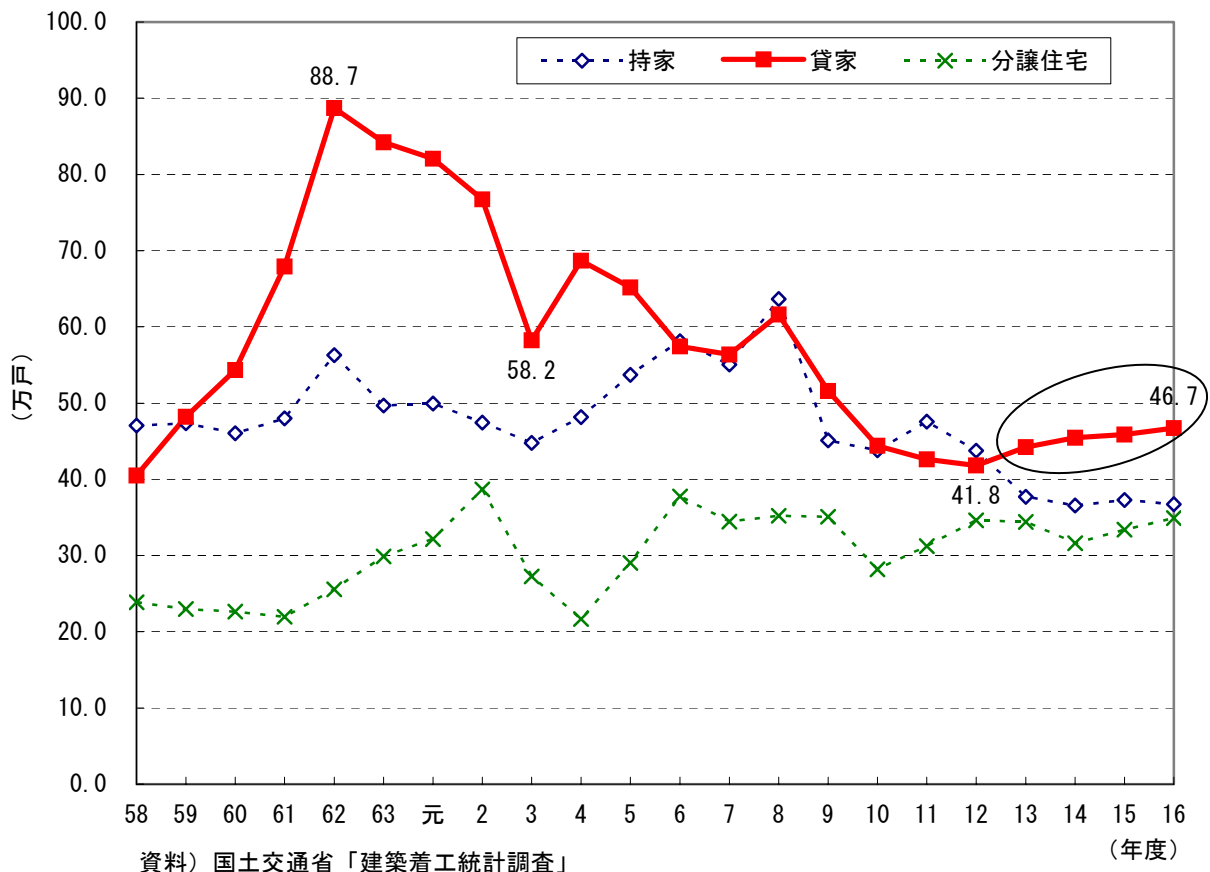
新設住宅着工戸数のうち貸家の着工戸数は、平成13年度以降4年連続で増加し、今年度に入ってから直近の8月まで5ヶ月連続で前年同期を上回るなど、好調に推移している。これを都道府県別にみると東京の好調が際だっており、以下、貸家着工の動向について東京を中心に分析することとする。

2. 貸家の供給動向

(1) 貸家の新設着工状況

新設住宅の着工状況を貸家についてみると、昭和50年代末から急速に増加し、昭和62年度に89万戸まで達している。その後、減少が続き、平成12年度には42万戸とほぼ半減の水準となったが、これを底に、貸家の着工は4年連続で増加し、平成16年度は47万戸となっている（図表1）。

【図表1】新設住宅着工の利用関係別の推移



貸家の着工状況を都市圏別にみると、全都市圏において好調に推移しているが、特に対前年度比では首都圏の3年連続増加（7%以上）が目立つ。寄与度¹でも同様に首都圏の寄与度が際だっている。中部圏、近畿圏はほぼ同水準で推移している（図表2）。

【図表2】都市圏別の貸家新設着工戸数

3大都市圏別	戸数(戸)					対前年度比(%)				寄与度			
	H12	H13	H14	H15	H16	H13	H14	H15	H16	H13	H14	H15	H16
全国計	418,200	442,250	454,505	458,708	467,348	5.8	2.8	0.9	1.9	5.8	2.8	0.9	1.9
首都圏	121,944	130,541	139,867	150,274	146,797	7.0	7.1	7.4	△2.3	2.1	2.1	2.3	△0.8
中部圏	56,927	58,500	54,824	55,501	56,602	2.8	△6.3	1.2	2.0	0.4	△0.8	0.1	0.2
近畿圏	53,414	52,769	58,574	56,530	58,972	△1.2	11.0	△3.5	4.3	△0.2	1.3	△0.4	0.5
その他地域	185,915	200,440	201,240	196,403	204,977	7.8	0.4	△2.4	4.4	3.5	0.2	△1.1	1.9

資料：国土交通省「建築着工統計調査」

さらに、都道府県別に分けて詳細にみると、平成12年度から16年度の間、0.5以上の寄与度を示した都道府県は6都道府県に限られる。中でも東京は、寄与度が3回0.5を超えており、16年度は減少に転じたものの平成12年度の5万7千戸から7万4千戸へと大きく増加している（図表3）。神奈川も、平成12年度から13年度にかけて寄与度が0.5を超えたものの、15、16年度と減少しており、ここ数年の首都圏の好調は、主として東京の増加が寄与していることが分かる。

【図表3】都道府県別の貸家新設着工戸数

都道府県別	戸数(戸)					対前年度比(%)				寄与度			
	H12	H13	H14	H15	H16	H13	H14	H15	H16	H13	H14	H15	H16
全国計	418,200	442,250	454,505	458,708	467,348	5.8	2.8	0.9	1.9	5.8	2.8	0.9	1.9
北海道	21,924	24,427	27,187	28,488	25,991	11.4	11.3	4.8	△8.8	0.6	0.6	0.3	△0.5
東京都	57,124	61,734	67,894	76,158	73,584	8.1	10.0	12.2	△3.4	1.1	1.4	1.8	△0.6
神奈川	30,576	32,498	33,599	32,848	31,764	6.3	3.4	△2.2	△3.3	0.5	0.2	△0.2	△0.2
大阪	26,251	25,755	30,028	29,717	28,943	△1.9	16.6	△1.0	△2.6	△0.1	1.0	△0.1	△0.2
広島	8,793	8,645	9,593	8,413	10,623	△1.7	11.0	△12.3	26.3	△0.0	0.2	△0.3	0.5
福岡	22,759	22,893	25,031	26,206	30,648	0.6	9.3	4.7	17.0	0.0	0.5	0.3	1.0
その他地域	250,773	266,298	261,173	256,878	265,795	6.2	△1.9	△1.6	3.5	3.7	△1.2	△0.9	1.9

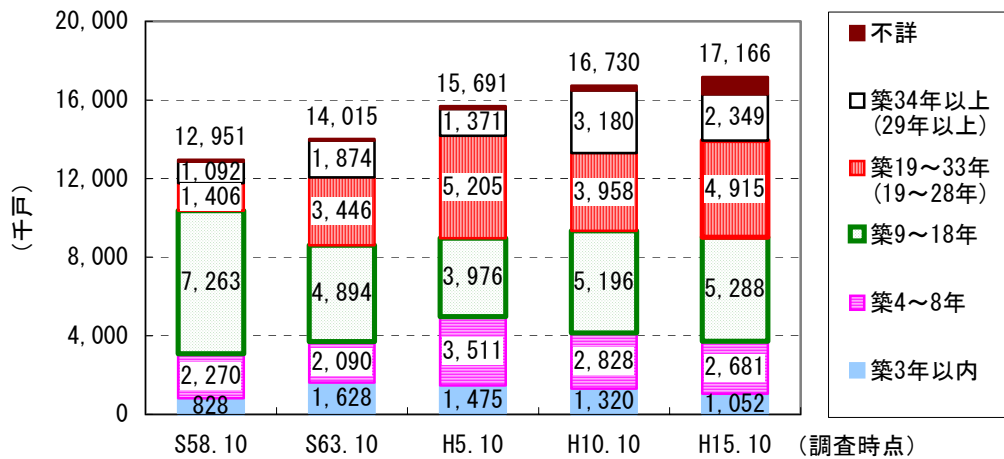
資料：国土交通省「建築着工統計調査」

(2) 借家ストックの状況

貸家供給の動向を総務省統計局「住宅・土地統計調査報告」によりストックベースでみると（図表4・5）、借家ⁱⁱストックは、全国・東京ともに、昭和62年度をピークとする貸家の旺盛な着工増を受けて、昭和58年以降平成10年まで大きく増加している。しかし、平成10年から平成15年にかけては、全国ではなお微増となっているものの、東京では横ばいとなっている。

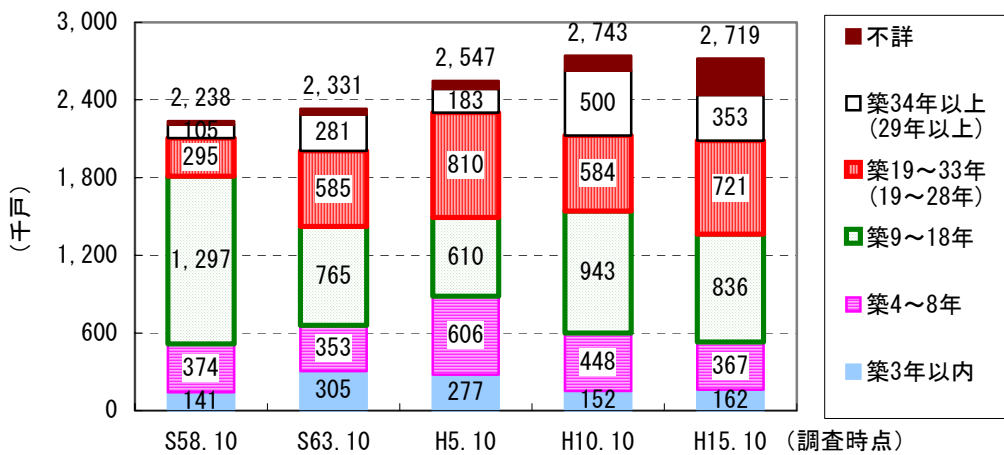
また、借家ストックの状況を建築時期別にみると、築18年以下の比較的新しい借家のストックは、全国がほぼ横ばいとなっているのに対し、東京では平成10年以降減少している。また、築18年以下と築19年以上の借家ストックは、全国、東京ともにほぼ半々となっている。

【図表4】 建築時期別の借家ストックの推移（全国）



資料：総務省「平成15年住宅・土地統計調査」他
注) S58の築9～33年のデータの築年数は9～23と24～33区分

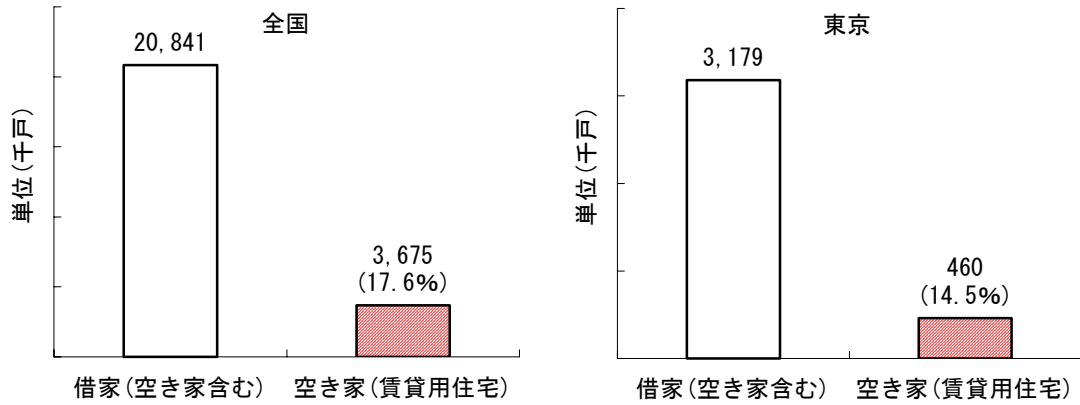
【図表5】 建築時期別の借家ストックの推移（東京）



資料：総務省「平成15年住宅・土地統計調査」他
注) S58の築9～33年のデータの築年数は9～23と24～33区分

以上のとおり平成15年の借家ストックは、全国で1,717万戸、東京が272万戸であるが、この外に空き家となっている賃貸用住宅のストックが、全国で368万戸、東京で46万戸あり、その空き家率は、全国が17.6%であるのに対し、東京は14.5%と低くなっている（図表6）。

【図表6】借家と空き家の比較



資料：総務省「平成15年住宅・土地統計調査」

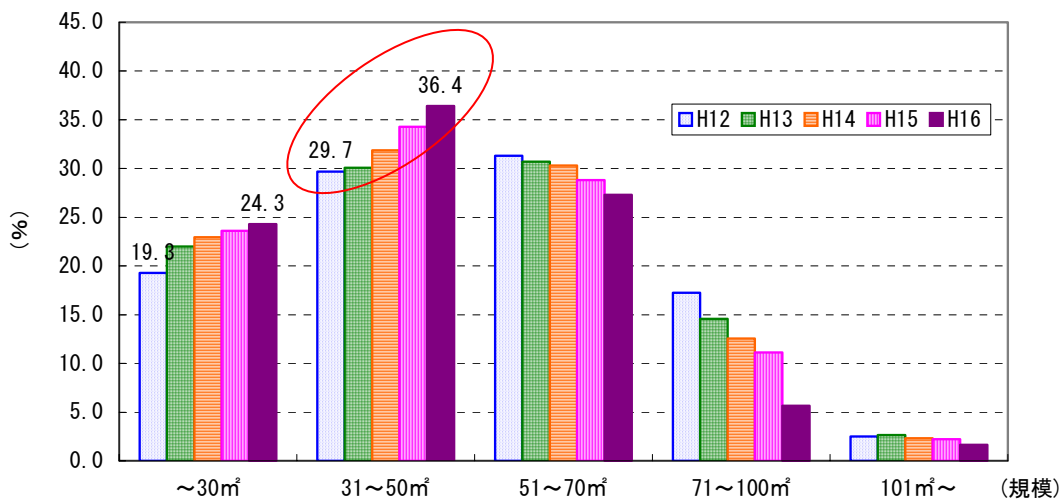
3. 最近の東京における貸家供給の特徴と市況

(1) 規模別着工状況

平成12年度以降の貸家の規模別着工戸数をみると、全国では31～50㎡、次いで51～70㎡のシェアが高く、東京では30㎡以下、31～50㎡のシェアが高くなっている。時系列でみると、全国、東京ともに30㎡以下、31～50㎡のシェアが大きく増加しており、51㎡以上の大規模な貸家のシェアは相対的に減少傾向にある。(図表7・8)

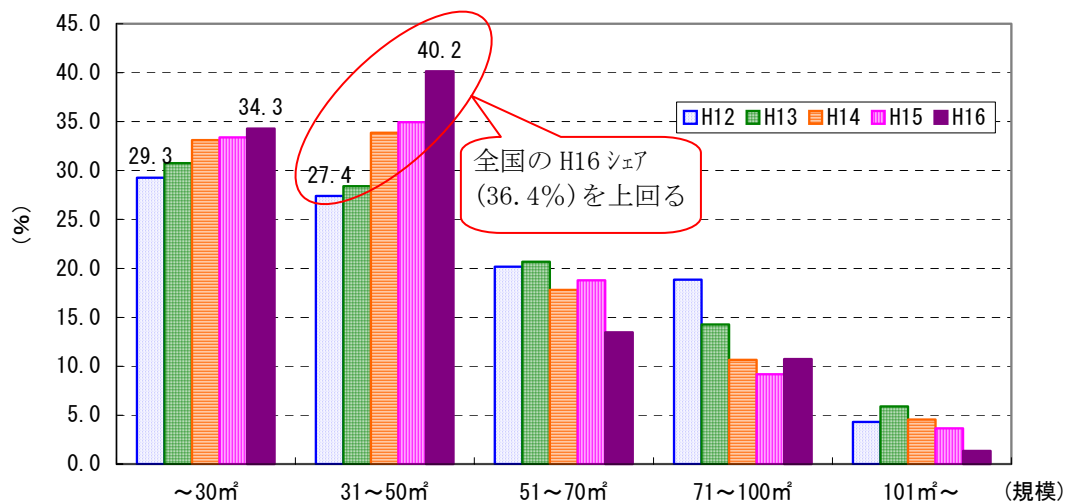
東京に着目すると、30㎡以下のシェアについては、平成12年度から平成16年度まで総じて全国より高く推移している。しかし、31～50㎡では、平成12年度では全国より低かったシェアが平成16年度には全国シェアを上回っている。

【図表7】 貸家新設着工戸数の規模別シェア (全国)



資料：国土交通省「建設着工統計調査」

【図表8】 貸家新設着工戸数の規模別シェア (東京)



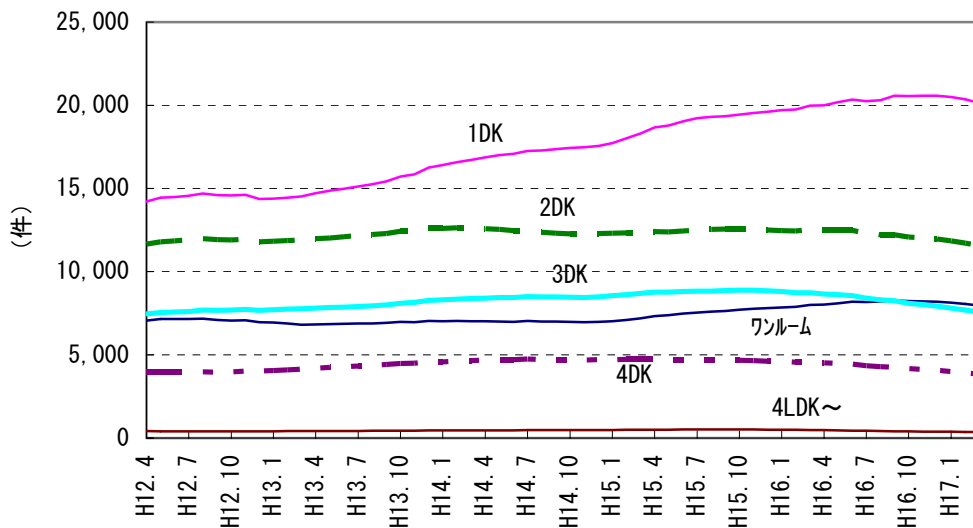
資料：国土交通省「建設着工統計調査」

(2) 東京の貸家の市況

東京の貸家の供給状況について、賃貸マンション・アパート登録物件数を間取りタイプ別に比較すると、平成12年4月以降、1DK、ワンルームの登録物件数が伸びるなか、2DK以上の物件は横ばいとなっている(図表9)。また、登録物件の成約状況を成約抹消率でみると、30㎡以下が多い1DK、ワンルームなどの単独世帯用物件の成約抹消率は、相対的に高いものの、低下してきている(図表10)。一方、30㎡以上が大半を占める2DK以上の物件については、登録物件数同様、成約抹消率も堅調に推移している。

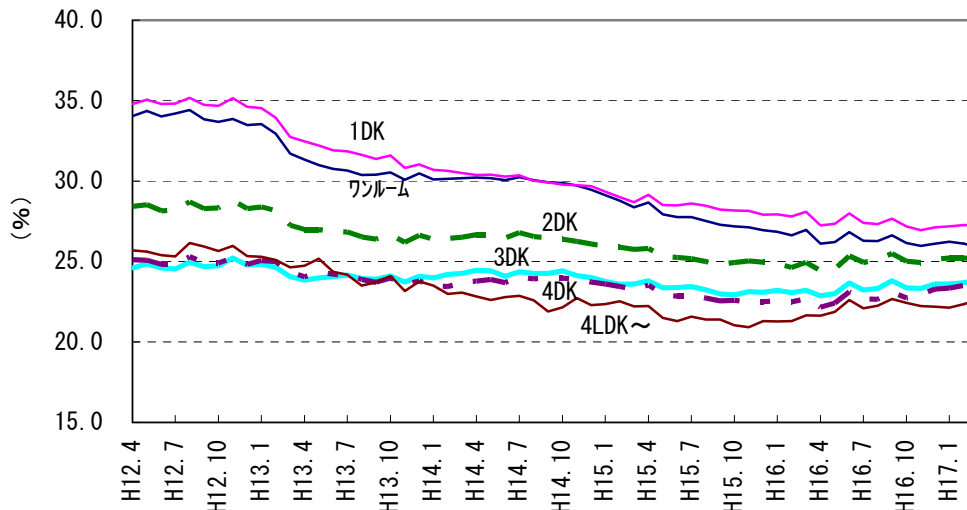
注) 成約抹消物件：登録物件の中で、成約等の理由により登録を抹消された物件

【図表9】東京のマンション・アパート登録物件数の推移(12ヶ月移動平均)



出典：「住宅情報賃貸版フォレント（リクルート）」

【図表10】東京のマンション・アパート成約抹消率の推移(12ヶ月移動平均)



出典：「住宅情報賃貸版フォレント（リクルート）」

注) 成約抹消率 = 成約抹消物件数 ÷ 登録物件数

4. 貸家の需要動向

(1) 年齢階級別人口

年齢別の持ち家率ⁱⁱⁱを総務省「国勢調査」によってみると、高年齢層ほど高くなっており、貸家需要においては、若い年齢層の人口動向が重要と考えられる。

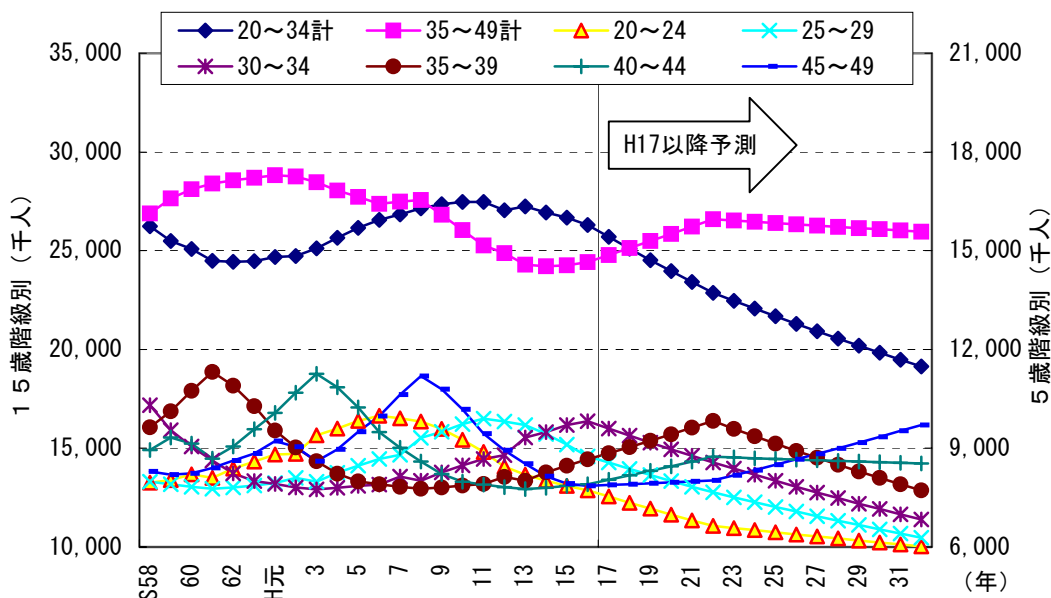
このような観点から、年齢階級別に全国と東京の人口をみると、いずれも団塊・団塊ジュニア世代^{iv}が人口動態に大きな影響を及ぼしていることが分かる（図表11・12）。

このうち、貸家需要に関わりの深い団塊ジュニア世代は、平成7年に20代前半、平成12年に20代後半、平成17年に30代前半となっており、これに対応する形で各年の人口の山を形成している。また、東京では、進学・就業を機に人が集まることを反映して、20～24歳人口が平成7年以前から高く推移している。

この結果、20～34歳人口は、全国では、昭和50年代末から減少していた人口が平成に入って増加に転じ、ここ10年ほどが山となっている。また、東京では、昭和50年代末以来、35～49歳人口を上回る300万人レベルで推移している。

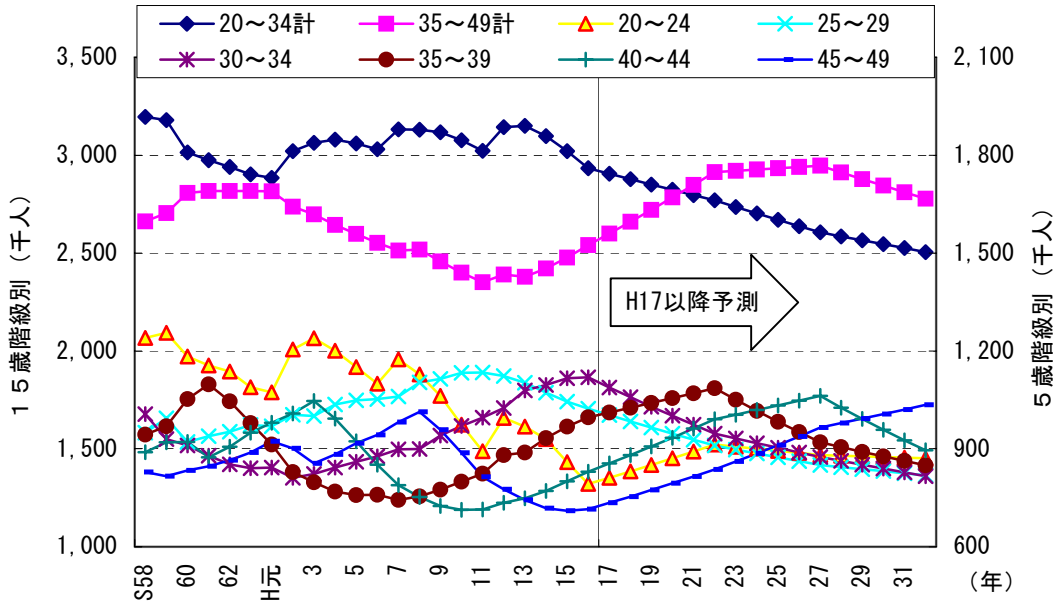
また、今後の人口動向を国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」等でみると、全国、東京ともに、35～49歳人口が増加する一方で、20～34歳人口は緩やかに減少していくものと見込まれている。

【図表11】全国の20～49歳人口の予測



資料：総務省「10月1日現在推計人口」
国立社会保障・人口問題研究所『日本の将来推計人口（平成14年1月推計）』
注）予測はH22・32の推計値を直線化

【図表 1 2】東京の20～49歳人口の予測



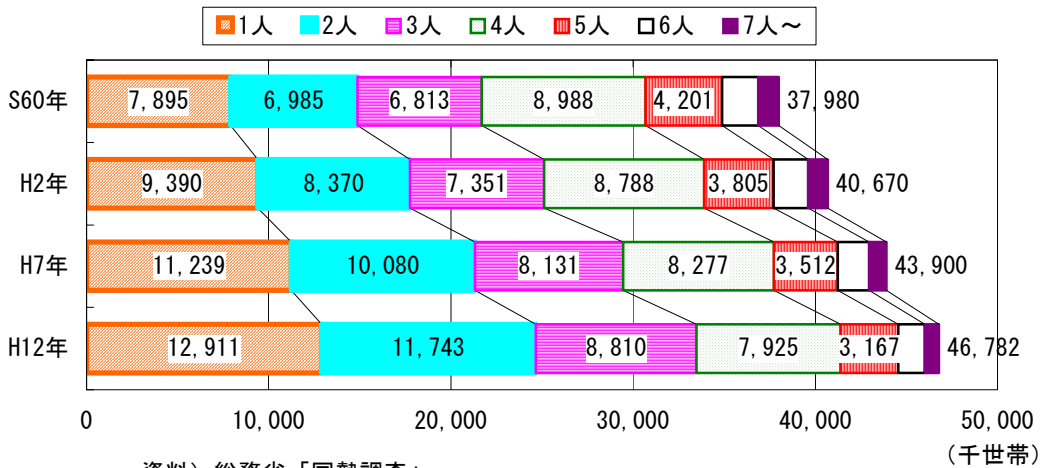
資料：総務省「10月1日現在推計人口」
 東京都「東京都男女年齢（5歳階級）別人口の予測（H15.3）」
 注）予測はH22・27・32の推計値を直線化

(2) 世帯人員別世帯数

貸家の需要対象となる世帯種別は、単独世帯、夫婦のみ世帯のほか、子供がまだ小さく住宅購入前の核家族世帯などが中心になるものと考えられる。

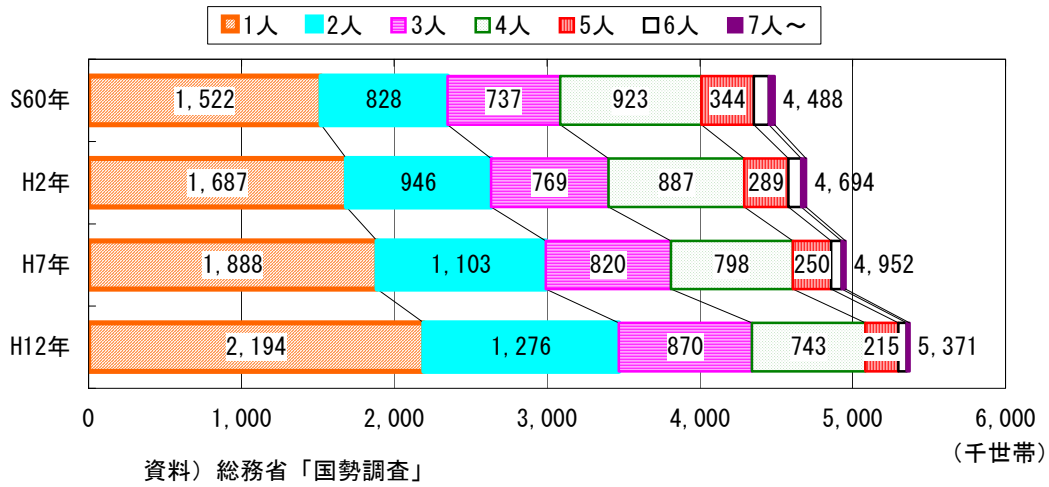
総務省「国勢調査」で世帯人員別世帯数をみると、昭和60年以来、全国、東京ともに1～3人世帯が増加傾向にあり、特に未婚化・晩婚化に伴う単独世帯の増加が著しい（図表13・14）。この傾向は、東京においてより顕著であり、平成12年の単独世帯の全世帯に占める割合は、40.9%と全国の27.6%を大きく上回っている。

【図表 1 3】全国の世帯人員別の世帯数の推移



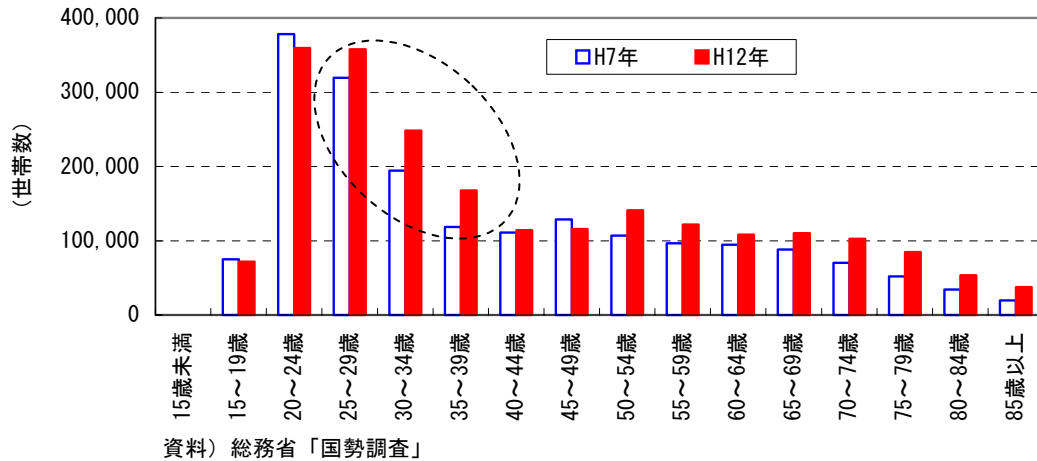
資料) 総務省「国勢調査」

【図表 1 4】東京の世帯人員別の世帯数の推移



さらに、東京の単独世帯数を年齢別にみると、平成7年から平成12年にかけて25歳以上のほとんどの年齢層において増加しており（図表15）、中でも25歳から39歳にかけての単独世帯の増加が顕著となっている。

【図表 1 5】東京の5歳階級別単独世帯数の推移



今後の世帯数の動向を国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」でみると、わが国の人口は平成18年をピークに減少するが、世帯数は、世帯人員の減少を反映して、平成17年の4,900万世帯から平成22年の5,010万世帯、平成27年の5,500万世帯まで増加すると見込まれており、特に単独世帯については、平成17年の1,420万世帯から平成22年の1,520万世帯、平成27年の1,600万世帯へと増加することが見込まれている。

5. まとめ

(1) 昭和62年度に89万戸に達した貸家の着工戸数は、10年以上にわたる減少の後、ようやく平成12年度に底を打ち、以後、緩やかに増加している。その水準は、平成12年度42万戸、16年度47万戸とほぼバブル期前の昭和50年代末の水準に戻った感があり、その増加のペースも緩やかで、堅実さを感じさせるものとなっている。

その中で首都圏、特に東京の貸家着工が好調である。規模別には2DK中心の31~50㎡、単独世帯用の30㎡以下の物件が多くを占め、市況も概ね堅調に推移しているものと伺われる。

(2) このような最近の堅調な貸家着工の背景には、

- ・ 昭和63年度以来着工戸数が減少する中で、借家ストックの増加が次第に緩やかとなり、平成10年以降落ち着きを取り戻していること
 - ・ 平成12年に20代後半、17年に30代前半となった団塊ジュニア世代の大きな人口の山と近年の1~3人世帯、特に単独世帯の著しい増加によって、貸家需要には底堅いものがあると考えられること
- 等があり、中でも東京でこれらの傾向は強くなっていると考えられる。

(3) また、今後の貸家の着工動向については、

- ・ その団塊ジュニア世代が加齢とともに貸家から持ち家、分譲住宅にシフトし、20~35歳人口は、徐々に減少していくものと見込まれていること。他方で、単独世帯は、年齢階級を問わず、今後も引き続き増加すると見込まれていること
- ・ 借家ストックは、全国で1,720万戸、東京で270万戸に上り、その半数は築19年以上であることから、貸家の建替え需要は、今後も相当に大きなものがあると思込まれること（耐用年数30年単純平均建替え戸数^{vi} 全国57万戸/年、東京9.1万戸/年。同じく40年 全国43万戸/年、東京6.8万戸/年）
- ・ その中で、例えば誘導居住水準^{vii}を満たす借家割合は、全国が34.2%、東京では26.3%に止まっており、住宅の質的改善に対するニーズは、依然として根強いと考えられること
- ・ 少子高齢化と人口減少、経済成長率の逡減、土地神話の崩壊等の中で、人々の住まい方に対する意識も、都心居住等これまでとは異なる形で様々に展開することが予想されること

等プラス、マイナスの多くの要因が関わっていると考えられ、これらの要因を把握・分析しつつ、その着工動向を注視していくことが必要と考える。

-
- i 寄与度：あるデータ（統計値）の構成要素の増減が、全体の伸び率を何ポイント（%表示）押し上げ（押し下げ）ているかを示すもの（当該構成項目の増減÷前期の統計値（全体値）×100）
 - ii 借家：建築着工統計調査では建築主別の貸家となるが、調査対象が居住している人となるため、借家となる。
 - iii 持ち家率：25-29 歳 12.9%、30-34 歳 28.3%、35-39 歳 46.0%、40-44 歳 59.5%、45-49 歳 67.2%、50-54 歳 71.8% (H12 国勢調査・全国データ)
 - iv 団塊世代：S22～24 生 団塊ジュニア：S46～49 年生
 - v 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）平成 15 年 10 月推計」
 - vi 借家ストック÷耐用年数（30 年・40 年）
 - vii 誘導居住水準：住宅建設計画での住宅の質の指針として、国土交通省「第 3 期住宅建設 5 か年計画」以降、住宅建設計画で示されている住宅の広さに関する水準のこと。誘導居住水準には一般型・都市型の二種類がある。