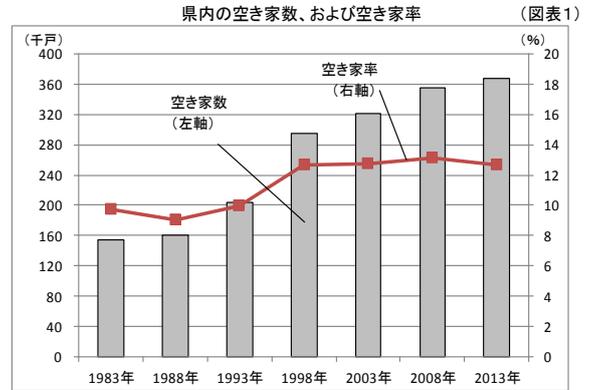


空き家が増加する一方で、住宅賃料は下げ渋っている。賃貸住宅供給が過剰な地域では、今後賃料の調整がどのように進むか、注目される。

空き家が増え続けている。総務省がこのほど公表した「住宅・土地統計調査」によると、13年10月現在の県内の空き家数は36.7万戸と5年前に比べて1.1万戸(3.2%)増加し、総住宅数の12.7%を占めるに至った(図表1)。千葉県は空き家数では全国6位だが、空き家率では38位と低位にとどまる。地方に行けば行くほど需要が減少しているためだ。

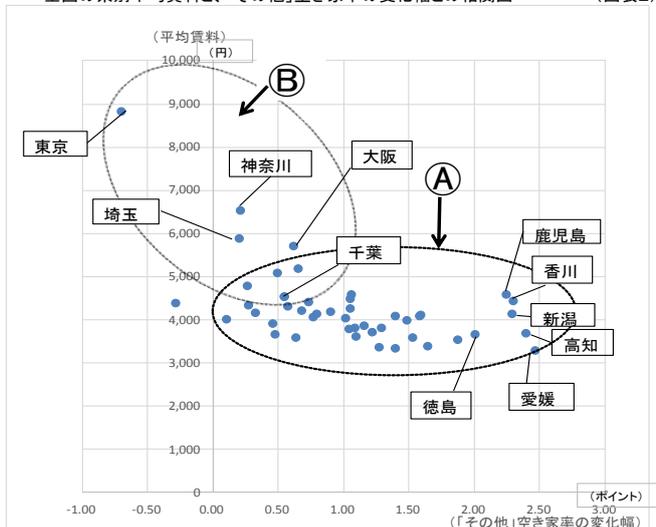
空き家率の上昇が地方部で目立っているのは、人口・世帯数の減少の影響が大きい。人口・世帯数の変化は住宅需給の変化を通じて、賃貸住宅の賃料や住宅地価にも影響を与えており、住宅需給を表象する空き家率は賃料や地価とも相関がみられる。都道府県別にみると、この5年間で空き家が増えた地域ほど、賃料が安くなっている(図表2)。もっとも、図表2からは、①5年間の空き家率上昇が概ね0.25ポイントを超えた県(図のAグループ)の中では賃料水準に県毎の大きな差がみられず、賃料には下値抵抗線(坪単価4千円前後)的な動きがあるように窺われること、②同比率が0.25ポイントを下回ると賃料水準との逆比例関係がかなり明確になる(同Bグループ)こと、が観てとれる。Bグループは主に大都市圏で、千葉県はこのグループに属する。Aグループは地方が中心であり、アパート等供給過剰の地域でも、賃貸住宅のオーナーが建設の際に負担した借入等負債の返済条件と見合って賃料が設定されているために現時点では下げ渋っている可能性がある。このため、人口・世帯数減少地域では今後、賃料が実需対比でどの程度調整されるかが注目される。ちなみに、住宅地価については、同オーナーが元来土地の保有者であるケースが多く、土地取得価額が負債と直接リンクしていないためか、賃料のような下げ渋りの動きはみられない(図表3)。

今回公表されたのは、都道府県単位の統計であるが、同様の現象が千葉県内でも発生している可能性が高い。来年の相続税制改正を控えて、県内の賃貸住宅の着工は高水準で推移しているが、足許の供給増が今後賃料にどう影響するか、注視する必要がある。(久山)



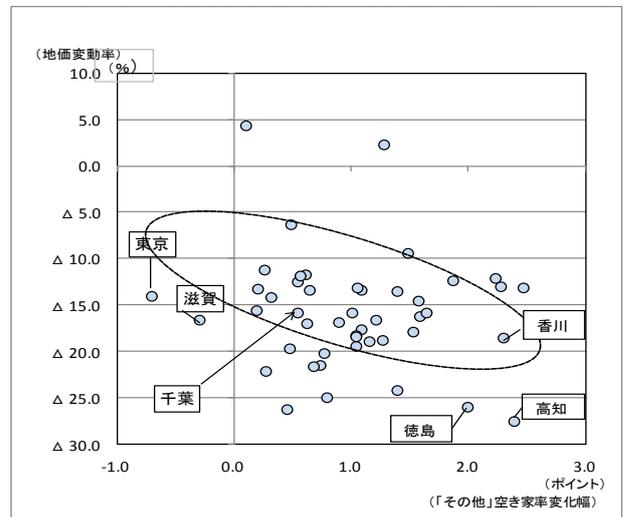
(出所)総務省「住宅・土地統計調査」

全国の県別平均賃料と、「その他」空き家率の変化幅との相関図 (図表2)



(注) 平均賃料については、2012年の民営賃貸住宅3.3㎡あたりの1ヶ月分の賃料。「その他」空き家率の変化幅は、2008年と2013年における「その他」空き家率の差異。この場合の「その他」空き家とは、空き家の内、別荘などの二次的住宅向け等を除いた純粋な空き家を指す。
(出所) 総務省「社会生活統計指標」、総務省「住宅・土地統計調査」

全国の県別地価変動率と、「その他」空き家率の変化幅との相関図 (図表3)



(注) 地価変動率は、基準地価の都道府県平均価格を、2008年と2013年で比較したもの。「その他」空き家率の変化幅は、2008年と2013年における「その他」空き家率の差異。この場合の「その他」空き家とは、空き家の内、別荘などの二次的住宅向け等を除いた純粋な空き家を指す。
(出所) 国土交通省「土地総合情報ライブラリー」、総務省「住宅・土地統計調査」