

賃貸住宅市場の動向と 将来予測（展望）調査 [報告書]

令和 2 年 12 月

一般財団法人 住宅改良開発公社

目 次

調査結果要旨	1
序章 調査目的と内容	3
第1節 問題意識と調査内容	5
1. 問題意識	5
2. 調査内容	5
3. 調査の経過	6
第1章 動向把握	7
第1節 賃貸住宅の供給実態	9
1. フロー及びストックの状況	9
1 新設住宅着工動向把握	9
(1) 住宅着工の全体像	9
(2) 貸家等利用関係別住宅着工の状況	10
(3) 建て方別貸家着工の状況	11
(4) 住宅着工における貸家率の推移	11
(5) 住宅着工における貸家の広さの推移	13
(6) 再建築率	15
(7) 市区町村の状況	15
2 全住宅・賃貸住宅ストックの現状・動向把握	19
(1) 住宅ストックの状況	19
(2) 空き家の状況	20
(3) 住宅ストックの内訳	21
(4) 借家ストックの内訳	22
(5) 住宅ストックと居住水準	23
(6) 住宅の広さ	24
(7) 賃貸居住者の状況	26
3 ファイナンスの実態	31
(1) 貸家向け新規貸出額・貸出残高	31
(2) 家賃	33
4 賃貸住宅の主な供給主体と供給誘因	36
(1) 賃貸住宅の主な供給主体	36
(2) 貸家着工を誘引する要因	39
第2節 賃貸住宅経営実態経営者アンケート調査	43
1. 調査目的と方法	43
1 調査目的	43
2 調査方法	43
(1) 調査方法	43
(2) 調査対象	43

(3)実施概要.....	43
(4)コロナ禍に伴う追加調査の実施.....	45
2. 調査結果の概要.....	46
1 経営者属性.....	46
2 経営形態.....	49
3 経営する賃貸住宅.....	50
4 賃貸住宅投資実績.....	53
5 現在の経営状況.....	56
6 維持修繕管理実態.....	60
7 改修実績.....	64
8 今後の賃貸住宅投資意向.....	66
9 新型コロナウイルスの影響.....	69
(1)回答者属性.....	69
(2)今後の賃貸住宅投資意向.....	70
3. 賃貸住宅投資の傾向分析.....	72
1 分析の目的と方法.....	72
2 分析手法.....	73
3 分析の結果.....	76
(1)影響要因の推定結果.....	76
(2)影響要因に基づく、賃貸住宅戸数の増減試算.....	77
第4節 賃貸住宅居住者アンケート調査.....	80
1. 調査目的と方法.....	80
1 調査目的.....	80
2 調査概要.....	80
(1)調査方法.....	80
(2)調査対象.....	80
(3)実施概要.....	80
(4)回収結果.....	80
2. 調査結果の概要.....	81
1 回答者属性.....	81
2 現在の居住状況.....	84
3 現在居住する賃貸住宅の満足度.....	87
4 過去の住み替え状況.....	87
(1)過去5年の住み替え.....	87
(2)住み替え年.....	88
(3)住み替えの理由.....	88
5 過去の居住状況.....	89
6 住み替え意向.....	91
(1)今後の転居意向.....	91
(2)転居を希望する理由.....	92
(3)転居先に希望する住宅.....	92
(4)転居先の住宅を選ぶ際に重視する要素.....	95
(5)過去に居住した賃貸住宅との比較.....	96
7 新型コロナの影響.....	97

(1)収入.....	97
(2)家賃減額、支払い猶予の希望.....	97
(3)住宅確保給付金の認知.....	97
(4)住替えの意向.....	98
3. 調査結果の分析.....	98
1 賃貸住宅居住者の選好分析.....	98
(1)分析の目的.....	98
(2)分析対象と分析方法.....	99
(3)分析結果.....	102
2 賃貸住宅住替え層の選好分析.....	104
(1)分析目的.....	104
(2)賃貸住宅住替え層と居住継続層の属性.....	104
(3)住替え理由と住替え先の選好.....	106
(4)住替え層の賃貸住宅の選好分析.....	108
3 賃貸住宅居住者の持借志向分析.....	110
(1)借家希望層と持家希望層の属性.....	110
(2)住替え意向と住替え先の選好.....	114
(3)借家希望層の賃貸住宅の選好分析.....	116
(4)借家希望層が希望する賃貸住宅.....	117
4 経営者の投資意向と居住者ニーズのミスマッチ.....	121
5 住宅形態の選択確率分析.....	122
(1)分析目的.....	122
(2)分析対象.....	122
(3)分析結果.....	123

第2章 将来予測 125

第1節 事業者ヒアリング.....	127
1. 調査目的と方法.....	127
1 調査の目的.....	127
2 調査対象と方法.....	127
2. 調査結果.....	128
1 賃貸需要の将来見通しについて.....	128
(1)賃貸住宅需要の見通し.....	128
(2)見通しを方向づける要因.....	128
(3)供給計画・供給目標.....	128
2 需要を喚起するための取り組みについて.....	129
(1)新たな技術開発や商品開発.....	129
(2)管理運営方式.....	129
(3)新規ターゲット層の開拓.....	130
3 供給物件の維持修繕について.....	130
(1)定期点検の頻度と修繕工事の提案.....	130
(2)大規模修繕時期や予算の提示.....	131
(3)修繕費の積み立て及び確保する方法.....	131
4 新型コロナウイルス感染症の影響.....	132

第2節 賃貸住宅着工の要因予測	133
1. 世帯数の増減予測.....	133
1 将来世帯数と平均人員.....	133
2 家族類型別将来世帯数.....	134
3 世帯主年齢別将来世帯数	135
(1)世帯主年齢別世帯数比率.....	135
(2)世帯主年齢別世帯数比率推移.....	135
2. 賃貸住宅ストックの更新.....	137
1 減失と新規着工の状況.....	137
2 再建築.....	139
3 将来の減失と再建築	139
第3節 貸家着工戸数将来推計	140
1. 基本的な考え方	140
2. 将来着工戸数ベースライン推計	140
1 推計方法.....	140
(1)世帯増加数推計	140
(2)減失戸数推計.....	141
(3)ストック戸数推計	142
(4)市区別推計	144
2 推計結果.....	144
(1)全国の推計結果.....	145
(2)都道府県別推計結果.....	146
3. シミュレーション	201
1 アンケート結果に基づくシミュレーション.....	201
(1)経営者アンケート調査に基づく分析結果.....	201
(2)経営者アンケート調査分析結果のシミュレーションへの応用.....	201
(3)居住者アンケート調査の分析結果	202
(4)居住者アンケート調査分析結果のシミュレーションへの応用.....	202
2 シミュレーション結果.....	203
(1)シナリオ設定.....	203
(2)シミュレーション結果	204

第3章 展望.....209

第1節 調査結果のまとめ	211
1. 需要に関する動向	211
1 将来世帯数推計	211
2 居住者アンケート調査結果.....	211
3 事業者ヒアリング	212
4 貸家着工戸数将来推計.....	212
2. 供給に関する動向	213
1 賃貸住宅ストックの更新	213
2 経営者アンケート調査.....	213
3 事業者ヒアリング	214
4 貸家着工戸数将来推計.....	215

第2節 調査結果を踏まえた今後の課題と展望	216
1. 投資エリアの慎重な見極めとまちづくりに貢献する投資先の選択	216
(1)投資エリアの慎重な見極め	216
(2)政策課題に対応したまちづくりに貢献する投資先の選択.....	216
2. 多くの消費者が求める賃貸物件の供給とターゲット層の絞り込みによる消費者ニーズへの対応	217
(1)多くの消費者が求める賃貸物件の供給	217
(2)ターゲット層の絞り込みによる消費者ニーズへの対応	218
3. 投資環境の改善に向けた取り組み	218

調査結果要旨

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

序章 調査目的と内容

第 1 節 問題意識と調査内容

1. 問題意識

我が国は、人口減少、少子・高齢化の本格的到来により、人口は 2005 年以降（世帯数は 2023 年以降）減少し、特に地方部においては都市部への人口流入等の影響もあり、将来的に人口・世帯数が大きく減少していくことが予想される。このような将来予測等を踏まえた賃貸住宅市場の今後の動向は、賃貸住宅融資の長期保証を担う当公社の経営にとって極めて重大な関心（課題）となっている。

2. 調査内容

賃貸住宅市場の足下の動向並びに今後の 10～30 年について、全国及び各地域（詳細には市区町村別）の地域経済や社会環境等を踏まえた需要と供給の両側面及び経営面から分析し、賃貸住宅市場の将来見通しについて展望を行った。

I. 動向把握

賃貸住宅の供給実態、需要実態、及び経営実態について、次の調査を通じて把握した。

- 既存統計データ分析
- 事業者ヒアリング
- 経営者アンケート調査
- 居住者アンケート調査

II. 将来予測

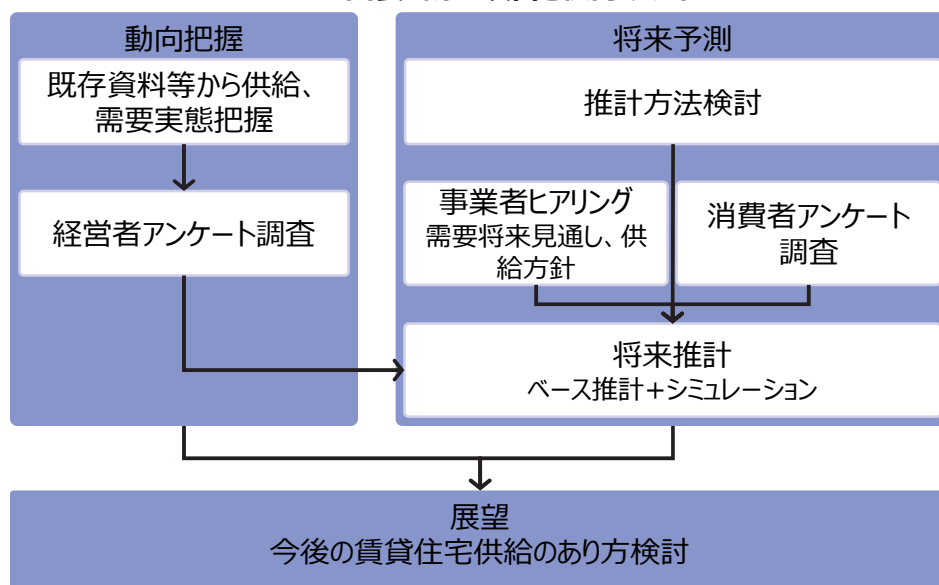
動向把握を踏まえて、賃貸住宅の将来着工戸数を推計し、供給面、需要面から将来シナリオによるシミュレーションを実施した。

- ベースライン推計
- シミュレーション

III. 展望

以上を踏まえて、今後の賃貸住宅供給のあり方等を考察した。

図表 調査項目と検討の流れ



3. 調査の経過

事業者ヒアリング、経営者アンケート調査、居住者アンケート調査は次のとおり実施した。その他の調査項目は、業務期間を通じて実施した。

事業者ヒアリング	2019年11～12月 追加 2020年8～9月（コロナ禍を踏まえた投資意向）
賃貸住宅経営者アンケート調査	2020年1～3月 追加 2020年7～8月（コロナ禍後の投資意向）
居住者アンケート調査	2020年8月

なお、将来推計にあたり、日本大学経済学部之行武憲史准教授に、推計方法等について助言をいただいた。

第 1 章 動向把握

第 1 節 賃貸住宅の供給実態

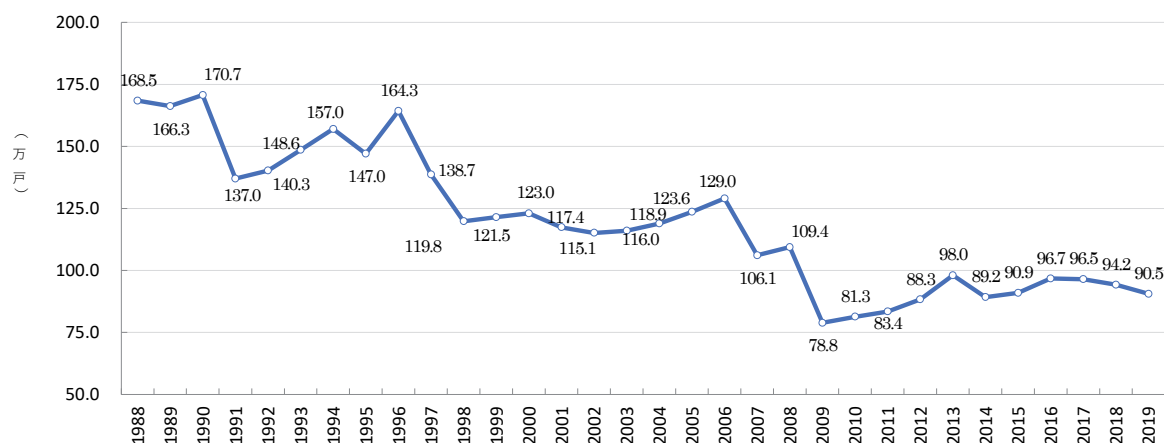
1. フロー及びストックの状況

1 | 新設住宅着工動向把握

(1)住宅着工の全体像

全国の新設住宅着工は、1998 年からの横ばい傾向からやや増加傾向にあったが、2007 年 6 月の改正建築基準法施行に伴う混乱やリーマンショックの影響を受け急減して、2009 年は 78.8 万戸まで落ち込んだ。しかし、2010 年以降増加傾向に転じ、2013 年以降概ね 90 万戸を超えて推移している。2016 年の 96.7 万戸以降足元では低下傾向にあるが、90 万戸台を維持している。

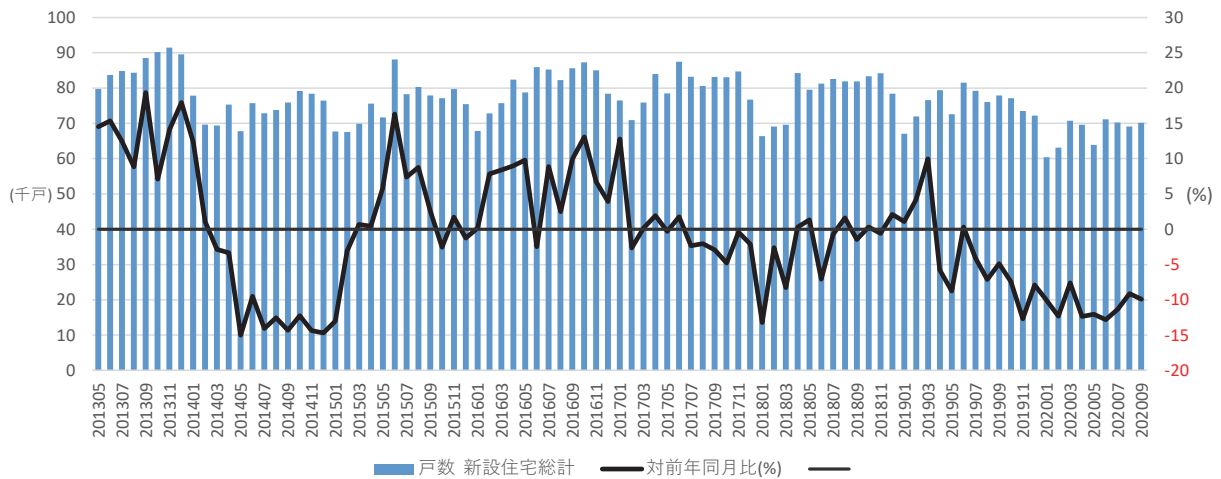
図表 1-1-1-1 新設住宅着工戸数の推移（全国）



（資料）建築着工統計調査

月次データで新設住宅着工の推移をみると、2014 年に着工の伸びが大きく落ち込んだが（対前年同月比）、2015 年には概ね回復し、2016 年は横ばいで推移するが、2017 年初に落ち込むと、漸減から横ばい傾向で 2018 年末まで推移した。以降 2019 年 4 月以降足元まで、顕著に減少傾向が進んでいる。

図表 1-1-1-2 月次新設住宅着工戸数の推移（水準・伸び率、全国）

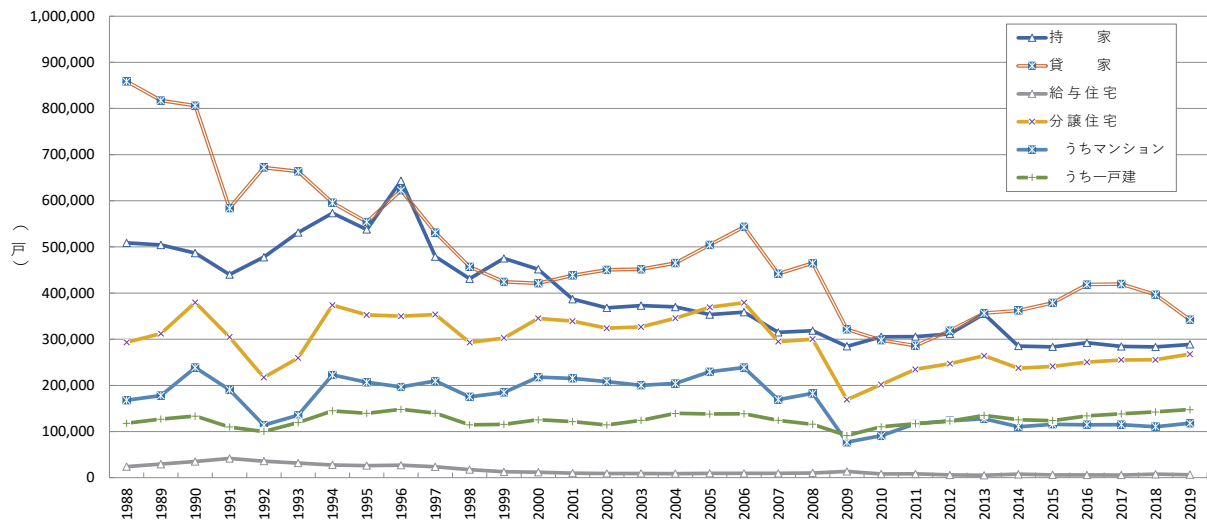


(資料) 建築着工統計調査

(2) 貸家等利用関係別住宅着工の状況

利用関係別に着工の推移を比較してみると、貸家は持家とは異なる動きをみせており、持家が1999年以降、減少から横ばい傾向で安定的に推移してきたのに対し、貸家はこの間、2001年から2011年、2012年から足元の2019年と、2つの山が認められる。分譲住宅も、2000年以降、貸家と似た動きを示している。

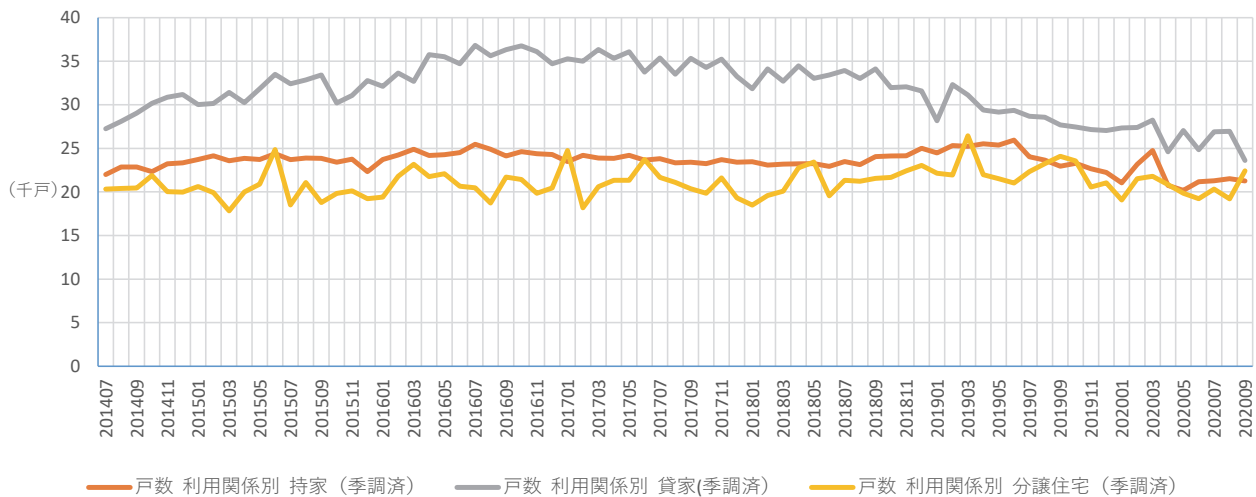
図表 1-1-1-3 利用関係別新設住宅着工の推移（全国）



(資料) 建築着工統計調査

月次新設住宅着工の推移を利用関係別にみると、貸家は2014年7月以降2016年7月まで概ね増加傾向で推移し、以降2018年9月まで横ばい傾向が続いており、この間、貸家着工にとってよい環境が続いていたことが分かる。

図表 1-1-1-4 利用関係別月次新設住宅着工戸数の推移（全国）

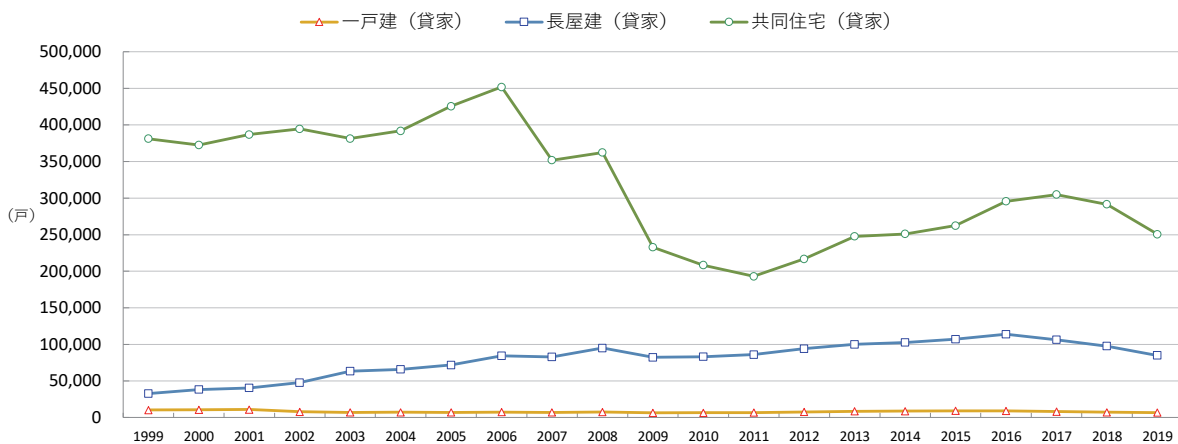


(資料)建築着工統計調査

(3)建て方別貸家着工の状況

建て方別新設貸家着工の推移をみると、共同住宅の戸数が最も多くを閉めているが、長屋建が一貫して増加しており、2006～2011 年にかけて落ち込んだ共同住宅に対し、着実にシェアを伸ばしてきているのが分かる。ただし、2016 年から足元に掛けては共同住宅同様低下傾向にある。

図表 1-1-1-5 貸家の建て方別新設住宅着工戸数の推移（全国）



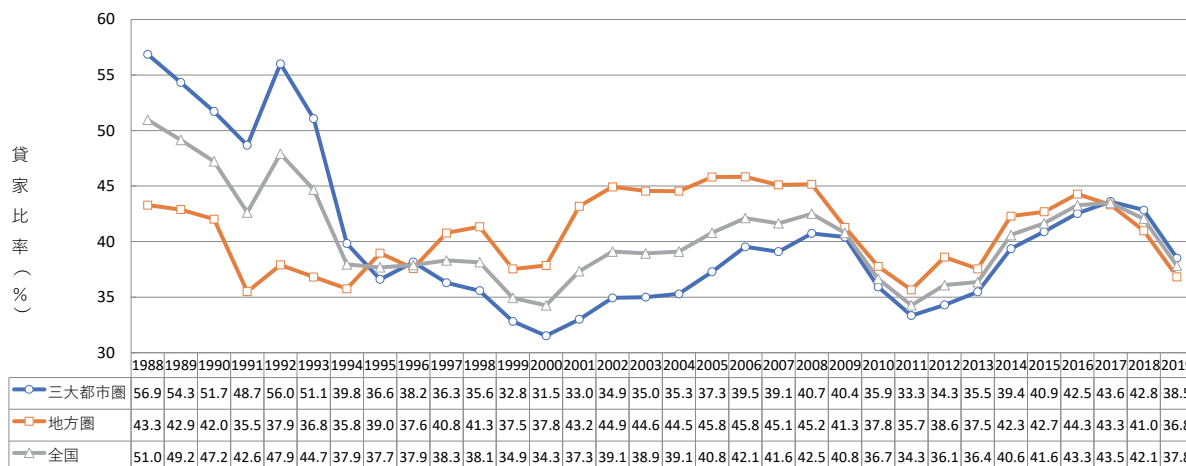
(資料)建築着工統計調査

(4)住宅着工における貸家率の推移

新設住宅着工戸数における貸家比率の推移をみると、バブル期に掛かる 1988 年に 51.0%を占めたが、バブル崩壊後は 2000 年に 34.3%まで低下、その後は漸増し、2008 年には 42.5%まで上昇したものの、2009 年から再び減少し、2011 年に 34.3%まで低下した。2012 年以降上昇し、2017 年は 43.5%まで回復した。

2008 年以降、2019 年まで、三大都市圏と地方圏の貸家率に差が無い点が、それ以前の約 10 年間と異なる傾向である。

図表 1-1-1-6 新設住宅着工における貸家比率の推移（全国）



（注）三大都市圏は埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県の合計、
地方圏は三大都市圏を除く道県の合計

（資料）建築着工統計調査

貸家率を都道府県別に、過去の傾向をみると、上位では、沖縄県が一貫して最も高く、北海道、福岡県などが頻繁に上位にある。それらに食い込んで、島根県、鳥取県、大分県などが顔を出している。

下位では、奈良県、和歌山県など関西圏、福井県、長野県、山梨県など北陸・甲信、秋田などが目立っている。

図表 1-1-1-7 都道府県別貸家率の推移（上位・下位 5 都道府県）

	上位①	上位②	上位③	上位④	上位⑤	下位⑤	下位④	下位③	下位②	下位①
1999	沖縄	福岡	愛知	香川	熊本	奈良	埼玉	富山	兵庫	和歌山
	48.9	47.3	42.8	42.7	41.3	26.6	26.3	25.5	24.6	22.7
2000	沖縄	鳥取	福岡	島根	熊本	富山	埼玉	和歌山	兵庫	奈良
	56.9	49.3	46.1	44.3	42.7	26.0	25.5	24.7	23.9	20.0
2001	沖縄	鳥取	北海道	福岡	高知	大阪	千葉	奈良	和歌山	兵庫
	62.9	51.4	50.7	49.4	47.8	29.0	28.2	26.0	25.2	23.6
2002	沖縄	北海道	高知	福岡	鳥取	埼玉	京都	兵庫	和歌山	奈良
	67.7	55.1	55.1	54.6	52.8	31.0	31.0	28.9	28.9	27.1
2003	沖縄	福岡	北海道	鳥取	大分	秋田	京都	埼玉	奈良	兵庫
	70.9	57.0	55.4	55.0	47.8	31.6	31.2	31.1	28.0	25.0
2004	沖縄	鳥取	福岡	北海道	大分	岐阜	長野	和歌山	奈良	兵庫
	68.8	60.1	56.7	55.2	51.4	30.7	30.4	29.1	28.6	25.0
2005	沖縄	北海道	福岡	熊本	大分	埼玉	秋田	千葉	兵庫	奈良
	73.1	58.6	56.4	51.7	50.8	31.4	31.3	29.7	28.6	27.1
2006	沖縄	北海道	福岡	大分	宮城	長野	埼玉	香川	千葉	奈良
	72.1	60.4	57.1	54.7	54.5	31.7	31.4	29.4	29.4	25.9
2007	沖縄	福岡	大分	北海道	熊本	兵庫	群馬	和歌山	埼玉	奈良
	67.2	59.0	55.3	55.3	54.6	32.5	32.4	31.4	31.4	24.4
2008	沖縄	大分	佐賀	福岡	北海道	山形	埼玉	奈良	和歌山	山梨
	61.5	56.0	54.8	54.7	54.3	34.3	33.8	32.3	32.0	31.3
2009	沖縄	大分	佐賀	北海道	東京	福井	秋田	和歌山	山形	奈良
	70.6	51.1	50.5	50.0	47.8	29.7	29.0	27.4	27.1	25.9
2010	沖縄	北海道	福岡	長崎	山口	岐阜	長野	和歌山	山梨	奈良
	68.9	50.4	47.0	41.8	41.4	26.4	26.1	25.5	24.7	21.7
2011	沖縄	北海道	島根	福岡	鳥取	高知	秋田	長野	山梨	奈良
	63.8	49.4	47.5	45.5	39.1	23.2	22.5	20.9	20.9	18.8
2012	沖縄	北海道	福岡	島根	熊本	岐阜	山梨	長野	奈良	秋田
	64.9	53.8	49.1	45.8	45.7	23.3	22.2	22.0	21.8	16.8
2013	沖縄	北海道	福岡	熊本	宮城	岐阜	山梨	福井	長野	秋田
	64.8	49.4	46.6	44.3	42.4	23.2	22.1	20.8	20.5	19.8
2014	沖縄	北海道	宮城	福岡	大阪	高知	長野	福井	秋田	岐阜
	70.8	55.7	52.5	52.0	45.1	28.0	27.2	26.9	25.6	22.9
2015	沖縄	北海道	福岡	佐賀	宮城	秋田	奈良	山梨	長野	岐阜
	66.5	56.2	51.9	50.6	49.4	26.4	26.3	25.1	24.5	24.1
2016	沖縄	北海道	福岡	東京	佐賀	山梨	福井	秋田	和歌山	岐阜
	68.7	58.3	56.9	48.7	48.0	29.1	28.1	27.0	25.0	24.3
2017	沖縄	北海道	福岡	大阪	東京	長野	奈良	岐阜	秋田	山梨
	67.9	57.2	54.5	49.3	48.9	29.7	29.5	28.1	26.4	26.0
2018	沖縄	北海道	東京	福岡	宮城	和歌山	奈良	岐阜	山梨	秋田
	67.1	56.0	50.8	50.0	47.2	26.1	25.6	25.3	24.9	23.6
2019	沖縄	島根	北海道	福岡	東京	栃木	岐阜	秋田	奈良	山梨
	61.1	49.2	48.0	46.7	46.5	24.4	24.4	23.4	21.6	20.8

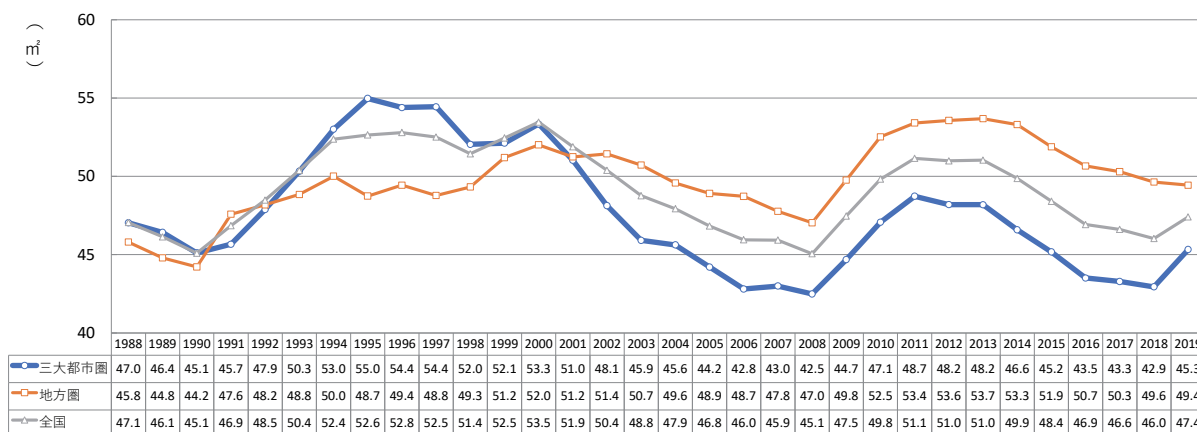
（資料）建築着工統計調査

(5)住宅着工における貸家の広さの推移

毎年の新設貸家着工分の平均戸当たり面積の推移をみると、2000年にピークの53.5㎡となったものの、その後は2008年まで縮小し、2009年から再び拡大傾向に転じるものの、回復は51.1㎡にとどまり、以降は縮小傾向に転じてピークの回復には至っていない。

三大都市圏はより、ピーク（1995年55.0㎡）とどん底（2008年42.5㎡）の差が大きい。足元の2018年はどん底に迫る42.9㎡であった。

図表 1-1-1-8 新設貸家着工における平均戸当たり面積の推移



(注) 三大都市圏は埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県の合計、地方圏は三大都市圏を除く道県の合計

(資料) 建築着工統計調査

貸家着工における平均戸当たり面積を都道府県別に、過去の傾向をみると、沖縄県、北海道、奈良県などが上位を占めている。

下位では、近年、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県など首都圏が占めている。

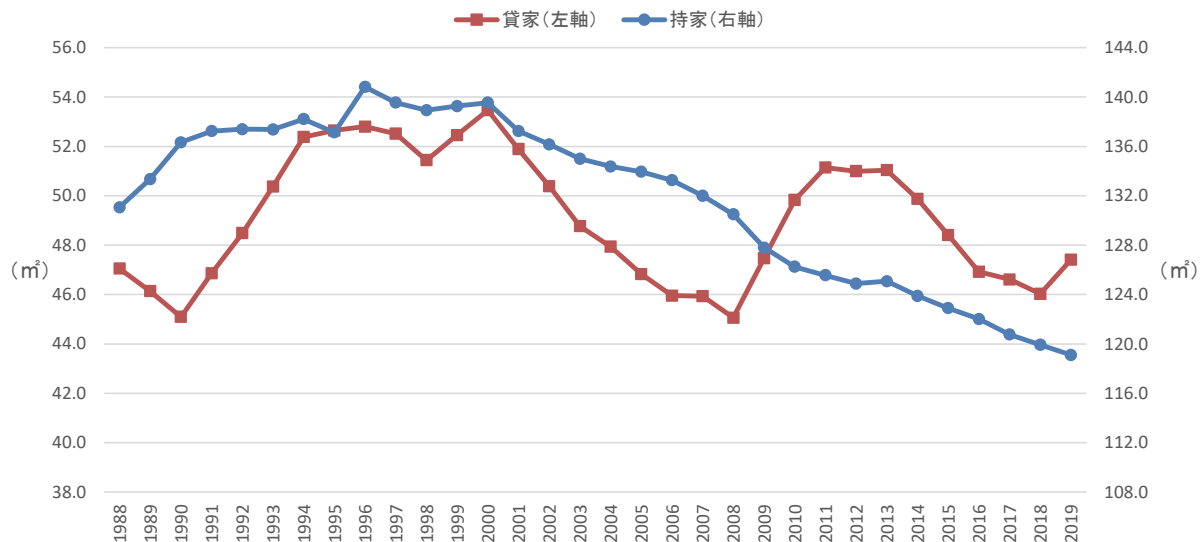
図表 1-1-1-9 都道府県別貸家着工における平均戸当たり面積の推移（上位・下位5都道府県）

	上位①	上位②	上位③	上位④	上位⑤	下位⑤	下位④	下位③	下位②	下位①
2008	沖縄	青森	北海道	秋田	富山	神奈川	京都	三重	滋賀	千葉
	62.4	56.7	55.3	54.6	52.7	40.3	40.1	39.5	39.0	38.3
2009	沖縄	青森	北海道	徳島	富山	滋賀	神奈川	千葉	埼玉	京都
	65.9	58.0	57.9	56.1	54.9	42.2	42.1	42.0	41.9	40.4
2010	沖縄	愛媛	北海道	和歌山	三重	埼玉	千葉	神奈川	東京	京都
	61.3	60.3	58.6	57.3	56.4	46.8	45.3	44.8	43.5	43.4
2011	沖縄	北海道	奈良	愛知	秋田	千葉	埼玉	京都	神奈川	東京
	63.1	59.1	58.7	57.5	56.3	49.0	48.2	46.6	46.5	44.1
2012	沖縄	長野	奈良	大分	北海道	大阪	埼玉	京都	神奈川	東京
	60.2	58.7	58.0	57.6	57.5	48.3	47.9	46.1	46.1	44.4
2013	奈良	沖縄	岩手	青森	熊本	千葉	京都	神奈川	大阪	東京
	61.2	59.5	59.4	57.8	57.7	48.8	48.6	46.7	46.6	44.1
2014	高知	宮城	沖縄	岩手	奈良	新潟	埼玉	神奈川	大阪	東京
	61.3	58.7	58.4	57.5	57.0	47.7	46.7	45.5	45.3	42.7
2015	岩手	青森	愛媛	福島	宮城	千葉	埼玉	大阪	神奈川	東京
	57.5	57.5	57.2	56.7	56.3	45.7	45.4	45.0	42.7	41.7
2016	奈良	和歌山	岐阜	秋田	青森	埼玉	千葉	大阪	神奈川	東京
	59.8	59.2	56.1	55.6	55.6	45.0	44.2	43.0	40.8	39.6
2017	奈良	熊本	山梨	徳島	青森	埼玉	大阪	千葉	神奈川	東京
	58.7	58.2	56.4	56.2	55.8	43.5	43.5	41.9	40.3	39.8
2018	奈良	青森	熊本	徳島	滋賀	宮城	埼玉	千葉	神奈川	東京
	60.0	56.0	55.0	54.9	54.7	43.5	42.9	42.8	40.2	39.3
2019	青森	奈良	和歌山	山梨	群馬	岩手	千葉	東京	宮城	神奈川
	58.0	56.8	55.9	55.3	54.3	45.2	44.3	43.0	42.7	42.6

(資料) 建築着工統計調査

貸家と持家で平均戸あたり面積の推移を比較すると、持家は1996年以降縮小傾向が続いているのに対し、貸家は2009～2011年に掛けて拡大している。ただし、両者の開きは依然大きい。

図表 1-1-1-10 貸家着工における平均戸当たり面積の推移



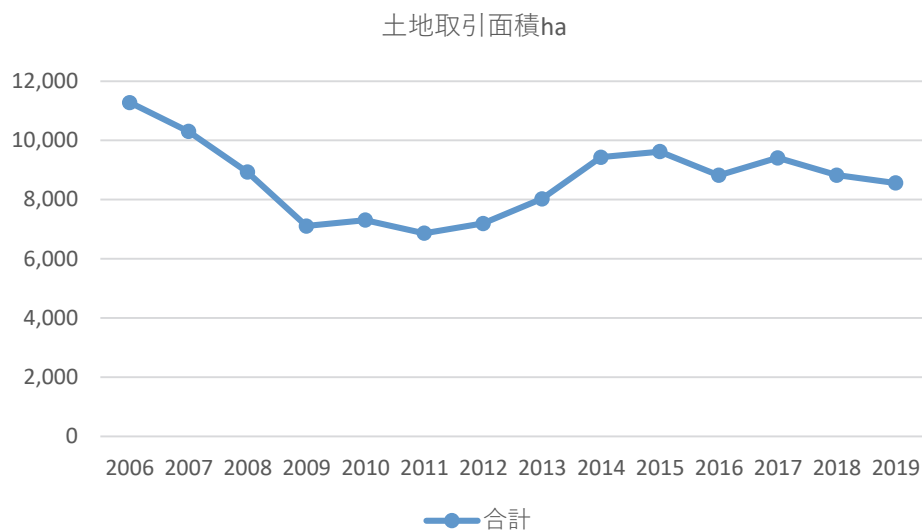
(資料) 建築着工統計調査

貸家平均戸当たり面積の底は、1990年、2008年に認められ、1991年、2009年以降数年間拡大傾向が続いている。これは、バブル崩壊、リーマンショックを機に景気が低迷した時期と重なる。両時期までの景気拡大期は、比較的成本を掛けずに高利回りなワンルーム物件への投資が、投機的に行われていた。景気低迷によってそうした投資が減ったことで、平均戸当たり面積が拡大したと考えられる。

また、景気低迷に伴い、企業や個人が保有する土地が市場に放出されたことから、それが賃貸住宅に活用され、土地が取得しやすくなった分、結果として面積拡大につながった面もあるのではないかと考えられる。

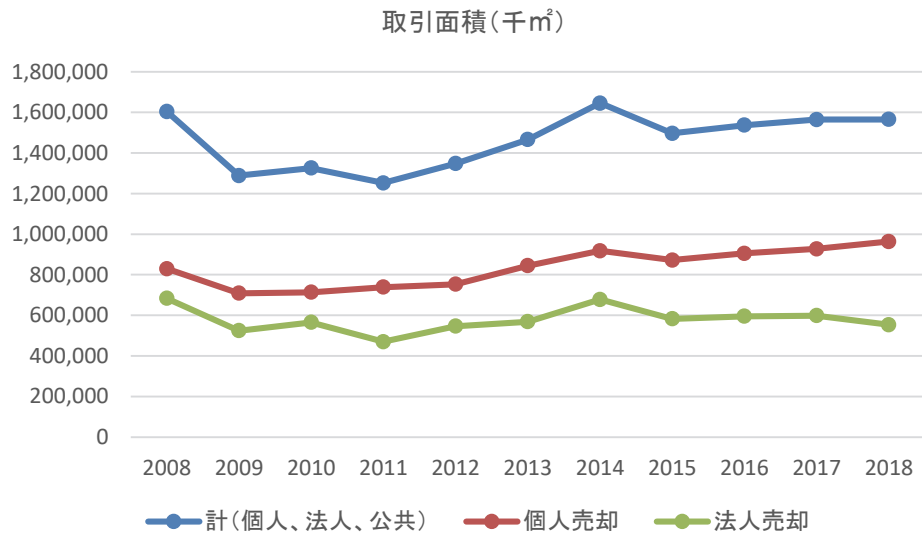
土地取引規制基礎調査で、首都圏の土地取引面積の推移をみると、2006～2009年まで低下傾向で推移し、2012～2015年年まで拡大傾向で推移している。同様に、土地・保有動態調査で、個人・法人別に土地の売却動向をみると、2008～2009年低下し、概ね2010、2011年以降2014年まで拡大している。このように土地取引の動向が、貸家平均戸当たり面積の推移と重なって見えることから、貸家平均戸当たり面積の拡大傾向について、景気低迷との関係が一定の説明力を持つものと思われる。

図表 1-1-1-11 土地取引面積の推移



(資料) 土地取引規制基礎調査概況調査 (国土交通省)

図表 1-1-1-12 土地売却面積推移

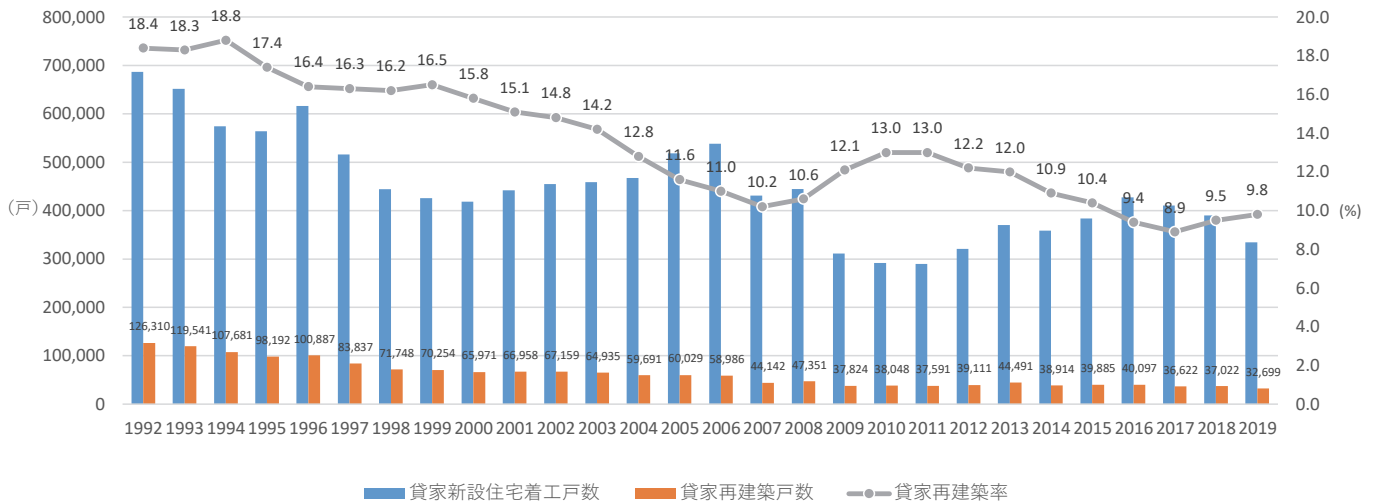


(資料) 2019 年土地保有・動態調査 (国土交通省)

(6)再建築率

貸家の再建築戸数は、2009 年以降、2018 年まで概ね 3.5 万戸～4.5 万戸の間で推移してきたが、直近の 2019 年は約 3.3 万戸に落ち込んでいる。再建築率は 2011 年以降 2017 年まで低下傾向で推移してきたが、2018 年 9.5%、2019 年 9.8%と増加傾向にある。1992 年以降では、1994 年の 18.8%がピークとなっており、25 年間で半減に近い縮小である。

図表 1-1-1-13 貸家再建築戸数・再建築率の推移

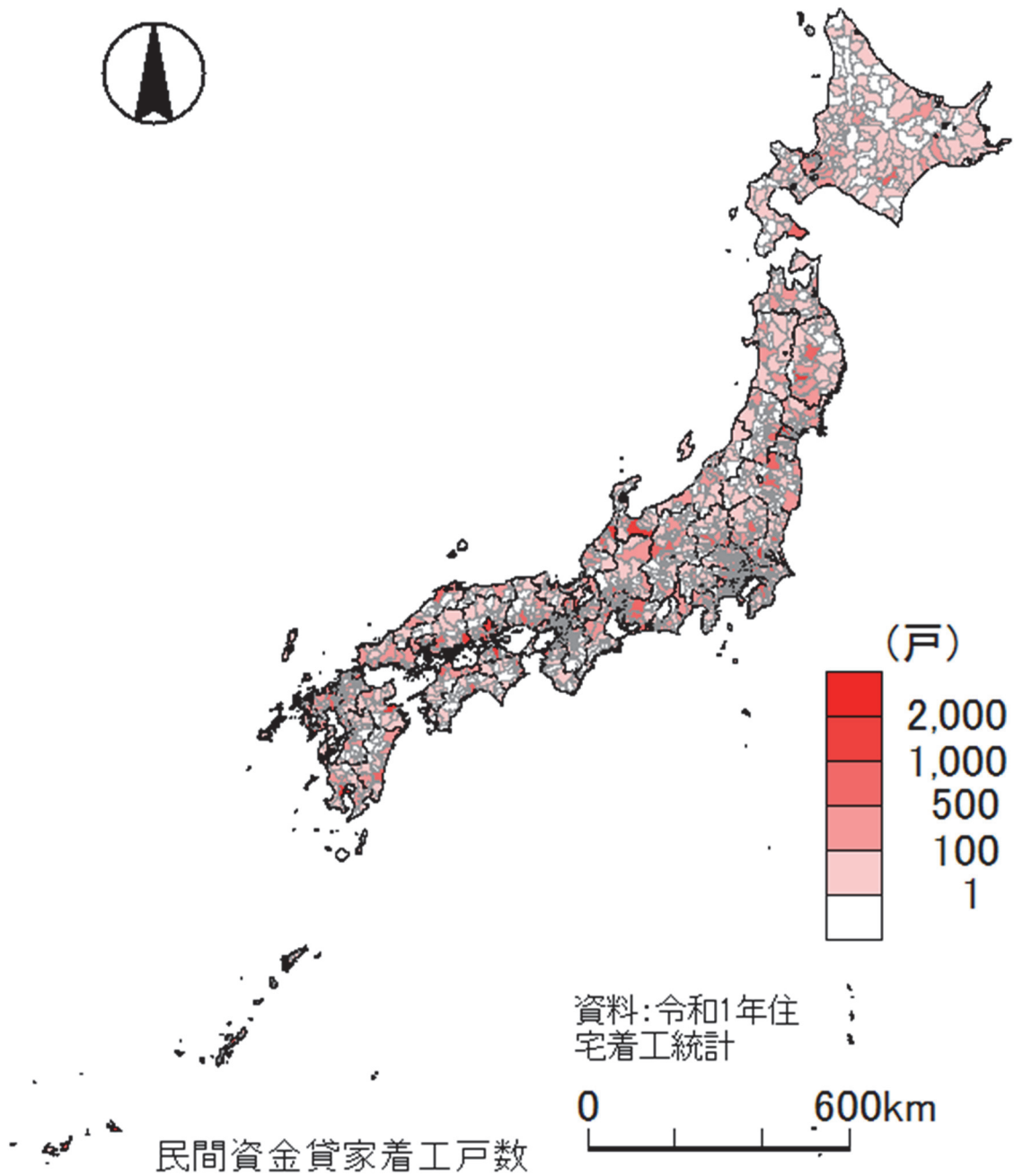


(資料) 住宅着工統計による再建築状況の概要 (国土交通省)

(7)市区町村の状況

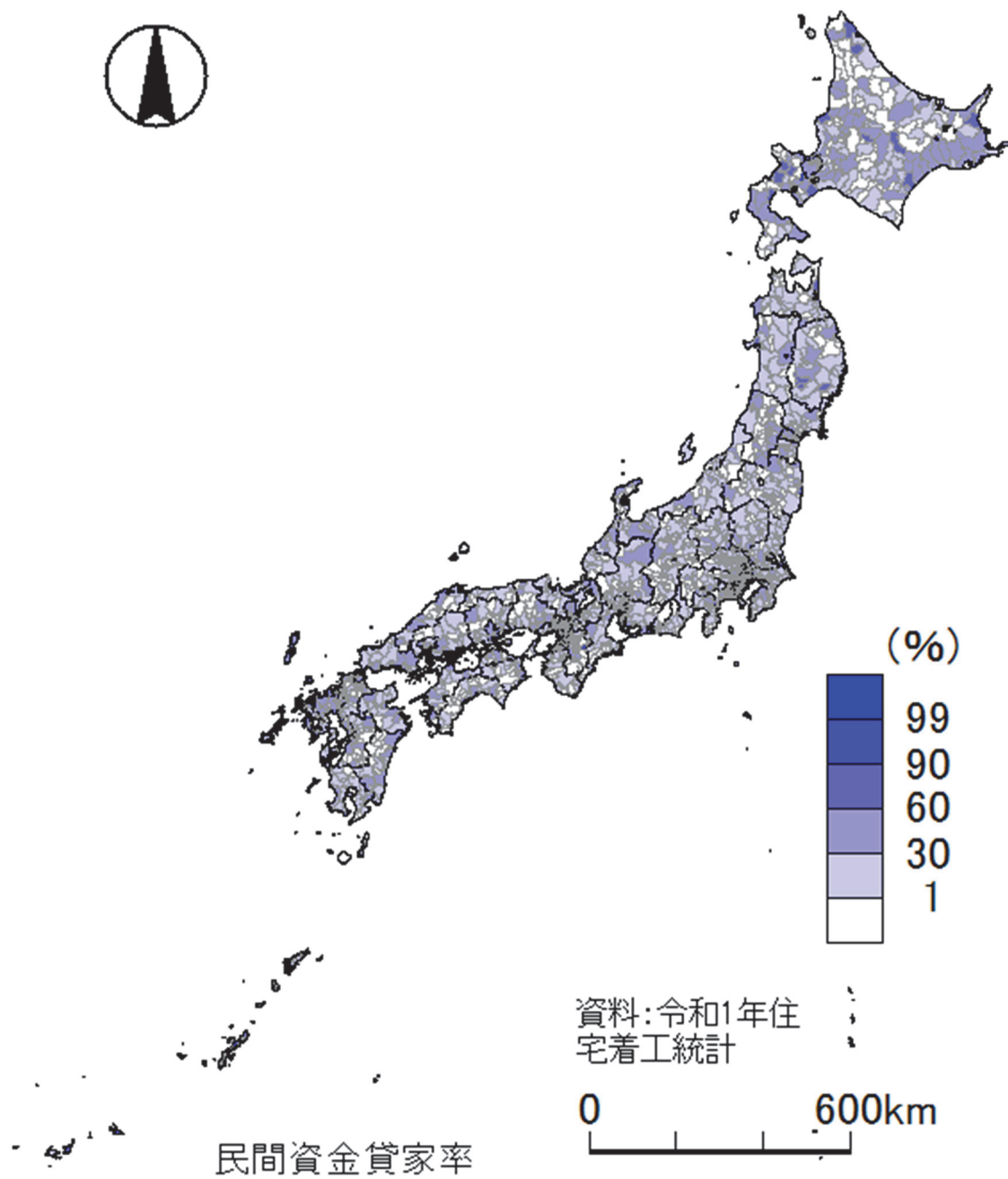
参考までに市区町村別の令和元年度における民間資金貸家戸数、貸家率、戸当たり床面積を空間図で示す。

図表 1-1-1-14 市区町村別民間資金貸家戸数

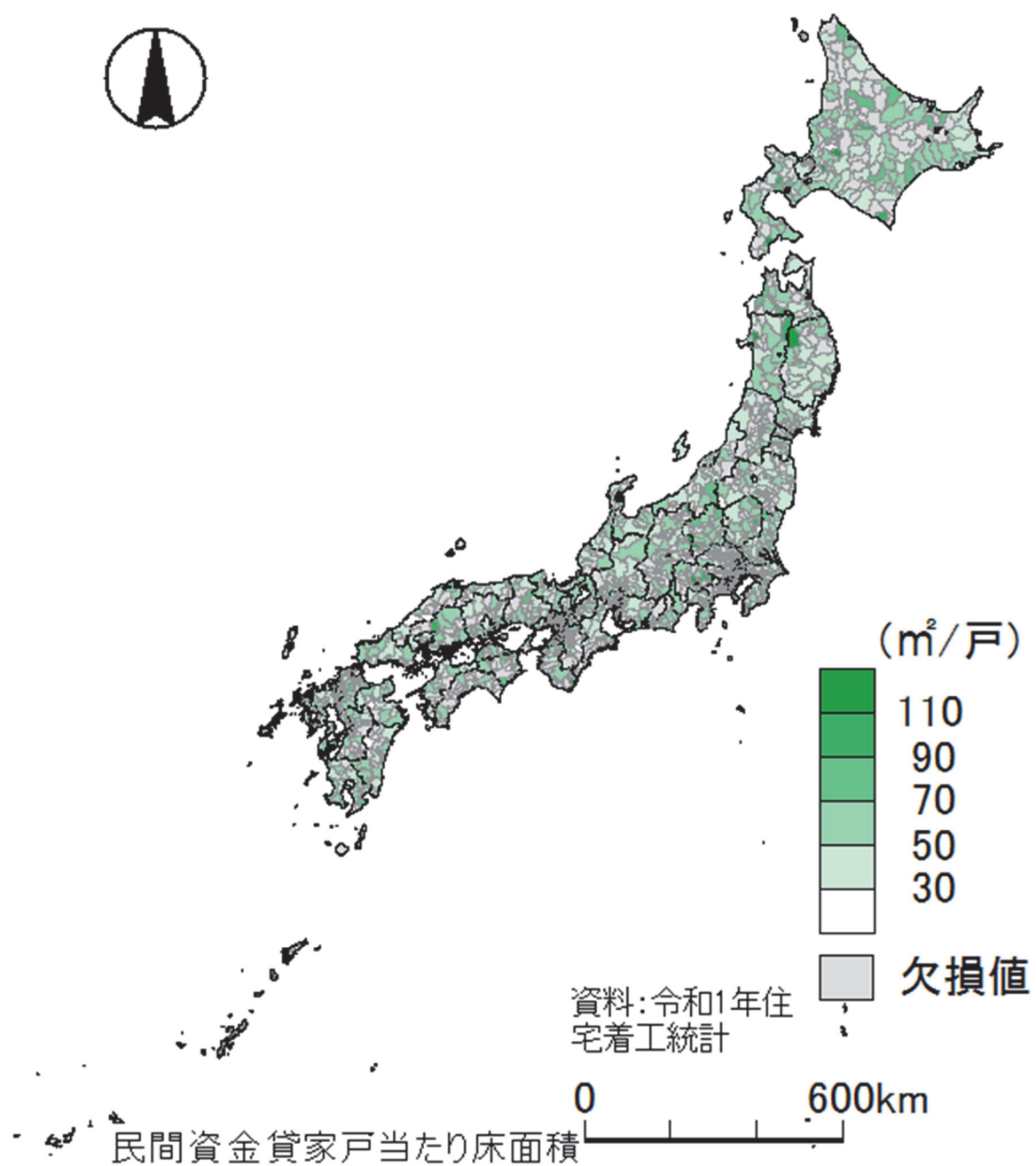


(資料) 建築着工統計調査

図表 1-1-1-15 市区町村別民間資金貸家率



図表 1-1-1-16 市区町村別民間資金貸家戸当たり床面積



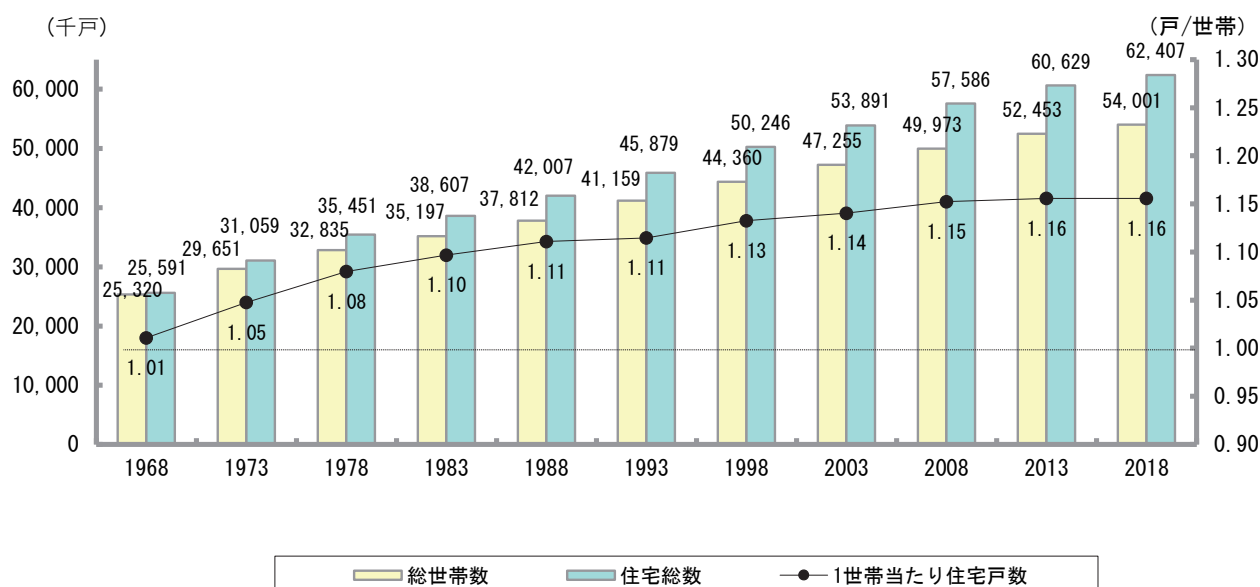
(資料) 建築着工統計調査

2 | 全住宅・賃貸住宅ストックの現状・動向把握

(1) 住宅ストックの状況

住宅総数は平成 30 年現在 6,241 万戸に達している。昭和 43 年に総世帯数を上回った後も総世帯数を上回るペースで増加し、1 世帯当たり住宅戸数の拡大が減速している。

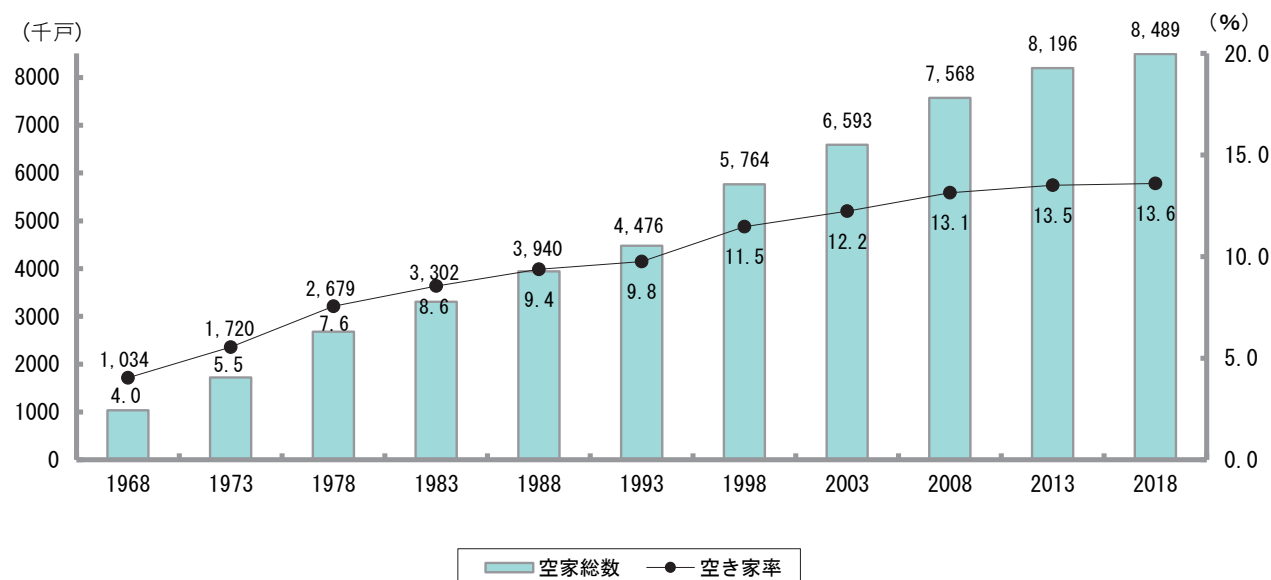
図表 1-1-2-1 住宅総数と総世帯数の推移



(資料) 住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

しかし、空き家率 (空き家総数 ÷ 住宅総数 × 100) は平成 10 年に 10% を突破し、増加の一途をたどっている。空き家総数は、平成 30 年時点で約 849 万戸、空き家率は 13.6% に達している。

図表 1-1-2-2 広義の空き家率の上昇



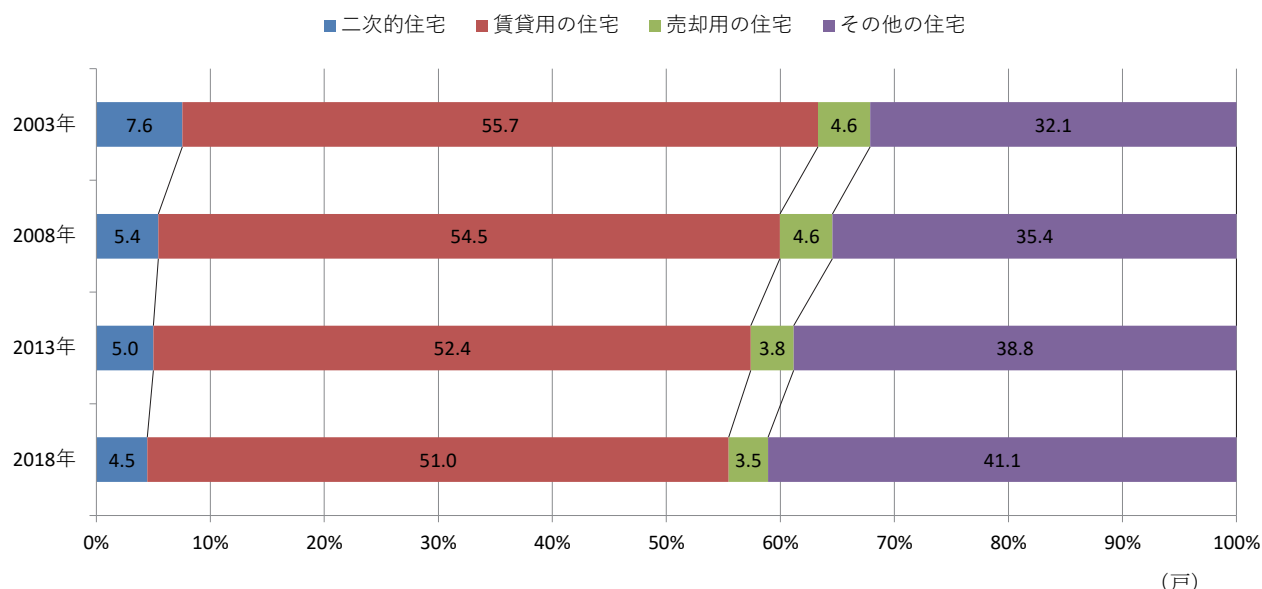
(資料) 住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

(2)空き家の状況

平成 30 年の空き家の内訳をみると、「二次的住宅（別荘・その他）」が 4.5%、「賃貸用」が 51.0%、「売却用」が 3.5%である。二次的住宅は使用状態にある空き家、賃貸用と売却用は市場に流通している住宅である。これらは平成 25 年に比べるとわずかに減少しているものの、平成 15 年と比べても大きく変化していないことから、流通環境の中で常にこの程度の割合が存在するものと捉えることができる。一方、「その他の住宅」が 41.1%となっており、348 万 7,200 戸を占めている。

これが居住していない状態の狭義の空き家となるが、平成 25 年に比べて 2.3 ポイント増加している。

図表 1-1-2-3 空き家の内訳

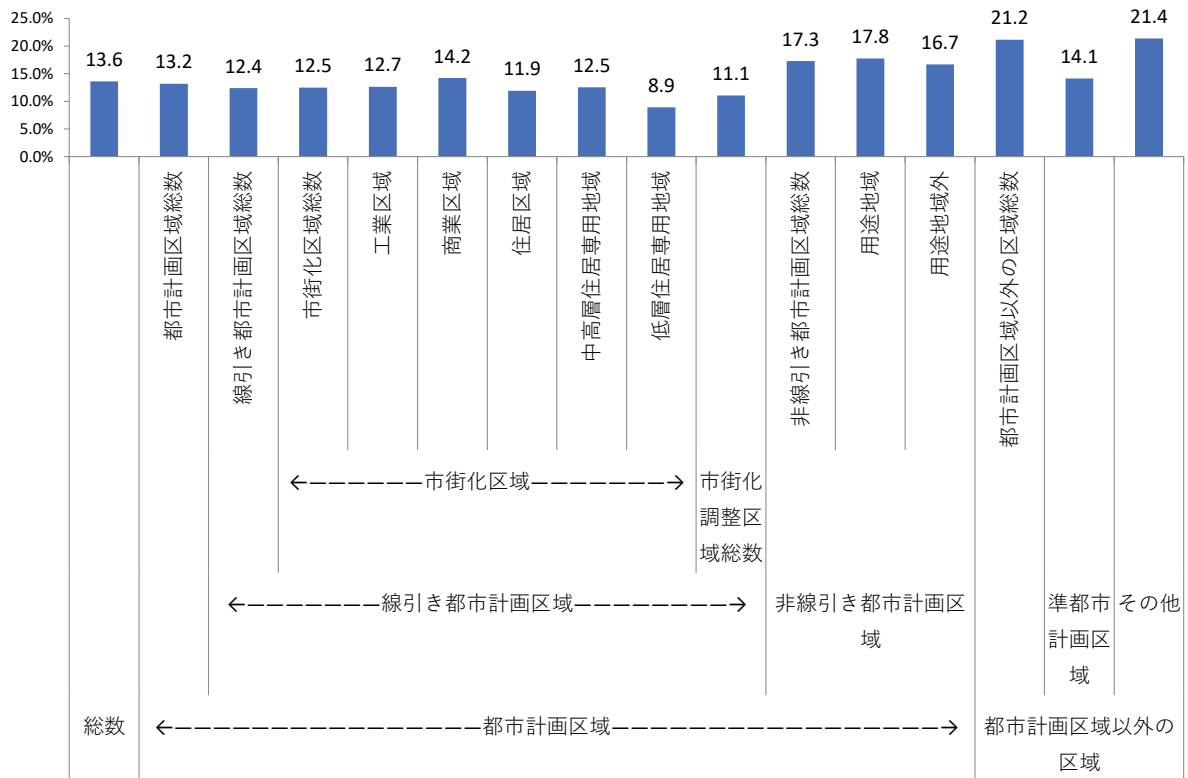


	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	総数
2003年	498,200	3,674,900	302,600	2,117,600	6,593,300
2008年	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	7,567,900
2013年	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	8,195,600
2018年	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	8,488,600

(資料) 住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

都市計画区域別にみると、広義の空き家率は、商業区域で 14.2%とやや高く、低層住居専用地域では 8.9%と低くなっている。

図表 1-1-2-4 都市計画区域別空き家率



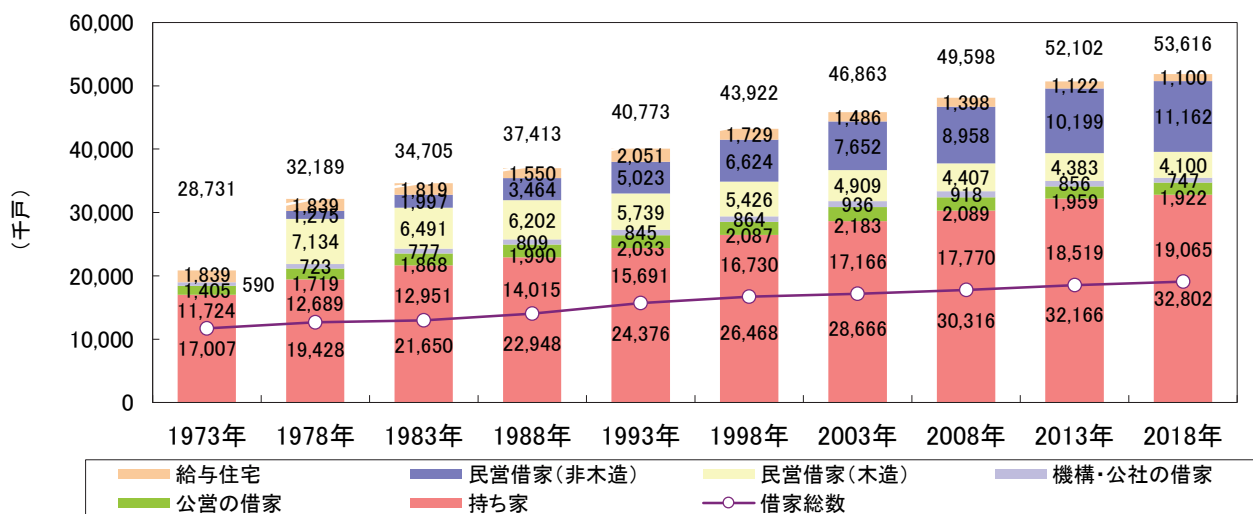
(資料) 平成 30 年住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

(3)住宅ストックの内訳

2018 年の持家戸数は 3,280 万戸である。これに対し借家総数は 1,907 万戸で、そのうち非木造民営借家が 1,116 万戸、木造民営借家が 410 万戸である。

木造民営借家は昭和 53 年に 713 万戸、非木造民営借家は 128 万戸であったが、その後非木造民営借家の供給が進み、1998 年時点で木造を上回って、今日では木造の倍以上を占めている。

図表 1-1-2-5 持家・借家（木造・非木造）別住宅数のストック推移



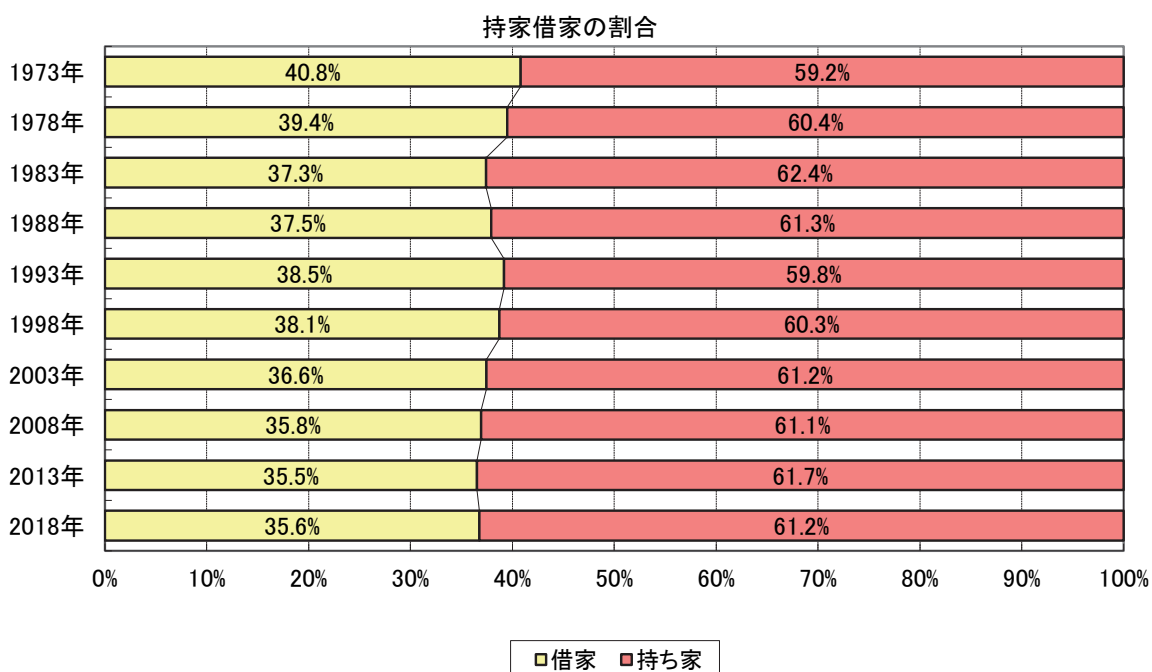
(注) 図中凡例の「機構」とは、「独立行政法人都市再生機構」の、「公社」とは、「地方住宅供給公社」の略称 (以下同様) である。

(資料) 住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

1973 年時点で 4 割を超えていた借家率は、2018 年には 35.6%まで縮小している。この背景には、極め

て低水準の住宅ローン金利に加え、ローン減税等の持ち家支援施策などの制度的支援の効果がうかがわれる。

図表 1-1-2-6 持家・借家（木造・非木造）別住宅数のストック推移

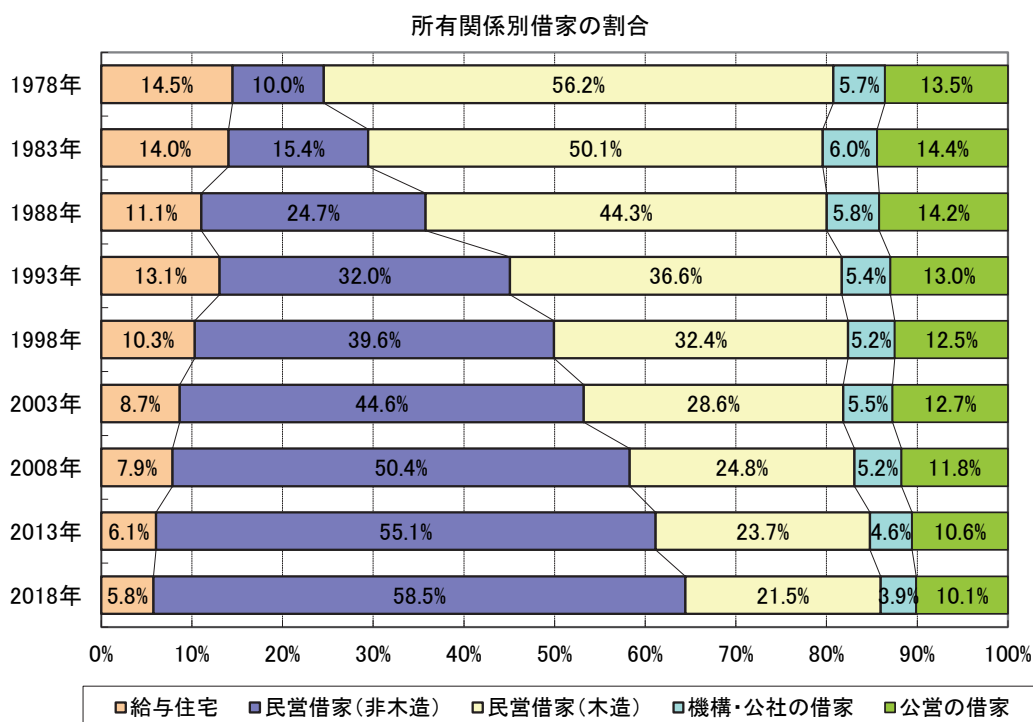


(資料) 住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

(4)借家ストックの内訳

借家系住宅の構成率の変化をみると、木造住宅が減少し非木造住宅が増えていることに加え、近年における企業のリストラや保有資産の最適化を背景にした市場放出によって、給与住宅の減少傾向が明らかである。

図表 1-1-2-7 借家における所有関係・木造非木造別住宅ストックの推移

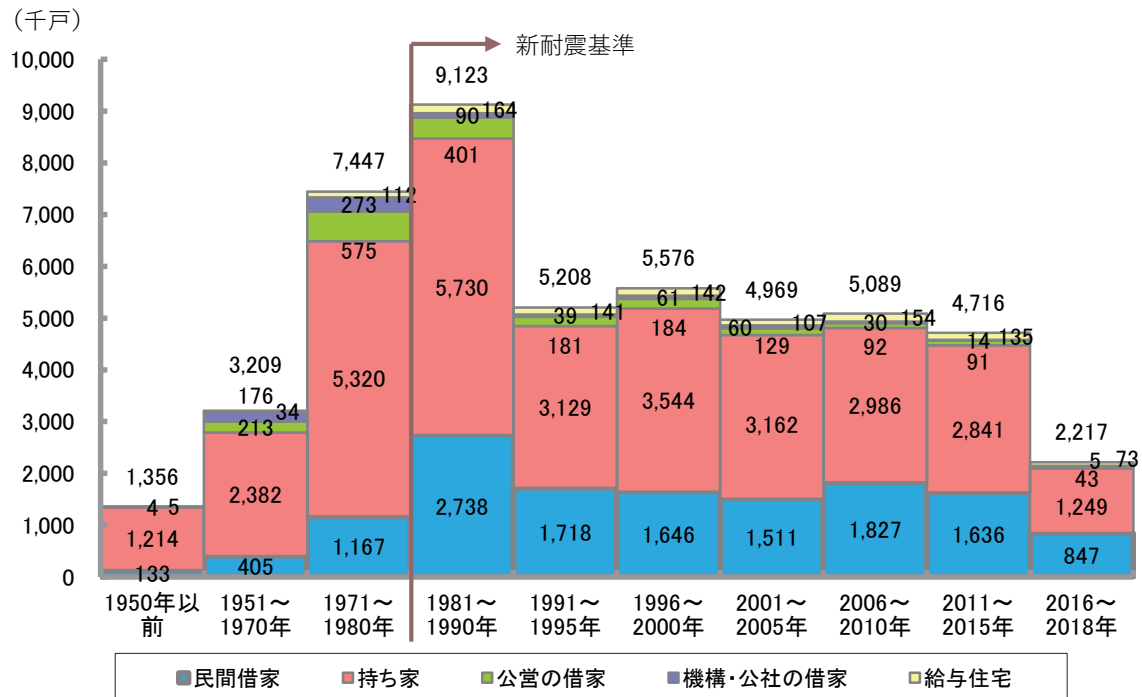


(資料) 住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

借家の旧耐震基準のストック量は持家と比べて少ないものの、依然として171万戸のストックがある。

これらの耐震化や更新が課題である。

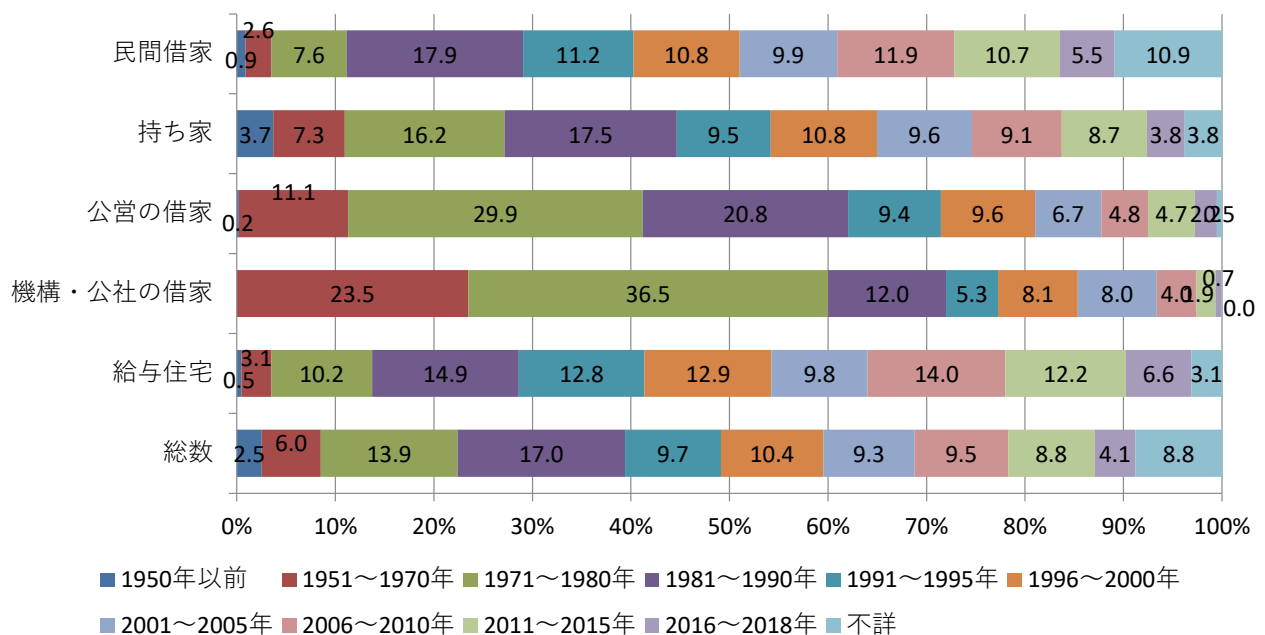
図表 1-1-2-8 建築時期別所有関係別住宅戸数の推移



(資料) 住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

1980年以前に建築されたストックを多く抱えているのは、機構・公社、公営の借家である。機構・公社は60.0%、公営は41.2%、一方、持ち家27.2%、給与住宅13.8%である。民間借家の場合は11.1%と他に比べると割合は低いが、今後さらに更新を進めていく必要がある。

図表 1-1-2-9 建築時期別所有関係別戸数割合



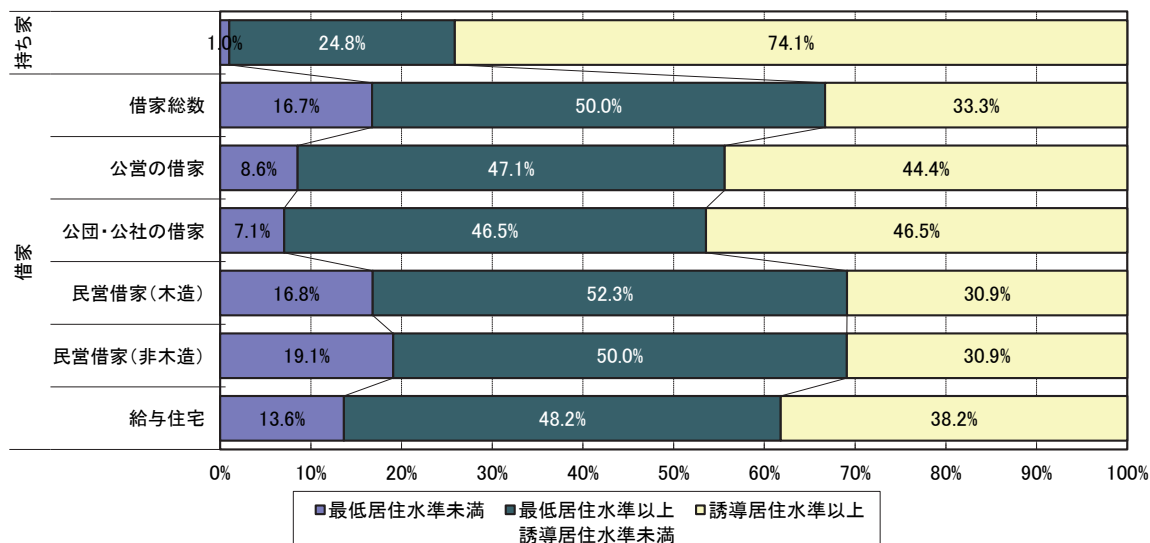
(資料) 住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

(5) 住宅ストックと居住水準

居住水準別にみると、持家は誘導居住面積水準以上が74.1%となっており、借家全般にまさる水準を

確保している。民営借家（木造）には最低居住面積水準を満たさぬ住宅が 16.8%と多いが、最低居住水準以上、誘導居住水準未満の構成率は 52.3%と最も高くなっている。民営借家（非木造）も、構成比に大きな違いはない。

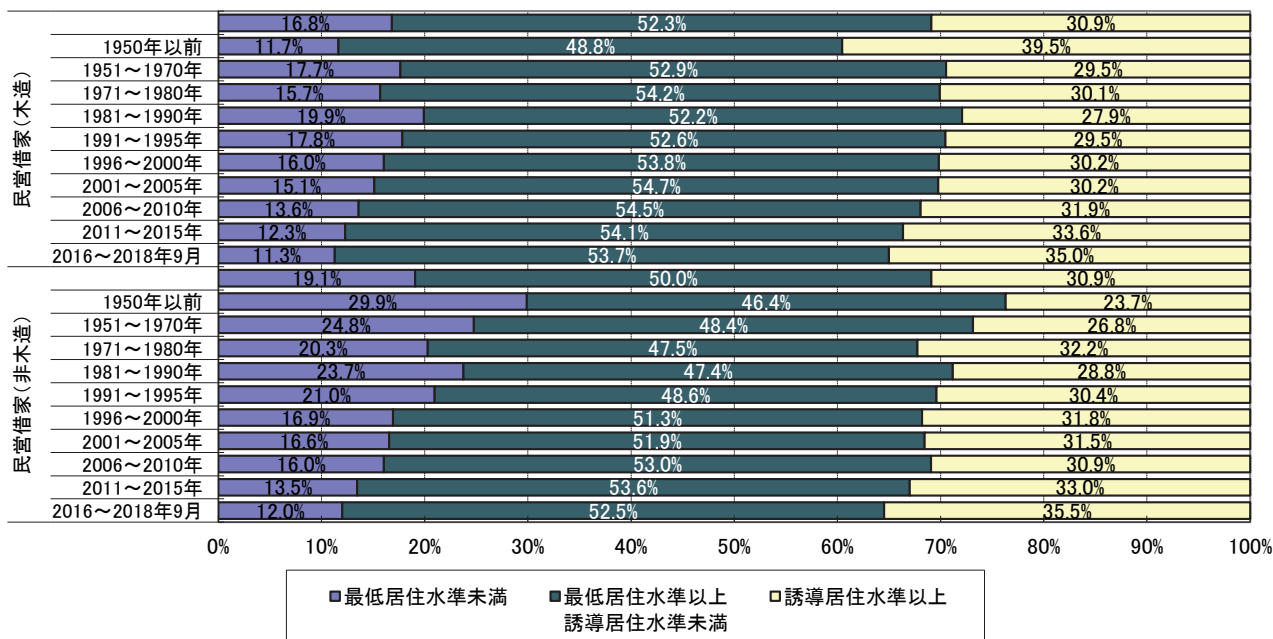
図表 1-1-2-10 所有関係別住宅の居住水準別構成比



（資料）平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

民営借家の居住水準（木造と非木造）を建築時期別にみると、非木造・木造の双方において、誘導居住水準以上の住宅ストックが最近の建築時期になるほど増えていることが分かる。民間借家においては、相対的に非木造のストック数が増えているものの、木造においても居住水準の向上が進んでいる。

図表 1-1-2-11 所有関係別住宅の居住水準別構成率

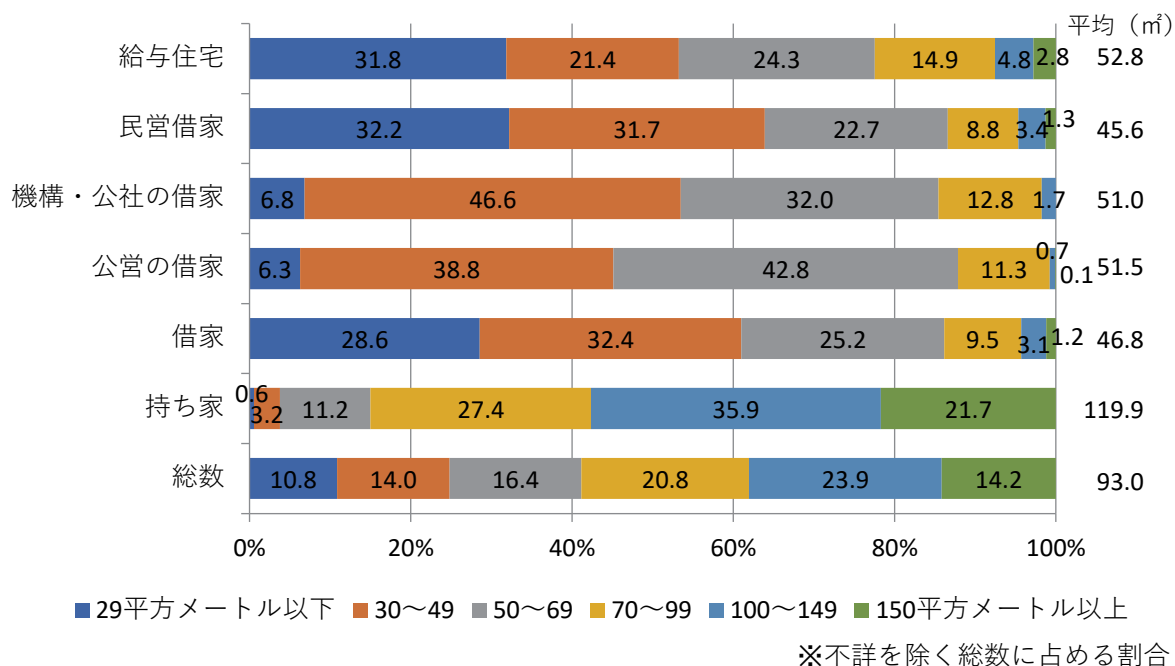


（資料）平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(6)住宅の広さ

民営借家の平均戸当たり延べ床面積は 45.6 ㎡、これに対し持ち家は 119.9 ㎡と依然として開きは大きい。民営借家は 29 ㎡以下が 32.2%を占めており、50 ㎡未満が 6 割を超えている。

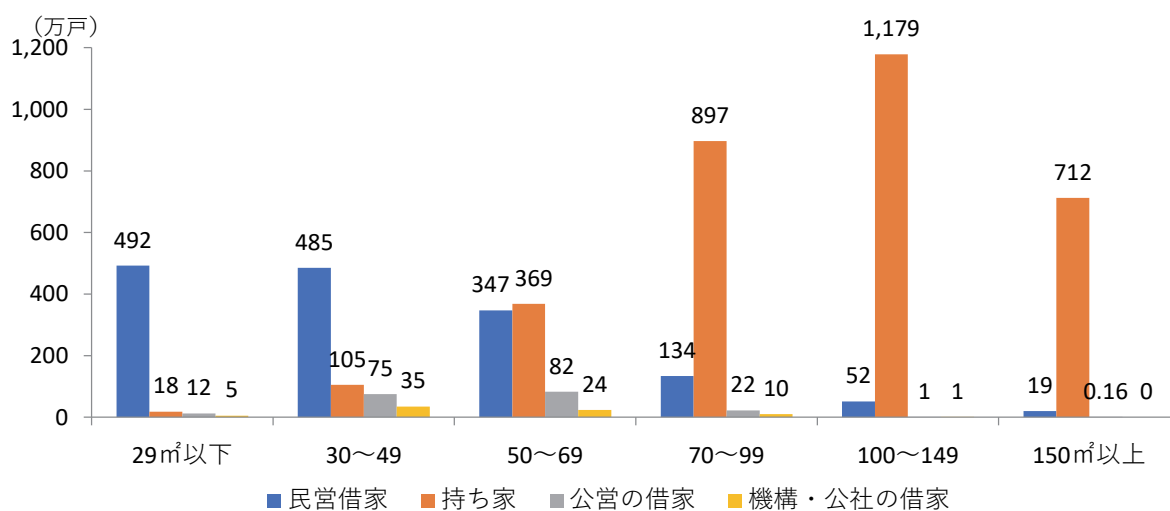
図表 1-1-2-12 所有関係別延べ床面積別構成比



(資料) 平成 30 年住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

戸数で見ると、持ち家は 70 ㎡以上が多くを占め、民営借家は 70 ㎡未満が多くを占める。ちょうど、50～69 ㎡に持ち家と民営借家が同程度のストックを有している。

図表 1-1-2-13 所有関係別延べ床面積別住宅数



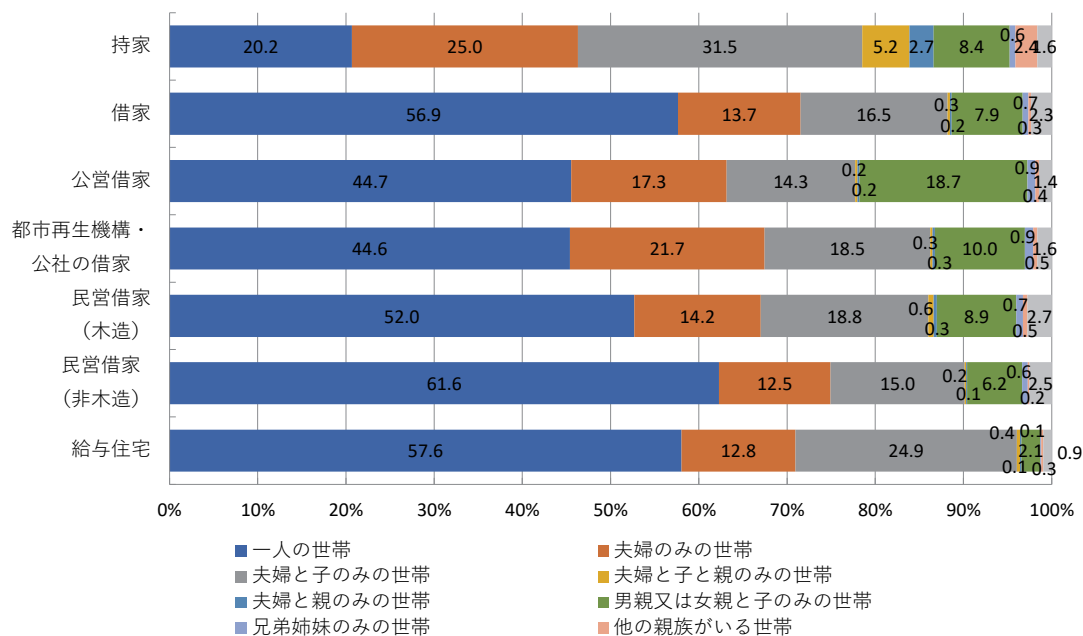
(資料) 平成 30 年住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

(7)賃貸居住者の状況

①賃貸居住世帯の家族類型

賃貸居住世帯を家族類型別にみると、一人の世帯が借家全体の 56.9%を占めており、民営借家非木造に限ると 61.6%を占めている。

図表 1-1-2-14 所有関係別・家族類型別世帯数割合



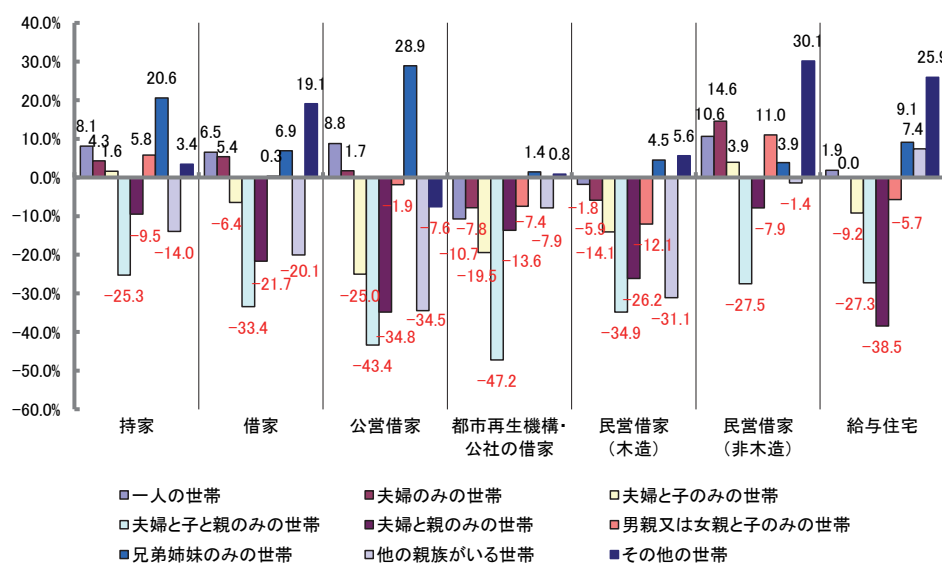
（資料）平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

平成 25 年と 30 年の伸び率をみると、借家では、一人の世帯、夫婦のみの世帯、男親又は女親と子のみの世帯、兄弟姉妹のみの世帯、その他の世帯が増加している他はすべて減少している。

しかし、非木造の民営借家は、夫婦と子と親のみの世帯、夫婦と親のみの世帯、他の親族がいる世帯以外全て増加しており、増加率も全体的に高くなっている。これに対し、木造の民営借家は兄弟姉妹のみの世帯とその他の世帯が増加している他はすべて減少している。

持家は、夫婦と子と親のみの世帯と夫婦と親のみの世帯、及び他の親族がいる世帯以外は、増加している。

図表 1-1-2-15 所有関係別・家族類型別世帯数の平成 25～30 年増減割合

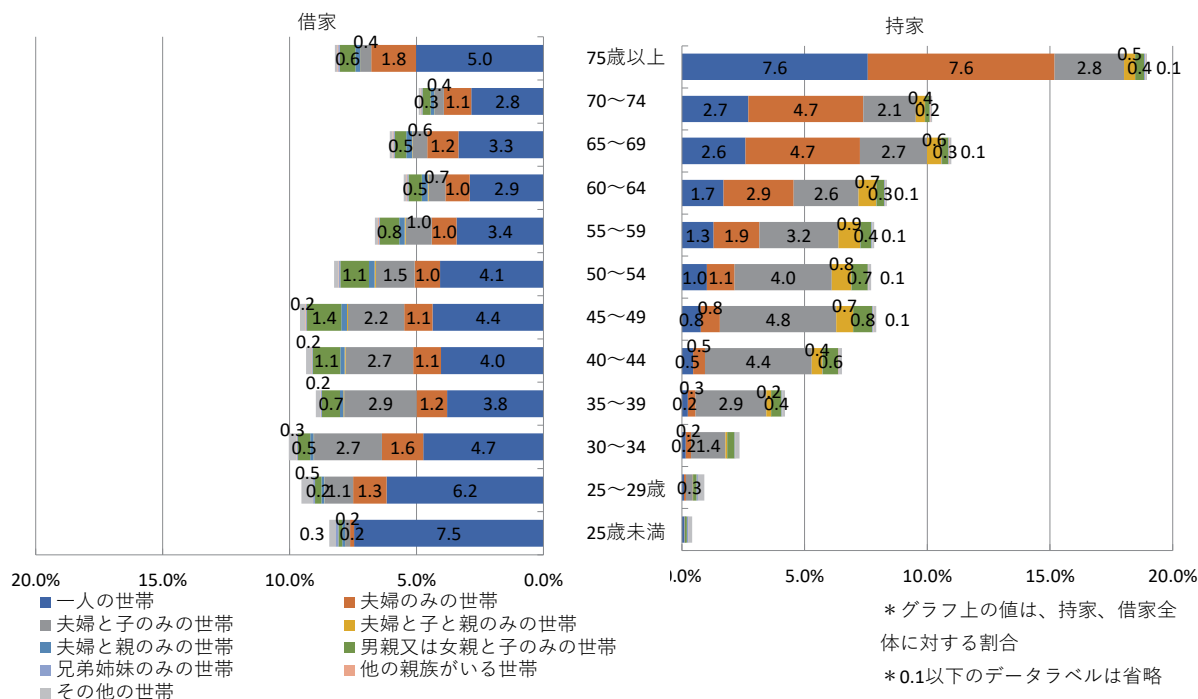


（資料）平成 25、30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

世帯主の年齢別に構成率をみると、借家では 20～30 歳代の一人の世帯、夫婦と子のみの世帯の割合が高くなっている。また、一人の世帯では 75 歳以上の割合も比較的高くなっている。

持家では、40～50 歳代の夫婦と子のみの世帯、夫婦と子と親のみの世帯の割合が高くなっている。また、60 歳以上になると、夫婦のみの世帯の割合が高くなっており、子が世帯分離した後夫婦のみ持ち家に暮らす形態が持ち家において多いことが分かる。75 歳以上では、一人の世帯の割合が極端に高くなっている。

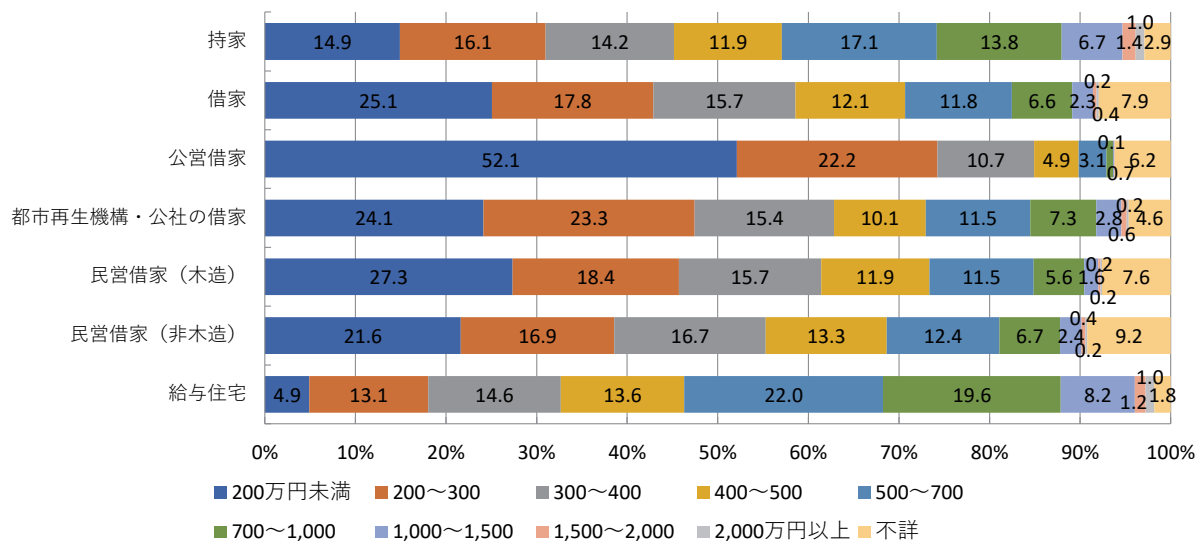
図表 1-1-2-16 持借別・世帯主の年齢階級別・家族類型別世帯数



②世帯主収入階級

借家世帯の世帯主収入階級をみると、借家全体では 200 万円未満が 25.1%と最も割合が高く、400 万円未満で全体の 6 割を占める。一方、持家は 500～700 万円の割合が 17.1%で最も高くなっており、大凡の傾向として、借家世帯よりも収入が高めである。

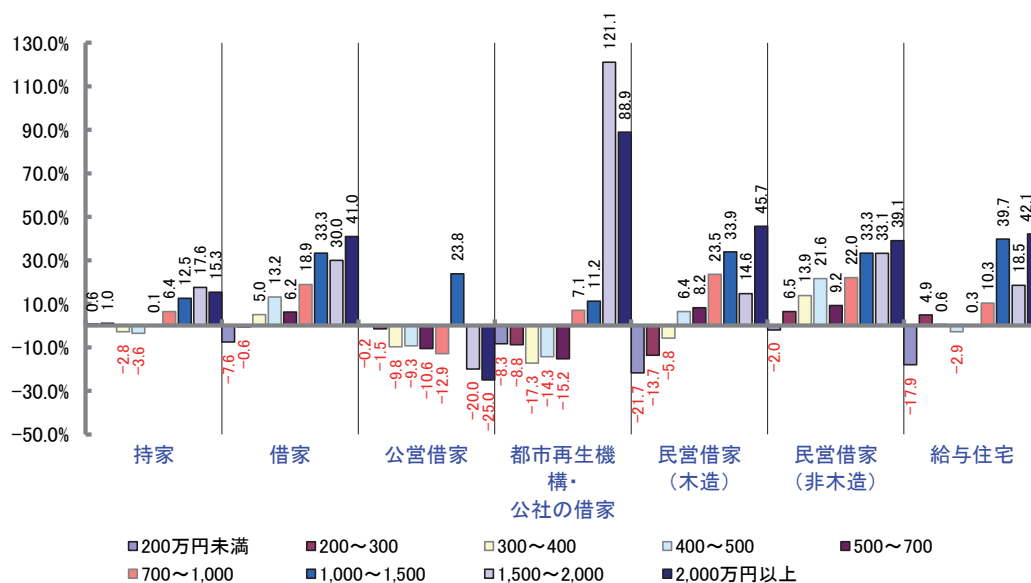
図表 1-1-2-17 所有関係別・世帯主の収入階級別世帯数割合



平成 25 年と 30 年の伸び率をみると、借家では、300 万円以上が増加しており、300 万円未満は減少している。非木造の民営借家と木造の民営借家も同じ傾向にある。

一方、持家は、700 万円以上の世帯が増加している。

図表 1-1-2-18 所有関係別・世帯主の収入階級別世帯数の平成 25～30 年増減割合



（資料）平成 25、30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

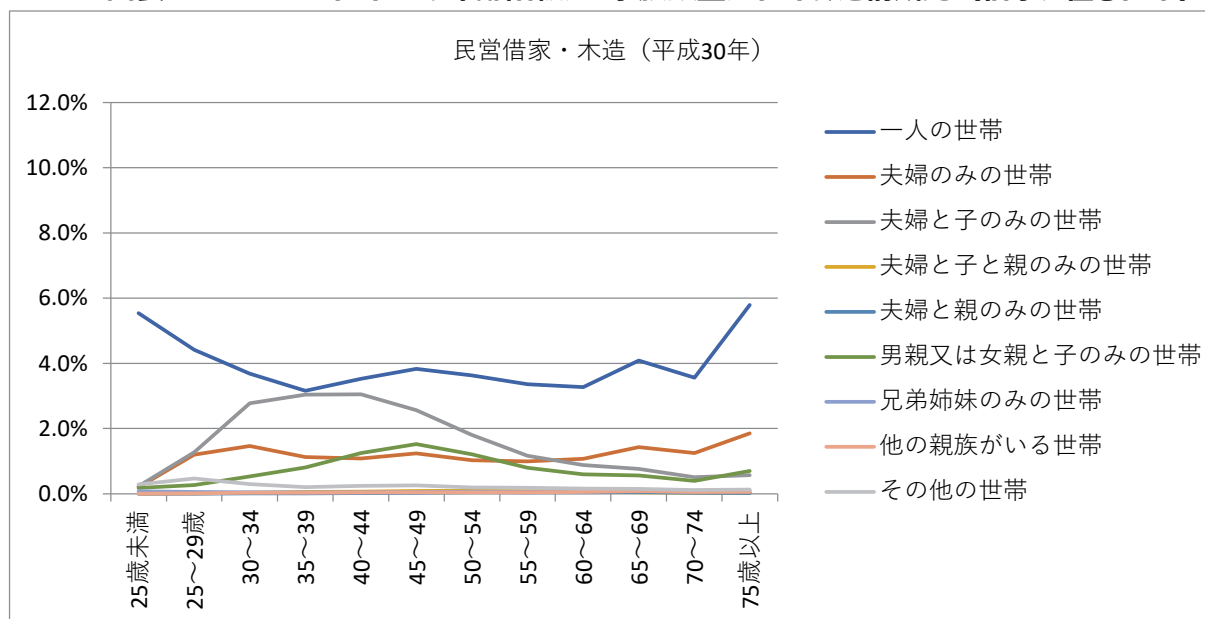
③民営借家居住世帯の世帯主年齢別家族類型別特徴

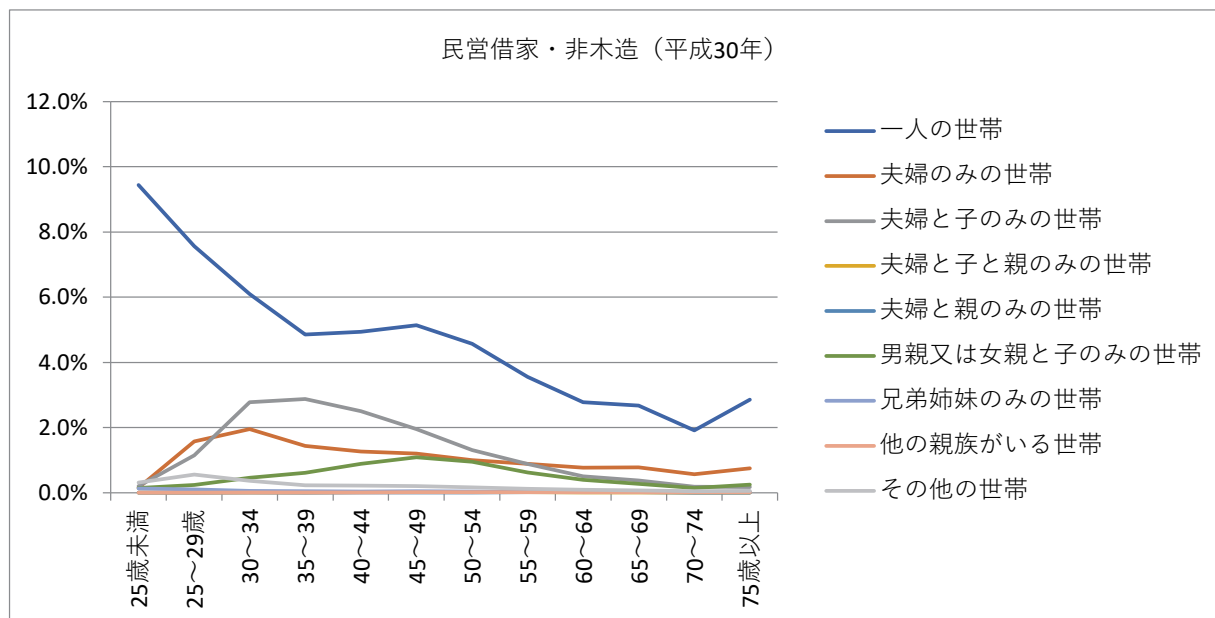
民営借家に住む世帯全体に占める、世帯主の年齢別、家族類型別構成率をみると、木造の民営借家では、一人の世帯がほとどの年代も他に比べ高くなっている点や、比較的高齢層の夫婦のみ世帯の割合が高くなっている点に特徴が認められる。

非木造の民営借家では、20 歳未満から 30 歳代の一人の世帯の割合が圧倒的に高い点が特徴的である。

30～40 歳代の夫婦と子のみの世帯は、木造・非木造どちらも比較的高くなっており、やはりこの層が民営借家の主要な需要層であることが分かる。

図表 1-1-2-19 世帯主の年齢階級別・家族類型別世帯数と構成比（借家に住む世帯）





（資料）平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

④従前の居住形態

民営借家から民営借家に住み替えた世帯は 190 万世帯（22.0%）あり、住み替えた世帯としては最も多い。次いで親族の家から民営借家の 117 万世帯（13.6%）である。これに対し、持家から民営借家への住み替えは 53 万世帯（6.1%）である。

一方、民営借家から持家へは 109 万世帯（12.6%）、持家から持家への住み替えは 66 万世帯（7.7%）である。

民営借家に住み替えた世帯の従前の住宅種類別割合の推移をみると、平成 10 年から、民営借家（共同住宅）からの住み替えの割合が増加している。

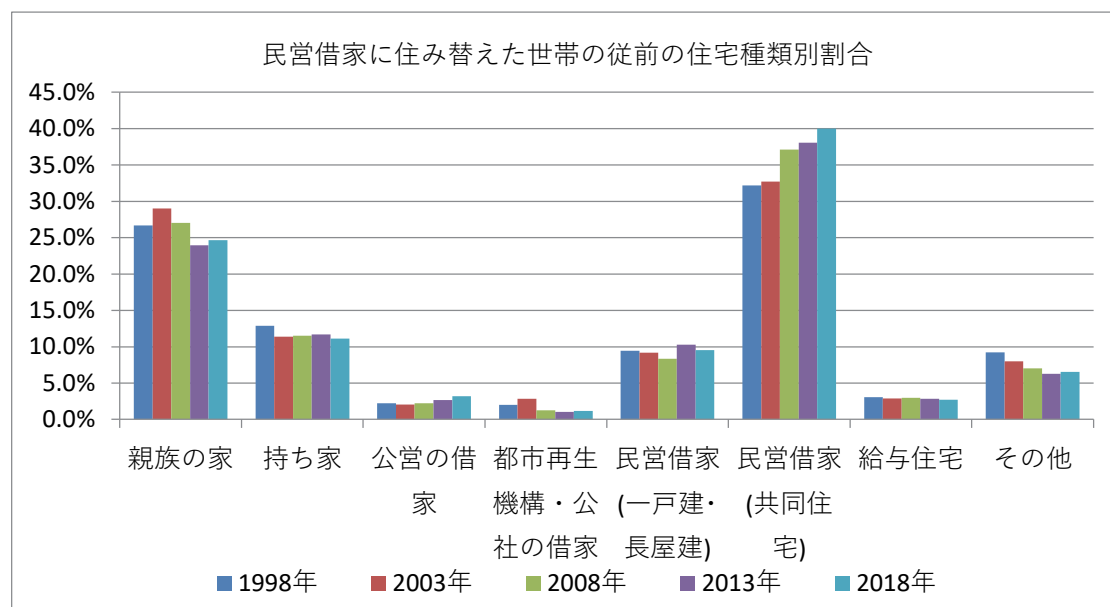
図表 1-1-2-20 所有関係別・家計を主に支える者の従前の居住形態

H30 世帯数		家計を主に支える者の従前の居住形態							(世帯)	
		親族の家	持ち家	公営の借家	都市再生機構・公社の借家	民営借家（一戸建・長屋建）	民営借家（共同住宅）	給与住宅	その他	総数
持ち家		301,500	661,000	120,200	66,200	313,200	1,085,500	154,300	57,700	2,810,300
公営の借家		34,900	28,300	68,900	10,600	38,100	93,800	2,600	13,900	298,000
都市再生機構・公社の借家		15,000	21,500	6,900	43,900	8,400	40,800	4,500	5,000	147,900
民営借家		1,169,100	527,100	151,800	55,200	451,800	1,897,200	129,500	309,400	4,743,700
給与住宅		113,300	82,200	9,800	4,800	25,700	104,700	178,800	80,600	604,600
主世帯総数		1,633,800	1,320,000	357,500	180,800	837,100	3,222,000	469,600	466,500	8,604,500

※民営借家の長屋建にはテラスハウスを含む

H30 構成率(%)		家計を主に支える者の従前の居住形態							(世帯)	
		親族の家	持ち家	公営の借家	都市再生機構・公社の借家	民営借家（一戸建・長屋建）	民営借家（共同住宅）	給与住宅	その他	総数
持ち家		3.5%	7.7%	1.4%	0.8%	3.6%	12.6%	1.8%	0.7%	32.7%
公営の借家		0.4%	0.3%	0.8%	0.1%	0.4%	1.1%	0.0%	0.2%	3.5%
都市再生機構・公社の借家		0.2%	0.2%	0.1%	0.5%	0.1%	0.5%	0.1%	0.1%	1.7%
民営借家		13.6%	6.1%	1.8%	0.6%	5.3%	22.0%	1.5%	3.6%	55.1%
給与住宅		1.3%	1.0%	0.1%	0.1%	0.3%	1.2%	2.1%	0.9%	7.0%
主世帯総数		19.0%	15.3%	4.2%	2.1%	9.7%	37.4%	5.5%	5.4%	100.0%

※民営借家の長屋建にはテラスハウスを含む



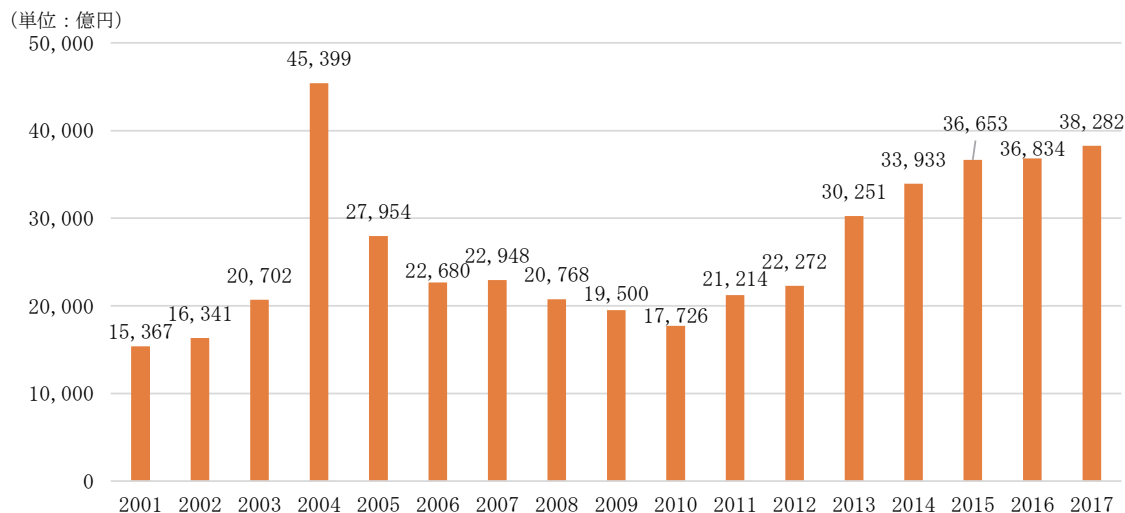
(資料) 住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

3 | ファイナンスの実態

(1) 貸家向け新規貸出額・貸出残高

国土交通省の「民間住宅ローンの実態に関する調査」では、金融機関による賃貸住宅向け新規貸出額が、2011 年以降年々増加しており、直近の 2017 年の総額が 3 兆 8,282 億円で、前年より 1,448 億円増加している。

図表 1-1-3-1 賃貸住宅向け新規貸出額の推移



(資料) 国土交通省「民間住宅ローンの実態に関する調査」

貸出残高も 2013 年以降増加しており、2017 年は 31 兆 1,492 億円で、前年より 3 億 6,326 万円の増加である。

図表 1-1-3-2 賃貸住宅向け貸出残高の推移

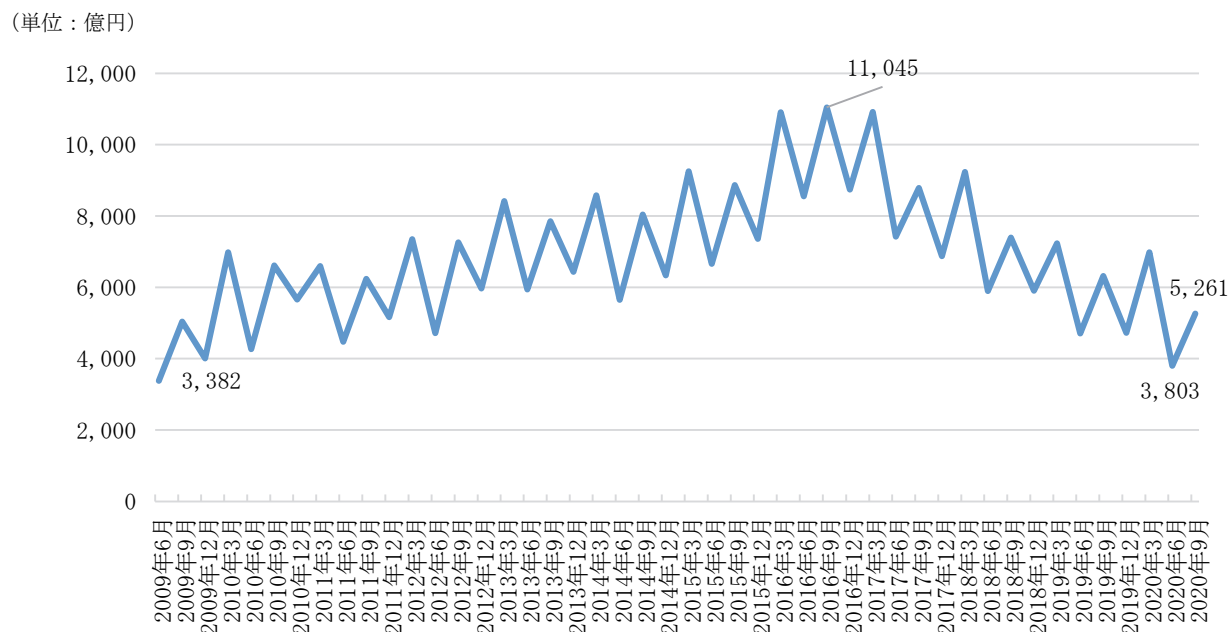


(資料) 国土交通省「民間住宅ローンの実態に関する調査」

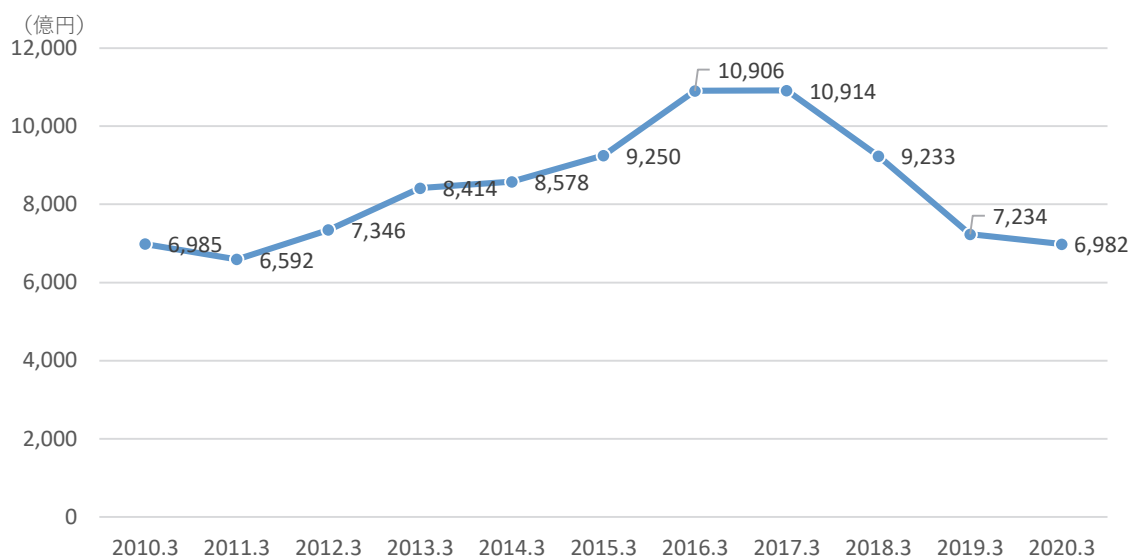
日銀の四半期統計で直近の状況を見ると、個人による貸家業新規貸出額は、2009 年 6 月期以降増加基調で推移し、2016 年 9 月期には 1 兆 1,045 億円に達した。これをピークに 2017 年 3 月期以降減少傾向に転じ、2020 年 6 月期は 3,803 億円と、2009 年 6 月に迫る低水準となっている。

同年 3 月の推移を見ると、2009 年以降の増加傾向の中でも、2016 年、2017 年の伸びが大きかったことが分かる。

図表 1-1-3-3-1 個人による貸家業新規貸出額の推移（月次）



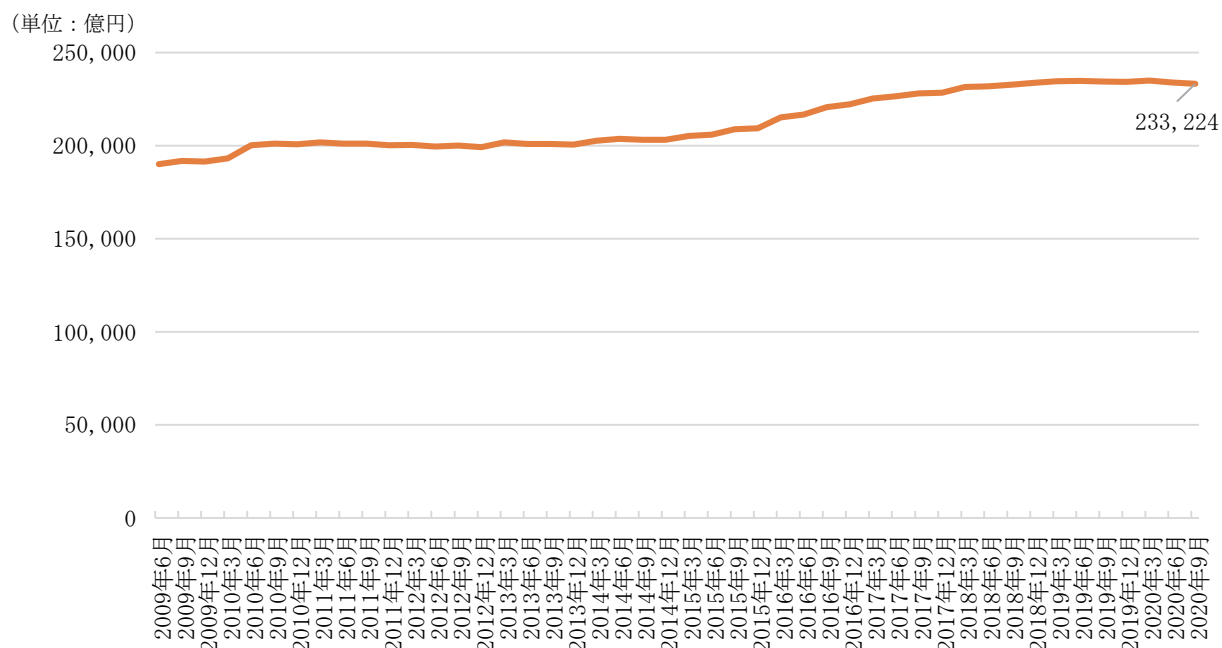
図表 1-1-3-3-2 個人による貸家業新規貸出額の推移（各年 3 月）



(資料) 日本銀行「貸出先別貸出金（設備資金新規貸出額）」

貸出残高は、2015 年 3 月期以降増加傾向で推移してきたが、2019 年 6 月期以降横ばい傾向が続き、直近の 2020 年 9 月期は、23 兆 3,224 億円となっている。

図表 1-1-3-4 個人による貸家業貸出残高

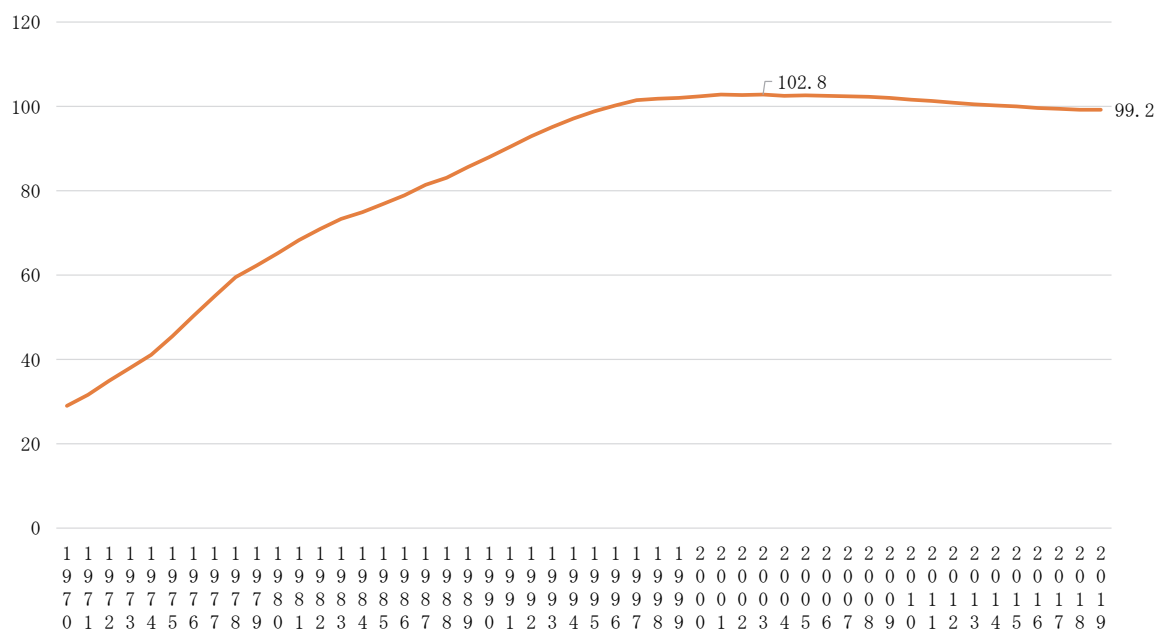


(資料) 日本銀行「貸出先別貸出金 (設備資金残高)」

(2)家賃

消費者物価指数における家賃をみると、1970 年から一貫して上昇してきたが、2003 年の 102.8 ポイントをピークに横ばいから漸減傾向に転じて推移している。2019 年は 99.2 ポイントである。

図表 1-1-3-5 消費者物価指数における家賃の推移 (年次)

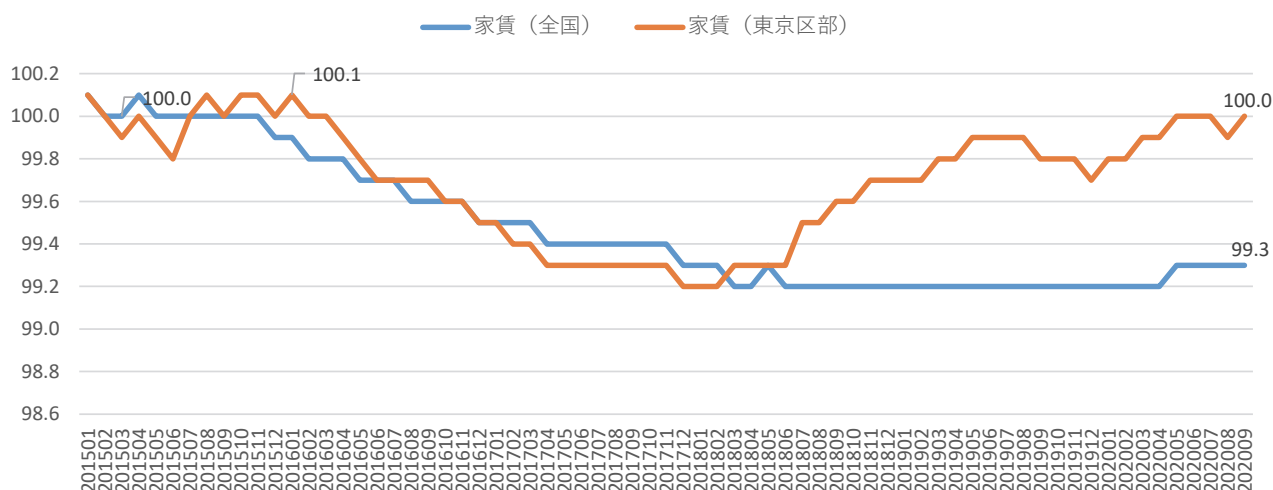


(資料) 総務省「消費者物価指数」

月次で推移を見ると、全国の家賃は 2015 年 12 月に 100 ポイントを下回ってから 2018 年 6 月まで下落傾向が続いた。以降 2020 年 4 月まで 99.2 ポイントで推移し、同年 6 月に 0.1 ポイント上げて、直近の 9 月も 99.3 ポイントである。

東京区部は、2018 年以降全国と異なり上昇傾向で推移し、直近の 2020 年 9 月は 100.0 ポイントである。

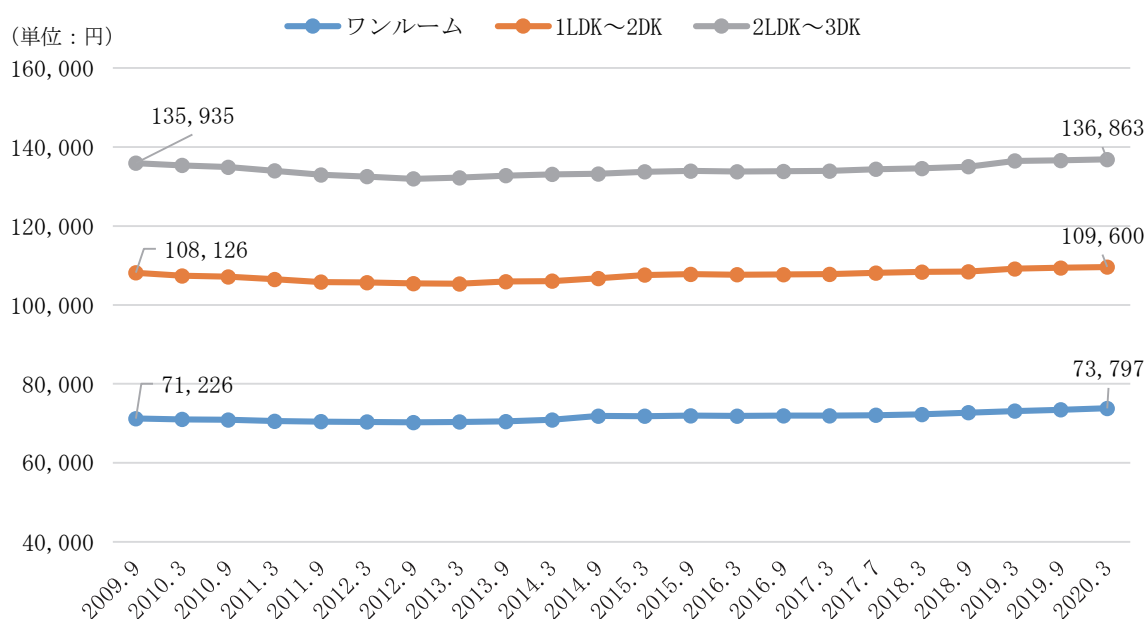
図表 1-1-3-6 消費者物価指数における家賃の推移（月次）



(資料) 総務省「消費者物価指数」

東京圏の家賃相場の推移を見ると、2009 年 9 月期以降 2LDK～3DK は 13 万円台、1LDK～2DK は 10 万円台、ワンルームは 7～7.3 万円台で安定的に推移していることが分かる。

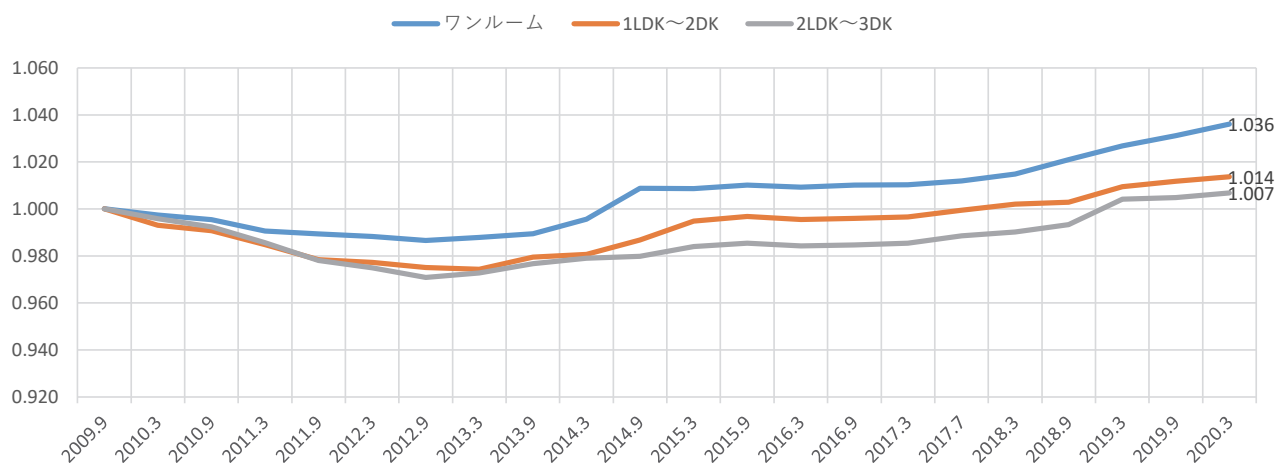
図表 1-1-3-7 東京圏の賃貸マンションの家賃相場（平均値）の推移



(資料) 住宅新報社「住宅新報」

2009年9月期を1とする指数で推移を見ると、2014年から2017年まで横ばい、それ以降足元ではいずれも上昇基調となっている。

図表 1-1-3-8 東京圏の賃貸マンションの家賃相場（平均値指数）の推移



(資料) 住宅新報社「住宅新報」

4 | 賃貸住宅の主な供給主体と供給誘因

(1) 賃貸住宅の主な供給主体

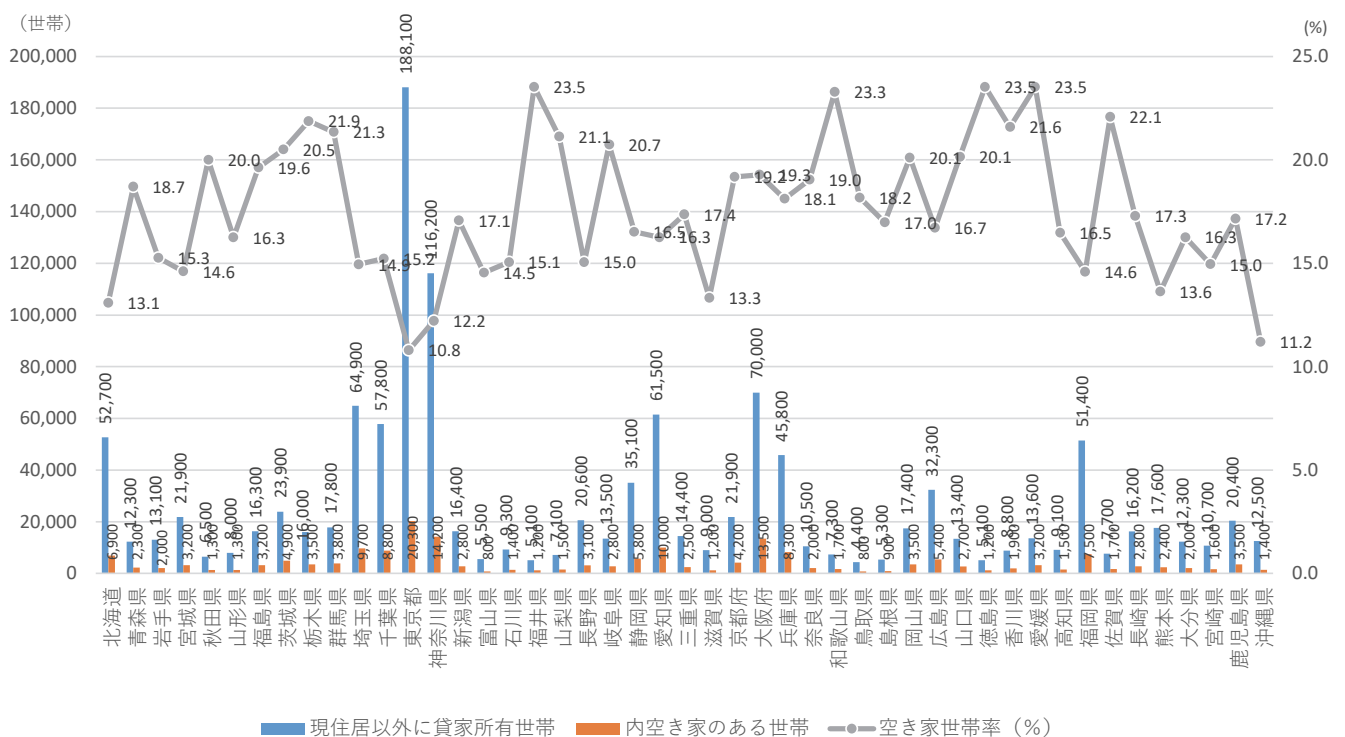
平成 30 年住宅・土地統計調査では、現住居以外に所有する住宅を調査項目としており、貸家用に所有している世帯の結果から、賃貸住宅オーナーの属性を概観する。

① 貸家用住宅を所有する世帯

全国の現住居以外に貸家用住宅を所有する世帯は、122 万 6,300 世帯である。そのうち、空き家になっている貸家を所有する世帯は、19 万 2,300 世帯で、その比率である空き家世帯率は 15.7% である。

都道府県別に見ると、貸家用住宅を所有する世帯が多いのは、東京都の 18 万 8,100 世帯を筆頭に、大都市部に多くなっている。一方、空き家世帯率は、福井県、徳島県、愛媛県の 23.5% が最も高い。

図表 1-1-4-1 都道府県別現住居以外に貸家用住宅を所有する世帯



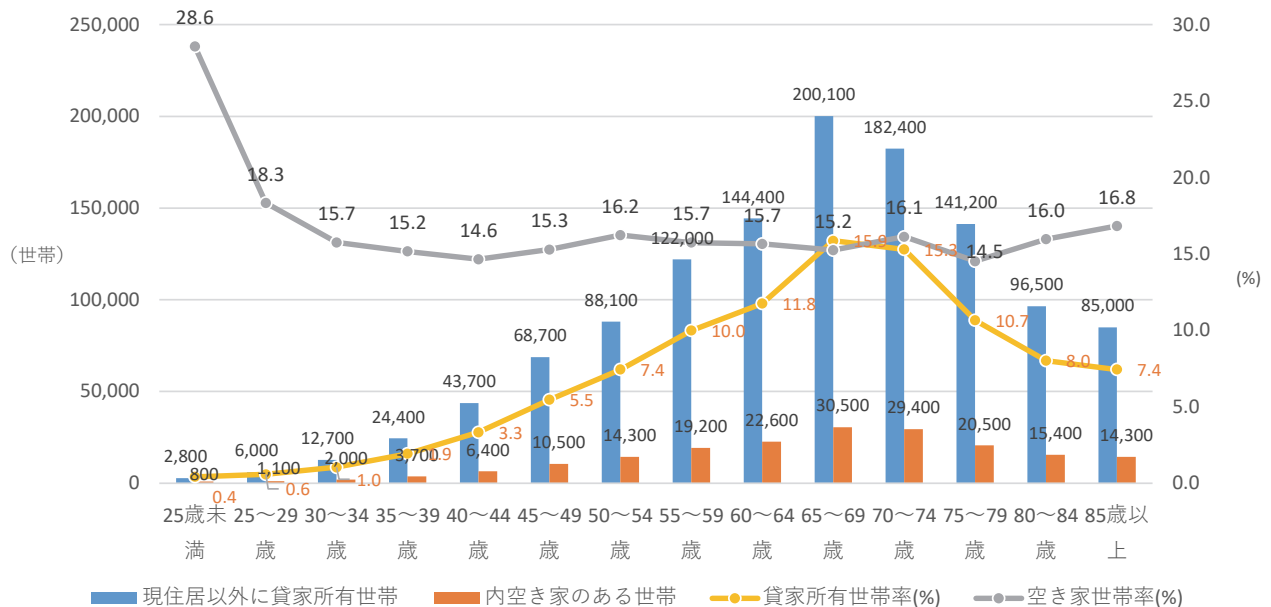
(資料)平成 30 年住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

②年齢別

家計を主に支える者の年齢別では、60～69歳が、20万100世帯で最も多い。次に、70～74歳が、18万2,400世帯で多い。全体的に高齢層の所有比率が高く、65歳以上が57.3%を占め、内80歳以上も15.4%である。

空き家のある世帯数も、貸家所有世帯数に応じて多くなっているが、空き家世帯率で見ると、29歳未満の割合が比較的高い。

図表 1-1-4-2 家計を主に支える者の年齢別現住居以外に貸家用住宅を所有する世帯

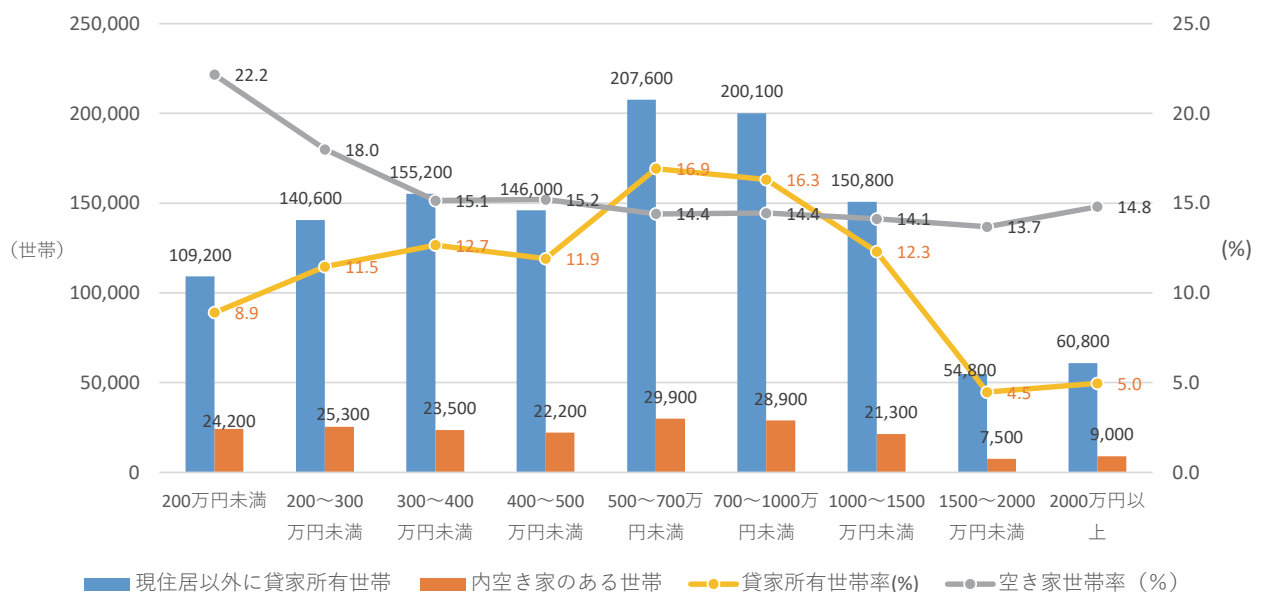


(資料)平成30年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

③年収別

世帯の年間収入階級で見ると、500～700万円未満が20万7,600世帯で最も多く、次いで、700～1,000万円未満が20万100世帯で多くっており、それぞれ全体の16.9%、16.3%を占めている。1,000万円以上は全体の21.7%で、高額収入世帯ほど貸家経営者が多いというわけではないことが分かる。

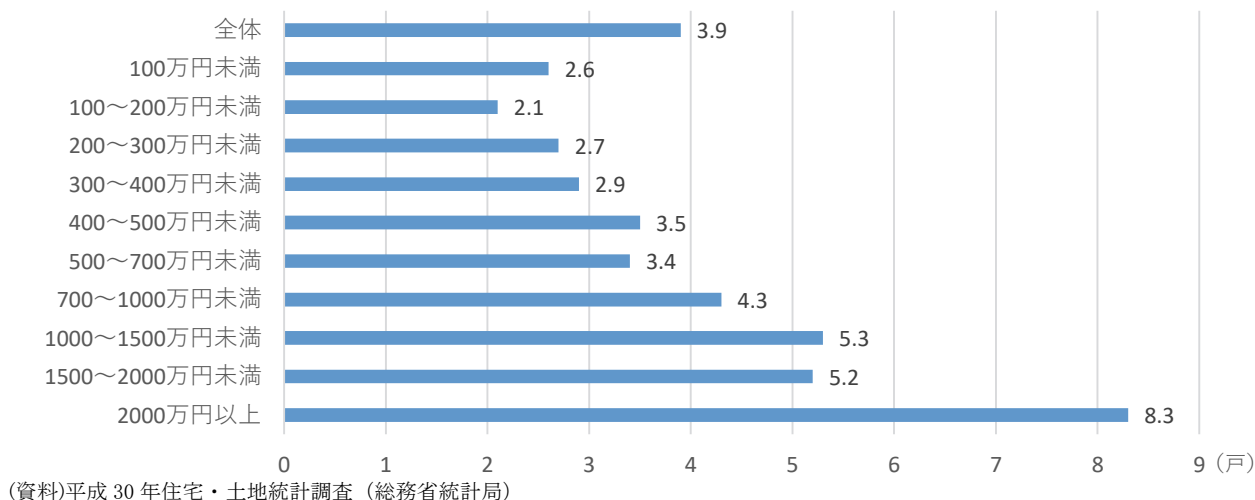
図表 1-1-4-3 世帯の年間収入階級別現住居以外に貸家用住宅を所有する世帯



(資料)平成30年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

ただし、1 世帯あたりの所有戸数をみると、概ね世帯年収が高いほど、多くなっており、全体平均が 3.9 戸に対し、2,000 万円以上は 8.3 戸、1,000～1,500 万円未満が 5.3 戸である。これに対し、世帯数が最も多い 500～700 万円未満は、3.4 戸である。

図表 1-1-4-4 世帯の年間収入階級別現住居以外に貸家用住宅を所有する世帯 1 世帯あたり所有戸数

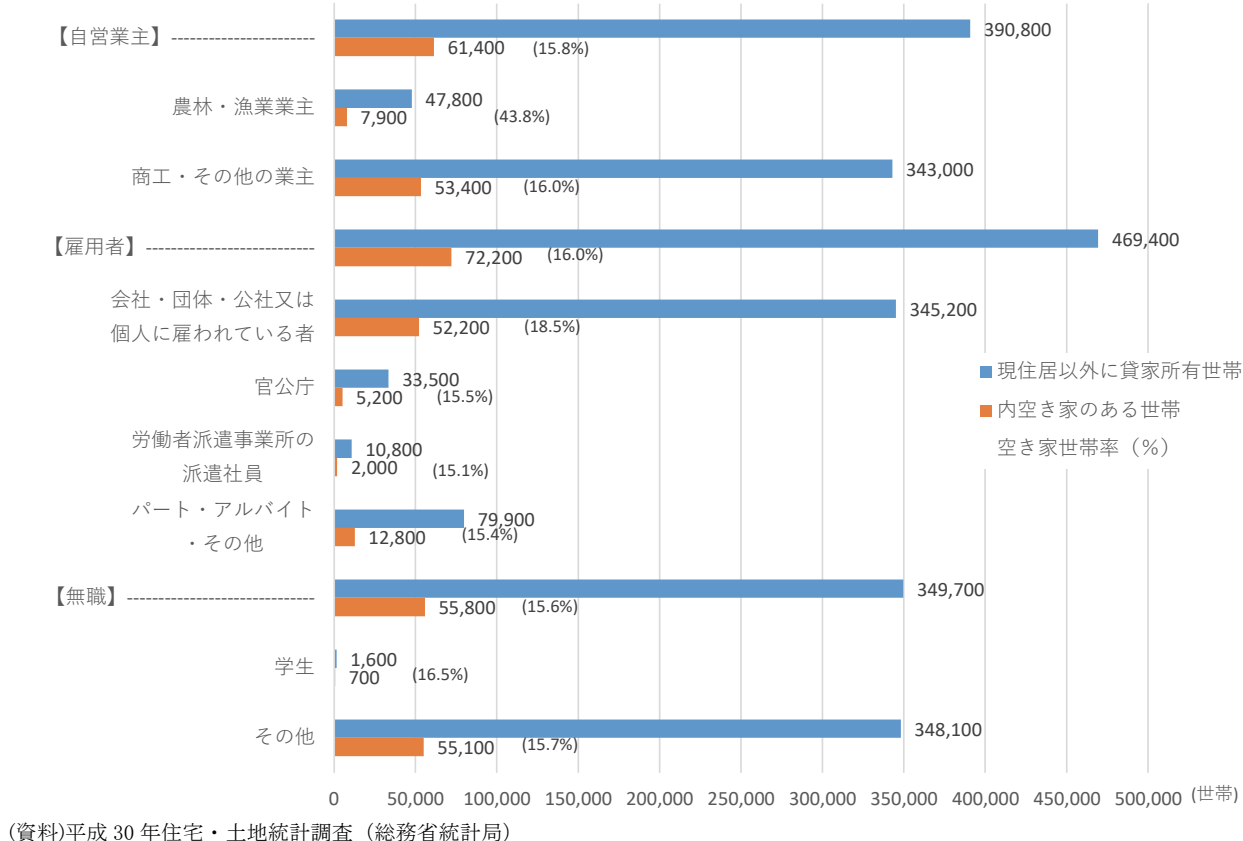


④ 従業上の地位

家計を主に支える者の従業上の地位を、自営業主、雇用者、無職の別で見ると、雇用者が 46 万 9,400 世帯で最も多く、自営業主が 39 万 800 世帯、無職が 34 万 9,700 世帯である。

内訳を見ると、無職の、「その他」が 34 万 8,000 世帯で最も多く、次に、雇用者の、「会社・団体・公社または個人に雇われている者」が 34 万 5,200 世帯、自営業主の、「商工・その他の業種」が 34 万 3,000 世帯の順で多くなっている。「パート・アルバイト・その他」も 7 万 9,900 世帯あり、「農林・漁業業種」の 4 万 7,800 世帯より多い。

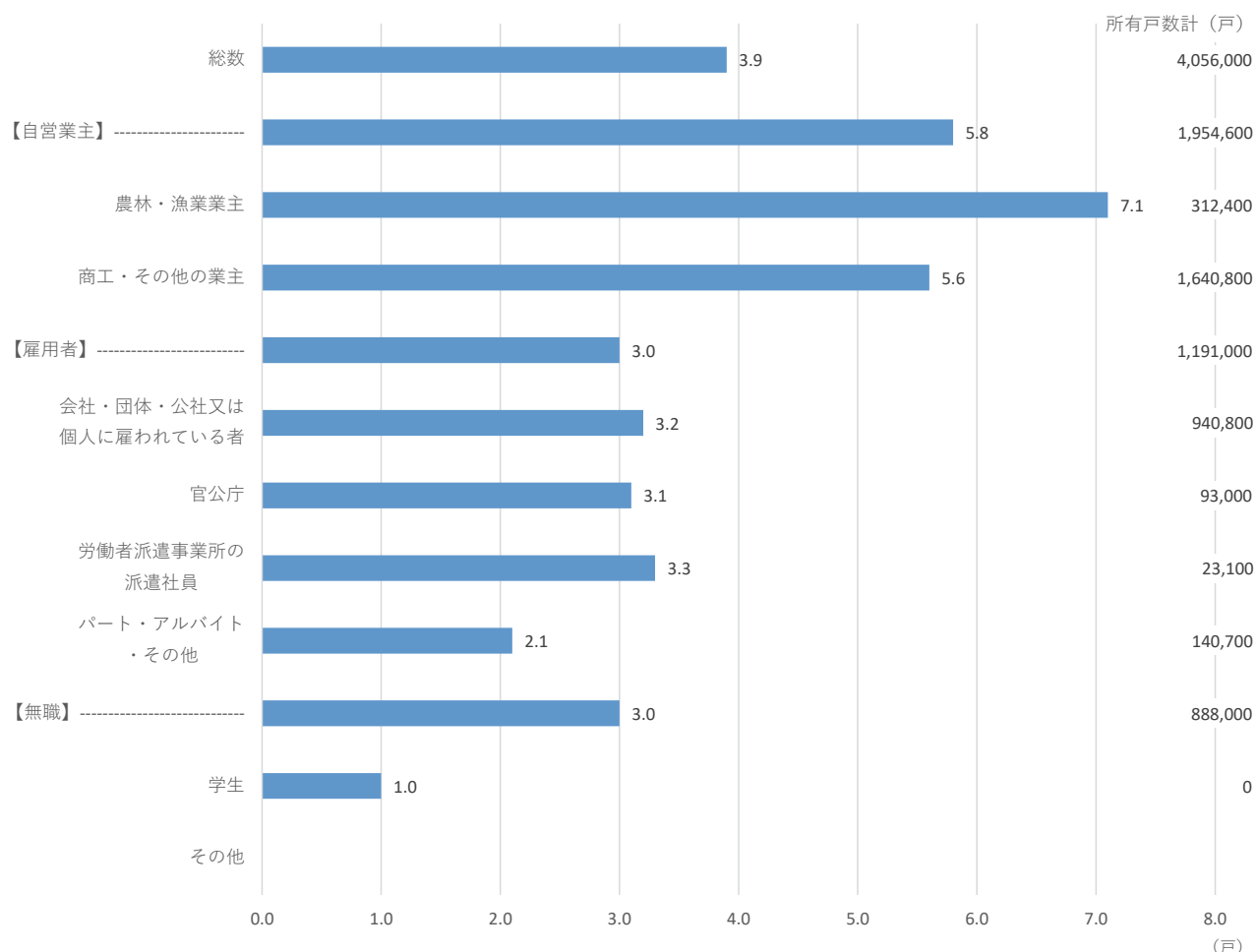
図表 1-1-4-5 家計を主に支える者の従業上の地位別現住居以外に貸家用住宅を所有する世帯



家計を主に支える者の従業上の地位別に、1世帯あたり所有戸数を見ると、「農林・漁業業主」が7.1戸で最も多くなっている。所有世帯数が多い、「会社・団体・公社または個人に雇われている者」は3.2戸、「商工・その他の業種」が5.6戸である。

所有世帯数に1世帯あたり所有戸数を乗じて、所有戸数を算出すると、「商工・その他の業種」が164万800戸、「会社・団体・公社または個人に雇われている者」が94万800戸、「農林・漁業業主」が31万2,400戸の順で多い。

図表 1-1-4-5 家計を主に支える者の従業上の地位別現住居以外に貸家用住宅を所有する世帯 1 世帯あたり所有戸数



(資料)平成 30 年住宅・土地統計調査 総務省

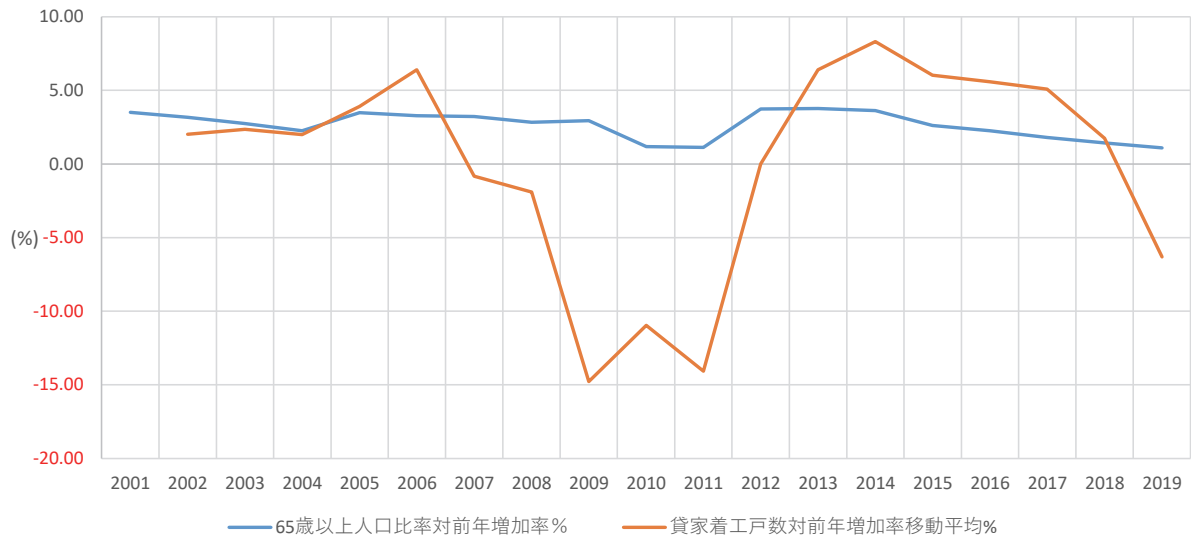
(2)貸家着工を誘引する要因

①供給側の要因

賃貸住宅の供給側の要因に老年人口比率、相続、農地転用が挙げられる。これは、一般的に、老年人口比率が高まることで、相対的に相続が増え、相続税納付のために農地が転用されるという関係が成り立っていると考えられている。

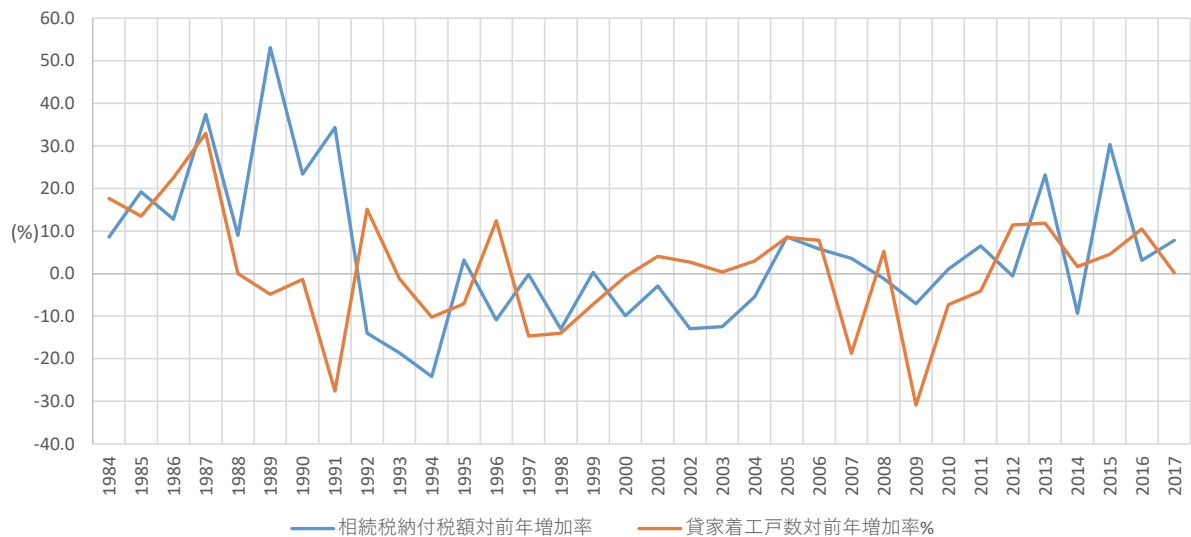
65 歳以上人口比率、相続税納付税額、農地転用面積の対前年増加率と、貸家着工戸数の対前年増加率を比較すると、それぞれ一定の相関関係が認められる。

図表 1-1-4-6 65 歳以上人口比率増加率、貸家着工戸数増加率推移



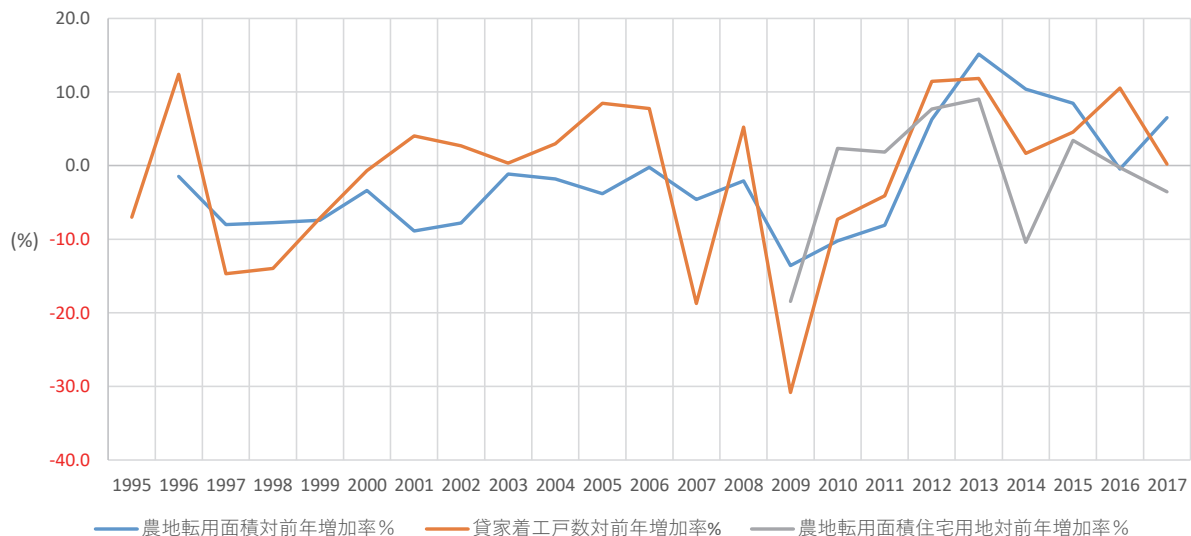
(資料)「人口推計」総務省、「住宅着工統計」国土交通省

図表 1-1-4-7 相続税納付税額増加率、貸家着工戸数増加率推移



(資料)「相続税の課税状況の推移」財務省、「住宅着工統計」国土交通省

図表 1-1-4-8 農地転用面積増加率、貸家着工戸数増加率推移



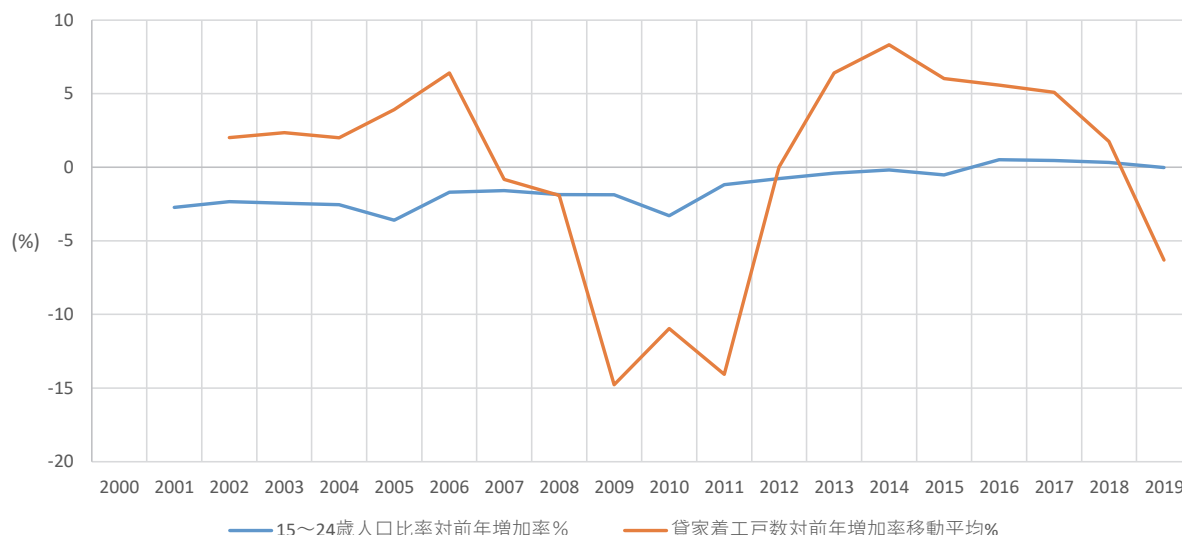
(資料)「農地転用の推移」農林水産省、「住宅着工統計」国土交通省

②需要側の要因

賃貸住宅の需要側の要因として、若年人口比率、失業率、移動人口が挙げられる。一般的に、若年層は進学や就職に伴い世帯分離して賃貸住宅に居住するケースが多い。雇用環境が悪化すると、失業者が求人のあるところに移動し、新たな就業先に近い賃貸住宅に居住するケースがある。このように、人口移動が賃貸住宅の需要に影響している。

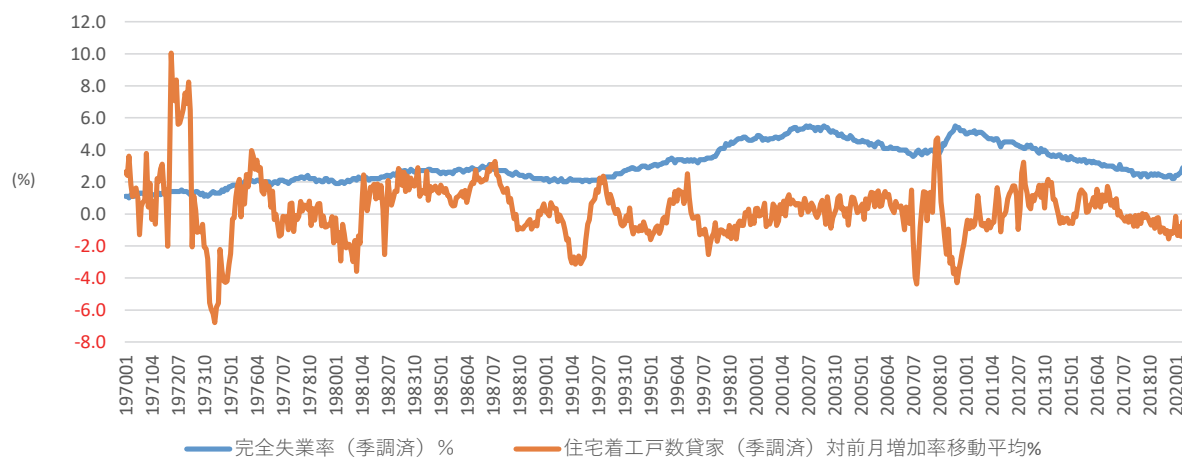
若年（15～24 歳）人口比率、完全失業率、移動者数の対前年増加率と、貸家着工戸数の対前年増加率を比較すると、それぞれ一定の相関関係が認められる。

図表 1-1-4-9 15～24 歳人口比率増加率、貸家着工戸数増加率推移



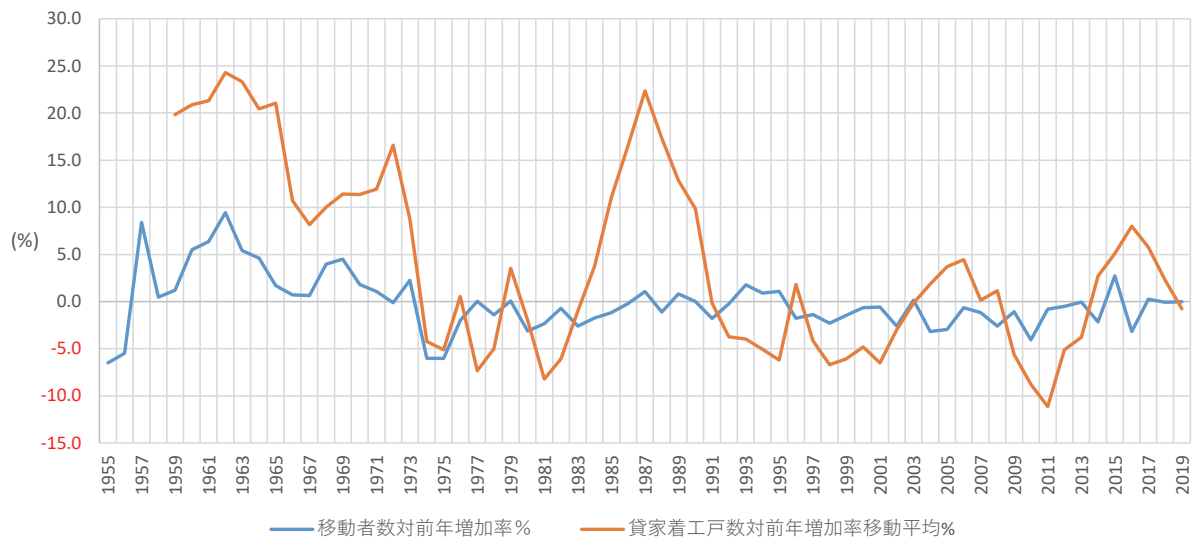
(資料)「人口推計」総務省、「住宅着工統計」国土交通省

図表 1-1-4-10 完全失業率(季節調整済み)増加率、貸家着工戸数増加率推移



(資料)「労働力調査」厚生労働省、「住宅着工統計」国土交通省

図表 1-1-4-11 移動者数増加率、貸家着工戸数増加率推移



(資料)「住民基本台帳人口移動報告」総務省、「住宅着工統計」国土交通省

第 2 節 賃貸住宅経営実態経営者アンケート調査

1. 調査目的と方法

1 | 調査目的

本アンケート調査は、賃貸住宅経営者を対象として、建物維持管理の実態、管理形態や事業収支の実態、先進的な経営事例、今後の賃貸投資意向など、賃貸住宅経営の実態を把握するとともに、将来推計に活用できる分析結果を得ること目的として実施した。

2 | 調査方法

(1)調査方法

アンケート調査はウェブ調査会社の登録モニターを回答対象とする、ウェブアンケート方式で実施した。

(2)調査対象

ウェブ調査会社登録しているモニターのうち、賃貸住宅経営を次のとおり設定し、該当者を抽出した。

- ・ マンション・アパートを建築して経営するケース
- ・ マンション・アパート 1 棟を購入して賃貸経営するケース
- ・ 持ち家（戸建、分譲マンション）を賃貸化するケース、自宅の 1 室を間貸しするケースは除外する。

(3)実施概要

①回収方法

2020 年 2 月 26 日に第一回調査を実施し、2020 年 2 月 28 日に 1,000 件回収した。第一回調査結果で取得した地域別賃貸住宅戸数の割合と「平成 30 年住宅・土地統計調査」における借家戸数の割合と比較して、不足している都道府県について 2020 年 3 月 13 日に第二回調査を実施した。2020 年 3 月 18 日

に 458 件回収し、2 回合わせて計 1,458 件を回収した。

次に、設問の現在および今後の賃貸住宅投資に重視する点（Q6 と Q45）、および、今後の投資に検討している賃貸住宅の類型（Q46）は、5 段階回答選択方式にしており、これら 3 問とも同じ選択をしている回答を、無効として分析対象から除外した。

最後に、年収（Q50）で「300 万円以下」を選択している回答、および家賃収入（Q15）の回答が年収（Q50）の回答を上回る無効回答を除外し、最終的に 845 件を抽出し分析を行った。

地域別、都道府県別の回収結果は次表のとおりである。

図表 1-2-1-1-1 地域別都道府県別回収状況

地域区分	都道府県	H30 年住宅・土地統計調査借家戸数割合	目標回収戸数	最終回収した賃貸住宅戸数	最終回収した賃貸住宅戸数
北海道		5.2%	459	528	6.0%
	北海道	5.2%	459	528	6.0%
東北		5.5%	478	414	4.7%
	青森県	0.7%	65	21	0.2%
	岩手県	0.7%	64	51	0.6%
	宮城県	1.9%	170	120	1.4%
	秋田県	0.4%	38	31	0.4%
	山形県	0.5%	42	63	0.7%
	福島県	1.1%	100	128	1.5%
関東		38.4%	3,365	2,812	32.1%
	茨城県	1.5%	134	461	5.3%
	栃木県	1.1%	99	65	0.7%
	群馬県	1.1%	96	221	2.5%
	埼玉県	4.9%	431	973	11.1%
	千葉県	4.4%	383	151	1.7%
	東京都	17.5%	1,538	789	9.0%
	神奈川県	7.8%	684	152	1.7%
中部		13.4%	1,171	1,650	18.8%
	新潟県	1.1%	94	313	3.6%
	富山県	0.4%	39	320	3.6%
	石川県	0.7%	60	136	1.6%
	福井県	0.3%	29	68	0.8%
	山梨県	0.5%	41	118	1.3%
	長野県	1.1%	99	177	2.0%
	岐阜県	0.9%	80	76	0.9%
	静岡県	2.2%	197	269	3.1%
近畿		17.5%	1,534	1,012	11.5%
	三重県	1.0%	85	102	1.2%
	滋賀県	0.7%	65	54	0.6%
	京都府	2.1%	185	93	1.1%
	大阪府	8.5%	749	498	5.7%
	兵庫県	4.0%	348	167	1.9%
	奈良県	0.7%	59	66	0.8%
	和歌山県	0.5%	44	32	0.4%
中国		5.2%	457	492	5.6%
	鳥取県	0.3%	29	24	0.3%
	島根県	0.4%	35	23	0.3%
	岡山県	1.3%	112	229	2.6%
	広島県	2.3%	199	157	1.8%
四国		2.5%	222	236	2.7%
	徳島県	0.4%	39	53	0.6%
	香川県	0.6%	53	71	0.8%
	愛媛県	1.0%	84	73	0.8%

地域 区分	都道府県	H30 年住宅・土地統 計調査借家戸数割合	目標回収 戸数	最終回収した賃貸 住宅戸数	最終回収した賃 貸住宅戸数
	高知県	0.5%	46	39	0.4%
九州・沖縄		12.4%	1,085	1,593	18.2%
	福岡県	5.2%	457	294	3.4%
	佐賀県	0.5%	43	133	1.5%
	長崎県	1.0%	87	246	2.8%
	熊本県	1.3%	111	237	2.7%
	大分県	0.9%	75	153	1.7%
	宮崎県	0.8%	70	27	0.3%
	鹿児島県	1.3%	110	215	2.5%
	沖縄県	1.5%	132	288	3.3%
海外	-	-	-	35	0.4%
合計				8,772	100.0%

②調査項目

- ・ 賃貸経営の状況（経営形態、賃貸投資で重視した点他）
- ・ 経営する賃貸住宅の状況（管理方式、棟数・戸数、建て方他）
- ・ 経営状況（総家賃収入、入居率、維持管理費用他）
- ・ 維持修繕管理の実態（維持修繕実施方法、修繕費確保方法）
- ・ 改修実績（リフォーム・リノベーション実施有無、工事総額他）
- ・ 今後の賃貸住宅投資意向

(4)コロナ禍に伴う追加調査の実施

新型コロナウイルス感染症の発生に伴い、賃貸住宅投資の予定に変化があるかどうかを把握するため、アンケート回答者を対象に、同じ方式で追加のアンケート調査を実施した。

①調査対象

- ・ 前回調査国内賃貸住宅経営者 845 名

②実施時期

- ・ 2020 年 7～8 月

③調査項目

- ・ 新型コロナウイルスの影響を受けて、今後の賃貸住宅投資予定
- ・ 引き続き投資する理由、または投資しない理由
- ・ 期待される投資環境

④回収結果

- ・ 配布 845 票、回収 767 票、有効回答 742 票、回収率 87.7%

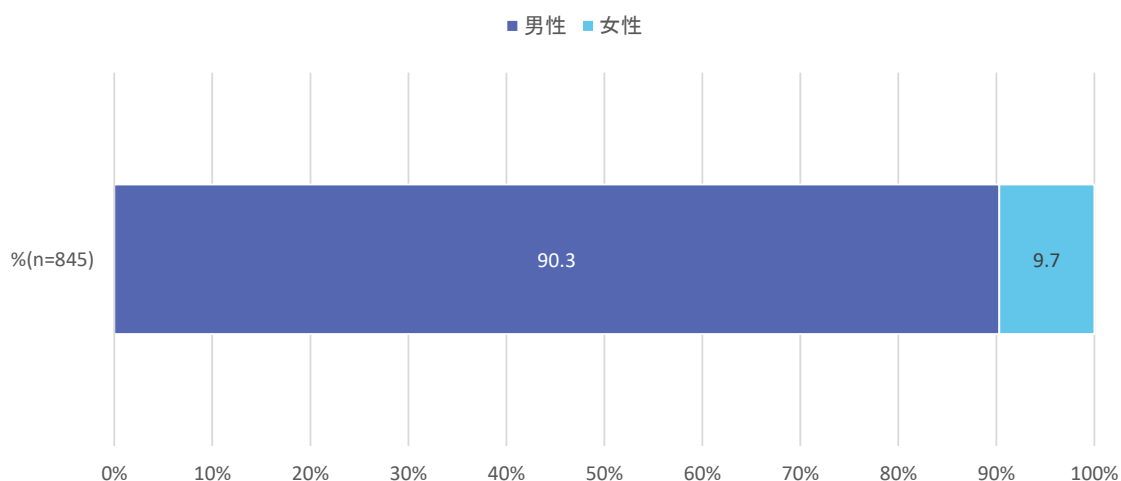
2. 調査結果の概要

1 | 経営者属性

①性別

- 回答者 845 名のうち、男性が 763 人（90.3%）、女性が 82 人（9.7%）であった。

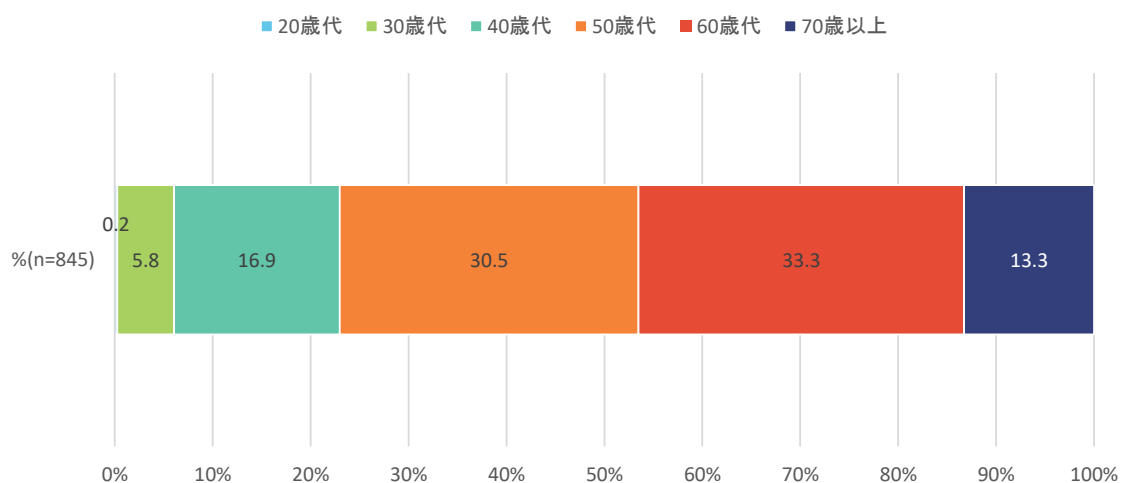
図表 1-2-2-1-1 経営者の性別



②年齢

- 回答者の年齢別構成比は、60 歳代以上が 33.3%と最も多く、最も少ないのは 20 歳代であった。

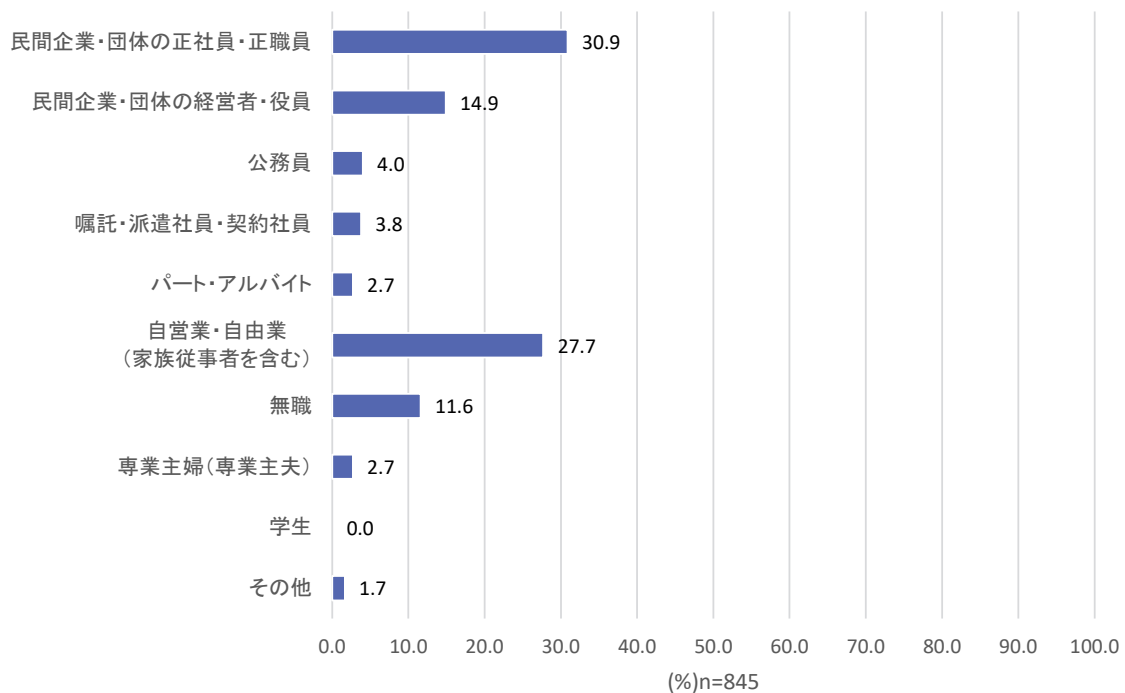
図表 1-2-2-1-2 経営者の年齢



③職業

- 回答者の職業を見ると、民間企業や公務員など正規雇用者は約半分を占めている。

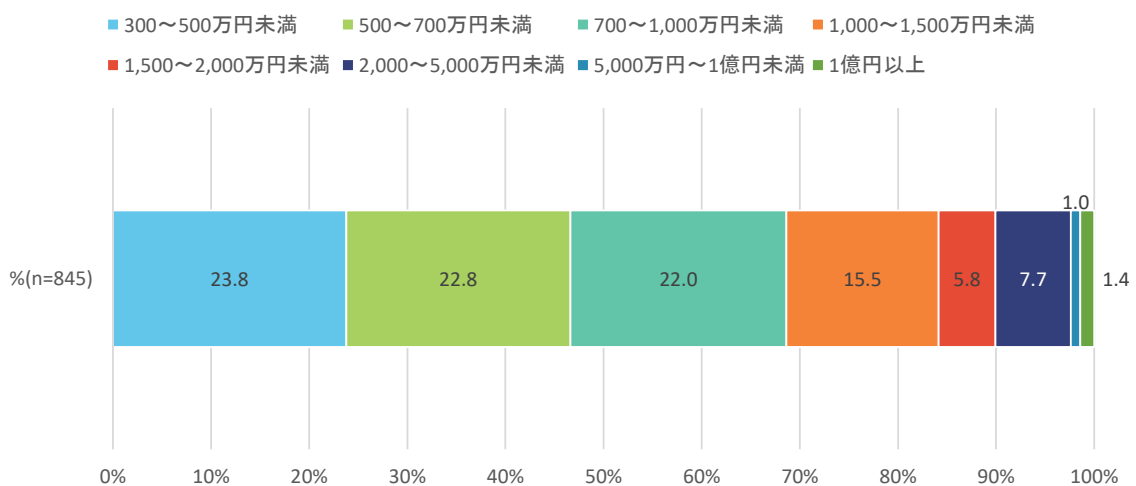
図表 1-2-2-1-3 経営者の職業



④年収

- 回答者の年収の構成比は、300 万円以上 500 万円未満が最も多く、6 割以上の回答者の年収は 1,000 万円以下であった。
- 選択肢の中央値で試算すると、平均年収は約 1,200 万円である。

図表 1-2-2-1-4 経営者の年収

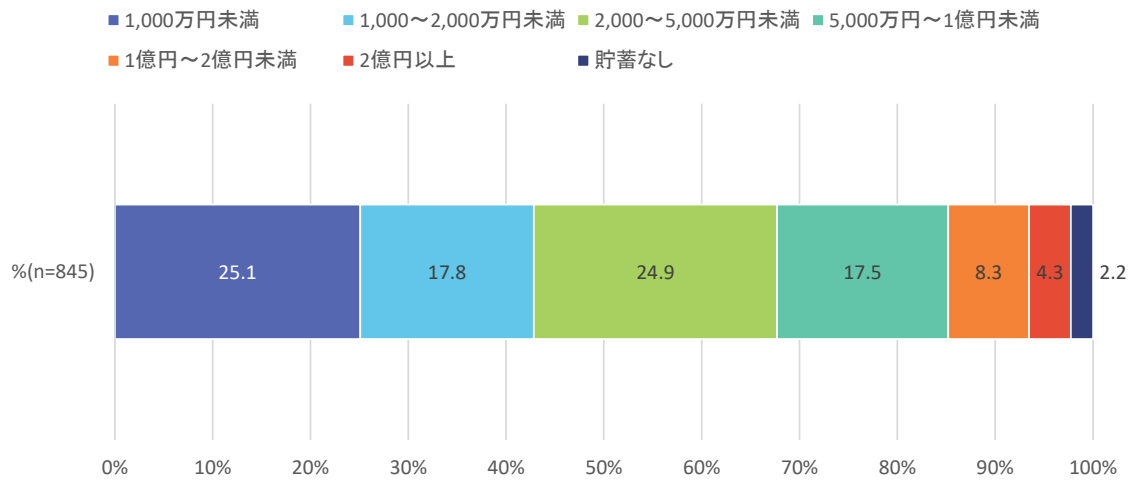


n	平均値	最小値	最大値
845	10	1	130

⑤貯蓄総額

- 回答者の貯蓄総額の構成比は、1,000万円未満が最も多く、貯蓄なしの回答者は19名（2.2%）であった。

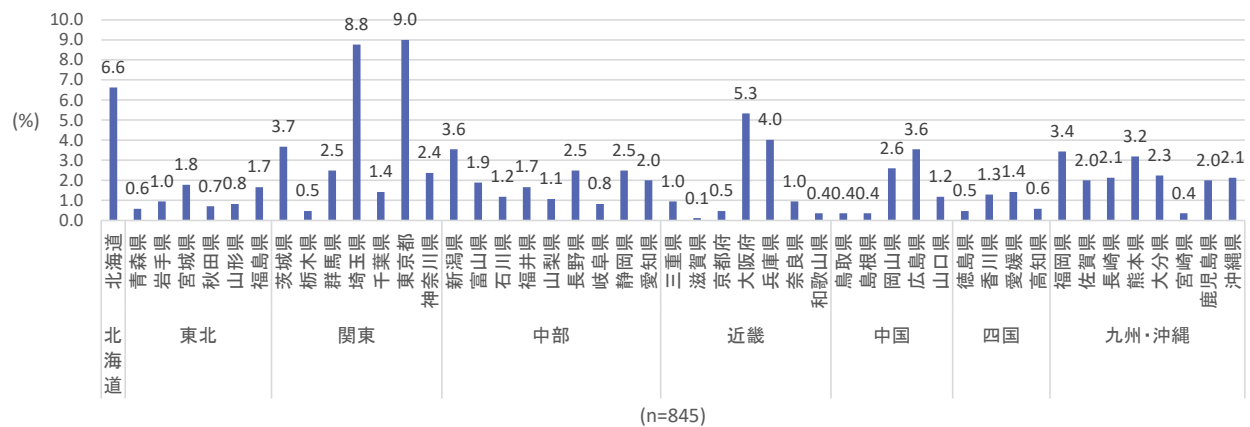
図表 1-2-2-1-5 経営者の貯蓄総額



⑥現在の居住地

- 東京都 9.0%、埼玉県 8.7%、北海道 6.6%、大阪府 5.3%の順で高い。

図表 1-2-2-1-6 現在の居住地

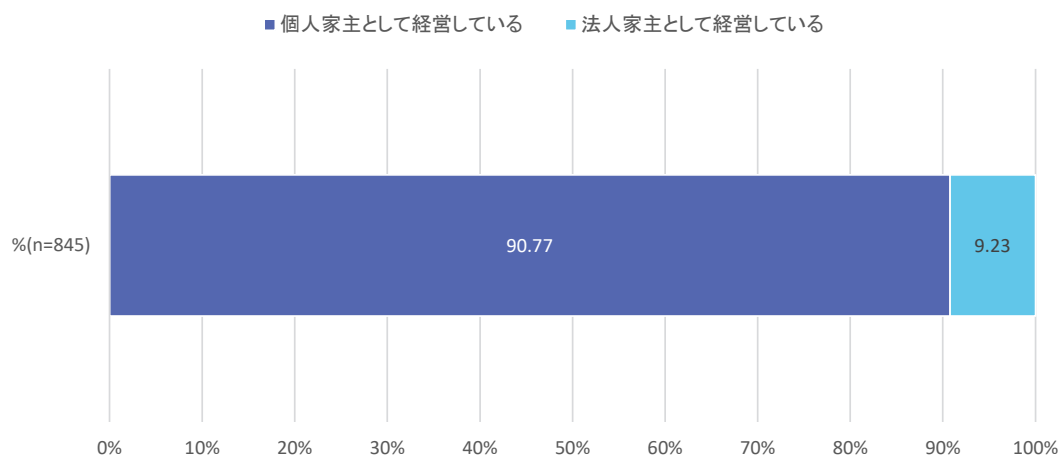


2 | 経営形態

①法人個人

- 賃貸住宅の経営形態について、9割以上の回答者は個人家主として経営している。

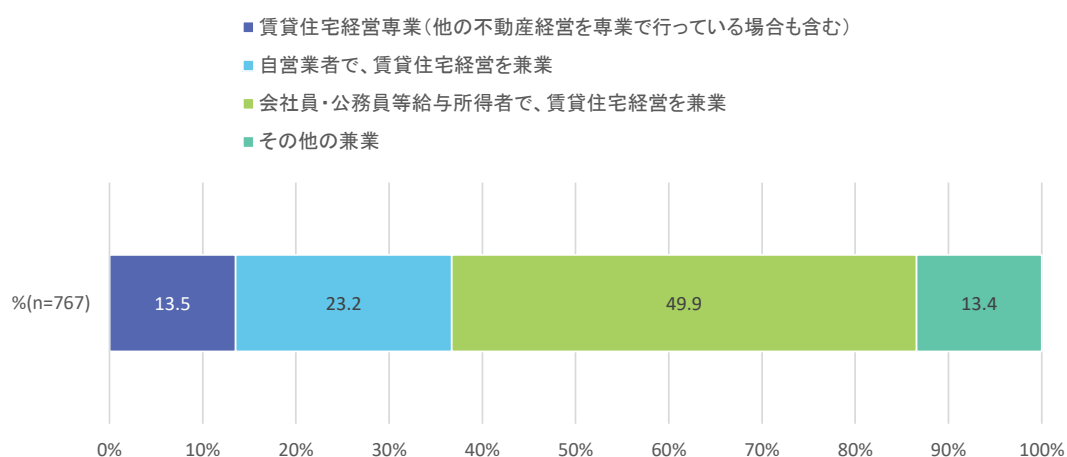
図表 1-2-2-2-1 経営形態（法人・個人）



<個人の経営形態>

- 給与所得者で賃貸住宅経営を兼業が約半数を占める。自営業者で兼業は約 23%、専業が約 14%。

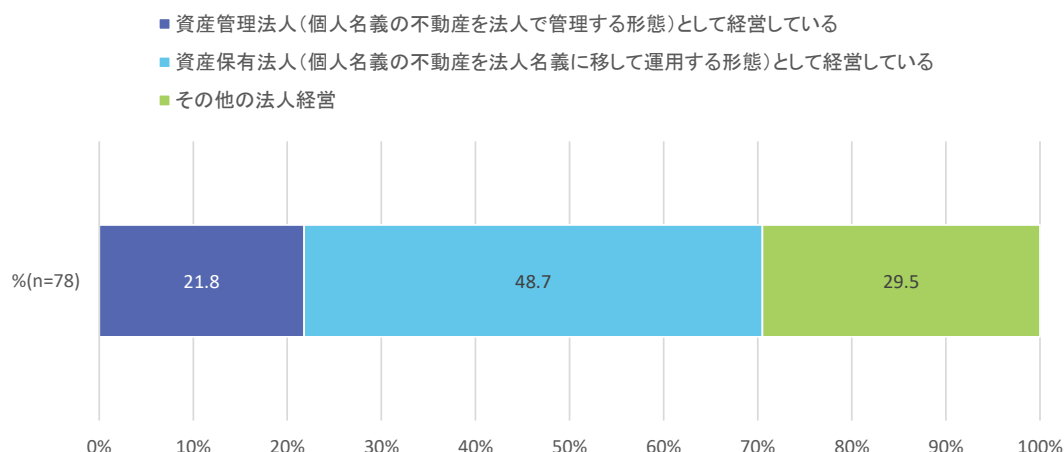
図表 1-2-2-2-2 個人の経営形態



＜法人の種類＞

- 資産保有法人が約 49%、資産管理法人が約 22%、その他の法人が約 30%。

図表 1-2-2-2-3 法人の種類



3 | 経営する賃貸住宅

① 経営する賃貸住宅の戸数

- 10 戸以下の賃貸住宅を経営している経営者が 71.7%
- 50 戸以上の賃貸住宅を経営している経営者が 2.0%

図表 1-2-2-3-1 経営する賃貸住宅戸数

	回答数	%(n=845)
1戸	171	20.2
2戸	91	10.8
3戸	41	4.9
4戸	71	8.4
5戸	24	2.8
6戸	68	8.1
7戸	31	3.7
8戸	55	6.5
9戸	12	1.4
10戸	37	4.4

	回答数	%(n=845)
52戸	1	0.1
53戸	1	0.1
60戸	4	0.5
62戸	1	0.1
63戸	1	0.1
80戸	1	0.1
100戸	6	0.7
105戸	1	0.1
130戸	1	0.1

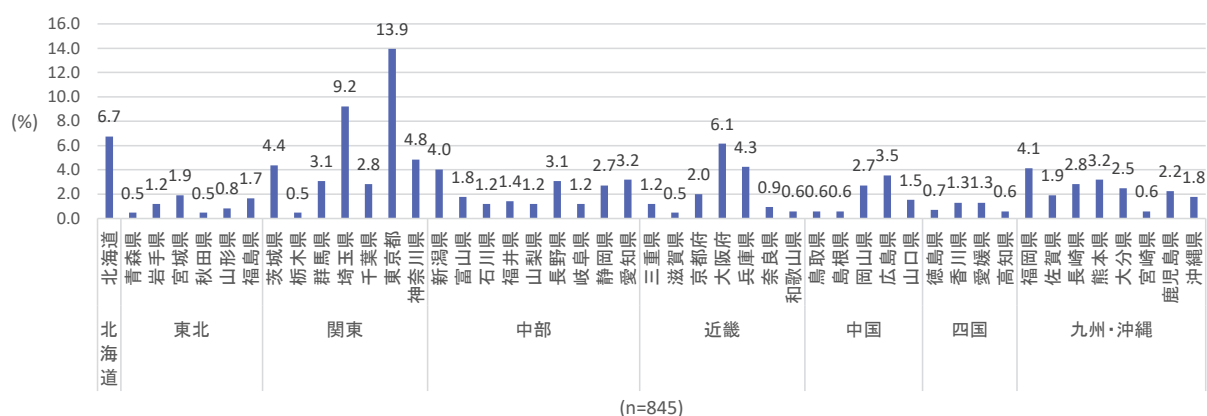
(注) 11 戸以上 49 戸未満は省略

② 立地

＜賃貸住宅所在地＞

- 東京都約 14%、埼玉県約 9%、北海道約 7%、大阪府約 6%の順で高い。

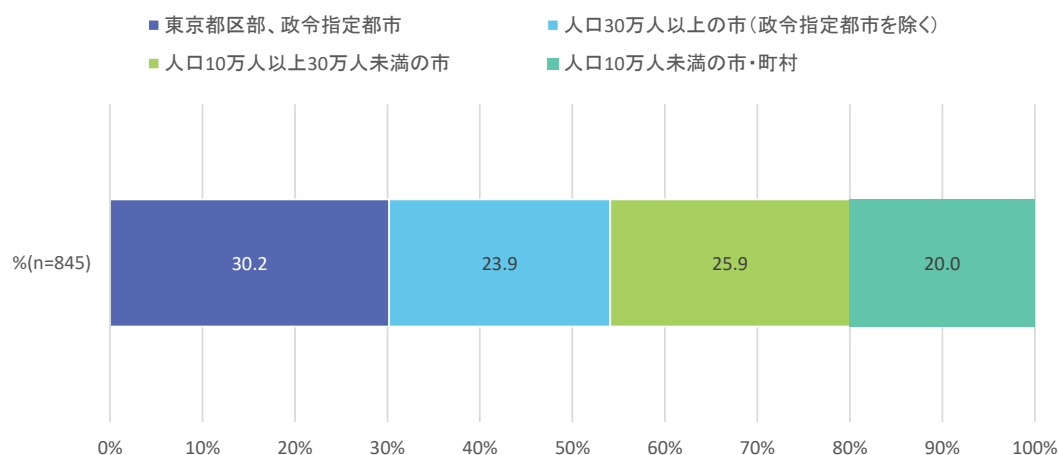
図表 1-2-2-3-2 所有賃貸住宅所在地



<所在都市規模>

- 「東京都区部、政令指定都市」が約 30%、「人口 10 万人以上 30 万人未満の市」が約 26%、「人口 0 万人以上の市」が 24%、「人口 10 万人未満の市・町村」が 20%。

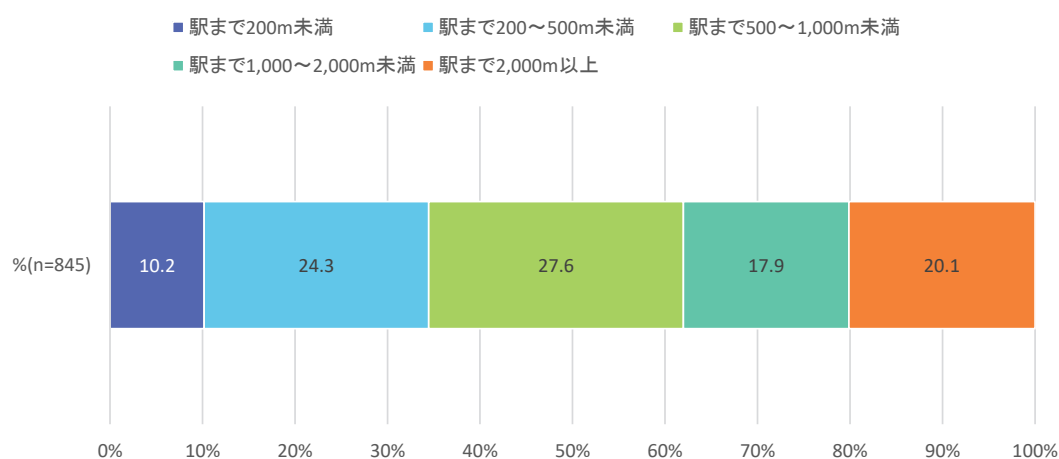
図表 1-2-2-3-3 所有賃貸住宅所在都市規模



<最寄り駅までの距離>

- 「駅まで 500～1,000m未満」が約 27.5%で最も割合が高い。1,000m未満が 6 割を占めているところ、「駅まで 2,000m以上」も約 20.1%を占める。

図表 1-2-2-3-4 経営する賃貸住宅の最寄り駅までの距離

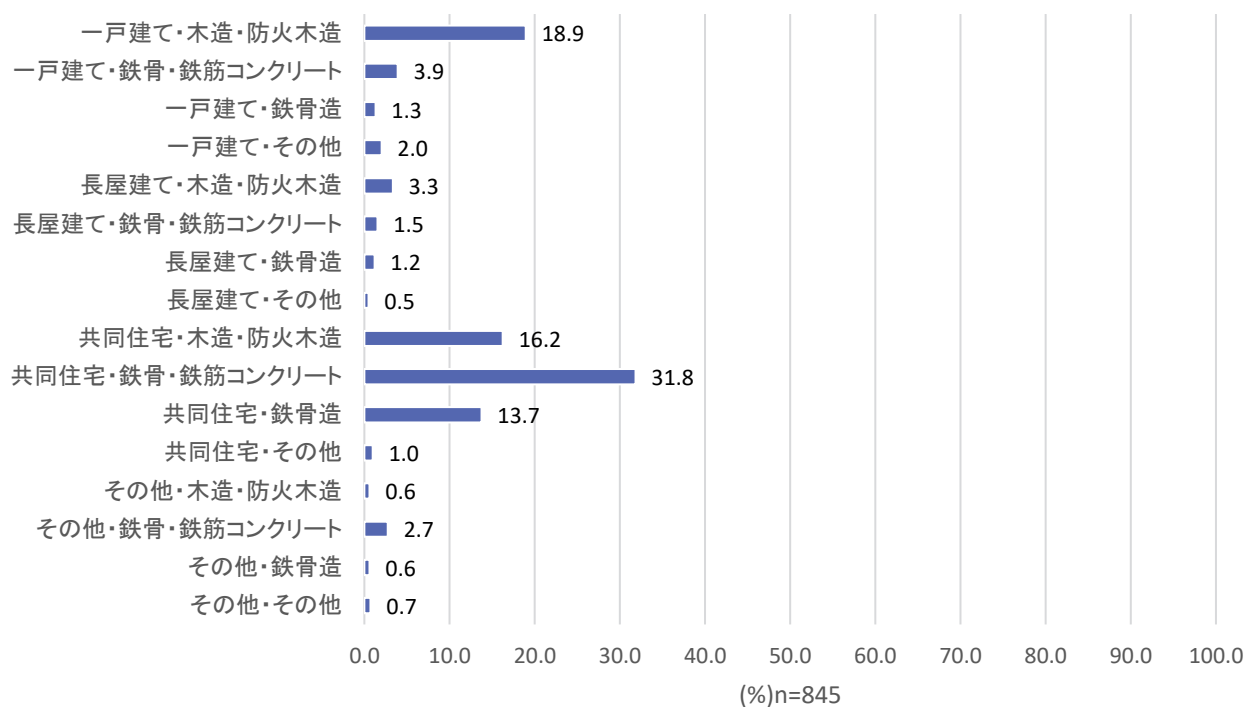


③建て方・構造・タイプ

<建て方・構造>

- 「共同住宅・鉄骨・鉄筋コンクリート」が約 31.9%、「一戸建て・木造・防火木造」が約 18.9%、「共同住宅・木造・防火木造」が約 16.2%、「共同住宅・鉄骨造」が約 13.7%の順で割合が高い。

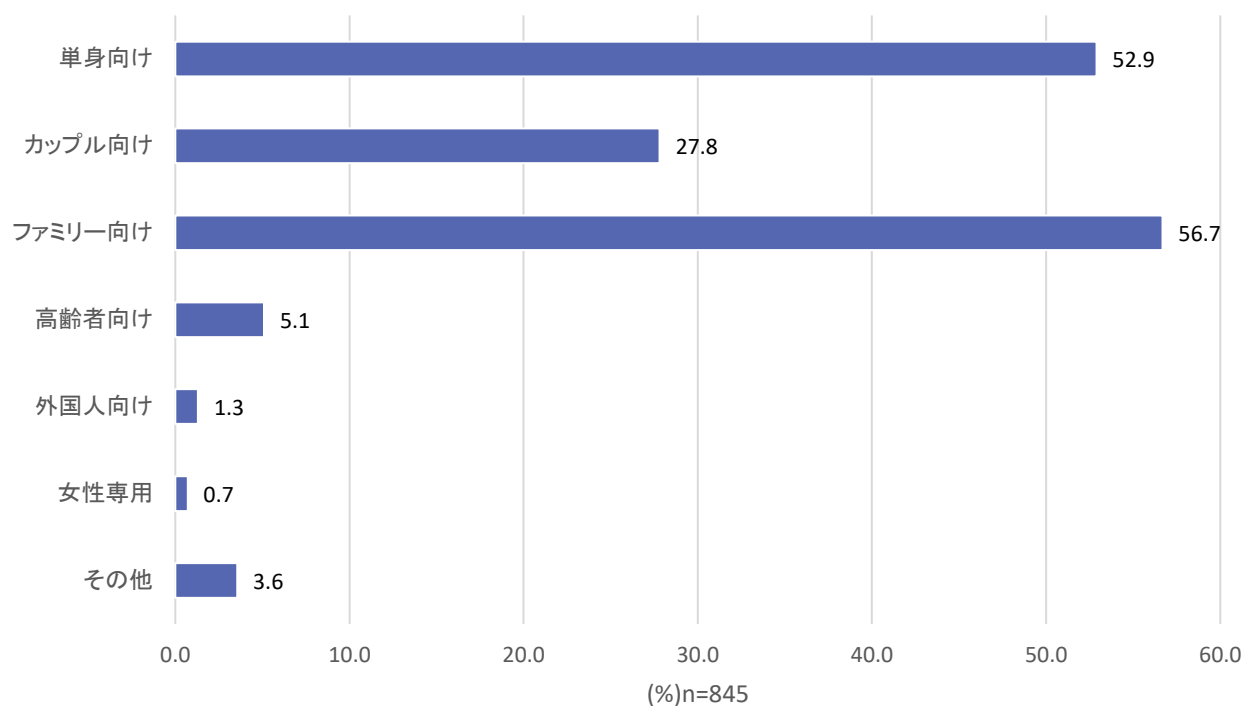
図表 1-2-2-3-5 経営する賃貸住宅の建て方・構造



<賃貸住宅のタイプ>

- 「ファミリー向け」が約 56.6%、「単身向け」が約 52.8%で、ファミリー向けがやや上回っている。

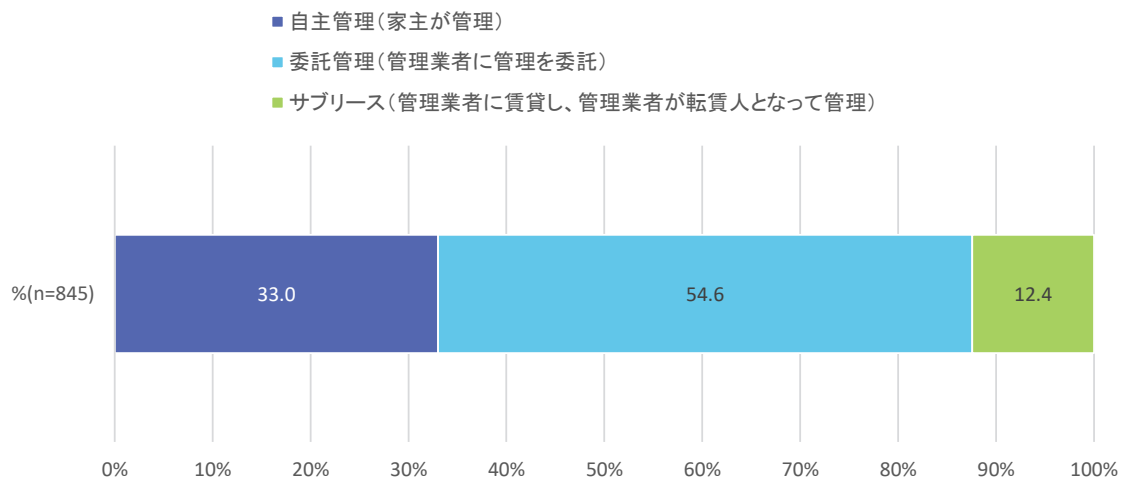
図表 1-2-2-3-6 経営する賃貸住宅のタイプ



④管理方式

- 委託管理が約 55%、自主管理が 33%、サブリースが約 12%。

図表 1-2-2-3-7 経営する賃貸住宅の管理方式

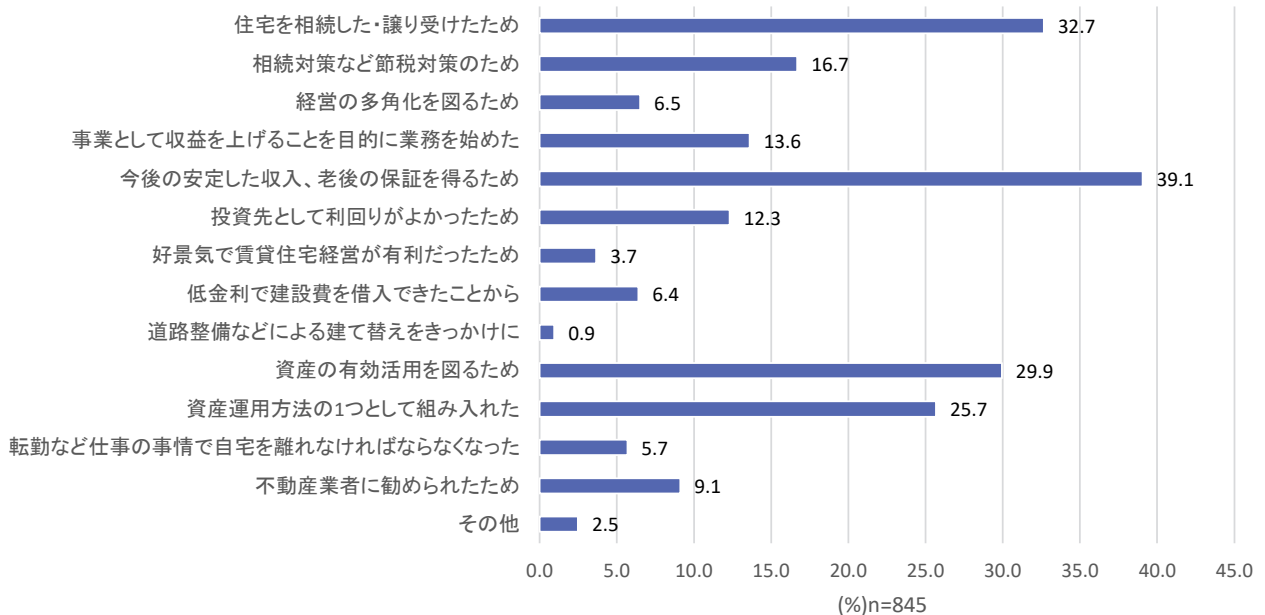


4 | 賃貸住宅投資実績

①経営動機

- 「今後の安定した収入、老後の保証を得るため」が 39%で最も高く、次いで、「住宅を相続した・譲り受けたため」が約 33%、「資産の有効活用を図るため」が 30%の順で高い。

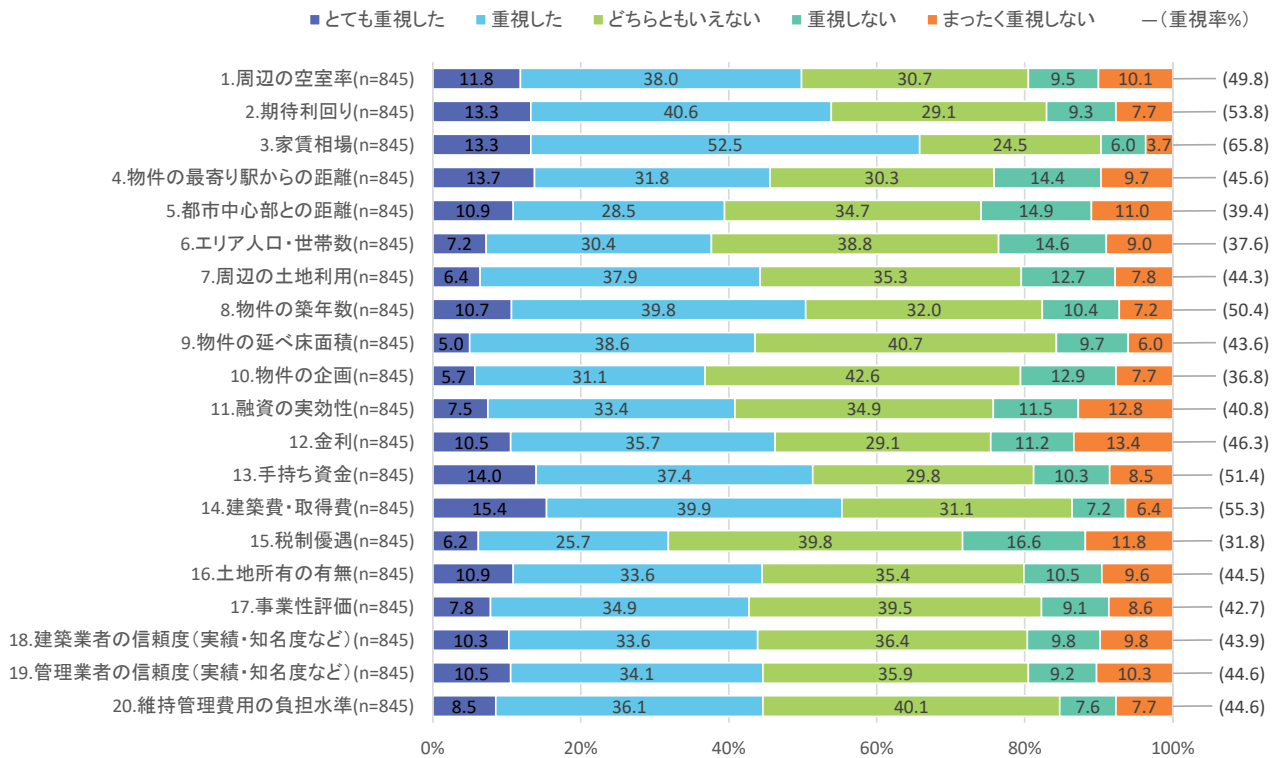
図表 1-2-2-4-1 経営動機



②賃貸投資の際重視した点

- 「とても重視した」と「重視した」の合計「重視率」は、家賃相場約 66%、建築費・取得費約 55%、期待利回り約 54%の順で高い。

図表 1-2-2-4-2 賃貸投資の際の重視点

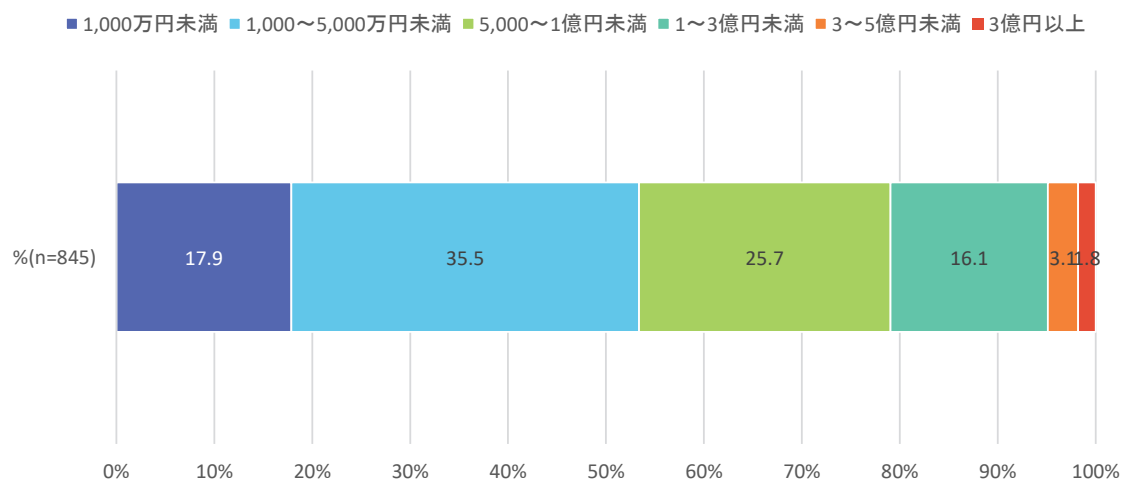


③賃貸投資状況

<現在までの総投資額>

- 「1,000～5,000 万円未満」が約 36%、「5,000～1 億円未満」が約 26%の順で高い。1 億円未満が約 8 割を占める。

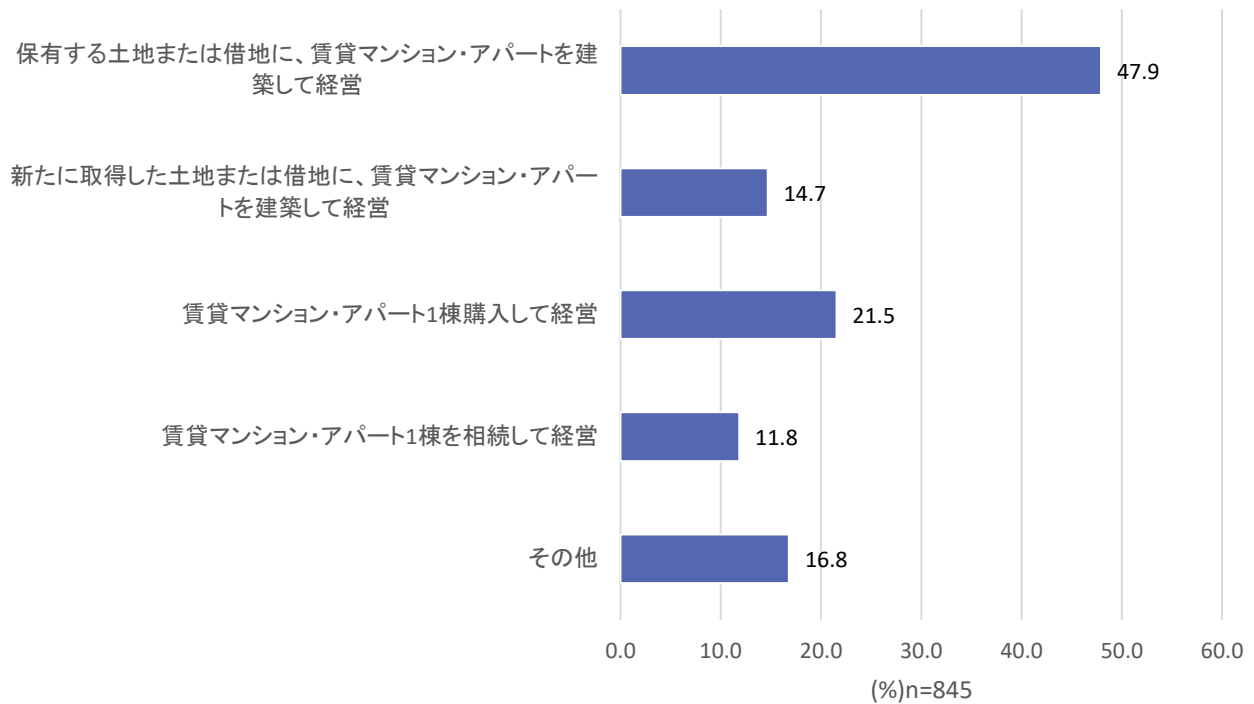
図表 1-2-2-4-3 現在までの総投資額



<投資形態>

- 「保有する土地または借地に、賃貸マンション・アパートを建築して経営」が約 48%を占める。

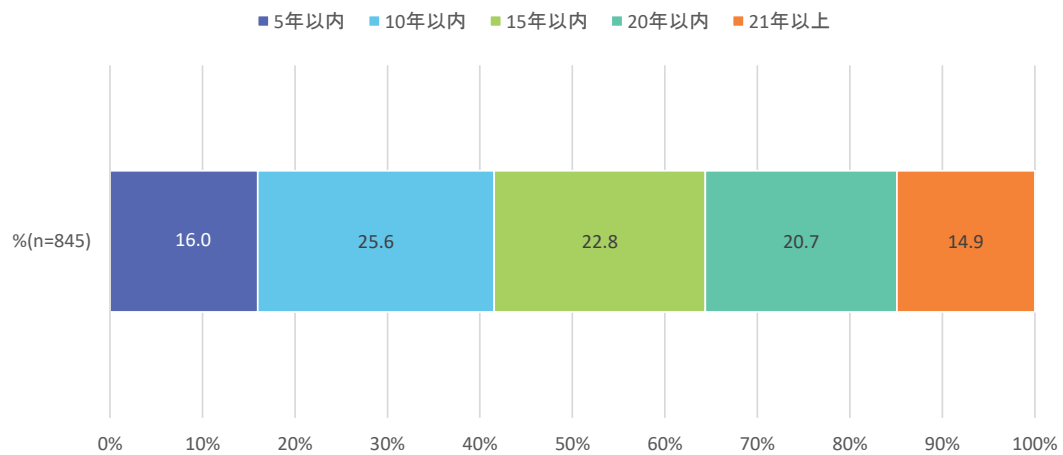
図表 1-2-2-4-4 賃貸住宅投資形態



<投資資金回収目安>

- 「10 年以内」が約 26%で最も高く、次いで、「15 年以内」が約 23%、「20 年以内」が約 21%の順で高い。「5 年以内」は 16%、「21 年以上」は約 15%。

図表 1-2-2-4-5 投資資金回収目安



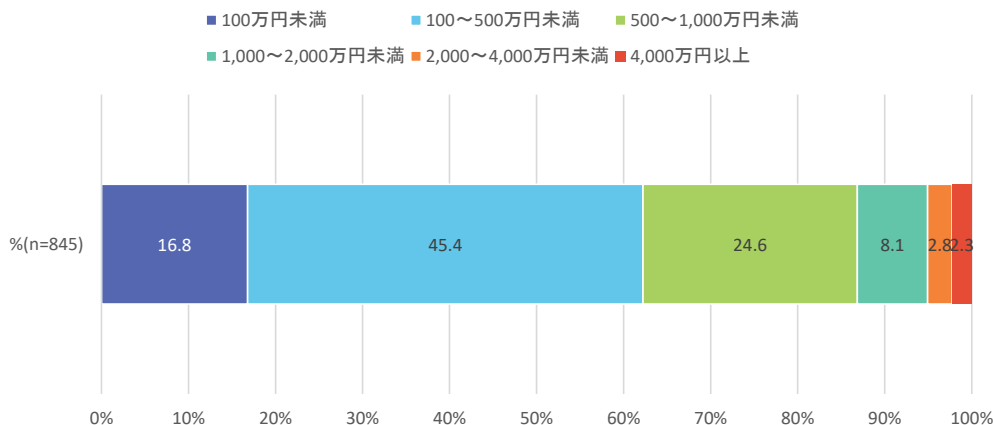
5 | 現在の経営状況

①家賃収入

<年間家賃収入>

- 「100～500 万円未満が」約 45%で最も割合が高い。1,000 万円未満が約 87%を占める。

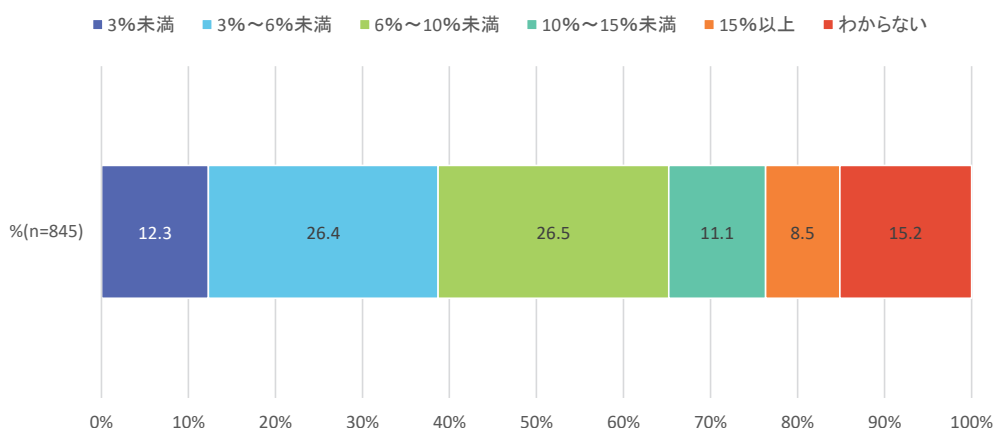
図表 1-2-2-5-1 年間家賃収入



<投資総額に対する年間総家賃収入の割合>

- 「3～6%未満」と「6～10%未満」がそれぞれ約 27%で高く、10%未満が全体の約 65%を占める。

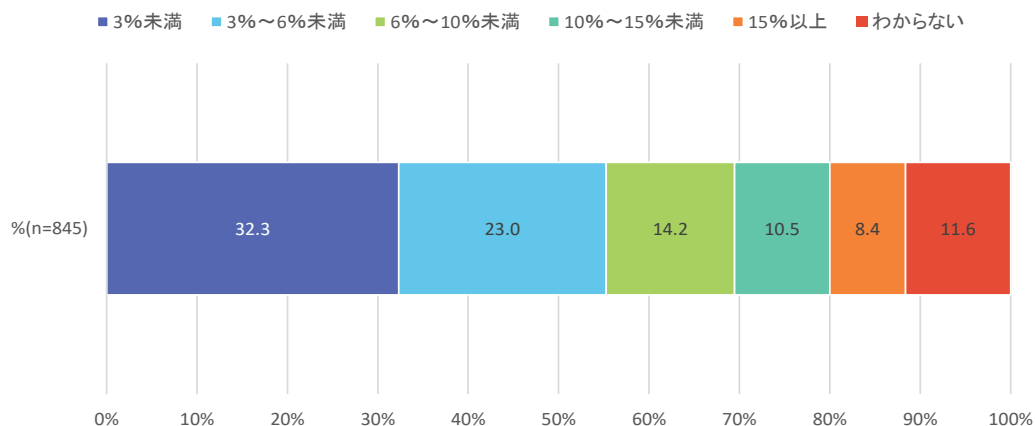
図表 1-2-2-5-2 投資総額に対する年間総家賃収入の割合



②年間総家賃収入に対する年間維持管理費用総額の割合

- 「3%未満」が約 32%で最も高く、次いで、「3～6%未満」が 23%で高い。6%未満が半数以上を占める。

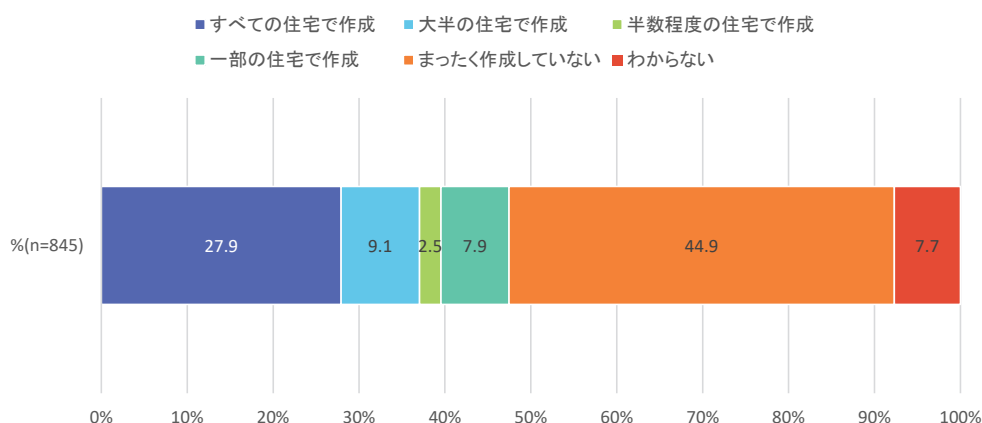
図表 1-2-2-5-3 年間総家賃収入に対する年間維持管理費用総額の割合



③長期的な収支計画の作成

- 「まったく作成していない」が約 45%を占め、最も割合が高い。一方、「すべての住宅で作成」は約 28%で、次に高い。

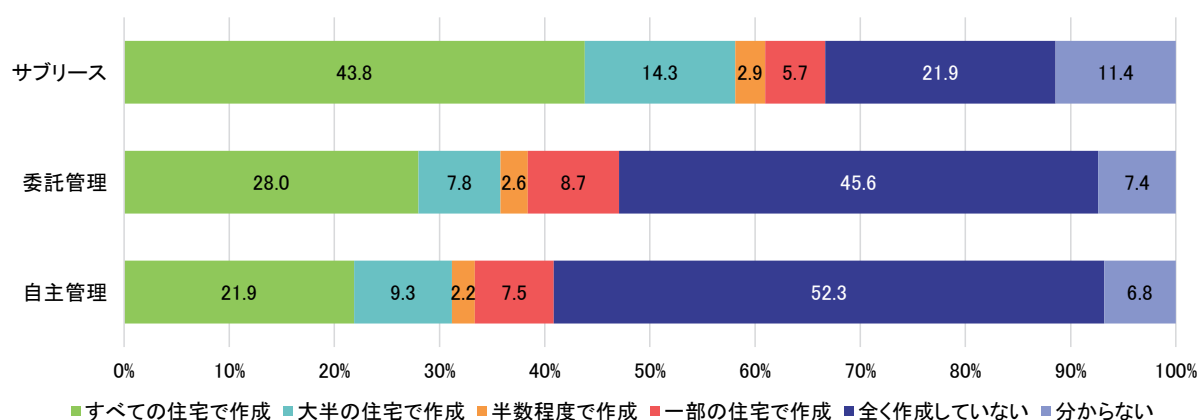
図表 1-2-2-5-4 長期的な収支計画の作成



<管理方式と長期的な収支計画の作成>

- 自主管理方式をしている経営者の 52.3%が長期的な収支計画を作成していない。

図表 1-2-2-5-4-1 管理方式別長期的な収支計画の作成状況

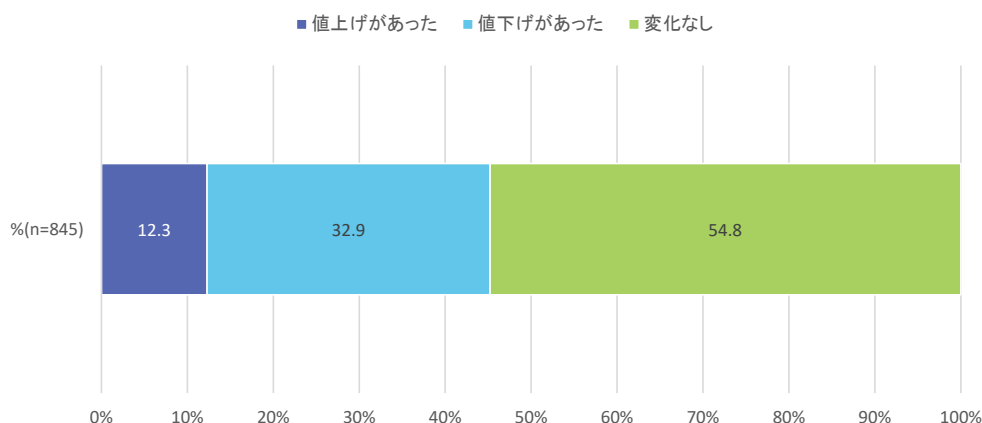


④賃料変化

<過去 10 年間の賃料変化>

- 「変化なし」が約 55%を占め、最も割合が高い。一方、「値下げがあった」は 33%、「値上げがあった」は約 12%。

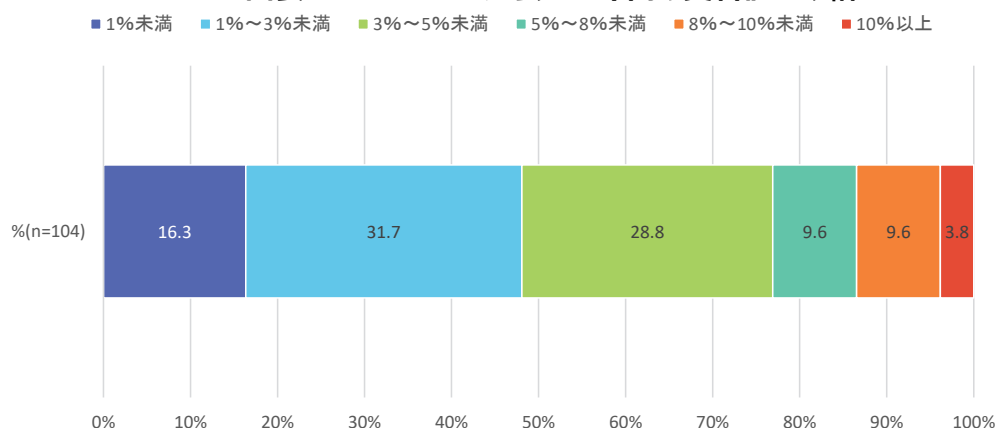
図表 1-2-2-5-5 過去 10 年間の賃料変化



<賃料値上げ幅>

- 「1～3%未満」が約 32%、「3～5%」が約 29%、「1%未満」が約 16%で、5%未満が約 77%を占める。

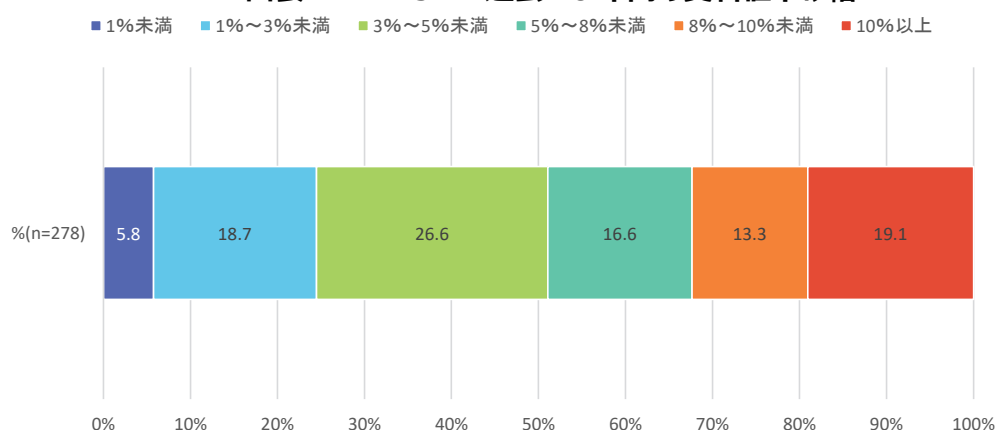
図表 1-2-2-5-6 過去 10 年間の賃料値上げ幅



<賃料値下げ幅>

- 「3～5%未満」が約 27%で最も高く、次いで、「10%以上」が約 19%で高い。
- 5%未満は約 51%にとどまり、値上げより、値下げ幅の方が大きい。

図表 1-2-2-5-7 過去 10 年間の賃料値下げ幅

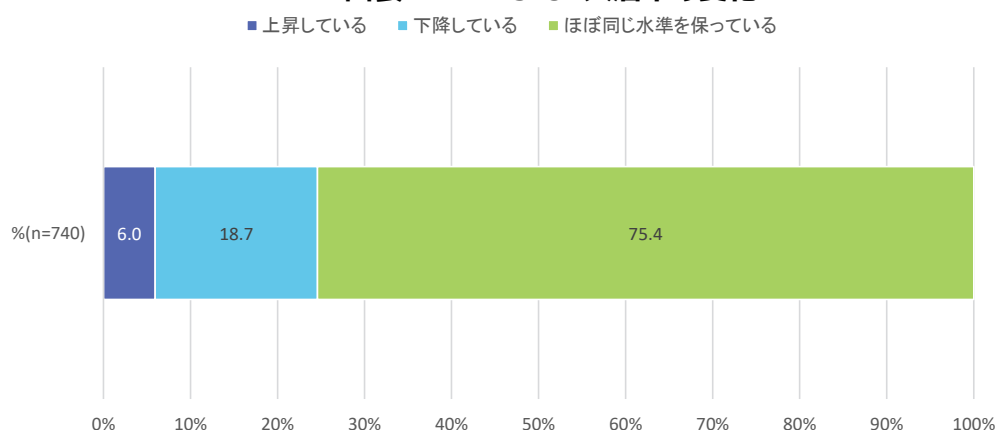


⑤入居状況

<入居率の変化>

- 「ほぼ同じ水準を保っている」が約 75%を占める。
- 「下降している」は約 19%、「上昇している」は約 6%。

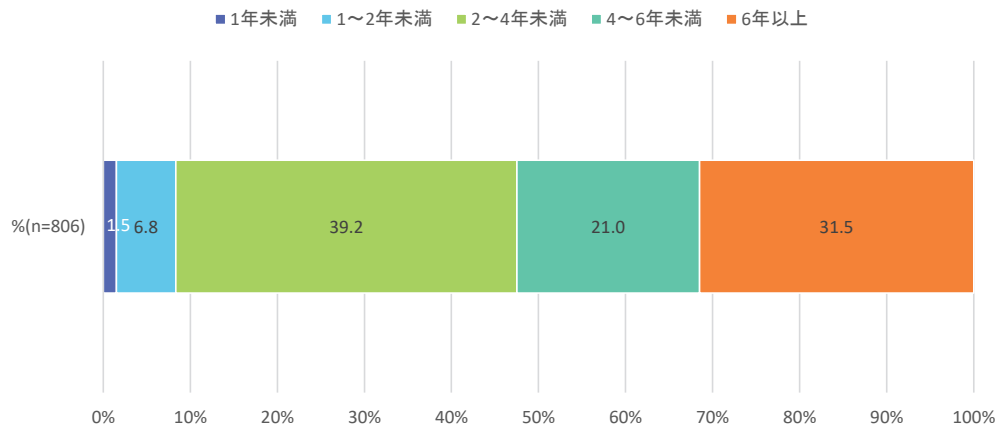
図表 1-2-2-5-8 入居率の変化



<平均入居期間>

- 「2～4年未満」が約39%で最も高く、次いで、「6年以上」が約32%、「4～6年未満」が約21%の順で高い。

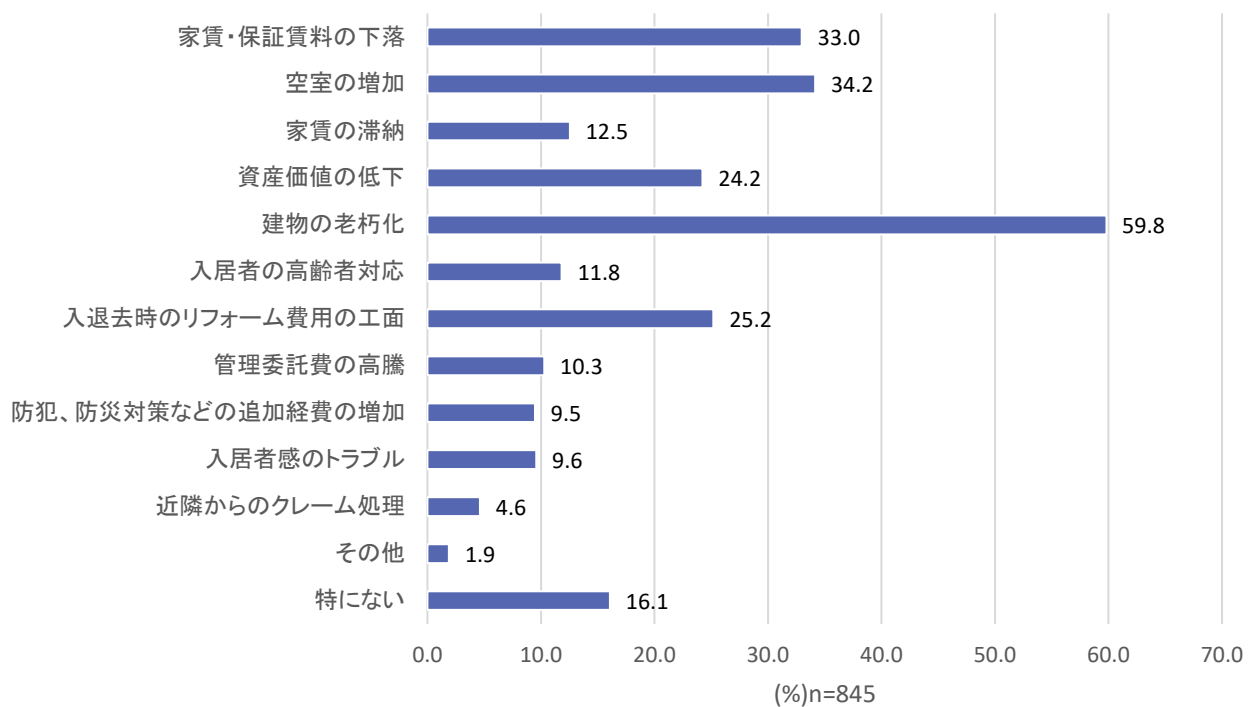
図表 1-2-2-5-9 平均入居期間



⑥経営上の悩み

- 「建物の老朽化」が約60%で最も高く、次いで、「空室の増加」が約34%、「家賃・保証賃料の下落」が約33%の順で高い。

図表 1-2-2-5-10 経営上の悩み

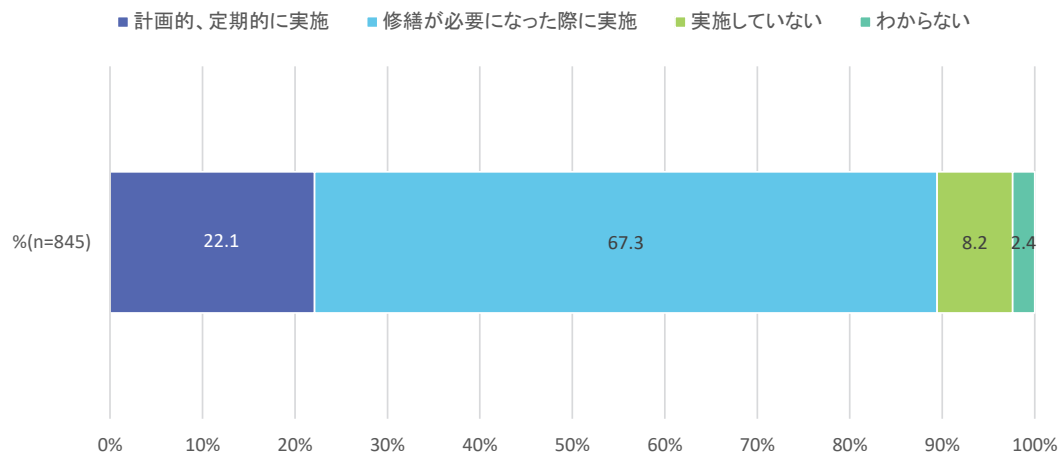


6 | 維持修繕管理実態

①維持修繕の実施状況

- 「修繕が必要になった際に実施」が約 67%を占める。「計画的、定期的に実施」は約 22%、「実施していない」は約 8%、「わからない」が約 2%。

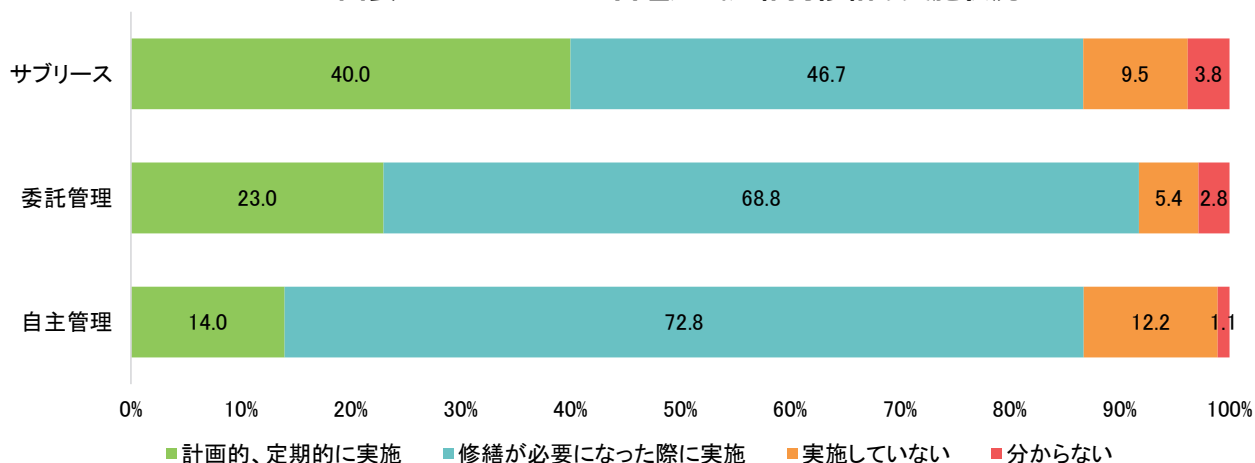
図表 1-2-2-6-1 維持修繕の実施状況



<管理方式と維持修繕計画>

- 自主管理方式をしている経営者で、計画的、定期的に修繕を実施しているのは、14%にとどまる。

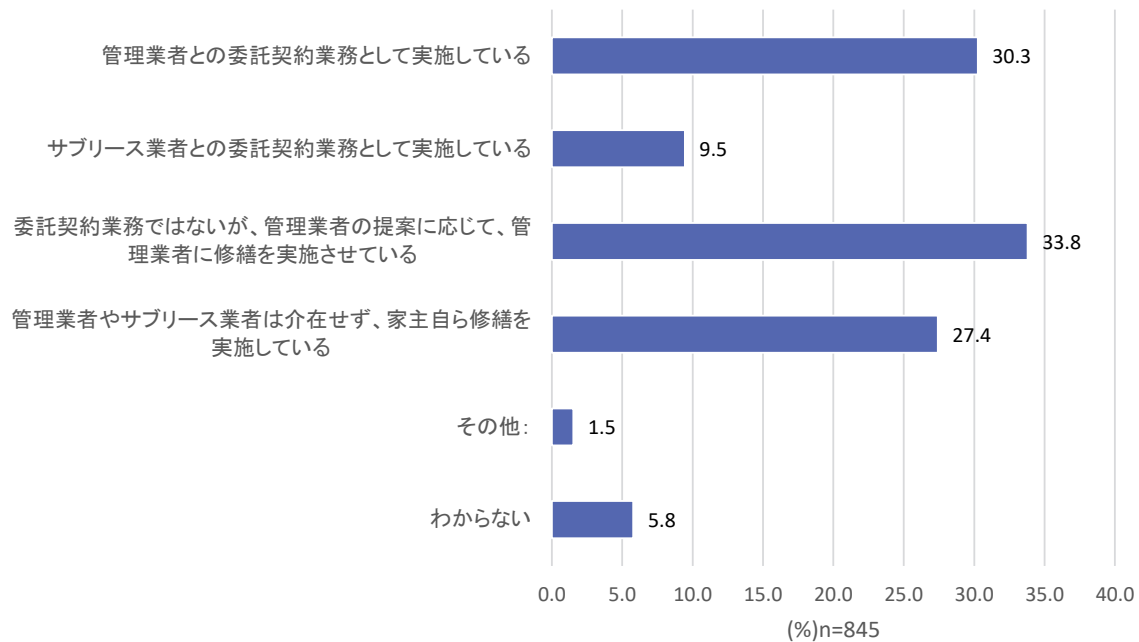
図表 1-2-2-6-1-1 管理方式別維持修繕の実施状況



②維持修繕の実施方法

- 「委託契約業務ではないが、管理業者の提案に応じて、管理業者に修繕を実施させている」が約34%、「管理業者との委託契約業務として実施」が約30%、「家主自ら修繕を実施している」が約27%、「サブリース業者との委託契約業務として実施」が約10%。

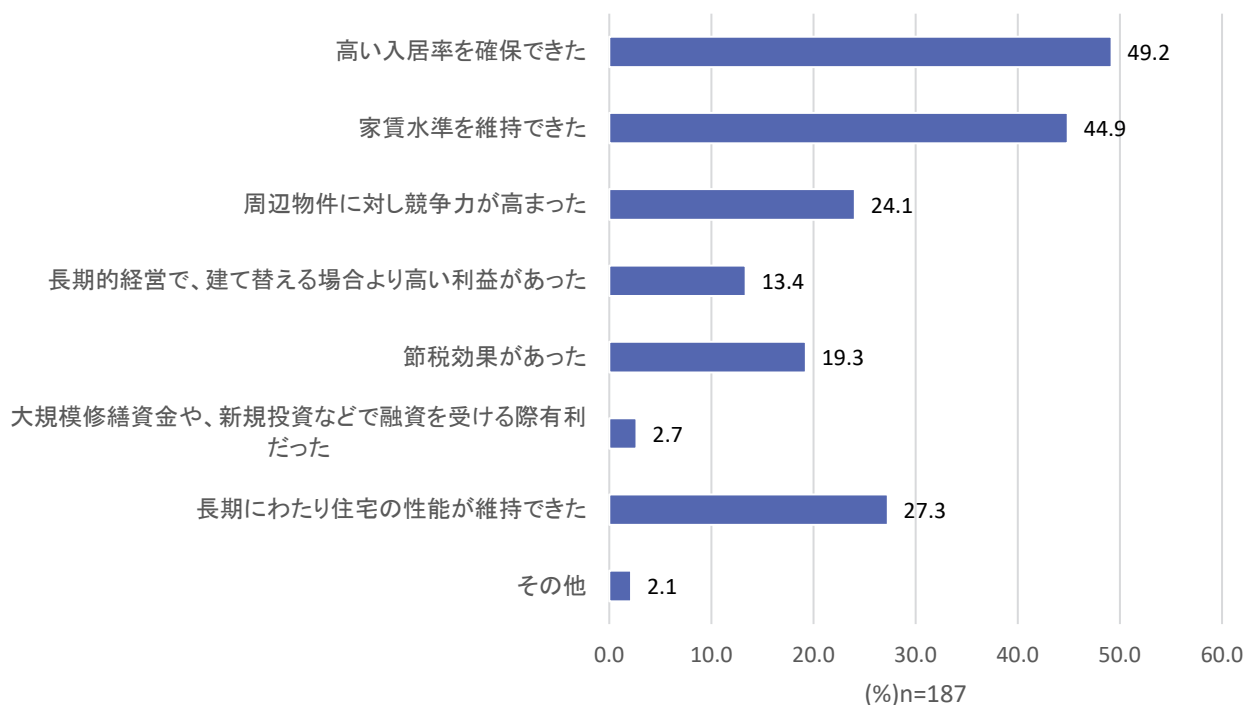
図表 1-2-2-6-2 維持修繕の実施方法



③計画修繕の効果

- 「高い入居率を確保できた」が約49%で最も高く、次いで、「家賃水準を維持できた」が約45%、「長期にわたり住宅の性能が維持できた」が約28%、「周辺物件に比べ競争力が高まった」が約24%の順で高い。

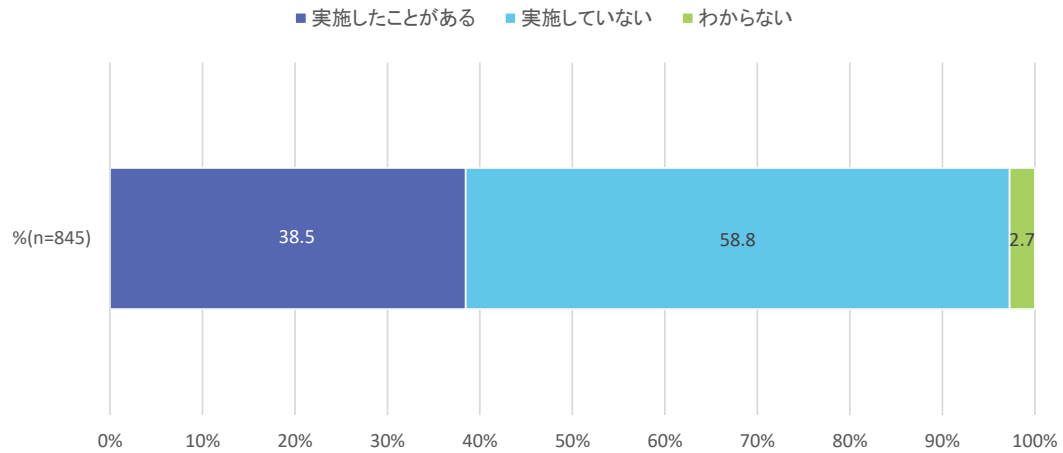
図表 1-2-2-6-3 計画修繕の効果



④大規模修繕の実施

- 「実施していない」が約 59%を占める。「実施したことがある」は約 38%、「わからない」が約 3%。

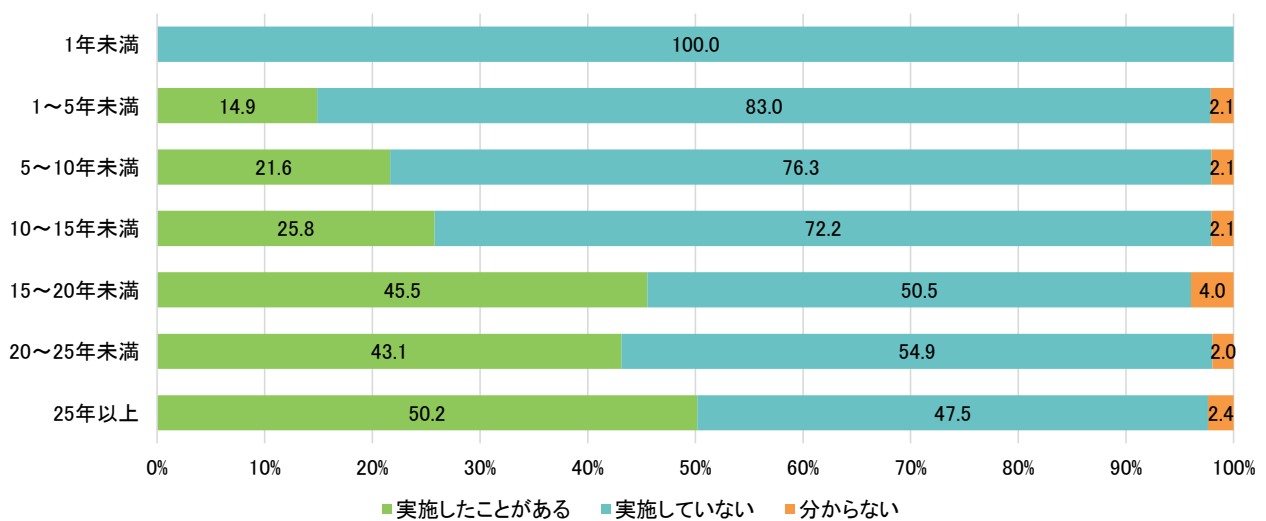
図表 1-2-2-6-4 大規模修繕の実施



<築年数と大規模修繕の実施>

- 築年数が古いほど、大規模修繕の実績がある。

図表 1-2-2-6-4-1 築年数別大規模修繕の実績

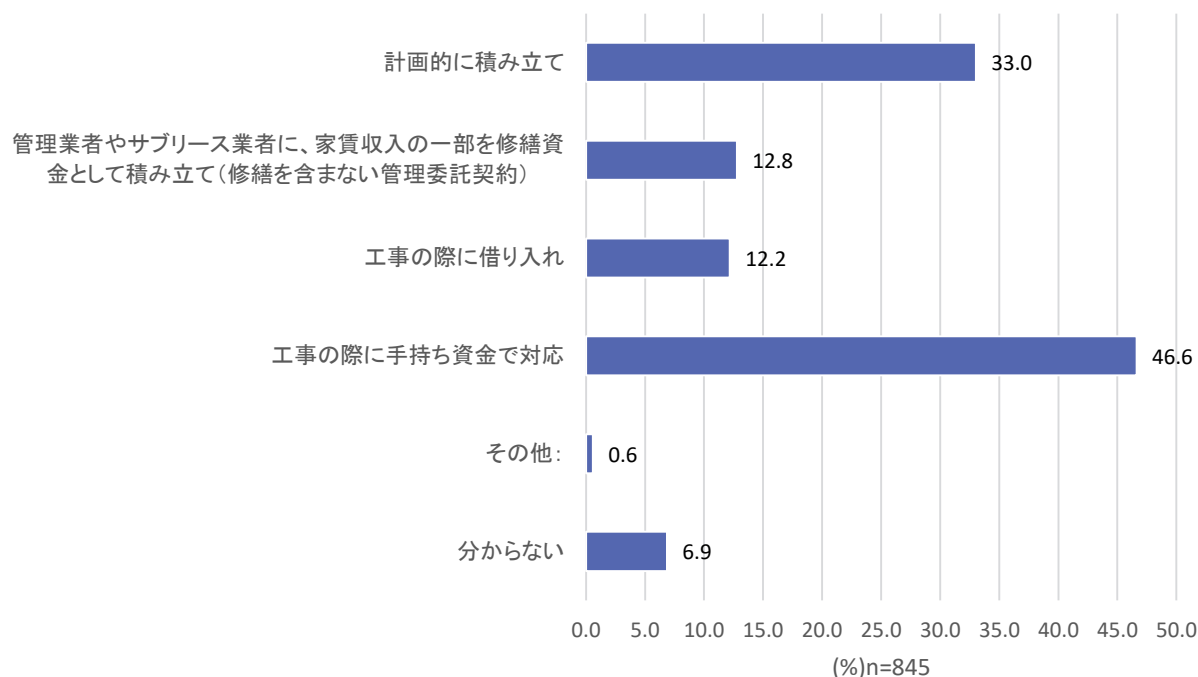


⑤大規模修繕資金

<大規模修繕費の確保方法>

- 「工事の際に手持ち資金で対応」が約 47%で最も高く、次に、「計画的に積み立て」が 33%で高い。「管理業者やサブリース業者に、家賃収入の一部を修繕資金として積み立て(修繕を含まない管理委託契約)」は約 13%、「工事の際に借入れ」は約 12%。

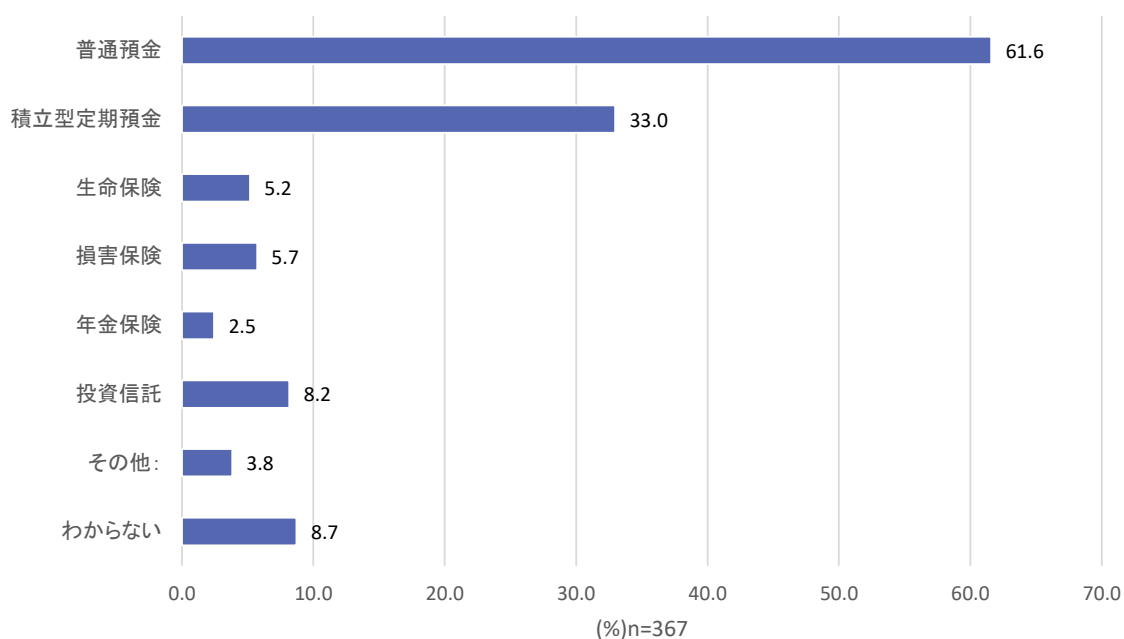
図表 1-2-2-6-5 大規模修繕費の確保方法



<大規模修繕資金の積み立て方法>

- 「普通預金」が約 62%を占める。次いで、「積立型定期預金」が 33%で高い。「投資信託」は約 8%、「損害保険」が約 6%、「生命保険」が約 5%、「年金保険」が約 3%。

図表 1-2-2-6-6 大規模修繕資金の積み立て方法

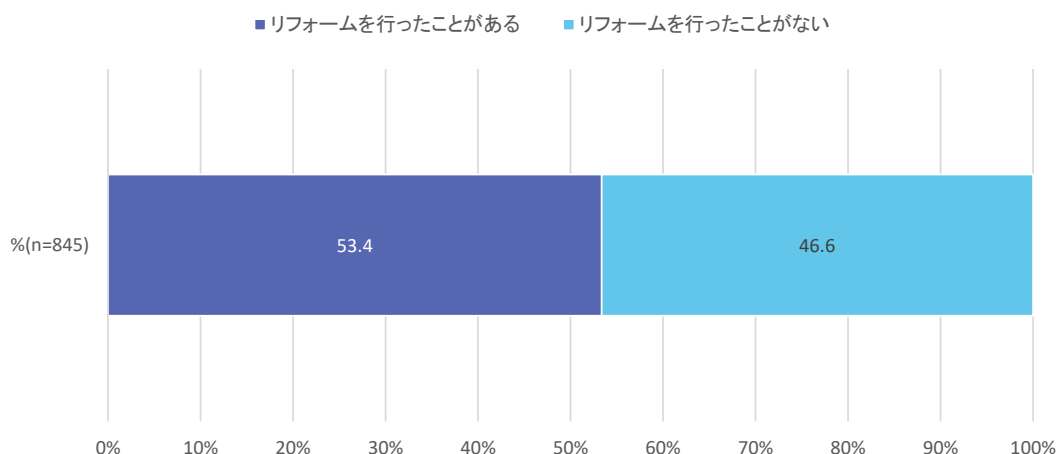


7 | 改修実績

①リフォームの実施状況

- 「リフォームを行ったことがある」が約 53%、「リフォームを行ったことがない」が約 47%。

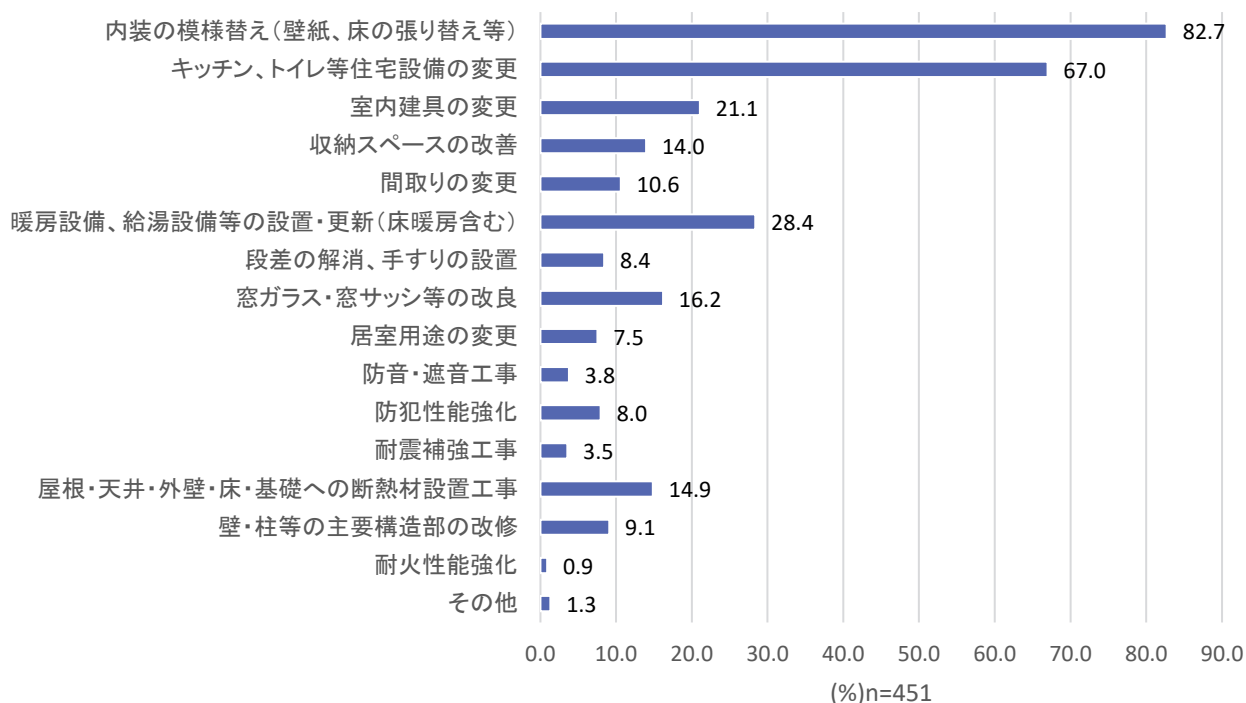
図表 1-2-2-7-1 リフォームの実施状況



②リフォーム工事内容

- 「内装の模様替え（壁紙、床の張り替え等）」が約 83%、「キッチン、トイレ等住宅設備の変更」が約 67%で高い。「暖房設備、給湯設備等の設置・更新（床暖房含む）」が約 28%、「収納スペースの改善」が約 21%。

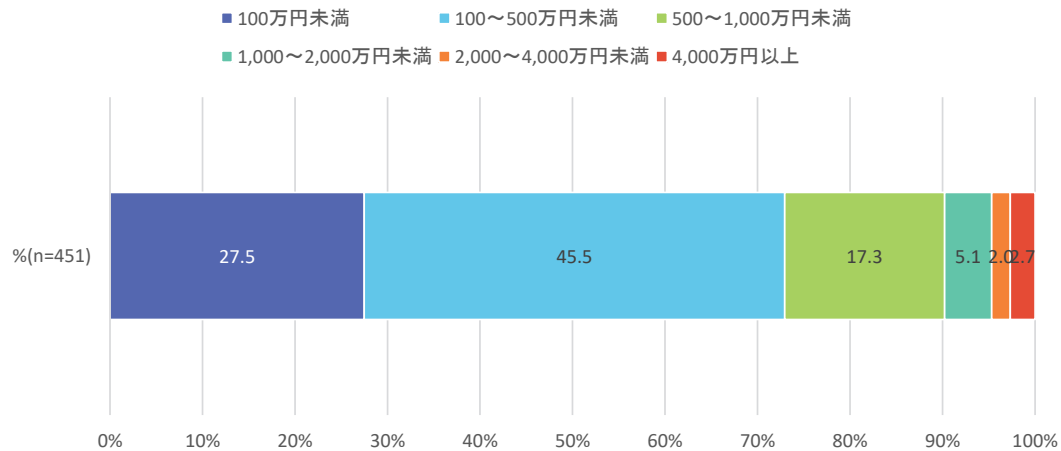
図表 1-2-2-7-2 リフォーム工事内容



③リフォーム工事総額

- 「100～500 万円未満」が約 45%で最も高く、次いで、「100 万円未満」が約 28%、「500～1,000 万円未満」が約 17%の順で高く、1,000 万円未満が 9 割を占める。

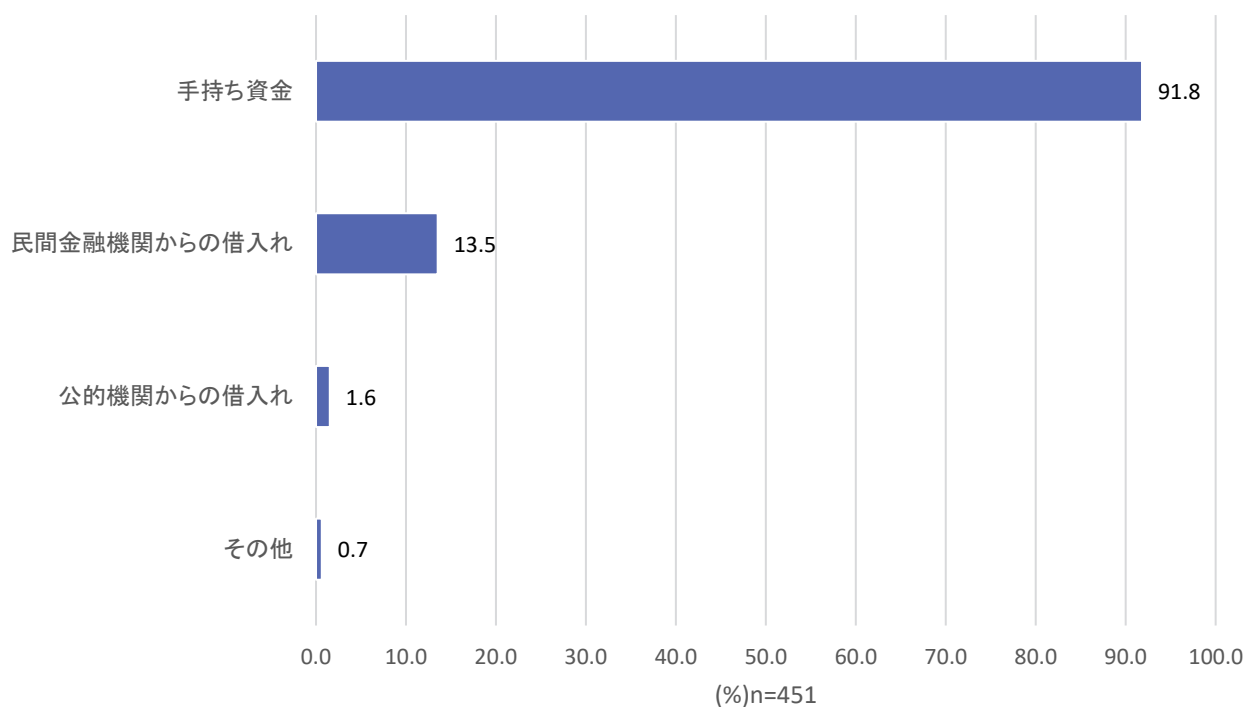
図表 1-2-2-7-3 リフォーム工事総額



④リフォーム資金の確保方法

- 「手持ち資金」が約 92%で、ほとんどが手持ち資金でリフォームを実施。「民間金融機関からの借入れ」は約 14%、「公的機関からの借入れ」は約 2%。

図表 1-2-2-7-4 リフォーム資金の確保方法

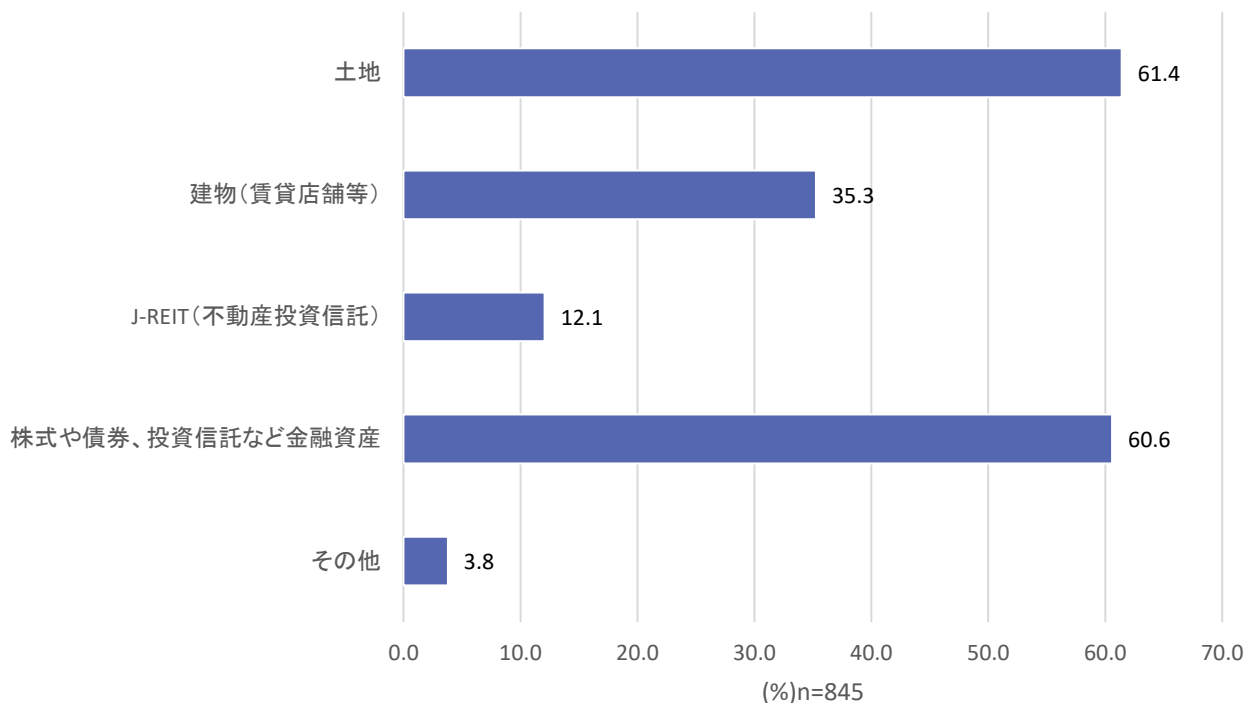


8 | 今後の賃貸住宅投資意向

①賃貸住宅以外の保有資産

- 「土地」が 61.3%、「株式や債券、投資信託など金融資産」が 60.6%、「建物（賃貸店舗等）」は約 35%、「J-REIT（不動産投資信託）」は約 12%。

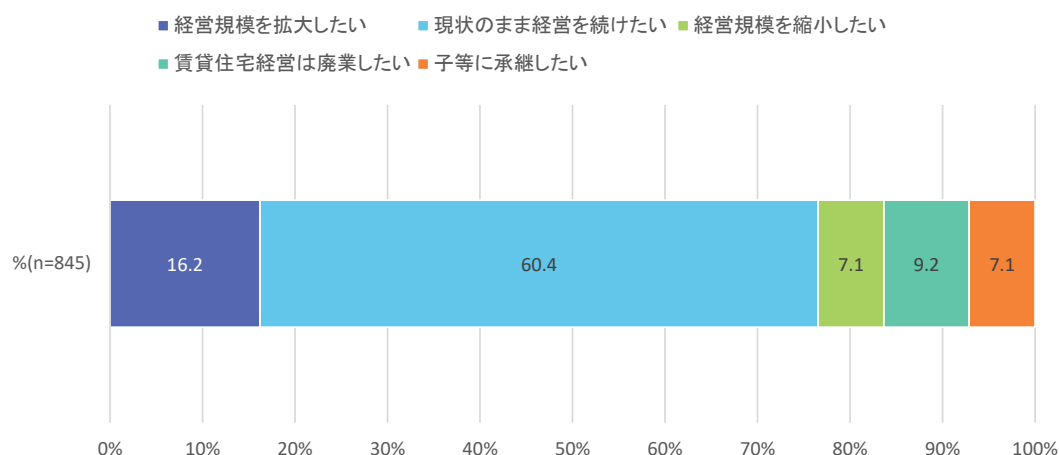
図表 1-2-2-8-1 賃貸住宅以外の保有資産



②今後の賃貸住宅経営意向

- 「現状のまま経営を続けたい」が約 60%を占める。次いで、「経営規模を拡大したい」が約 16%、「賃貸住宅経営は廃業したい」が約 9%、「経営規模を縮小したい」は約 7%、「子等に承継したい」は約 7%。

図表 1-2-2-8-2 今後の賃貸住宅経営意向

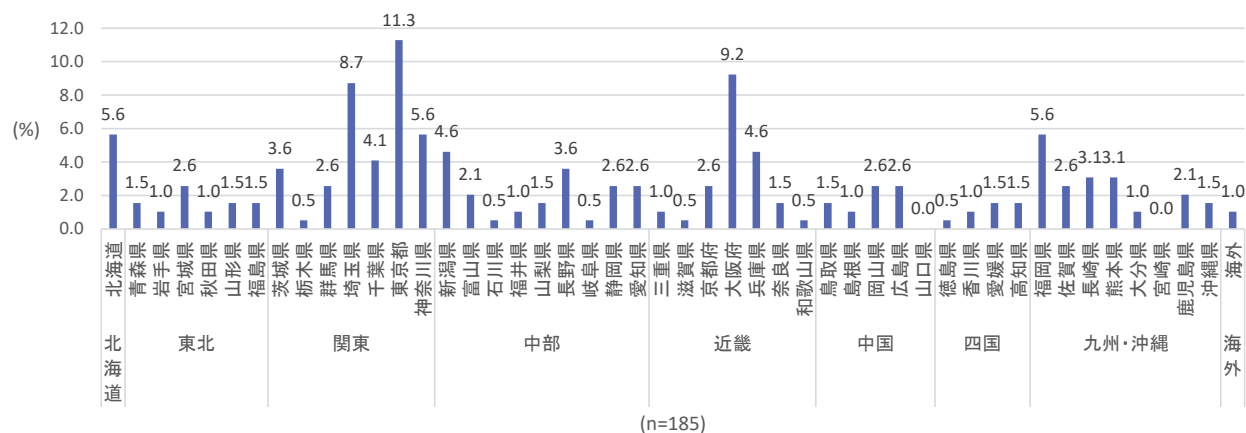


③新規投資予定エリア・立地

<都道府県>

- 「東京都」が11.3%、「大阪府」が9.2%、「埼玉県」が約8.7%、「北海道」と「神奈川県」、「福岡県」が5.6%の順で高い。

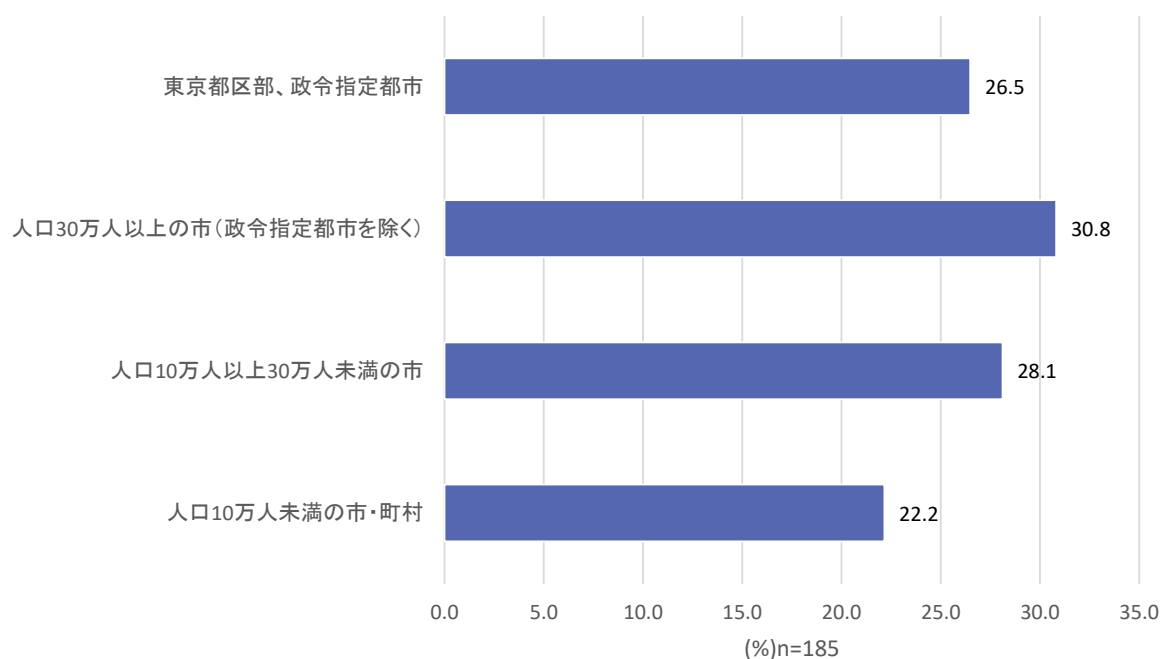
図表 1-2-2-8-3 新規投資予定エリア（都道府県）



<新規投資先都市規模>

- 「人口 30 万人以上の市（政令指定都市を除く）」が約 30%、「人口 10 万人以上 30 万人未満の市」が約 28%、「東京都区部、政令指定都市」が約 27%、「人口 10 万人未満の市・町村」が約 22% の順で高い。

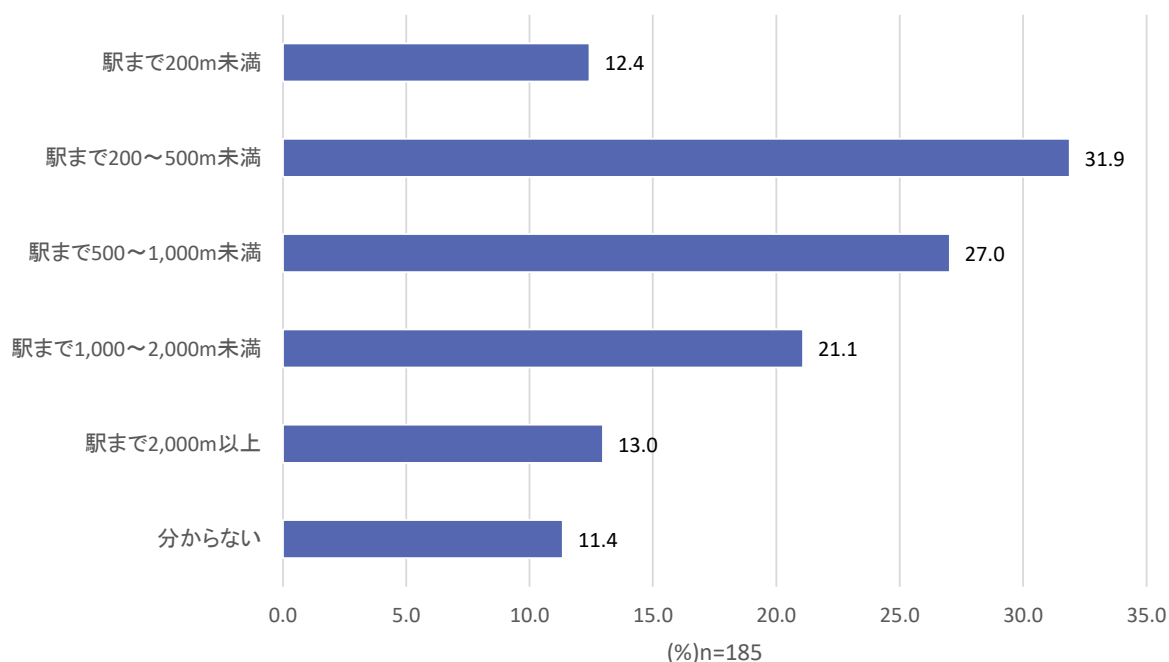
図表 1-2-2-8-4 新規投資先都市規模



<新規投資先最寄り駅までの距離>

- 「駅まで 200～500m 未満」が約 32%、「駅まで 500～1,000m 未満」が約 27%、「駅まで 1,000～2,000m 未満」が約 21%、「駅まで 2,000m 以上」が約 13%、「駅まで 200m 未満」が約 12%の順。

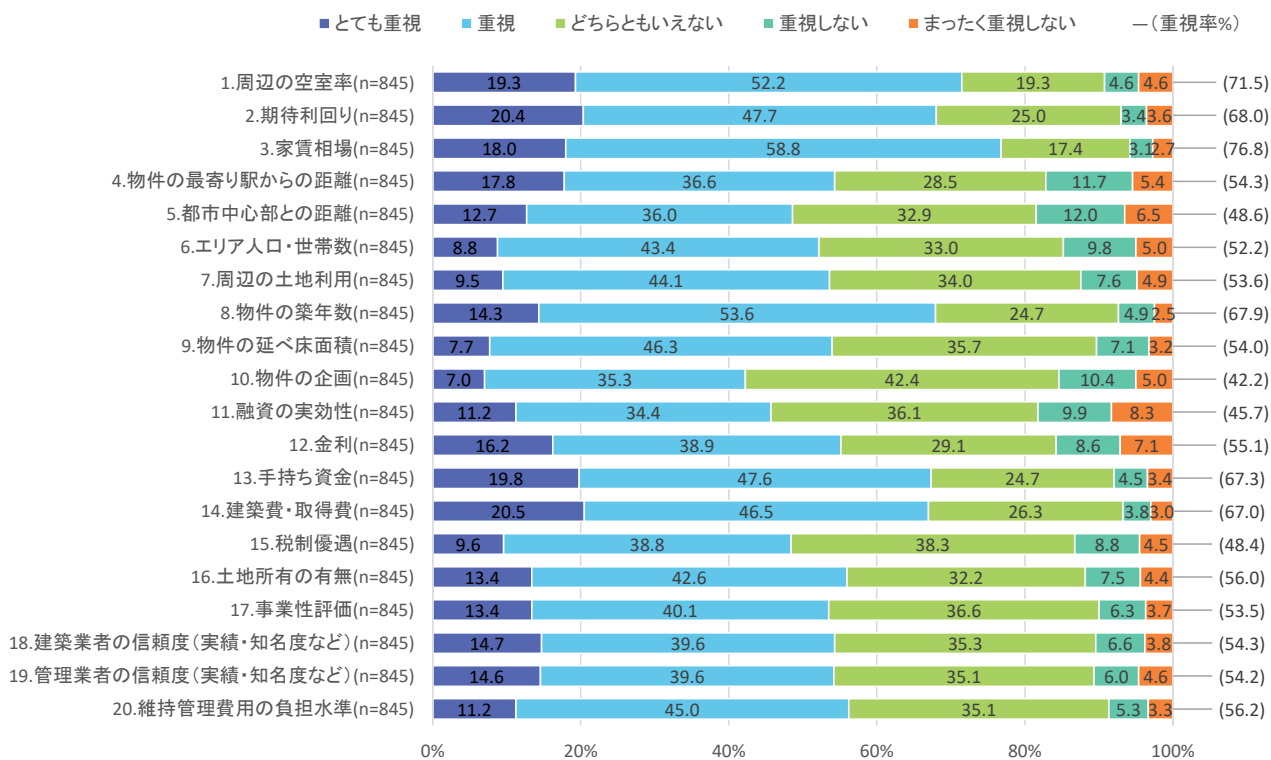
図表 1-2-2-8-5 新規投資先最寄り駅までの距離



③賃貸住宅投資を決める際の重視点

- 「とても重視」と「重視」の合計を重視率とすると、「家賃相場」が 76.8%で最も高い。

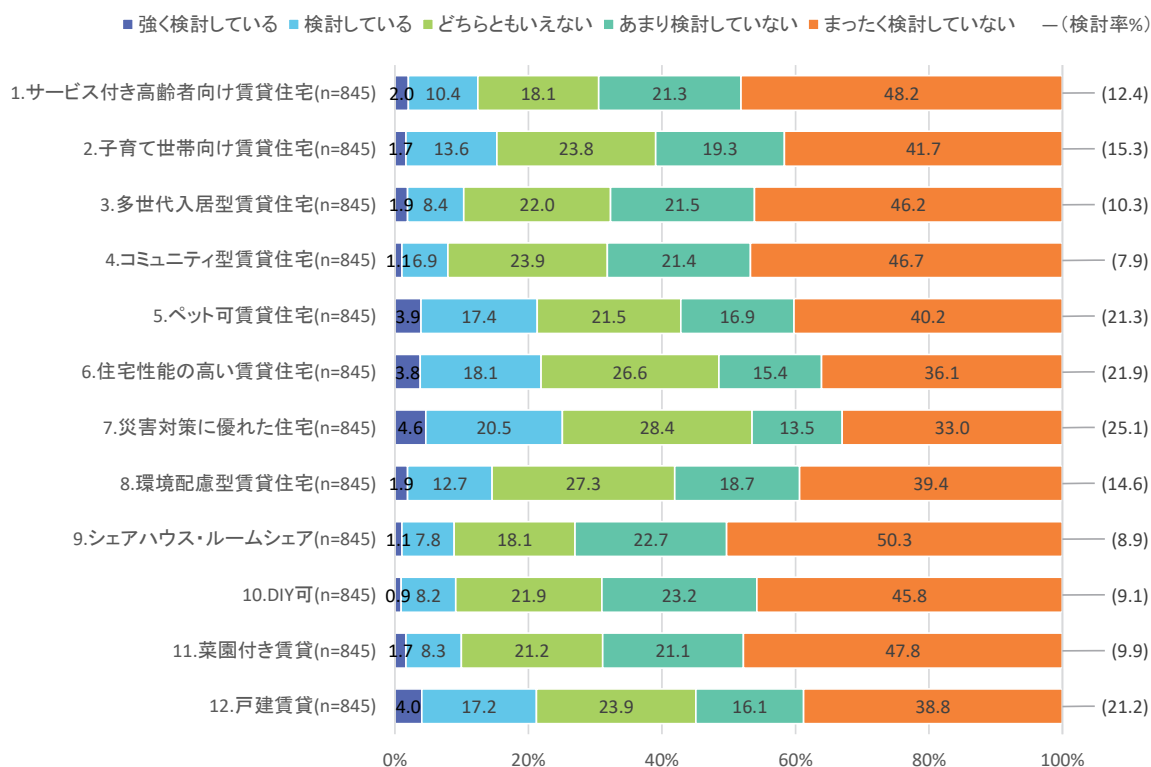
図表 1-2-2-8-6 賃貸住宅投資を決める際の重視点



④検討している特徴のある賃貸住宅

- 「強く検討している」と「検討している」の合計を検討率とすると、「災害対策に優れた住宅」が25.1%で最も高い。

図表 1-2-2-8-7 検討している特徴のある賃貸住宅



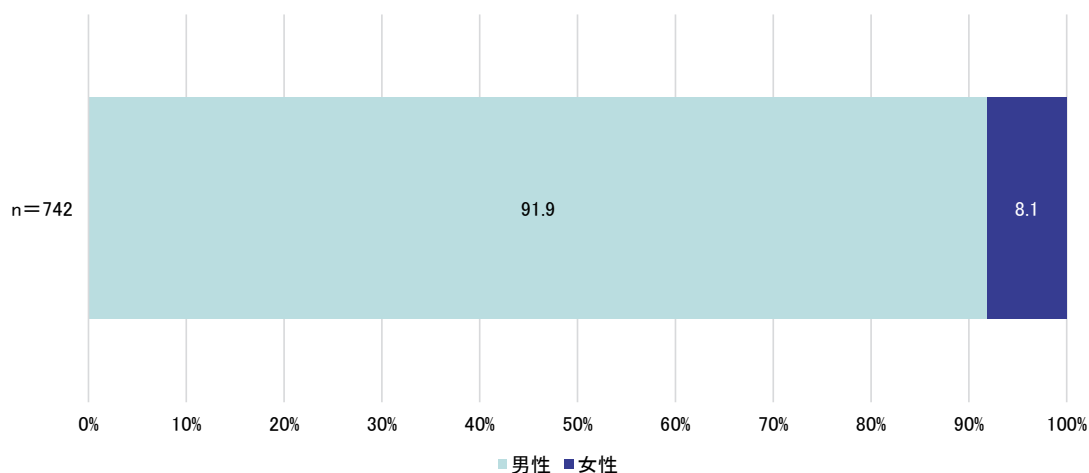
9 | 新型コロナウイルスの影響

(1)回答者属性

①性別

- 男性が9割を占める。

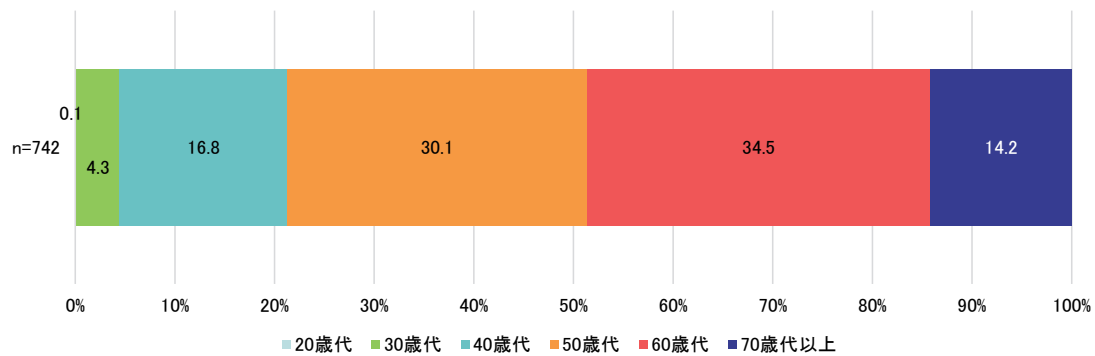
図表 1-2-2-9-1 性別



②年齢

- 50歳代以上が8割近くを占める。

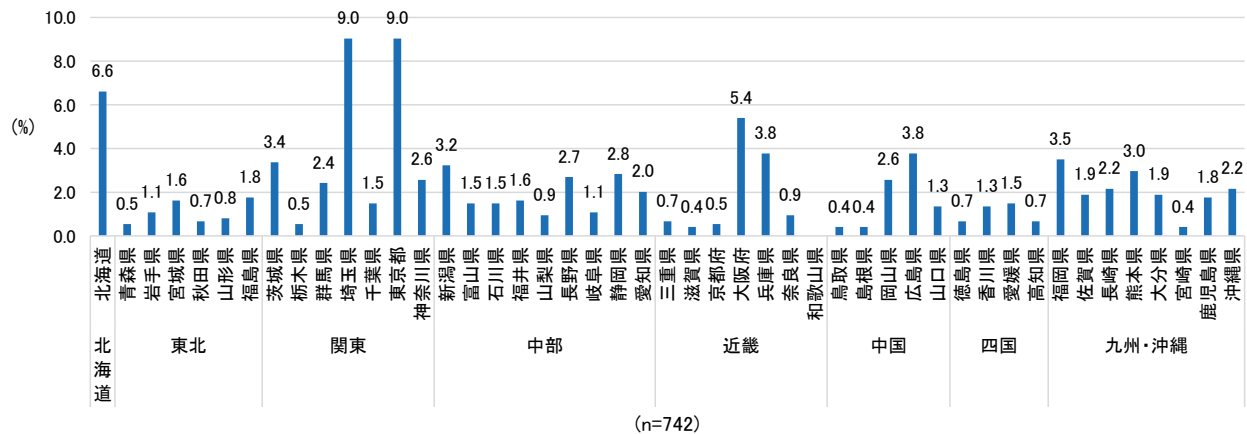
図表 1-2-2-9-2 年齢



③現在の居住地

- 東京都 9.0%、埼玉県 9.0%、北海道 6.6%、大阪府 5.4%の順で高い。

図表 1-2-2-9-3 現在の居住地

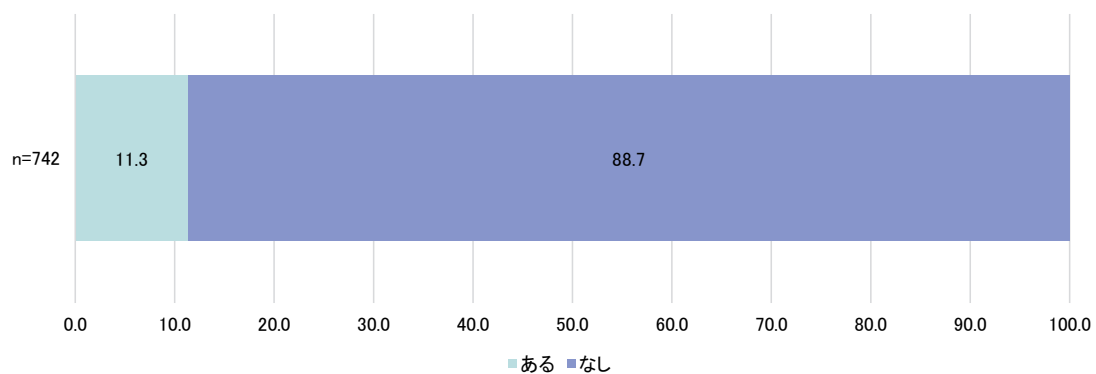


(2)今後の賃貸住宅投資意向

①建て替え予定

- 建て替え予定のない経営者は約9割を占める。

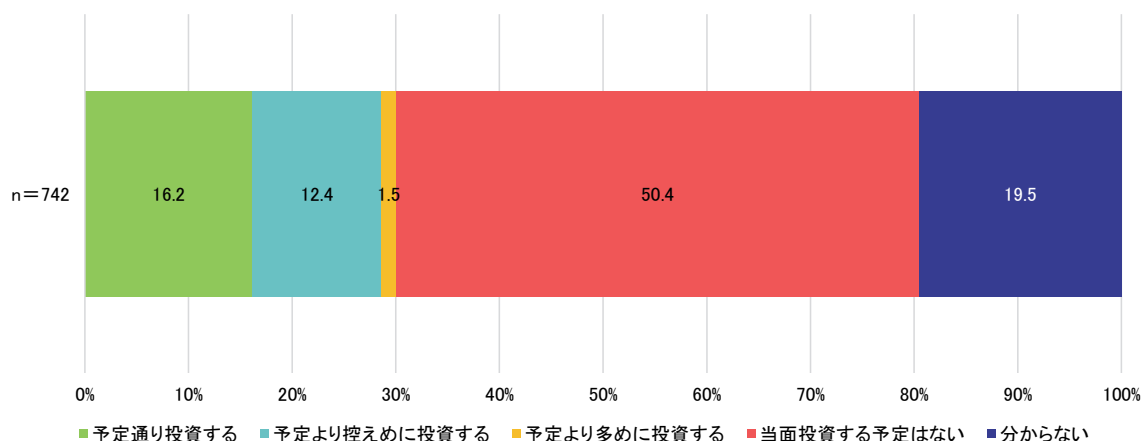
図表 1-2-2-9-4 建て替え予定



②今後の賃貸住宅投資意向

- 今後も投資する予定の経営者は約3割を占める。
- 当面投資する予定がない経営者は約5割を占める。

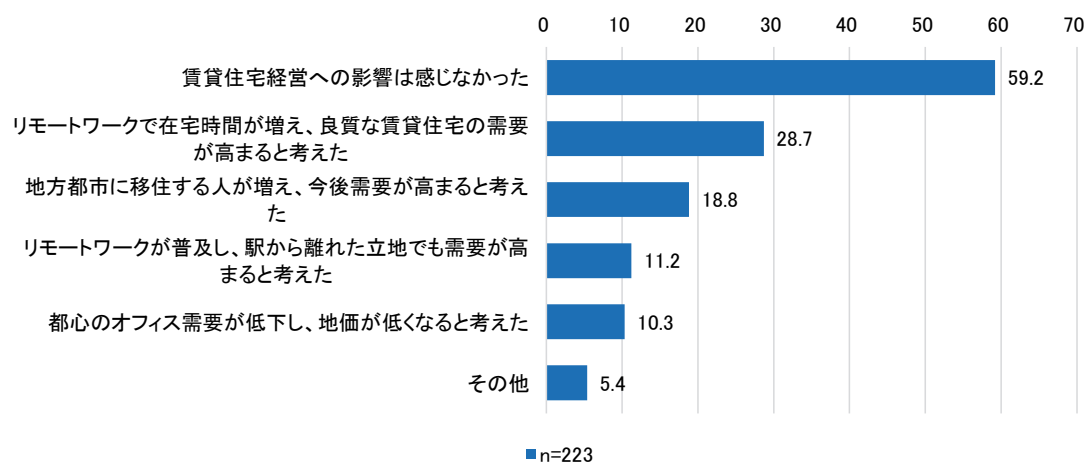
図表 1-2-2-9-5 今後の賃貸住宅投資意向



③今後賃貸住宅投資する理由

- 「賃貸住宅経営への影響は感じなかった」が約6割を占める。ほか、リモートワークによる良質な賃貸住宅/駅から離れた立地の賃貸住宅の需要増と考えたのがそれぞれ2割と1割がある。

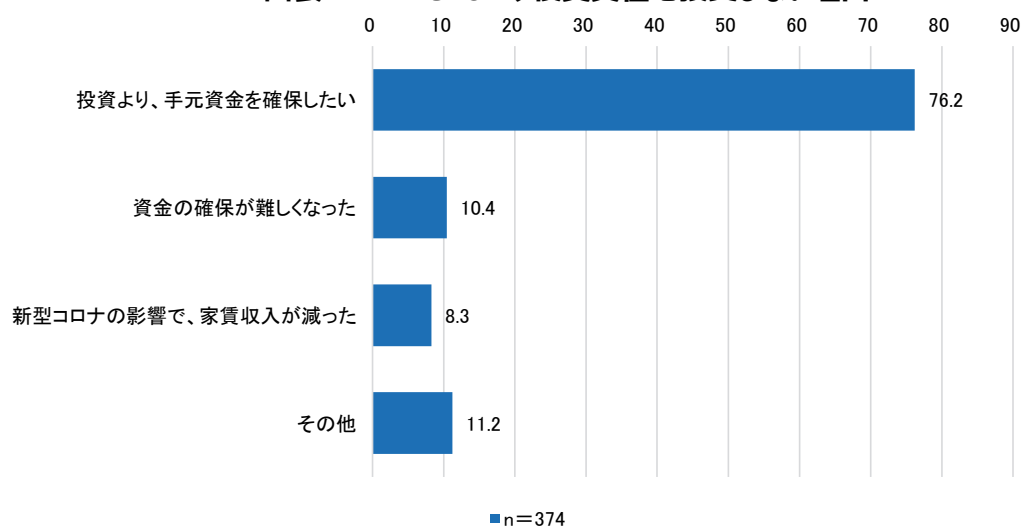
図表 1-2-2-9-6 今後賃貸住宅投資する理由



④今後賃貸住宅投資しない理由

- 「投資より、手元資金を確保したい」が8割近くと目立つ。

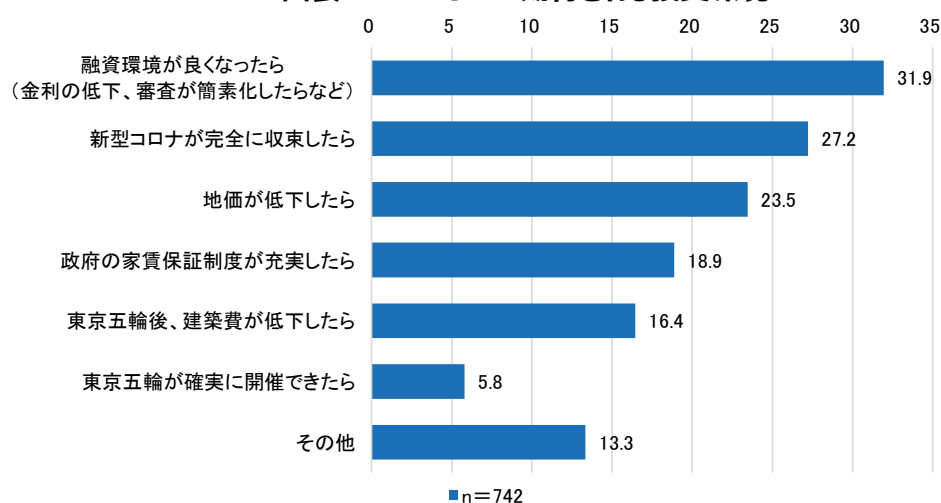
図表 1-2-2-9-6 今後賃貸住宅投資しない理由



⑤期待される投資環境

- 「融資環境が良くなったら」が期待されるのが 31.9%。「新型コロナが完全収束したら」が 27.2%、「地価が低下したら」が 23.5%、「政府の家賃保証制度が充実したら」が 18.9%、東京五輪関係が約 2 割。

図表 1-2-2-9-7 期待される投資環境



3. 賃貸住宅投資の傾向分析

1 | 分析の目的と方法

ここでは、経営者アンケート調査結果を基に、どのような特徴を持つ経営者が、より賃貸住宅投資を行うのかを明らかにする。これには、ある特徴を持つ経営者と、そうでない経営者に分類して比較することで、特徴を持つ経営者がより投資を行っているかどうかを確認できる。

しかし、単純にサンプルを分類しても、その背後に分析結果に影響を与える可能性がある様々な要因が含まれているため、本当にその特徴が投資行動に影響を与えているのかどうか正確には分からない。

そのため、背後の要因と考えられる要素をまとめて比較できるような処置を行い、類似しているもののみを対象サンプルとして分析する。この分析方法は傾向スコアマッチング法（Propensity Score Matching：PSM）と呼ばれる。

これにより、次の算式により、特徴を持つ経営者が、その特徴に応じて賃貸住宅投資をした場合の賃貸住宅増減数を導くことができる。

特徴を持つ経営者の世帯総数

$$\text{賃貸住宅増減数} = \text{増加世帯数} \times \text{特徴を持つ経営者の割合 (A\%)} \times \text{投資確率 (24.62\%)} \times \text{特徴を持つ経営者とそうでない経営者の賃貸住宅投資戸数の差 (B戸)}$$

※投資確率は今後新規投資を予定している経営者の割合（208名、24.62%）を利用する。

※平成25年、平成30年住宅・土地統計調査によると、賃貸住宅経営世帯数の割合は2%を維持している。

※年齢については住宅・土地統計調査のデータを利用する。

なお、住宅・土地統計調査と今回の経営者アンケート調査の結果には、次のような若干の差異があることに留意が必要である。

- 平成 30 年住宅・土地統計調査によると、全国の「現住居以外の住宅を所有している」世帯のうち、約 24.00%が賃貸住宅を経営している。うち、60 歳以上の賃貸住宅経営者世帯数は 69.28%である。

→今回の調査結果では、「自宅以外の土地・不動産を所有している」人のうち、約 25.20%が賃貸住宅を経営している。うち、60 歳以上の賃貸住宅経営者数は 46.5%である。

- 2019 年住宅着工統計によると、賃貸住宅 1 戸当たりの平均工事費が 987 万円である。

→今回の調査結果では、賃貸住宅 1 戸当たりの平均投資額が 1,559 万円である。

2 | 分析手法

ここでは、賃貸住宅経営者が 60 歳以上と以下のグループを比較した場合、前者がより賃貸住宅に投資しているかどうかの分析により、分析手法を解説する。

今回実施したアンケートでは、60 歳以上の経営者は 845 人のうち 393 人で、約 46.5%を占めている。また、60 歳以上の経営者と 60 歳以下の経営者（以下：両グループ）が経営している賃貸住宅戸数平均値を比較してみると、約 3.5 戸の差があることが分かる。そこで、両グループの t 検定を実施し、両グループに有意差があるかどうかを確認した。その結果、優位な差があると判定できた。つまり、両グループは、統計的に異なるグループとして比較することができる。

図表 1-2-3-2-1 60 歳以上の経営者と 60 歳以下の経営者の賃貸住宅戸数の記述統計量

	n	%	平均値	標準偏差	最小値	最大値
60 歳以下の経営者	452		11.97	17.41	1	130
60 歳以上の経営者	393	46.5%	8.46	9.89	1	63

次に、両グループの賃貸住宅投資戸数に影響している要素について考察する。本来、賃貸住宅経営者の年齢が投資戸数に与える影響について考える場合、それ以外の要素は差がない状態が理想的である。しかし、両グループ経営者の個人属性をみると、収入、貯蓄額、投資期間それぞれ大きな差が確認できる。

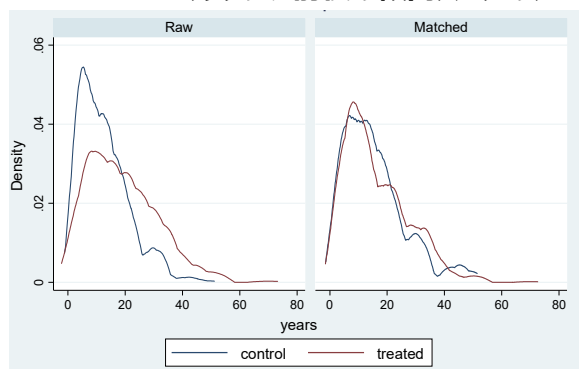
図表 1-2-3-2-2 60 歳以上の経営者と 60 歳以下の経営者の個人属性の記述統計量

		n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
60 歳以上の経営者	収入	393	3.49	1.56	2	9
	貯蓄額	393	2.91	1.44	0	7
	投資期間	393	18.90	11.99	1	70
60 歳以下の経営者	収入	452	4.27	1.66	2	9
	貯蓄額	452	2.58	1.57	0	7
	投資期間	452	12.49	8.29	1	49

そこで、60 歳以上の経営者グループの対象サンプルに、相手のグループから同じような対象サンプルを探して、比較を行う。ここで利用する手法は、傾向スコアマッチングである。傾向スコアマッチングでは、60 歳以上かどうかを被説明変数として、ロジットモデルを推定し、確率（傾向スコア）を求める。その上で、両グループから、傾向スコアが一番近い人を探し、平均処置効果（Average Treatment Effect, ATE）を求め、投資戸数の差の平均値から控除する。この結果、両グループの差は 2.62、処置のない両グループの差（3.5）とはかなり異なる値になった。

マッチング前後におけるデータ分布を確認すると、マッチング後両グループの分布がほぼ等しくなっていることが確認でき、傾向スコアマッチングを使った分析が有効であると考ええる。

図表 1-2-3-2-3 マッチング前後の傾向スコアのカーネル密度曲線



（参考）平均処置効果（Average Treatment Effect, ATE）は一般的には以下のように定式化される。

$$ATE = E\left(r_i(1) - r_i(0)\right) = E\left(r_i(1)|D_i = 1, x_i\right) - E\left(r_i(0)|D_i = 0, x_i\right)$$

ここで、 $r_i(1)$ はこの特徴があるグループの成果指標（目的変数）、 $r_i(0)$ はこの特徴がないグループの成果指標（目的変数）である。 D_i は特徴が確認される場合に 1、そうでない場合は 0 とするダミー変数（処置変数）であり、 x_i はその他成果指標に寄与する影響要因（共変数）を表す。

以上の分析手法により、次に示した、目的変数、処置変数、共編数を設定して分析を実施した。

<目的変数>

- 投資戸数、投資額を目的変数とした。

項目	対応質問	内容
現在投資戸数	Q10	各都道府県の集計値
現在投資額（千万）	Q7	1,000 万円未満～100 億以上の 9 段階、中間値換算

<処置変数>

- 経営者の個人属性（年齢、年収、貯蓄額）、経営形態、経営の動機（外部経済環境）、維持保全の実施、投資の際の重視点、所有資産を処置変数とした。

項目	対応質問	内容	対象者数・割合
年齢	Q48	10 歳代から 70 歳代の 7 段階。	50 歳以上 651 77.04%
			60 歳以上 393 46.51%
			70 歳以上 112 13.25%
年収	Q50	300 万円から 1 億円以上	1,000 万円以上 265 31.36%

項目	対応質問	内容	対象者数・割合		
貯蓄額	Q51	の8段階。	2,000万円以上	85	10.06%
		貯蓄なしから5億円以上の8段階。	5,000万円以上	254	30.06%
			2億円	36	4.26%
経営の形態	Q1	自営者、給料所得者及び その他は兼業とする。	専業経営	104	12.31%
経営の動機	Q4	相続・譲受、好景気、低 金利を利用	相続・譲り受たから	276	32.66%
			好景気で有利だったから	31	3.67%
			低金利だったから	54	6.39%
維持保全の 実施	Q27	維持修繕実施の頻度	計画的、定期的に実施	187	22.13%
重視点	Q6	とても重視及び重視を選 択したサンプル数を集計	1 周辺の空室率	421	49.82%
			2 期待利回り	455	53.85%
			3 家賃相場	556	65.80%
			4 物件の最寄り駅からの距離	385	45.56%
			5 都市中心部との距離	333	39.41%
			6 エリア人口・世帯数	318	37.63%
			7 周辺の土地利用	374	44.26%
			8 物件の築年数	426	50.41%
			9 物件の延べ床面積	368	43.55%
			10 物件の企画	311	36.80%
			11 融資の実効性	345	40.83%
			12 金利	391	46.27%
			13 手持ち資金	434	51.36%
			14 建築費・取得費	467	55.27%
			15 税制優遇	269	31.83%
			16 土地所有の有無	376	44.50%
			17 事業性評価	361	42.72%
			18 建築業者の信頼度（実績・ 知名度など）	371	43.91%
			19 管理業者の信頼度（実績・ 知名度など）	377	44.62%
			20 維持管理費用の負担水準	377	44.62%
所有資産	Q38	賃貸住宅以外の所有資産 の4区分	土地	519	61.42%
			建物（店舗等）	298	35.27%
			J-REIT	102	12.07%
			株式や債券、投資信託等	512	60.59%

<共変数>

- ・ 経営者の年齢、年収、貯蓄額、所在地域を利用し、投資期間（年数）等を共編数に設定した。

図表 1-2-3-2-4 共変数に用いた主要分析変数の記述統計量

	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
現在投資戸数	845	10.34	14.50	1	130
現在投資額（千万）	845	12.44	50.14	1	1,000
年齢＊	845	5.31	1.09	2	7
年収＊	845	3.91	1.66	2	9

	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
貯蓄額＊	845	2.74	1.51	0	7
投資期間（年）	845	15.47	10.79	1	70

（注）＊は選択肢番号の統計量。

3 | 分析の結果

(1)影響要因の推定結果

以上の分析方法により、賃貸住宅投資戸数及び投資額に影響を与える要因として、60 歳以上の経営者、年収 1,000 万円以上の経営者、専業経営、土地を所有していることの他、賃貸住宅投資に重視する点として、期待利回り、周辺の土地利用、物件の延べ床面積、融資の実効性、金利、建築費・取得費、税制優遇、土地所有の有無、建築業者の信頼度、維持管理費用の負担水準が、有意に影響を与えている結果が導かれた。

図表 1-2-3-3-1 賃貸住宅投資戸数及び投資額の影響要因の推定結果

		現在の投資戸数	現在の投資額
年齢	50 歳以上の経営者	－	－
	60 歳以上の経営者	-2.62**	-9.75**
	70 歳以上の経営者	－	－
年収	1,000 万円以上の経営者	11.50***	15.25***
	2,000 万円以上の経営者	－	－
貯蓄額	5,000 万円以上	－	－
	2 億万円以上	－	－
経営の形態	専業経営	3.86***	12.55**
経営の動機	相続・譲り受たから	0.75	-3.43
	好景気で有利だったから	－	－
	低金利だったから	1.49	-0.32
維持保全の実施	計画的、定期的に実施	－	－
重視点	1 周辺の空室率	0.72	-6.94
	2 期待利回り	1.80*	3.39
	3 家賃相場	0.82	-4.64
	4 物件の最寄り駅からの距離	-1.64	-3.41
	5 都市中心部との距離	－	－
	6 エリア人口・世帯数	0.63	-0.65
	7 周辺の土地利用	1.80**	5.74***
	8 物件の築年数	0.22	-0.05
	9 物件の延べ床面積	2.31***	-2.04
	10 物件の企画	0.20	2.06
	11 融資の実効性	4.08***	0.34

		現在の投資戸数	現在の投資額
	12 金利	3.51***	-3.06
	13 手持ち資金	-	-
	14 建築費・取得費	2.63**	3.09
	15 税制優遇	3.34***	-1.31
	16 土地所有の有無	3.21**	0.86
	17 事業性評価	1.28	-1.29
	18 建築業者の信頼度（実績・知名度など）	3.52***	7.51**
	19 管理業者の信頼度（実績・知名度など）	2.10**	-5.97
	20 維持管理費用の負担水準	2.60**	2.45
資産	土地	2.13**	2.45
	店舗等	-0.05	-1.02
	J-REIT	-	-
	株、債券等金融資産	-1.28	-17.39

（注）*、**、***はそれぞれ 10%、5%、1%の有意水準を示す。

（2）影響要因に基づく、賃貸住宅戸数の増減試算

影響要因の推定結果から、ある特徴を持った経営者が、その影響要因に応じて賃貸住宅投資する場合の賃貸住宅の増減戸数を試算する。

ここでは、全国世帯数（5,000 万）及び賃貸住宅経営世帯割合（2%、100 万世帯）が維持される場合、世帯が 1%（50 万世帯）増えると、賃貸住宅経営世帯が $50 \text{ 万} \times 2\% = 1 \text{ 万世帯}$ 増加すると仮定して試算する。

その結果は次のとおりである。

<年齢>

- 60 歳以上の経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅投資戸数が 3 戸少なく、投資額が約 1 億円低い。

⇒世帯が 1%（50 万世帯）増えると、60 歳以上賃貸住宅経営世帯が $1 \text{ 万} \times 69.28\% \times \text{投資確率 } 24.62\% = 1,707 \text{ 世帯}$ 増加し、賃貸住宅戸数が $1,707 \times 3 \text{ 戸} = 5,121 \text{ 戸}$ 減少する。

<年収>

- 年収が 1,000 万円以上の経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅投資戸数が 12 戸多い、投資額が約 1.5 億円高い。

⇒世帯が 1%（50 万世帯）増えると、年収が 1,000 万円以上の賃貸住宅経営世帯が $1 \text{ 万} \times 31.36\% \times \text{投資確率 } 24.62\% = 772 \text{ 世帯}$ 増加し、賃貸住宅戸数が $772 \times 12 \text{ 戸} = 9,264 \text{ 戸}$ 増加する。

<経営の形態>

- 専業で賃貸住宅を経営している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅投資戸数が 4 戸多い、投資額が約 1.3 億円高い。

⇒世帯が 1%（50 万世帯）増えると、専業で賃貸住宅を経営している経営者は $1 \text{ 万} \times 12.31\% \times \text{投資確率 } 24.62\% = 303 \text{ 世帯}$ 増加し、賃貸住宅戸数が $303 \times 4 \text{ 戸} = 1,212 \text{ 戸}$ 増加する。

＜重視点：期待利回り＞

- ・ 賃貸住宅の期待利回りを重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅投資戸数が2戸多い。

⇒世帯が1%（50万世帯）増えると、期待利回りを重視している経営者が $1万 \times 53.85\% \times 投資確率 24.62\% = 1,326$ 世帯増加し、賃貸住宅戸数が $1,326 \times 2戸 = 2,652$ 戸増加する。

＜重視点：物件周辺の土地利用＞

- ・ 物件周辺の土地利用を重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が2戸多い、投資額が6千万円高い。

⇒世帯が1%（50万世帯）増えると、物件周辺の土地利用を重視している経営者は $1万 \times 44.26\% \times 投資確率 24.62\% = 1,090$ 世帯増加し、賃貸住宅戸数が $1,090 \times 2戸 = 2,180$ 戸増加する。

＜重視点：物件の延べ床面積＞

- ・ 物件の延べ床面積を重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が2戸多い。

⇒世帯が1%（50万世帯）増えると、物件の延べ床面積を重視している経営者は $1万 \times 43.55\% \times 投資確率 24.62\% = 1,072$ 世帯増加し、賃貸住宅戸数が $1,072 \times 2戸 = 2,144$ 戸増加する。

＜重視点：融資の実効性＞

- ・ 融資の実効性を重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が4戸多い。

⇒世帯が1%（50万世帯）増えると、融資されたら投資すると考える経営者は $1万 \times 40.83\% \times 投資確率 24.62\% = 1,005$ 世帯増加し、賃貸住宅戸数が $1,005 \times 4戸 = 4,020$ 戸増加する。

＜重視点：融資金利＞

- ・ 融資金利を重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が4戸多い。

⇒世帯が1%（50万世帯）増えると、融資金利が下がれば投資すると考える経営者は $1万 \times 46.27\% \times 投資確率 24.62\% = 1,139$ 世帯増加し、賃貸住宅戸数が $1,139 \times 4戸 = 4,556$ 戸増加する。

＜重視点：物件の建築費・取得費＞

- ・ 物件の建築費・取得費を重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が3戸多い。

⇒世帯が1%（50万世帯）増えると、建築費が下がれば投資すると考える経営者は $1万 \times 55.27\% \times 投資確率 24.62\% = 1,361$ 世帯増加し、賃貸住宅戸数が $1,361 \times 3戸 = 4,083$ 戸増加する。

＜重視点：税制優遇＞

- ・ 税制優遇を重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が3戸多い。

⇒世帯が1%（50万世帯）増えると、税制優遇措置が継続されなくなった場合投資しない経営者が $1万 \times 31.83\% \times 投資確率 24.62\% = 784$ 世帯増加し、賃貸住宅戸数が $784 \times 3戸 = 2,352$ 戸減少する。

＜重視点：土地所有の有無＞

- ・ 土地所有の有無を重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が3戸多い。

⇒世帯が1%（50万世帯）増えると、土地の取得が困難であれば投資しない経営者が $1万 \times 44.50\% \times 投資確率 24.62\% = 1,096$ 世帯増加し、賃貸住宅戸数が $1,096 \times 3戸 = 3,288$ 戸減少する。

＜重視点：建築業者の信頼度＞

- 物件の建築業者の信頼度を重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が4戸多い、投資額が約8千万円高い。
- ⇒世帯が1%（50万世帯）増えると、建築業者の信頼度が高ければ投資する経営者が1万×43.91%×投資確率24.62%=1,081世帯増加し、賃貸住宅戸数が1,081×4戸=4,324戸増加する。

＜重視点：管理業者の信頼度＞

- 物件の管理業者の信頼度を重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が2戸多い。
- ⇒世帯が1%（50万世帯）増えると、管理業者の信頼度が高ければ投資する経営者が1万×44.62%×投資確率24.62%=1,099世帯増加し、賃貸住宅戸数が1,099×2戸=2,198戸増加する。

＜重視点：維持管理費用の負担水準＞

- 物件の維持管理費用の負担水準を重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が3戸多い。
- ⇒世帯が1%（50万世帯）増えると、維持管理費用の負担水準下があれば投資する経営者が1万×44.62%×投資確率24.62%=1,099世帯増加し、賃貸住宅戸数が1,099×3戸=3,297戸増加する。

＜所有資産＞

- 賃貸住宅以外、土地も所有している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が2戸多い。
- ⇒世帯が1%（50万世帯）増えると、すでに土地を所有し賃貸住宅を投資したい経営者は1万×61.42%×投資確率24.62%=1,512世帯増加し、賃貸住宅戸数が1,512×2戸=3,024戸増加する。

第4節 賃貸住宅居住者アンケート調査

1. 調査目的と方法

1 | 調査目的

アンケート調査は、賃貸住宅居住者を対象として、現在の居住状況、過去の転居状況、将来の転居希望、持ち家志向などを把握すると共に、将来推計に活用できる分析結果を得ることを目的に実施した。

2 | 調査概要

(1)調査方法

ウェブ方式で実施した。

(2)調査対象

ウェブアンケート事業者登録モニターの中で、賃貸住宅に居住している者。

民営の賃貸住宅、都道府県、都市再生機構、住宅供給公社などの賃貸住宅に居住するケースに限定（給与住宅、下宿、寮などは除外）した。

(3)実施概要

アンケート調査は2020年8月に実施し、3,500 サンプルの回収見込みで、10,000～12,000 件を配布した。

(4)回収結果

平成30年住宅・土地統計調査の都道府県別借家戸数比率に合わせて、全体で3,204票を回収した。その上で、信頼性の低い次の回答サンプルを除外した。

- 現在賃料単価を計算。最低賃料単価＝賃料10,000円/10㎡＝1,000を設定し、1,000未満のサンプルを排除。
- 床面積10㎡以下、200㎡以上を排除。

- 現在の家賃は実績として信頼性が高いことから、現在の家賃の最大値を基準に、希望する家賃について、それより高いサンプルを排除。

以上から、2,174 件を集計・分析対象とした。

図表 1-4-1-2-1 回収サンプルの整理結果

	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
現在の床面積	3,204	43	41	11	900
現在の家賃	3,204	69,815	35,535	1,000	508,000
過去の床面積	1,387	43	37	1	600
過去の家賃	1,387	54,482	46,089	0	600,000
希望する床面積	3,204	66	60	1	900
希望する家賃	3,204	61,569	54,002	0	1,500,000



	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
現在の床面積	2,174	35	17	11	150
現在の家賃	2,174	76,288	33,999	18,000	350,000
過去の床面積	950	38	22	11	180
過去の家賃	950	59,106	44,519	0	300,000
希望する床面積	2,174	53	27	12	200
希望する家賃	2,174	65,226	41,567	0	350,000

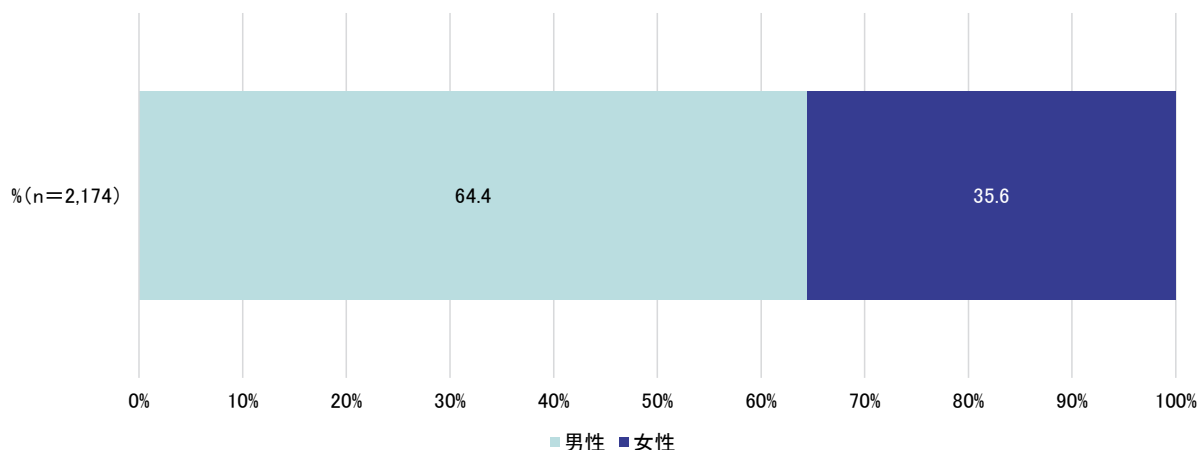
2. 調査結果の概要

1 | 回答者属性

①性別

- 男性が 64.4%、女性が 35.6%を占める。

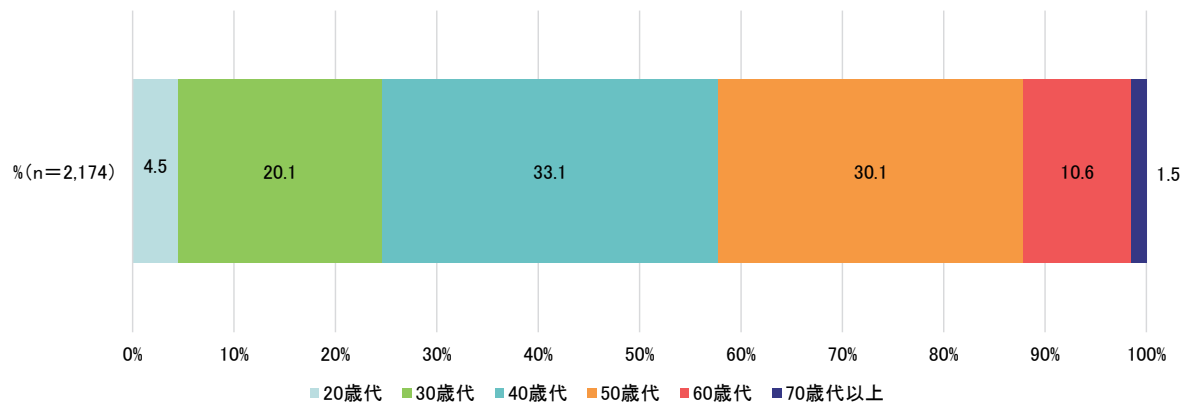
図表 1-4-2-1-1 性別



②年齢

- 40歳代が33.1%、50歳代が30.1%の順で高い。
- 60歳代以上は12.1%を占める。

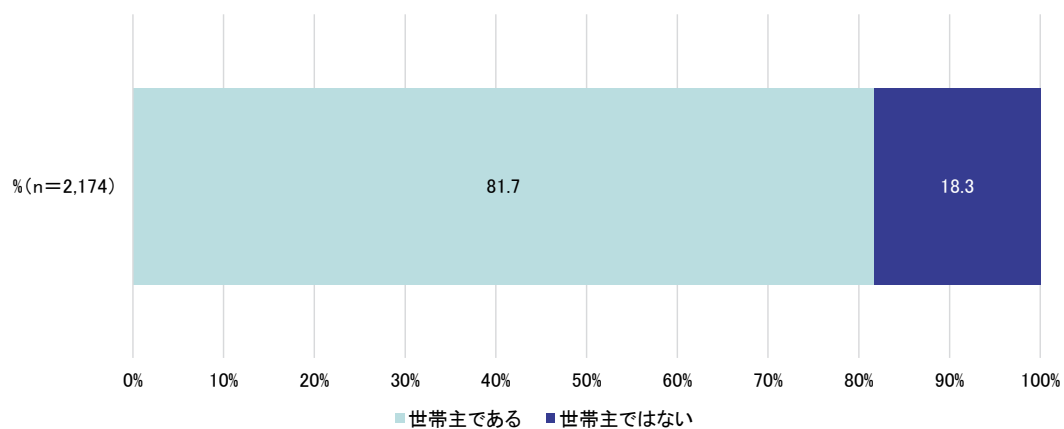
図表 1-4-2-1-2 年齢



③世帯主

- 世帯主が約8割を占める。

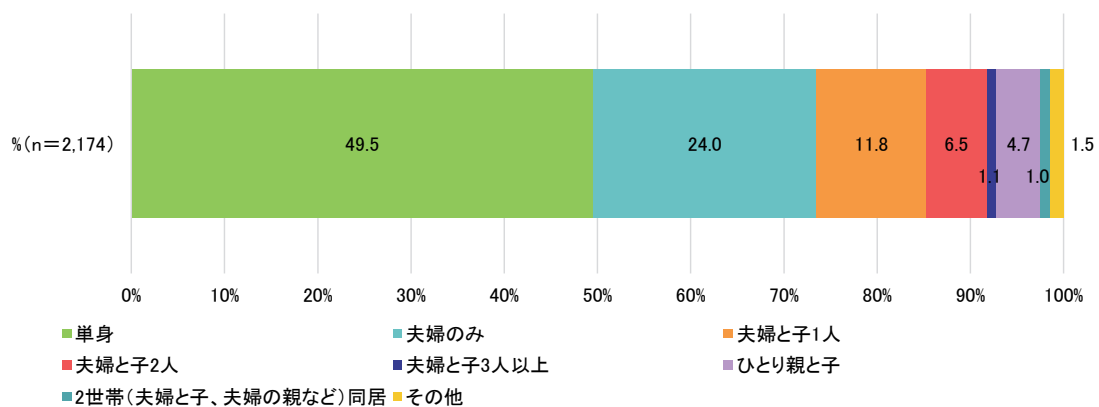
図表 1-4-2-1-3 世帯主



④世帯構成

- 単身世帯が49.5%。
- 家族と同居が5割以上を占める。

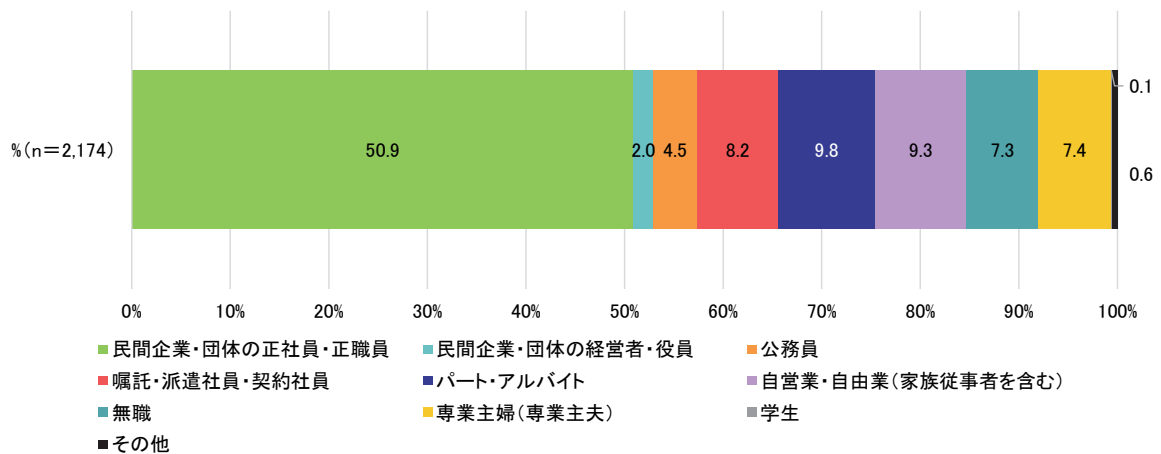
図表 1-4-2-1-4 世帯構成



⑤職業

- 民間企業・団体の正社員・正職員が約 50.9%。

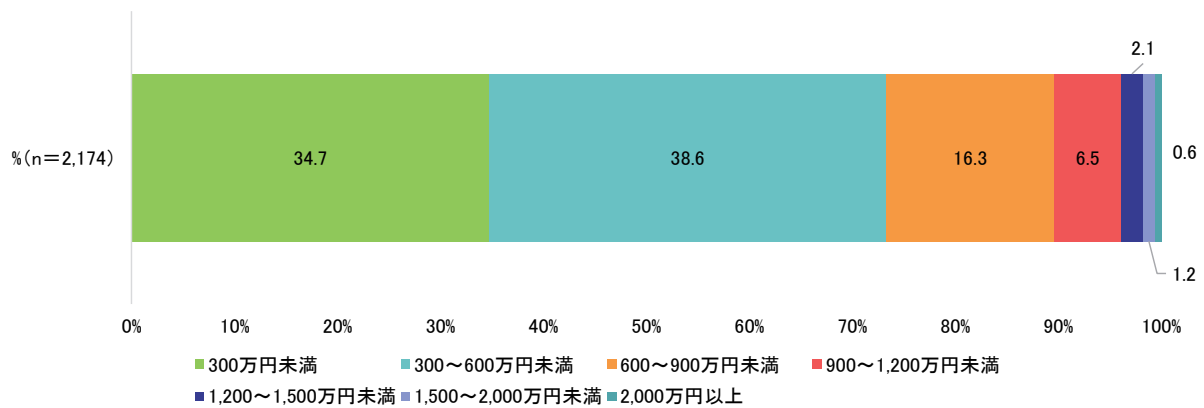
図表 1-4-2-1-5 職業



⑥年収

- 年収が 300～600 万未満は 38.6%、300 万未満が 34.7%。
- 中央値で換算すると、平均年収が 528 万円。

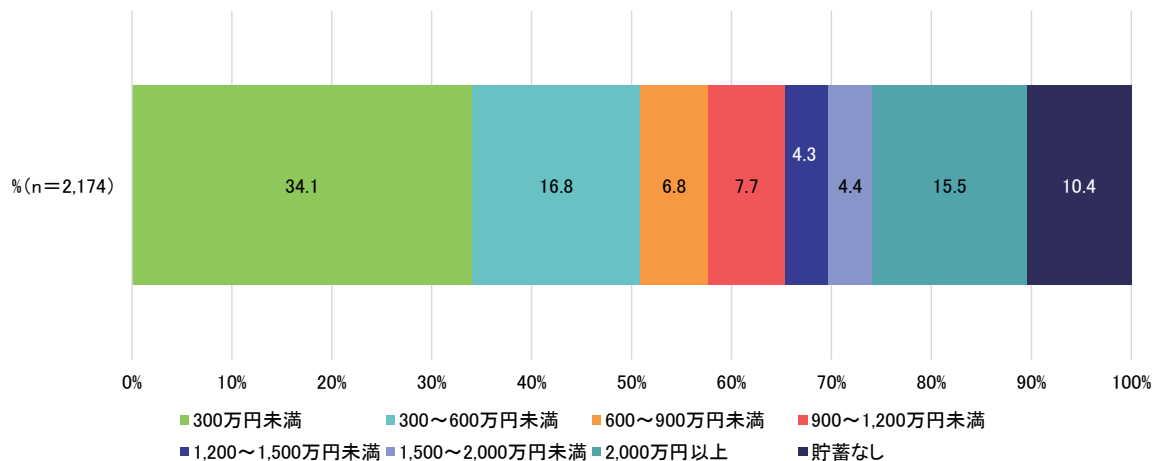
図表 1-4-2-1-6 年収



⑦貯蓄

- 300 万未満が 34.1%、貯蓄なしは 10.4%。

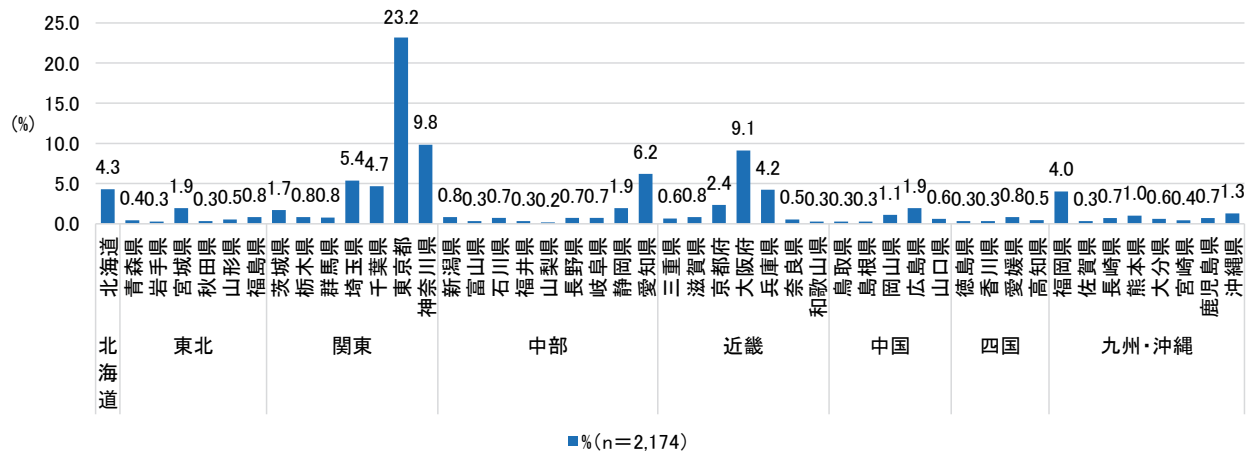
図表 1-4-2-1-7 貯蓄額



⑧現在の居住地

- 東京都は23.2%、神奈川県は9.8%、大阪府は9.1%、愛知県が6.2%の順で高い。

図表 1-4-2-1-8 現在の居住地

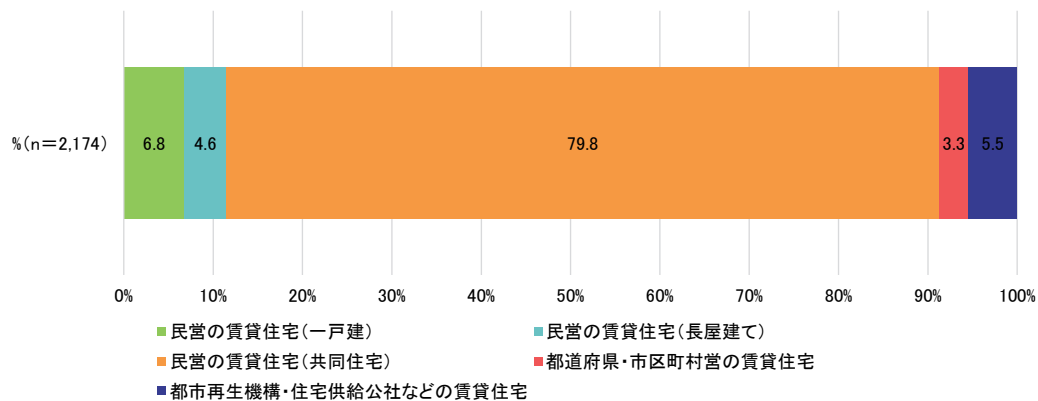


2 | 現在の居住状況

①住宅の種類

- 「民営の賃貸住宅（共同住宅）」が79.8%を占める。

図表 1-4-2-2-1 住宅の種類

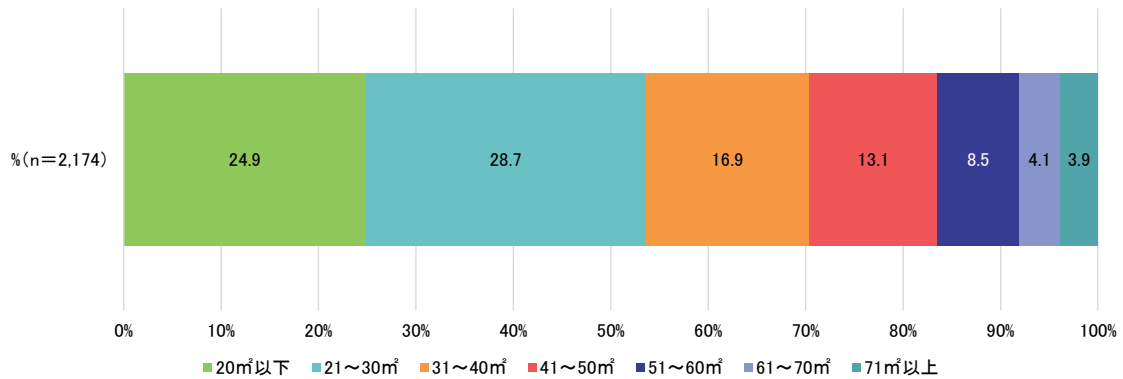


②床面積

- 21～30 ㎡が 28.7%、20 ㎡以下が 24.9%の順で高い。
- 70 ㎡未満は 96.1%。(H26 年調査では 69%)

図表 1-4-2-2-2 床面積

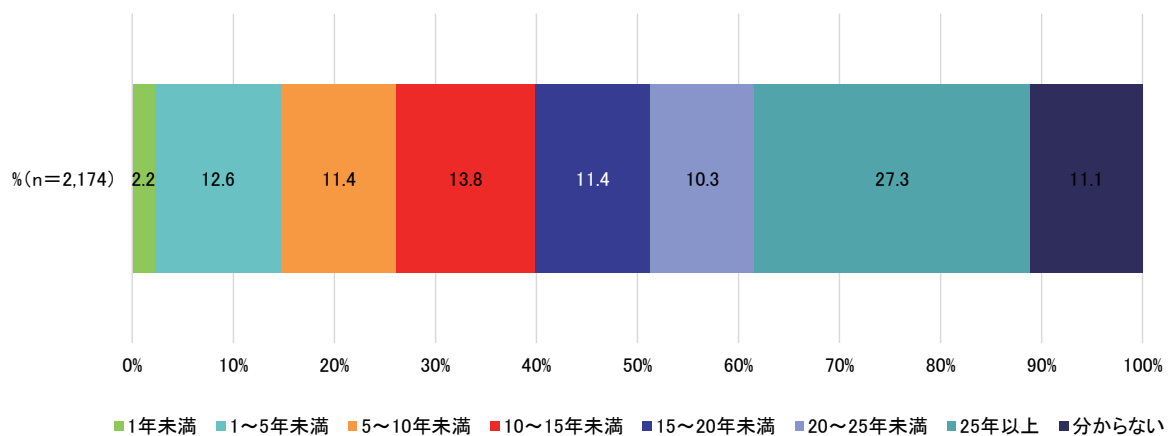
n	平均値	最小値	最大値
2,174	35.4	11	150



③築年数

- 25 年以上が 27.3%、5 年未満が 14.8%の順で高い。

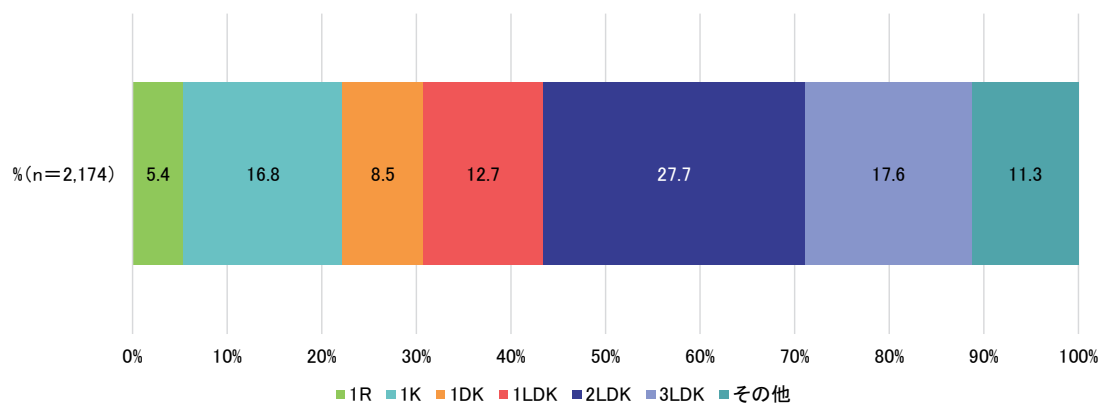
図表 1-4-2-2-3 築年数



④間取り

- 単身向けの 1R、1K、1DK などが約 3 割を占める。

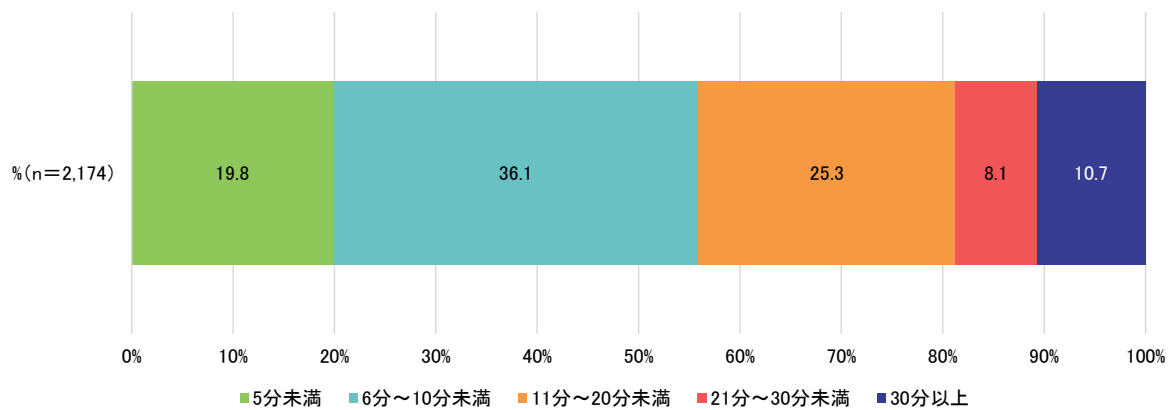
図表 1-4-2-2-4 間取り



⑤最寄り駅までの距離

- 10分未満は5割以上を占める。

図表 1-4-2-2-5 最寄り駅までの距離

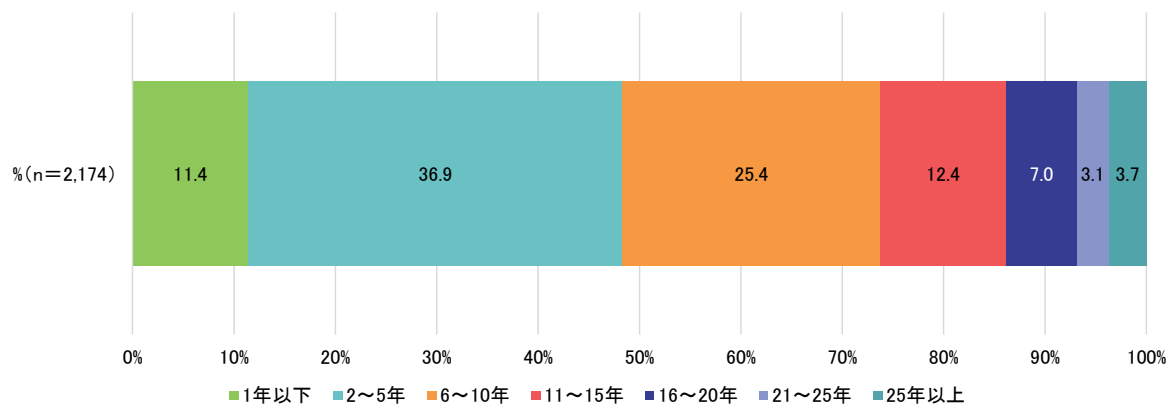


⑥居住期間

- 5年未満が、約5割を占める。

図表 1-4-2-2-6 居住期間

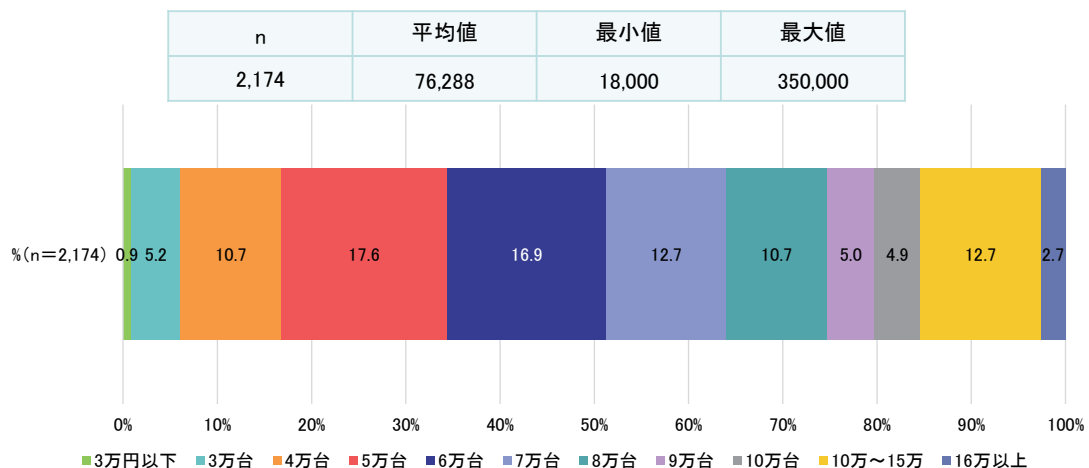
n	平均値	最小値	最大値
2,174	8.3	1	60



⑦家賃

- 5万台が17.6%、6万台が16.9%の順で高い。
- 8万未満は64.0%。(H26年調査では72%)

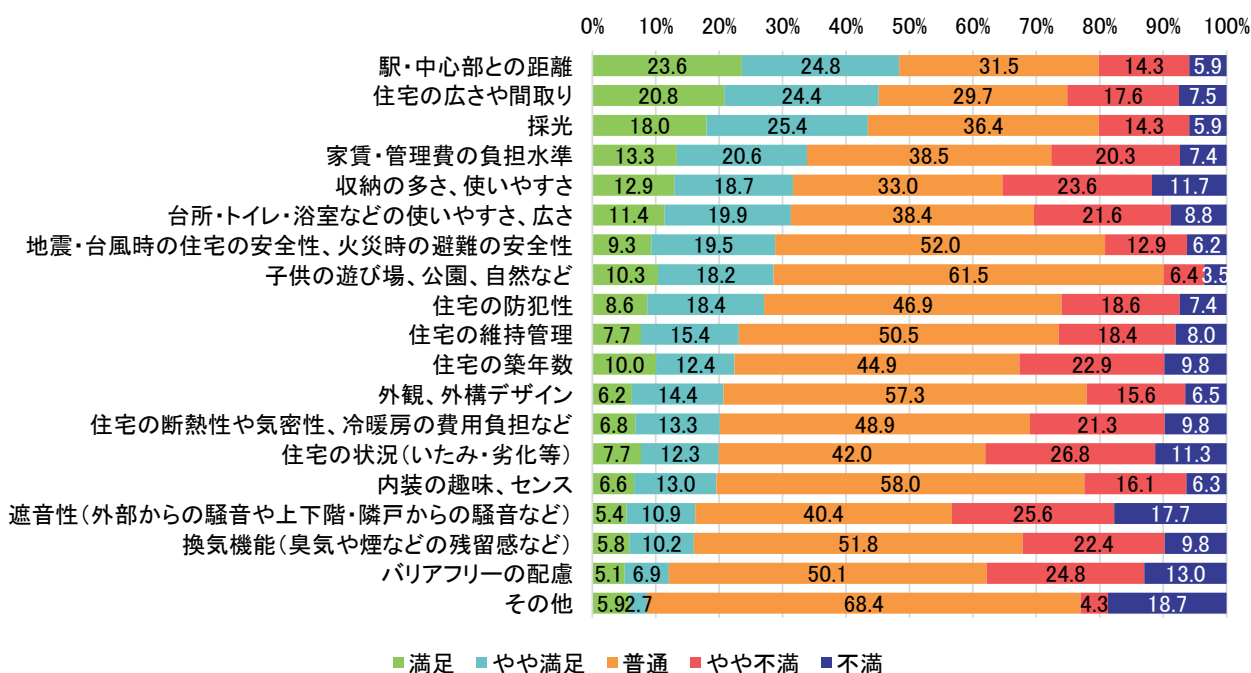
図表 1-4-2-2-7 家賃



3 | 現在居住する賃貸住宅の満足度

- 「満足」と「やや満足」の合計「満足度」は、「駅・中心部との距離」が48.4%、「住宅の広さや間取り」が45.2%、「採光」が43.5%の順で高い。

図表 1-4-2-3-1 現在の賃貸住宅の満足度

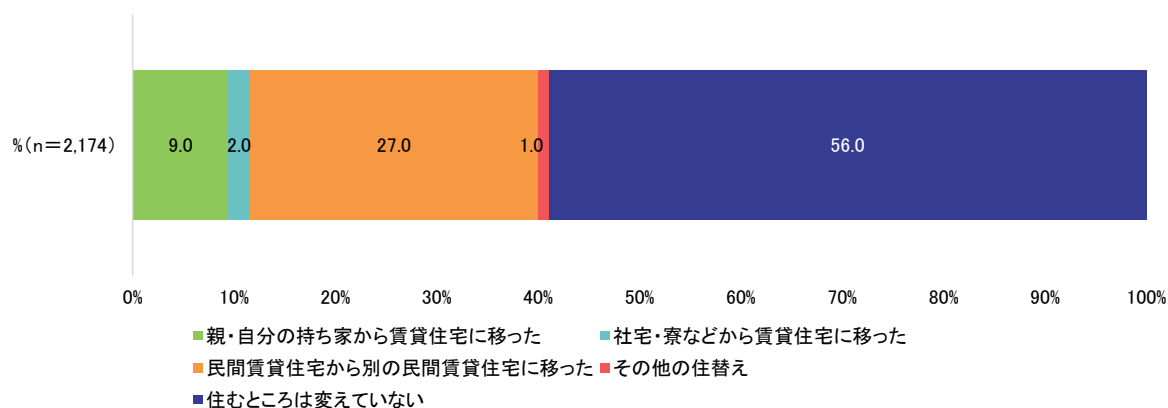


4 | 過去の住み替え状況

(1) 過去 5 年の住み替え

- 「民間賃貸住宅から別の賃貸住宅に移った」が27.0%で一番多い。

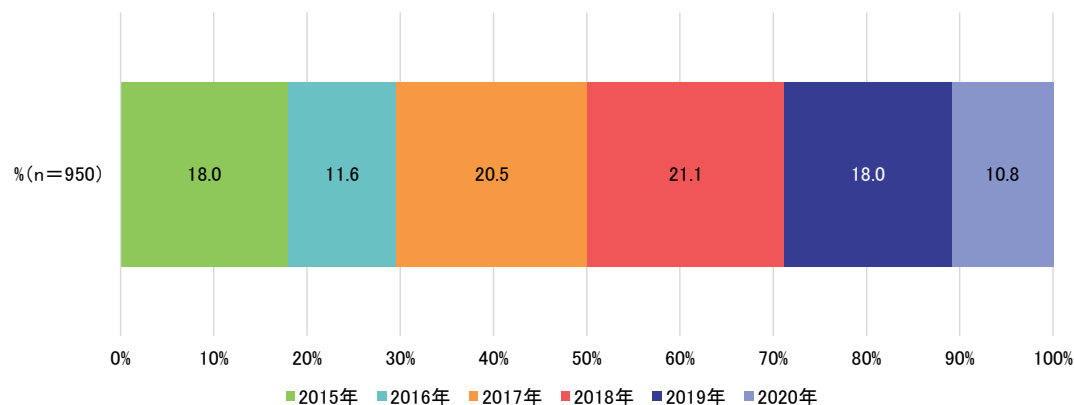
図表 1-4-2-4-1 過去 5 年の住み替え状況



(2) 住み替え年

- 2年前の住替えが21.1%で一番多い。

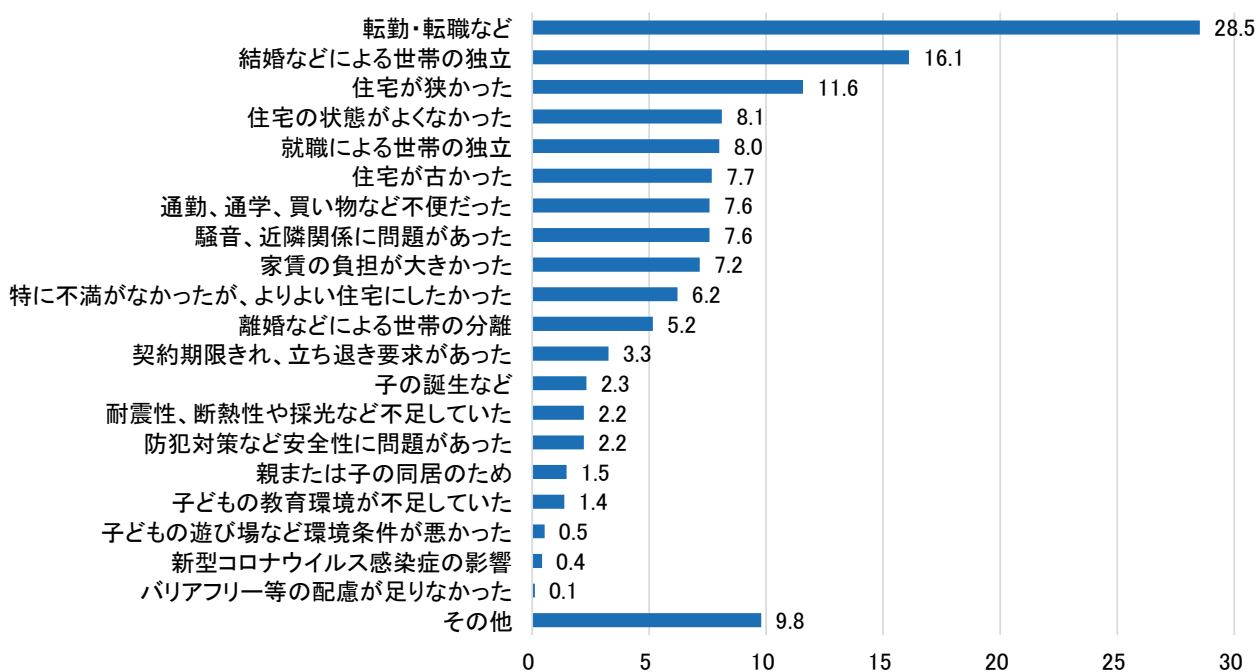
図表 1-4-2-4-2 過去5年の住み替え年



(3) 住み替えの理由

- 転勤・転職や世帯の独立など客観的理由が28.5%と16.1%の順で高い。
- 「住宅が狭かった」が11.6%、「住宅の状況がよくなかった」が8.1%、「住宅が古かった」が7.7%、と住宅の質を重視。

図表 1-4-2-4-3 住み替え理由



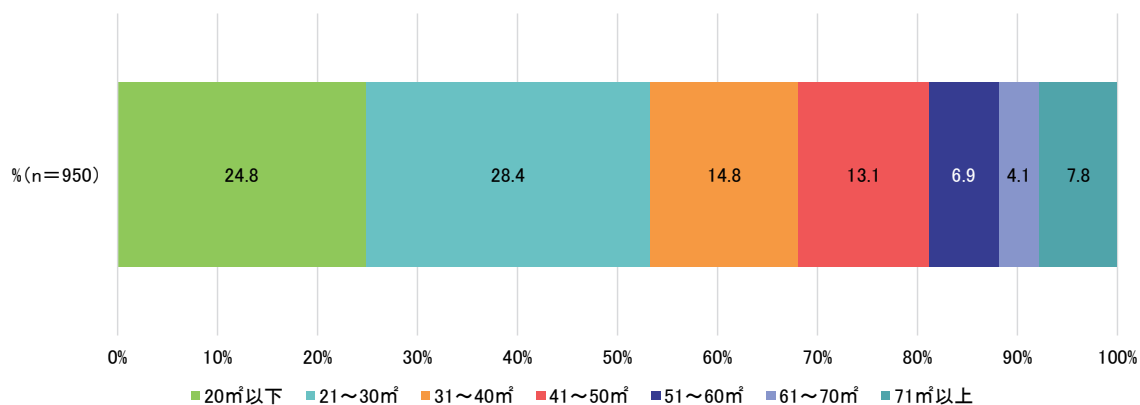
5 | 過去の居住状況

①床面積

- 21～30 ㎡が 28.4%、20 ㎡以下が 24.8%の順で高い。

図表 1-4-2-5-1 過去の賃貸住宅・床面積

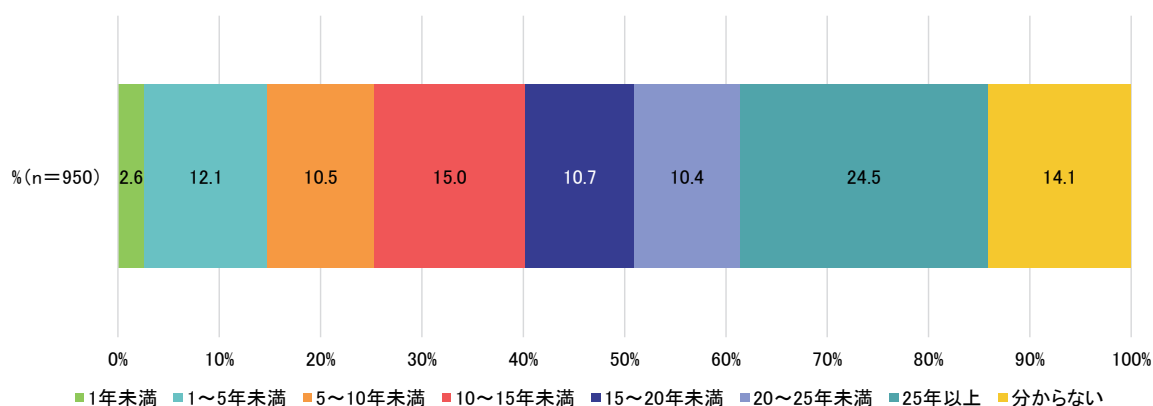
n	平均値	最小値	最大値
950	37.7	11	180



②築年数

- 25 年以上が 24.5%。

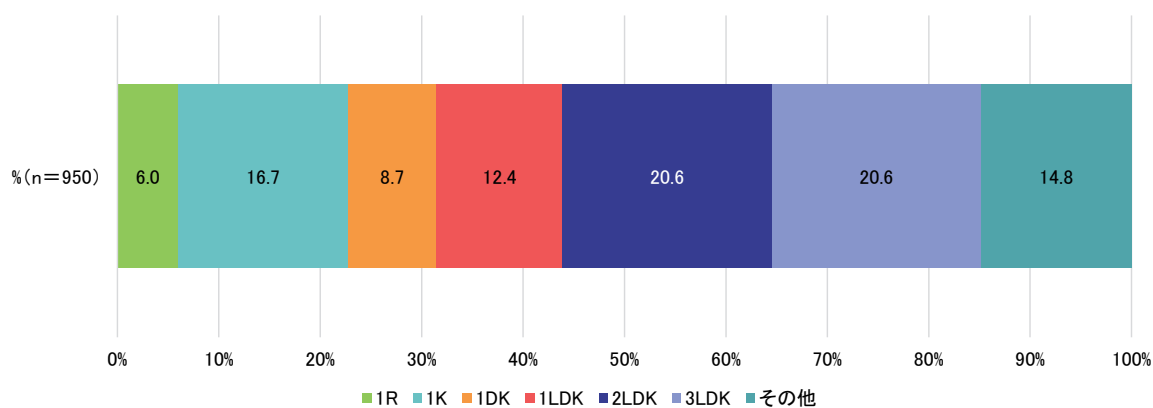
図表 1-4-2-5-2 過去の賃貸・住宅築年数



③間取り

- 単身向けの 1R、1K、1DK などが約 3 割を占める。

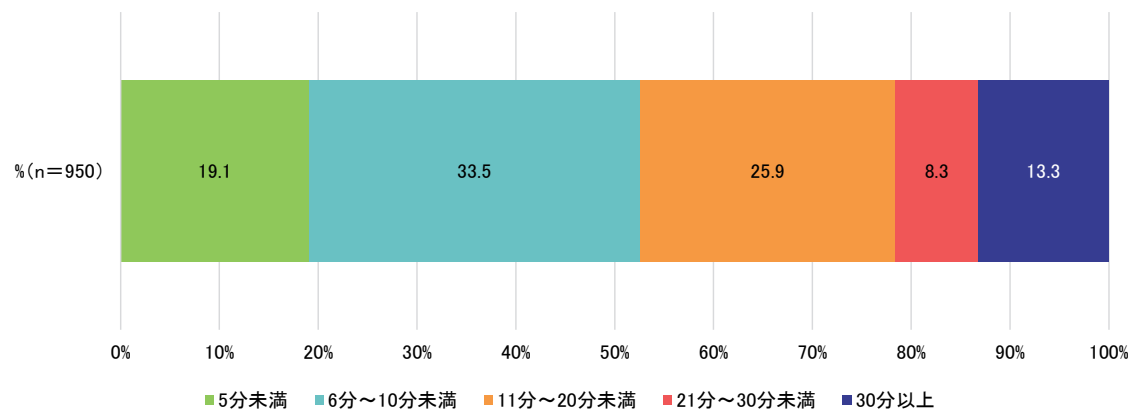
図表 1-4-2-5-3 過去の賃貸住宅・間取り



④最寄り駅までの距離

- 6分から10分未満が33.5%、11分～20分未満が25.9%の順で高い。

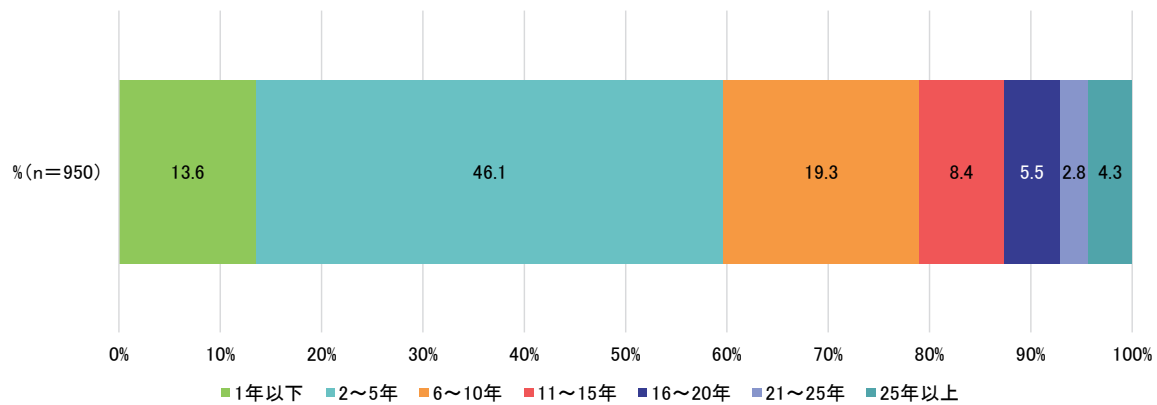
図表 1-4-2-5-4 過去の賃貸住宅・最寄り駅までの距離



⑤居住期間

- 2～5年が約5割弱を占める。

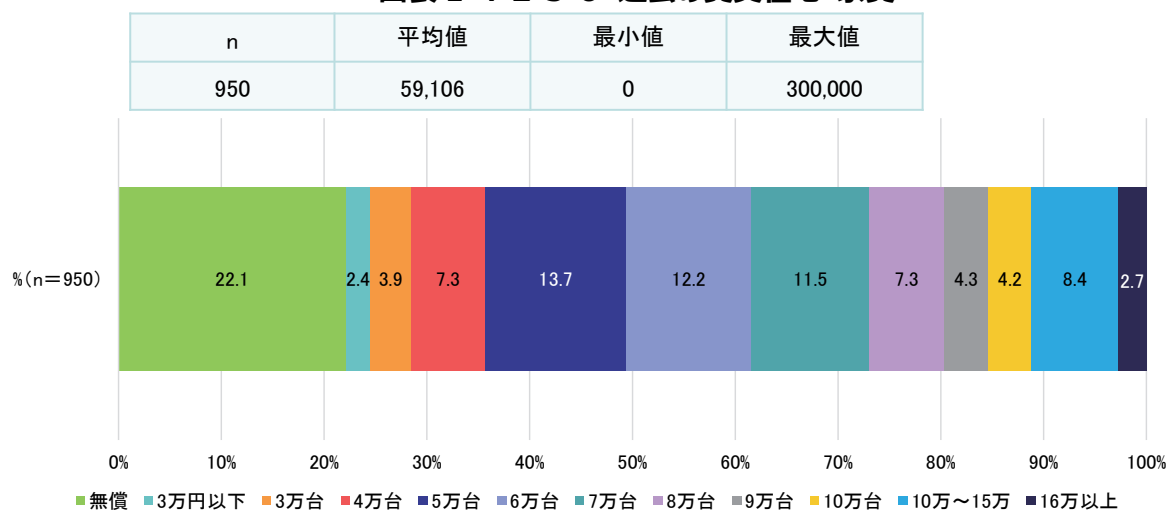
図表 1-4-2-5-5 過去の賃貸住宅・居住期間



⑥家賃

- 無償が22.1%、5万台が13.7%、6万台が12.2%の順で高い。

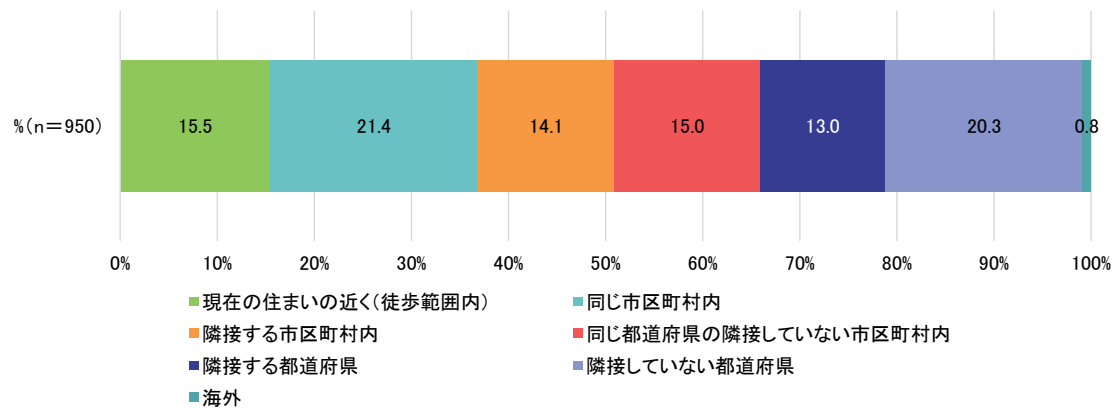
図表 1-4-2-5-6 過去の賃貸住宅・家賃



⑦現住所との距離

- 「現在の住まいの近く」、「同じ市区町村内」が約4割を占める。
- 「隣接していない都道府県」が約2割を占める。

図表 1-4-2-5-7 過去の賃貸住宅・現住所との距離

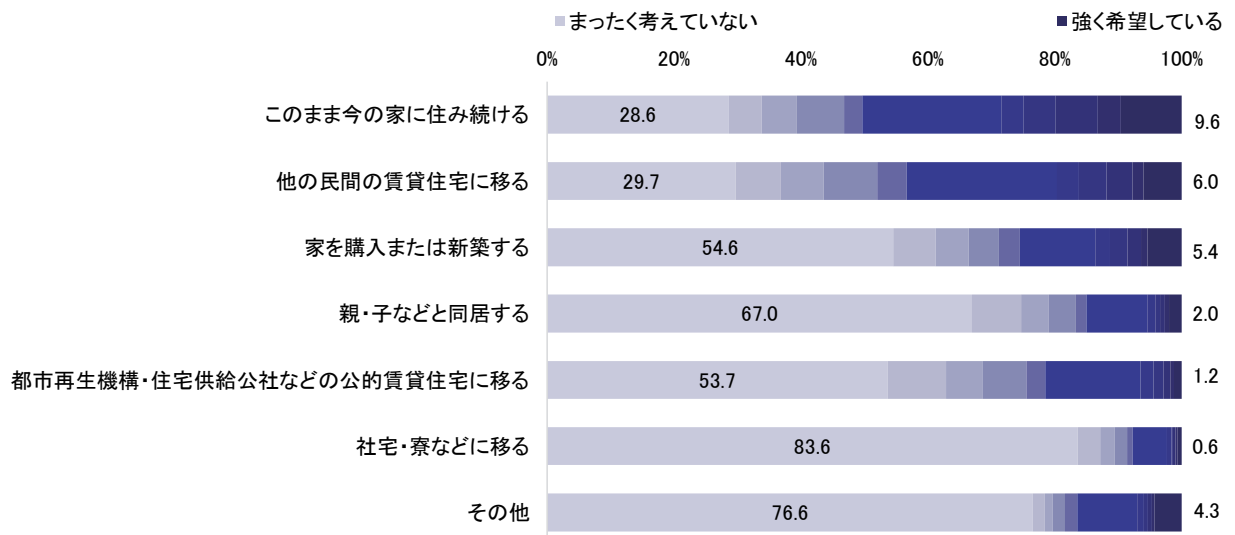


6 | 住み替え意向

(1)今後の転居意向

- 「このまま今の家に住み続ける」を強く希望しているのが9.6%、「他の民間の賃貸住宅に移る」が6.0%、「家を購入または新築する」が5.4%の順で高い。

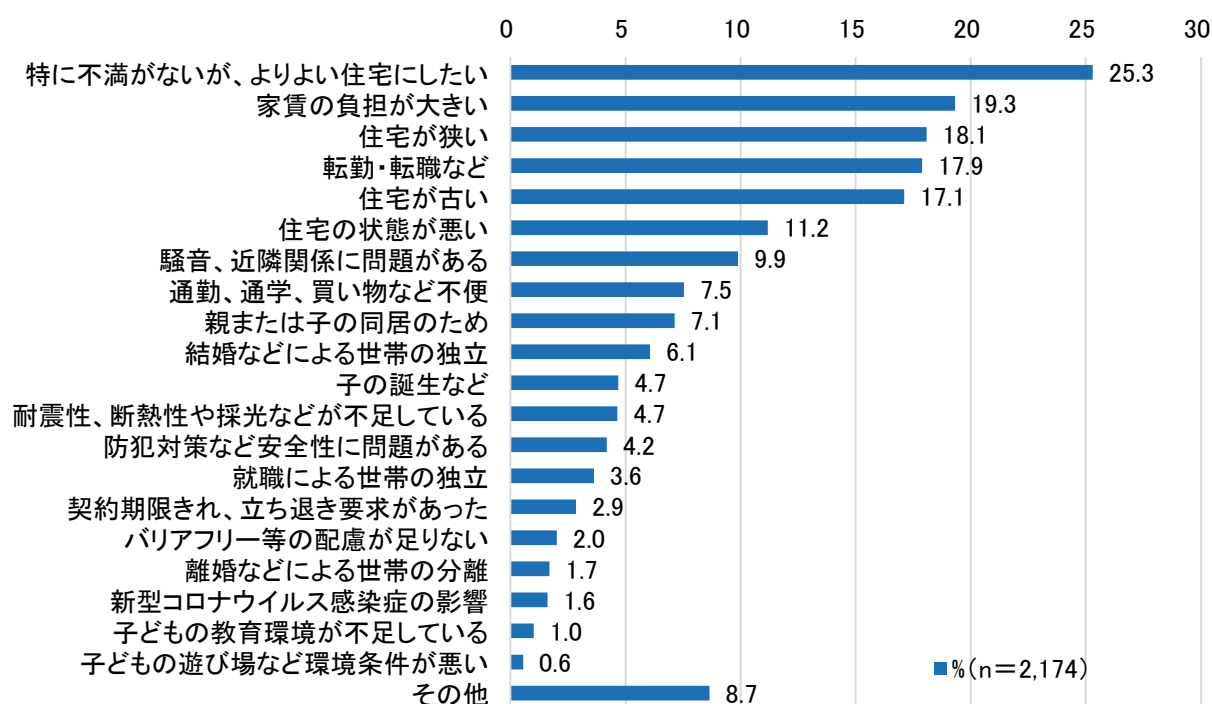
図表 1-4-2-6-1 今後の転居意向



(2) 転居を希望する理由

- 「よりよい住宅にしたい」が25.3%、「家賃の負担が大きい」が19.3%の順で高い。
- その他、現在の居住状況に不満がある回答が目立つ。

図表 1-4-2-6-2 転居を希望する理由



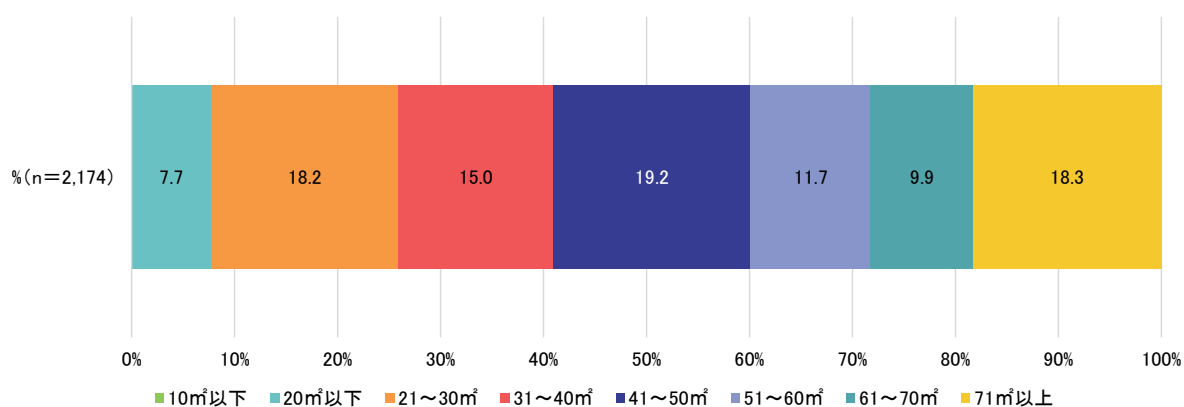
(3) 転居先に希望する住宅

① 床面積

- 40～50 m²が19.2%、71 m²以上が18.3%、の順で高い。

図表 1-4-2-6-3 転居先に希望する住宅・床面積

n	平均値	最小値	最大値
2,174	53.3	12	200

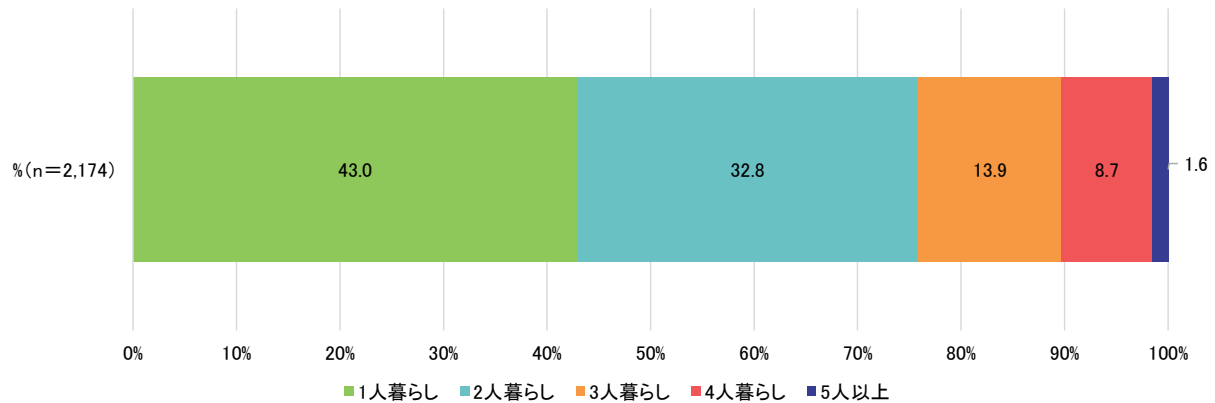


②居住人数

- 1人暮らしが43.0%、2人暮らしが32.8%の順で高い。

図表 1-4-2-6-4 転居先に希望する住宅・居住人数

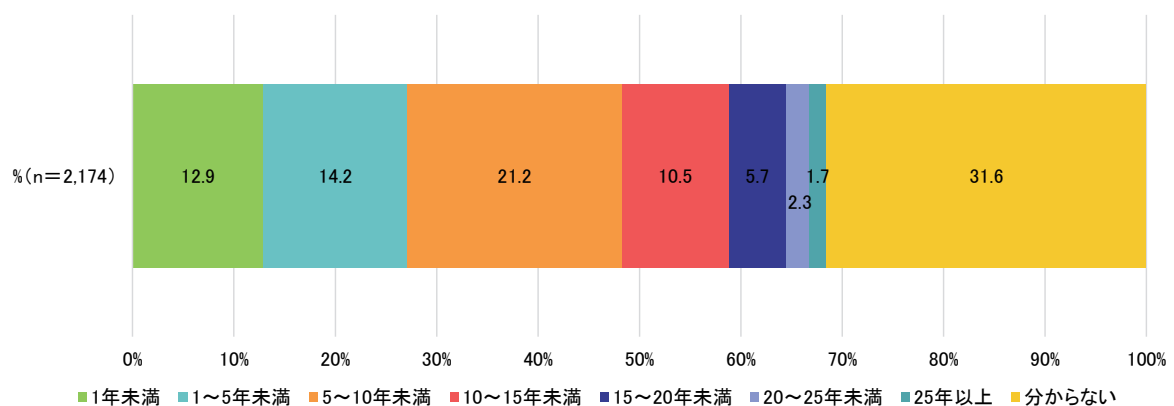
n	平均値	最小値	最大値
2,174	2	1	7



③築年数

- 10年未満は約5割弱を占める。

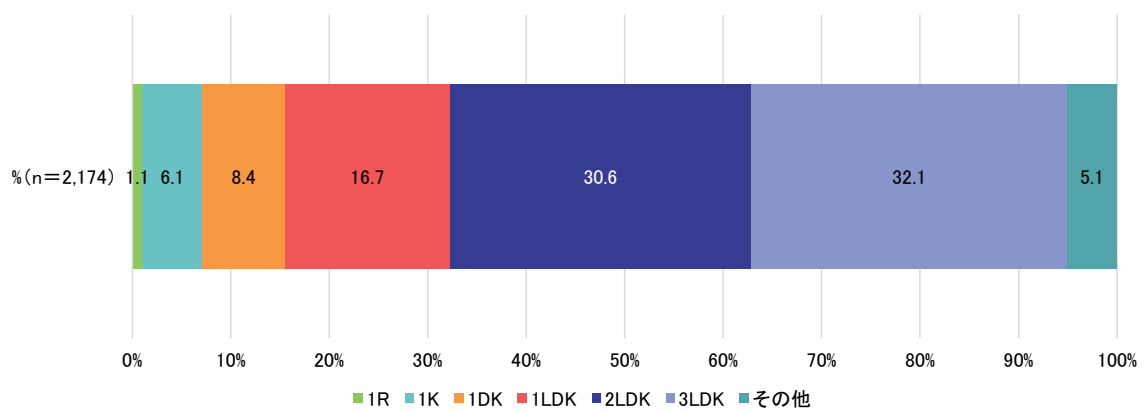
図表 1-4-2-6-5 転居先に希望する住宅・築年数



④間取り

- 2LDK以上が約7割を占める。

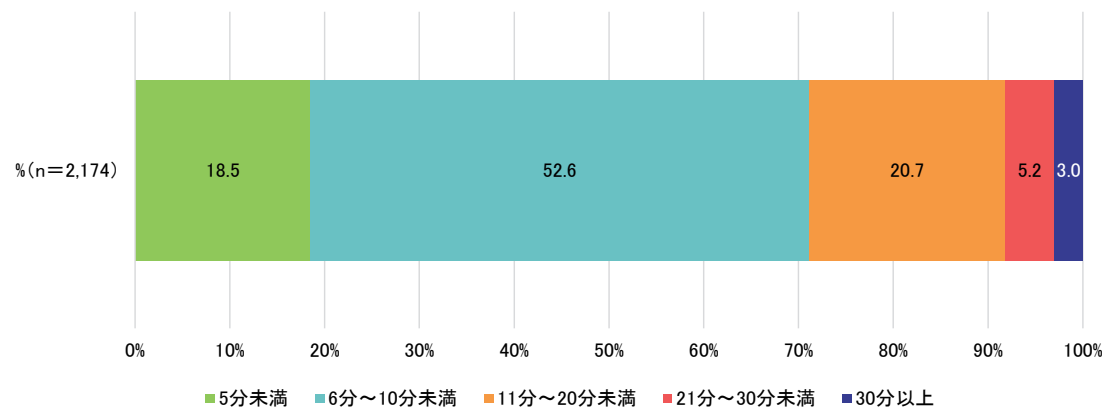
図表 1-4-2-6-6 転居先に希望する住宅・間取り



⑤最寄り駅までの距離

- 10 分未満は約 7 割を占める。

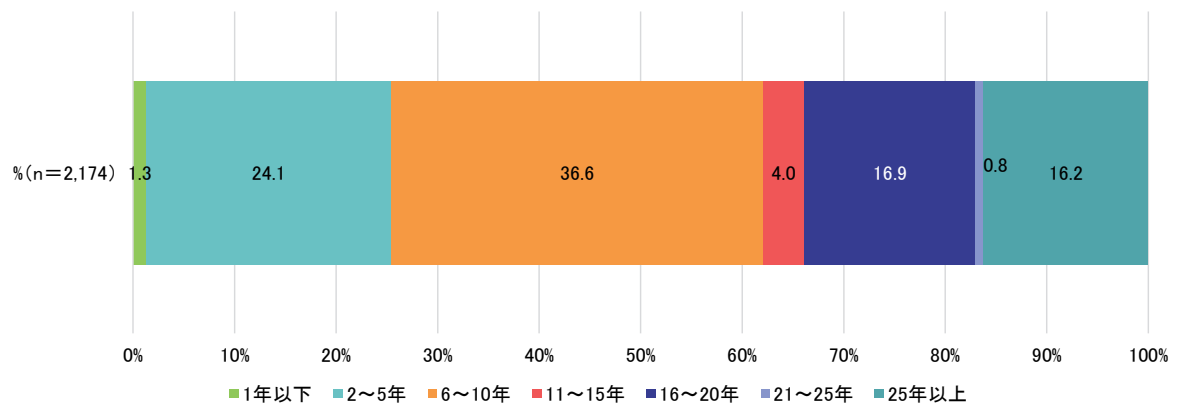
図表 1-4-2-6-7 転居先に希望する住宅・最寄り駅までの距離



⑥居住期間

- 6～10 年が 36.6%、2～5 年は 24.1%の順で高い。

図表 1-4-2-6-7 転居先に希望する住宅・居住期間

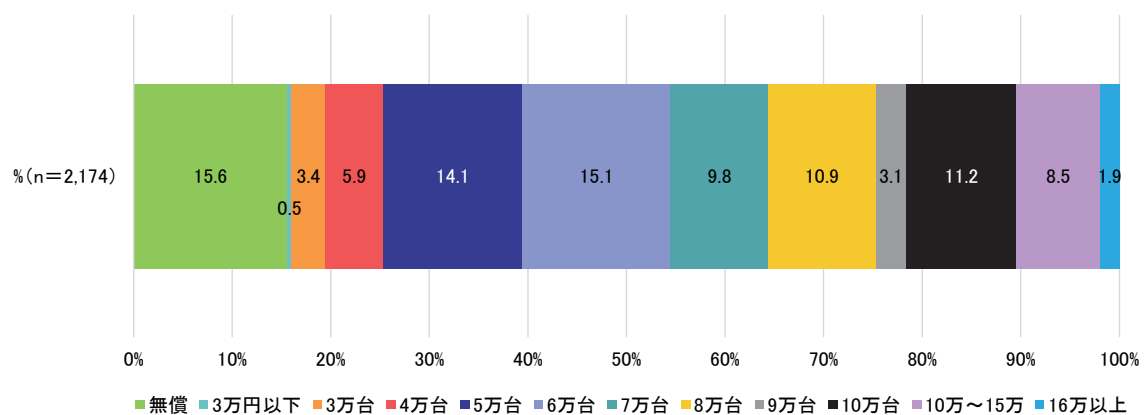


⑦家賃

- 6 万台が 15.1%、5 万台が 14.1%の順で高い。

図表 1-4-2-6-8 転居先に希望する住宅・家賃

n	平均値	最小値	最大値
2,174	65,226	0	350,000

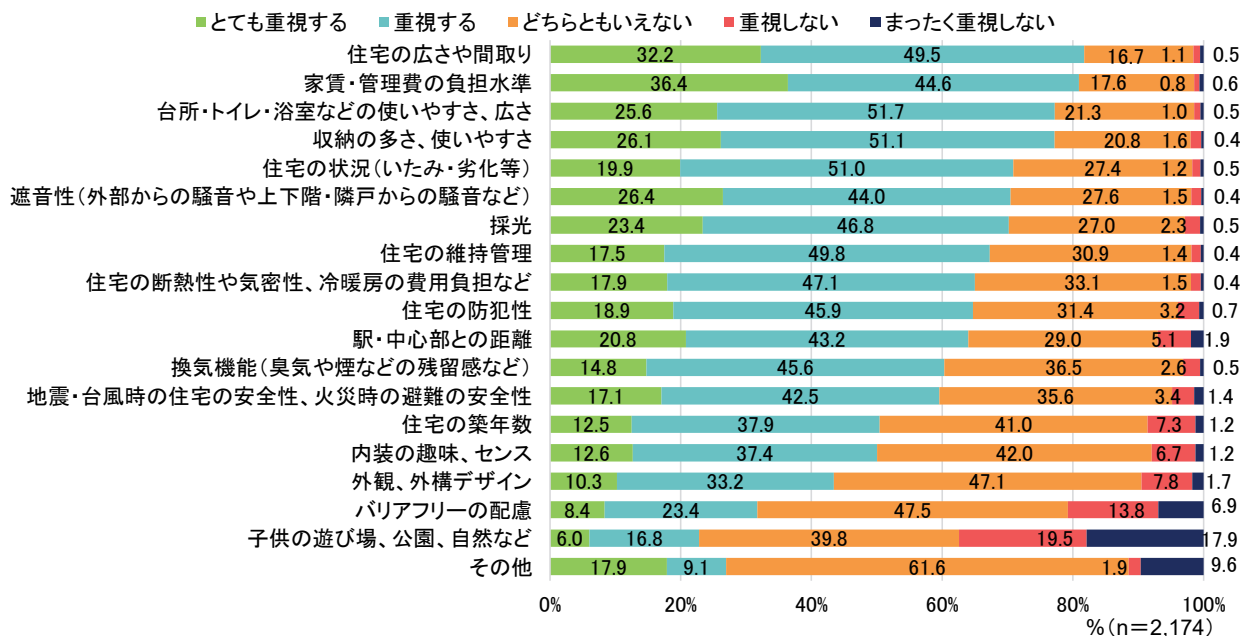


(4) 転居先の住宅を選ぶ際に重視する要素

① 住宅・住環境の重視点

- 「とても重視」と「重視する」を合計した「重視率」は、「住宅の広さや間取り」が81.7%、「家賃・管理費の負担水準」が81.0%の順で高い。

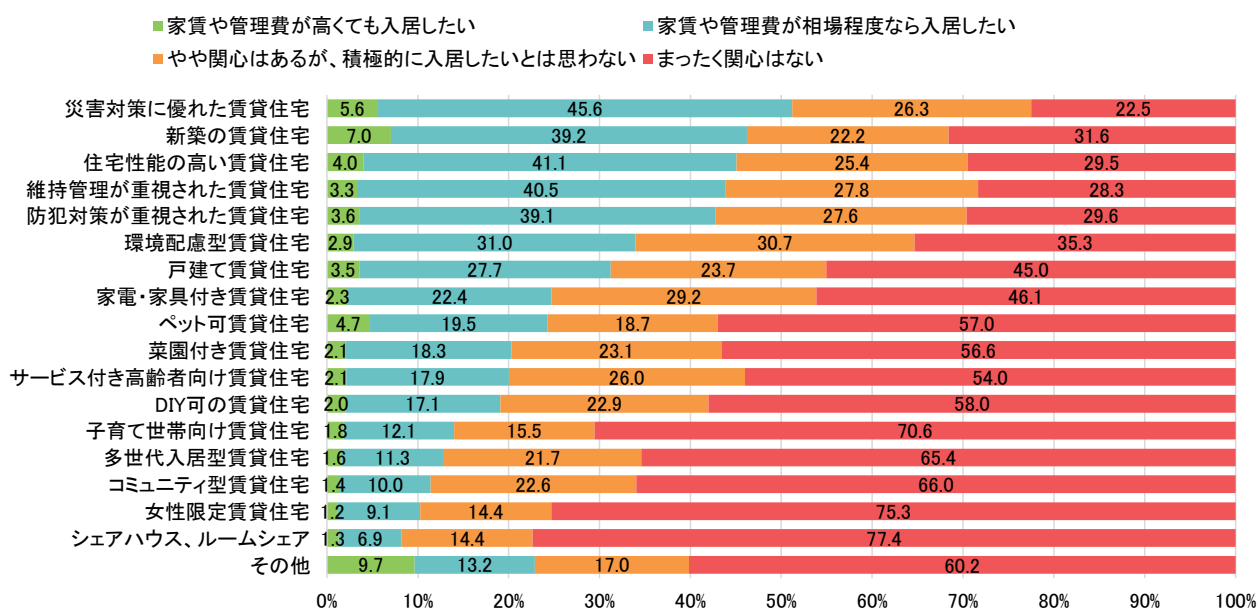
図表 1-4-2-6-9 転居先の住宅を選ぶ際に重視する点・住宅・住環境の重視点



② 賃貸住宅のタイプ

- 「家賃や管理費が高くても入居したい」と「家賃や管理費が相場程度なら入居したい」の合計は、「災害対策に優れた賃貸住宅」が51.2%、「新築の賃貸住宅」が46.2%の順で高い。

図表 1-4-2-6-10 転居先の住宅を選ぶ際に重視する点・賃貸住宅のタイプ

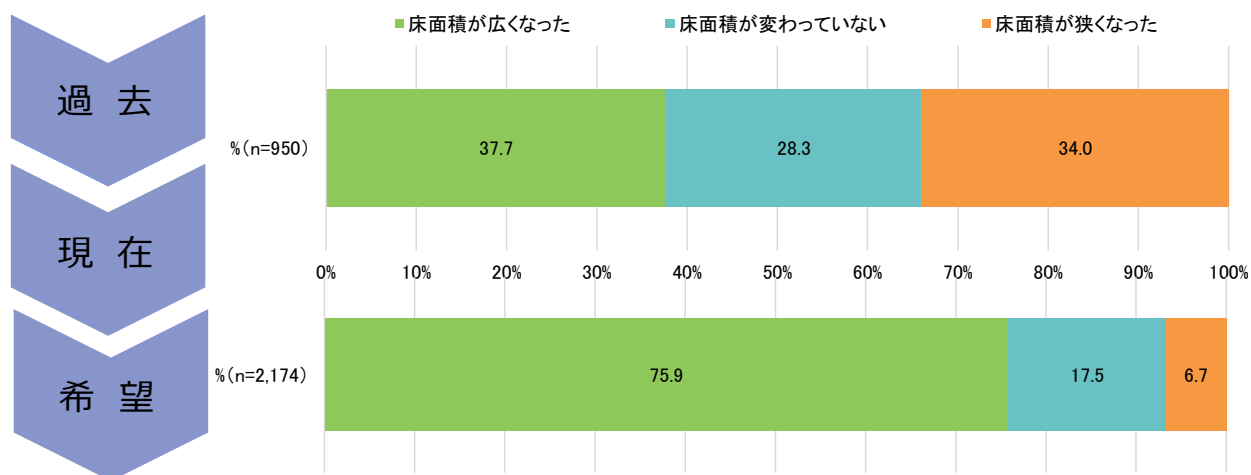


(5)過去に居住した賃貸住宅との比較

①床面積

- 過去の住居と比べ、現在の床面積が広がったのが 37.7%、狭くなったのが 34.0%、変わっていないのが 28.3%。
- 75.9%の人がより広い住居を希望している。

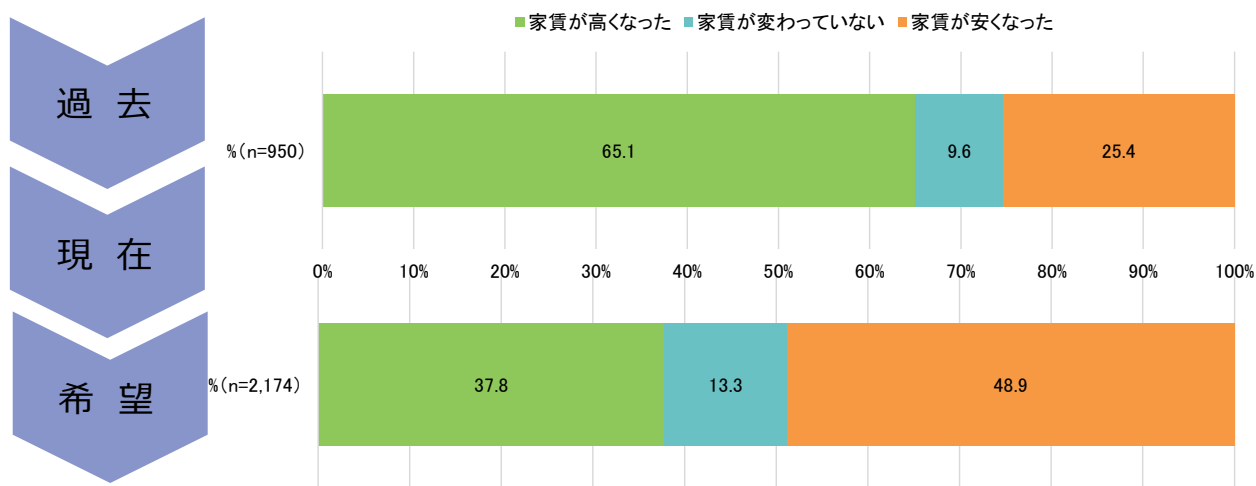
図表 1-4-2-6-11 過去に居住した賃貸住宅との比較・床面積



②家賃

- 過去の住居と比べ、現在の家賃が高くなったのが 65.1%、安くなったのが 25.4%、変わっていないのが 9.6%。
- 48.9%の人がより安い家賃を希望している。

図表 1-4-2-6-12 過去に居住した賃貸住宅との比較・家賃

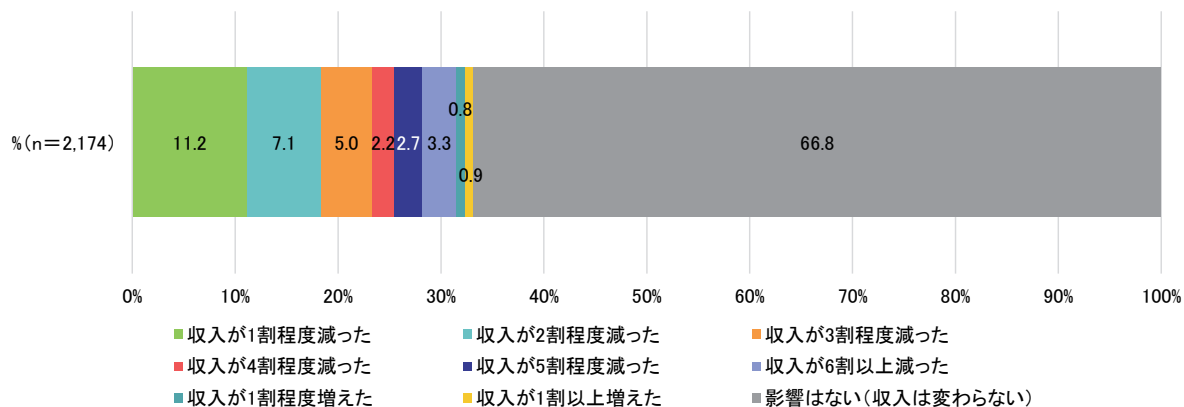


7 | 新型コロナの影響

(1) 収入

- 収入が減ったのが 31.5%、収入が増えたのが 1.9%、収入に影響はないのが 66.8%。

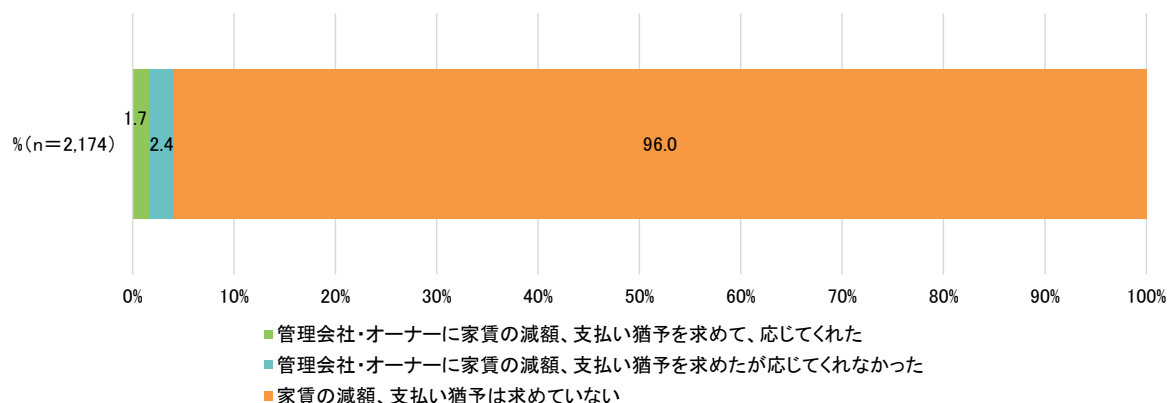
図表 1-4-2-7-1 新型コロナの影響・収入



(2) 家賃減額、支払い猶予の希望

- 「家賃の減額、支払い猶予は求めている」のが 96.0%。

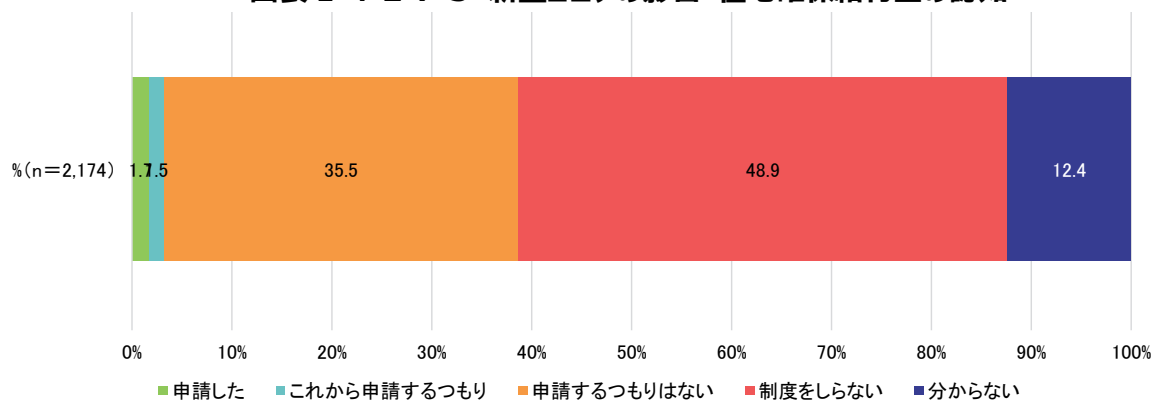
図表 1-4-2-7-2 新型コロナの影響・家賃の減額、支払い猶予希望



(3) 住宅確保給付金の認知

- 「制度を知らない」が 48.9%、「申請するつもりない」が 35.5%。

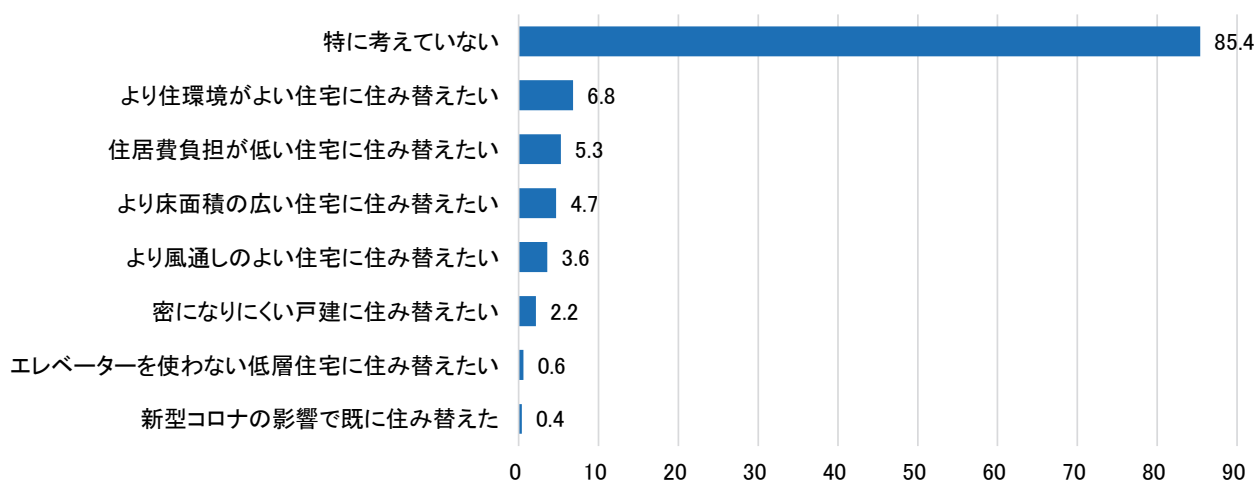
図表 1-4-2-7-3 新型コロナの影響・住宅確保給付金の認知



(4)住替えの意向

- 「特に考えていない」が85.4%を占める。

図表 1-4-2-7-4 新型コロナの影響・住み替え意向



3. 調査結果の分析

1 | 賃貸住宅居住者の選好分析

(1)分析の目的

ここではまず、下表に示した設問の回答結果から賃貸住宅居住者全体を概観し、どのような年齢、世帯構成、収入、住宅（説明変数）に対する意識を持つ人が、より広い床面積に居住し、より高い家賃を払っているか、あるいは払おうとしているか（目的変数）を分析する。

分析は、各変数の分析対象を、下表に示したとおり設定して行う。

図表 1-4-2-1-1 賃貸住宅居住者選考分析に用いる設問と分析対象の設定

変数名	対応質問	分析対象の設定
年齢	Q34	60 歳代以上
世帯構成	SC2	単身世帯
年収	Q38	1,000 万円以上
住替えの理由	Q19	全体重視度の高い上位 3 項目を採用 Q19-18. 特に不満がないが、よりよい住宅にしたい Q19-12. 家賃の負担が大きい Q19-7. 住宅が狭い
住替え先の選好	Q27	全体重視度の高い上位 3 項目を採用 Q27-1. 住宅の広さや間取り Q27-2. 家賃・管理費の負担水準 Q27-4. 台所・トイレ・浴室などの使いやすさ、広さ

①目的変数

変数名	対応質問	内容
現在の床面積	Q1	1人あたり居住面積
現在の家賃	Q6	月額家賃（管理費、共益費除き）
希望する床面積	Q20	1人あたり居住面積
希望する家賃	Q26	月額家賃（管理費、共益費除き）

②説明変数

変数名	対応質問	内容
性別	Q33	選択肢
年齢	Q34	実数値、R2年8月現在
世帯構成	SC2	選択肢
年収	Q38	選択肢、中央値換算
職業	Q36	選択肢
住替えの理由	Q19	全体重視度の高い上位3項目を採用 よりよい住宅にしたい、家賃負担大きい、狭い
住替え先の選好	Q27	全体重視度の高い上位3項目を採用 広さ、家賃水準、台所等の使いやすさ・広さ
地域区分	SC3	8区分

(2)分析対象と分析方法

アンケート調査の個票を用い、賃貸住宅居住者の属性、住替え理由及び転居先の選好について、類似しているものを抽出し、その差を傾向スコアマッチング法（Propensity Score Matching：PSM）を利用し比較分析を行う。

なお、将来の家賃0円を希望する（持家希望あるいは親・子との同居を希望する場合）回答が339件あり、本分析ではこれらを除いた分析も行った。

図表 1-4-2-1-2 分析対象の記述統計量

	変数名	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
	将来希望する家賃（円）	2,174	65,226	41,567	0	350,000
	将来希望する家賃（円）※0回答除く	1,835	77,276	33,400	20,000	350,000

	変数名	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
年齢	現在の床面積（㎡）	263	37	17	13	120
60歳以上	現在の家賃（円）	263	78,015	37,206	22,000	260,000
	希望する床面積（㎡）	263	54	25	15	200
	希望する家賃（円）	263	61,057	40,681	0	260,000
	希望する家賃（円）※	221	72,661	33,525	20,000	260,000

	変数名	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
年齢	現在の床面積 (㎡)	1,911	35	17	11	150
60 歳以下	現在の家賃 (円)	1,911	76,051	33,537	18,000	350,000
	希望する床面積 (㎡)	1,911	53	27	12	200
	希望する家賃 (円)	1,911	65,800	41,666	0	350,000
	希望する家賃 (円) ※	1,614	77,908	33,343	20,000	350,000
	変数名	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
世帯構成	現在の床面積 (㎡)	1,077	32	13	11	100
単身世帯	現在の家賃 (円)	1,077	65,050	25,184	18,000	260,000
	希望する床面積 (㎡)	1,077	42	20	12	200
	希望する家賃 (円)	1,077	61,245	33,958	0	300,000
	希望する家賃 (円) ※	968	68,142	28,508	20,000	300,000
世帯構成	現在の床面積 (㎡)	1,097	39	20	11	150
家族世帯	現在の家賃 (円)	1,097	87,322	37,724	18,000	350,000
	希望する床面積 (㎡)	1,097	64	29	14	200
	希望する家賃 (円)	1,097	69,135	47,569	0	350,000
	希望する家賃 (円) ※	867	87,475	35,462	20,000	350,000
	変数名	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
年収	現在の床面積 (㎡)	226	45	23	14	150
1,000 万円 以上	現在の家賃 (円)	226	106,841	44,471	21,000	350,000
	希望する床面積 (㎡)	226	68	27	15	200
	希望する家賃 (円)	226	88,699	54,557	0	230,000
	希望する家賃 (円) ※	185	108,357	38,704	20,000	230,000
年収	現在の床面積 (㎡)	1,948	34	16	11	120
1,000 万円 以下	現在の家賃 (円)	1,948	72,744	30,669	18,000	260,000
	希望する床面積 (㎡)	1,948	52	27	12	200
	希望する家賃 (円)	1,948	62,503	38,898	0	350,000
	希望する家賃 (円) ※	1,650	73,792	30,871	20,000	350,000
	変数名	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
特に不満が ないが、より よい住宅に したい人	現在の床面積 (㎡)	550	36	17	11	120
	現在の家賃 (円)	550	78,324	35,179	18,000	250,000
	希望する床面積 (㎡)	550	54	25	15	150
	希望する家賃 (円)	550	69,433	43,231	0	300,000
	希望する家賃 (円) ※	473	80,736	35,487	20,000	300,000

	変数名	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
そうでない人	現在の床面積 (㎡)	1,624	35	17	11	150
	現在の家賃 (円)	1,624	75,599	33,572	18,000	350,000
	希望する床面積 (㎡)	1,624	53	28	12	200
	希望する家賃 (円)	1,624	63,802	40,904	0	350,000
	希望する家賃 (円) ※	1,362	76,075	32,571	20,000	350,000
	変数名	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
家賃の負担 が大きい	現在の床面積 (㎡)	420	37	19	12	120
	現在の家賃 (円)	420	84,426	36,381	25,000	247,000
	希望する床面積 (㎡)	420	53	29	13	200
	希望する家賃 (円)	420	60,581	40,904	0	300,000
	希望する家賃 (円) ※	348	73,115	33,185	25,000	300,000
そうでない人	現在の床面積 (㎡)	1,754	35	17	11	150
	現在の家賃 (円)	1,754	74,340	33,118	18,000	350,000
	希望する床面積 (㎡)	1,754	53	27	12	200
	希望する家賃 (円)	1,754	66,339	41,659	0	350,000
	希望する家賃 (円) ※	1,487	78,250	33,386	20,000	350,000
	変数名	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
住宅が狭いと 感じる人	現在の床面積 (㎡)	393	33	16	11	95
	現在の家賃 (円)	393	75,445	32,773	21,000	247,000
	希望する床面積 (㎡)	393	60	31	12	200
	希望する家賃 (円)	393	63,690	44,183	0	200,000
	希望する家賃 (円) ※	305	82,066	31,690	30,000	200,000
そうでない人	現在の床面積 (㎡)	1,781	36	18	11	150
	現在の家賃 (円)	1,781	76,474	34,269	18,000	350,000
	希望する床面積 (㎡)	1,781	52	26	12	200
	希望する家賃 (円)	1,781	65,565	40,973	0	350,000
	希望する家賃 (円) ※	1,530	76,322	33,659	20,000	350,000
	変数名	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
住宅の広さ や間取りを 重視する人	現在の床面積 (㎡)	1,777	36	18	11	150
	現在の家賃 (円)	1,777	78,047	35,054	18,000	350,000
	希望する床面積 (㎡)	1,777	55	27	13	200
	希望する家賃 (円)	1,777	66,828	42,857	0	350,000
	希望する家賃 (円) ※					
		1,492	79,594	34,221	20,000	350,000

	変数名	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
そうでない人	現在の床面積 (㎡)	397	31	16	11	100
	現在の家賃 (円)	397	68,416	27,493	22,000	179,000
	希望する床面積 (㎡)	397	44	26	12	200
	希望する家賃 (円)	397	58,055	34,363	0	200,000
	希望する家賃 (円) ※	343	67,195	27,410	20,000	200,000
	変数名	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
家賃・管理費の負担水準を重視する人	現在の床面積 (㎡)	1,760	36	17	11	150
	現在の家賃 (円)	1,760	76,960	34,518	18,000	350,000
	希望する床面積 (㎡)	1,760	53	27	13	200
	希望する家賃 (円)	1,760	66,616	41,585	0	350,000
	希望する家賃 (円) ※	1,507	77,800	33,899	20,000	350,000
そうでない人	現在の床面積 (㎡)	414	35	17	11	109
	現在の家賃 (円)	414	73,435	31,577	18,000	205,000
	希望する床面積 (㎡)	414	53	30	12	200
	希望する家賃 (円)	414	59,319	41,021	0	200,000
	希望する家賃 (円) ※	328	74,872	30,938	20,000	200,000
	変数名	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
台所・トイレ・浴室などの使いやすさ、広さを重視する人	現在の床面積 (㎡)	1,679	36	17	11	150
	現在の家賃 (円)	1,679	77,126	34,754	18,000	350,000
	希望する床面積 (㎡)	1,679	54	28	13	200
	希望する家賃 (円)	1,679	66,274	42,763	0	350,000
	希望する家賃 (円) ※	1,414	78,694	34,548	20,000	350,000
そうでない人	現在の床面積 (㎡)	495	34	18	11	100
	現在の家賃 (円)	495	73,446	31,167	22,000	201,000
	希望する床面積 (㎡)	495	49	25	12	200
	希望する家賃 (円)	495	61,673	37,046	0	200,000
	希望する家賃 (円) ※	421	72,513	28,745	20,000	200,000

(3)分析結果

①居住者の年齢

- ・ 居住者の年齢は支払っている家賃や床面積に影響しないことが分かった。
- ・ 将来希望する家賃 0 回答を除く場合、60 歳代以上の居住者は 60 歳代以下の居住者と比べ、希望する家賃が 6 千円安い。

②世帯構成

- ・ 単身世帯は家族世帯と比べ、床面積が 5 ㎡狭く、支払っている家賃が約 2 万 1 千円安い。
- ・ 単身世帯は希望する床面積は家族世帯と比べ 20 ㎡狭く、希望する家賃が 7 千円安い。

- 将来希望する家賃 0 回答を除く場合、単身世帯は家族世帯と比べ、希望する家賃が 1 万 8 千円安い。

③年収

- 年収が 1,000 万円以上の居住者はそうでない居住者と比べ、床面積が 12 m² 広く、支払っている家賃が約 2 万 7 千円高い。
- 将来希望する床面積が 13 m² 広く、希望する家賃が 3 万 1 千円高い。
- 将来希望する家賃 0 回答を除く場合も同傾向である。

④現住宅の満足度

- 特に不満がないが、よりよい住宅にしたいと考えている居住者はそうでない居住者と比べ、将来希望する家賃 0 回答を除く場合、希望する家賃が 4 千円高い。

⑤家賃の負担感

- 家賃の負担が大きいと感じている居住者はそうでない居住者と比べ、支払っている家賃が 1 万 1 千円高い。

⑥住宅の狭さ

- 住宅が狭いと感じている居住者はそうでない居住者と比べ、床面積が 4 m² 狭く、支払っている家賃が 4 千円安い。
- 将来希望する床面積が 3 m² 広い。

⑦転居先の広さ・間取りの重視度

- 転居先の広さや間取りを重視する居住者はそうでない居住者と比べ、床面積が 8 m² 広く、支払っている家賃が 1 万 3 千円高い。
- 将来希望する床面積が 13 m² 広く、希望する家賃が 8 千円高い。
- 将来希望する家賃 0 回答を除く場合 希望する家賃が 1 万 2 千円高い。

⑧家賃・管理費の負担水準の重視度

- 家賃・管理費の負担水準を重視する居住者はそうでない居住者と比べ、家賃の差が確認できなかったが、希望する床面積が 7 m² 狭い。

図表 1-4-2-1-3 賃貸住宅居住者の選好分析結果

		現在の床面積 (m ²)	現在の家賃 (円)	希望する床面 積 (m ²)	希望する家賃 (円)	希望する家賃 (円) ※
年齢	60 歳代以上	-	-	-	-	-5,852.81**
世帯構成	単身世帯	-5.12***	-21,173.26***	-20.28***	-7,380.86***	-17,953.41***
年収	年収が 1,000 万円以上	11.98***	26,801.29***	12.77***	30,540.25***	30,916.08***
住替え意向	特に不満がないが、よりよい住宅にしたい	-	-	-	-	3,671.93**
	家賃の負担が大きい	-	10,770.24***	-	-	-
	住宅が狭い	-4.06***	-4,221.94**	3.47**	-	-
住替え先の重視度	住宅の広さや間取り	7.52***	12,939.79***	12.82***	8,198.62**	12,171.12***
	家賃・管理費の負担水準	-	-	-7.23**	-	-
	台所・トイレ・浴室などの 使いやすさ、広さ	-	-	-	-	-

(注) *, **, ***はそれぞれ 10%、5%、1%の有意水準を示す。

※希望する家賃 0 回答を除く

2 | 賃貸住宅住替え層の選好分析

(1)分析目的

ここでは、住替え実績のある居住者の特徴を分析する。

アンケート調査で過去5年以内に住み替えたことがあるとの回答は950件で、これを「住替え層」とし、5年以上居住継続している件数1,224件を「居住継続層」として比較する。

図表 1-4-2-2-1 住替え層と居住継続層

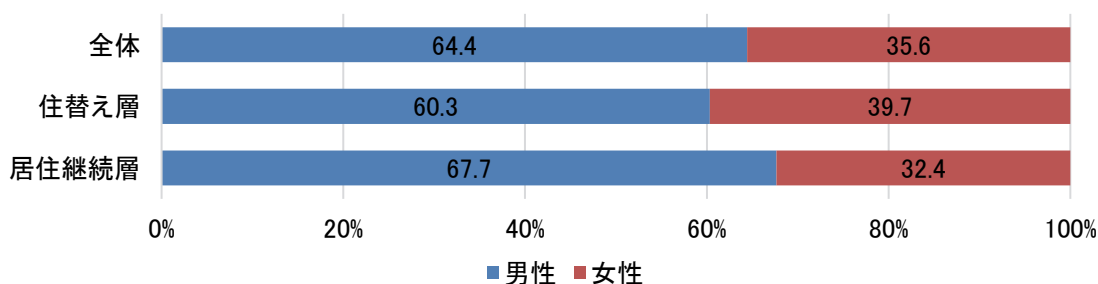
全体（アンケート調査を回答したすべての賃貸住宅居住者）	n = 2,174（100%）
住替え層（5年以内住替えたことがある）	n = 950（43.7%）
居住継続層（5年以上居住）	n = 1,224（56.3%）

(2)賃貸住宅住替え層と居住継続層の属性

①性別

- 住替え層の男女比は60：40である。居住継続層の男女比や約70：30である。

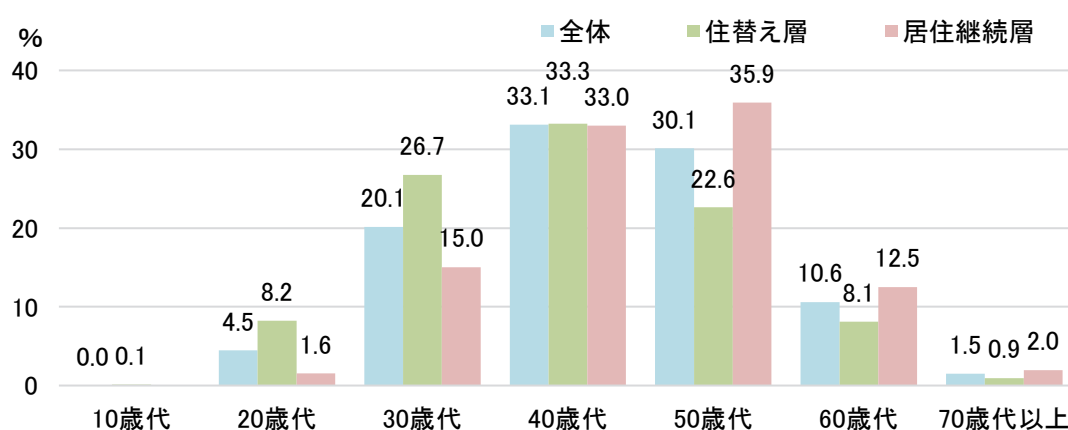
図表 1-4-2-2-2 性別



②年齢

- 住替え層の年齢は、20歳代～40歳代が68.3%を占めている。居住継続層の年齢は、20歳代～40歳代が49.6%を占め、50歳代以上の割合が比較的高い。

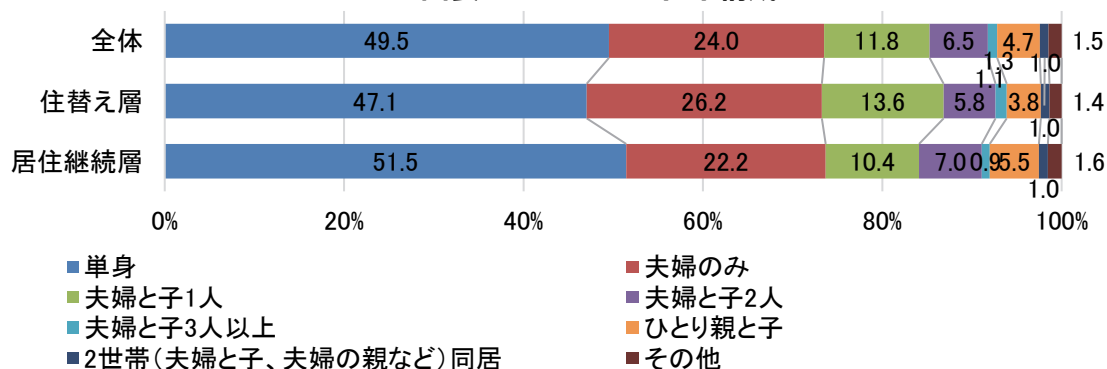
図表 1-4-2-2-3 年齢



③世帯構成

- ・ 住替え層の世帯構成は、「単身」が47.1%、「夫婦のみ」が26.2%となっている。
- ・ 居住継続層の世帯構成は、「単身」が51.5%、「夫婦のみ」が22.2%となっている。

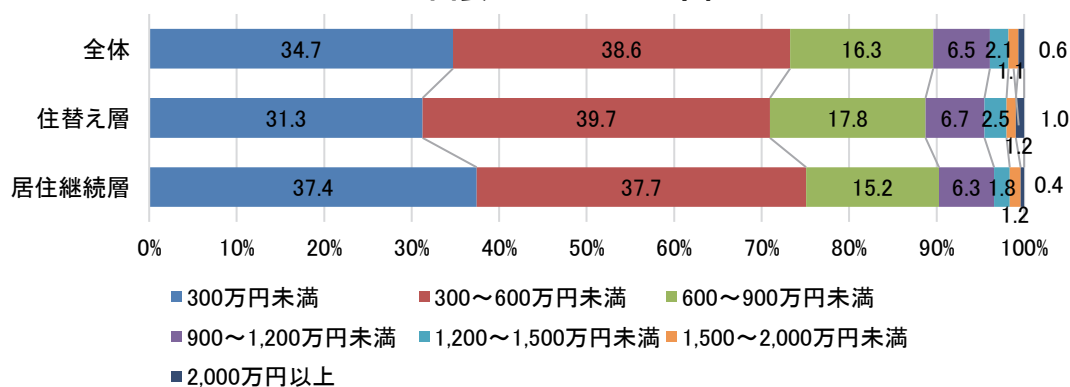
図表 1-4-2-2-4 世帯構成



④年収

- ・ 住替え層の年収は、600 万円未満が 70.9%を占めている。
- ・ 居住継続層の年収は、600 万円未満が 75.1%を占めている。

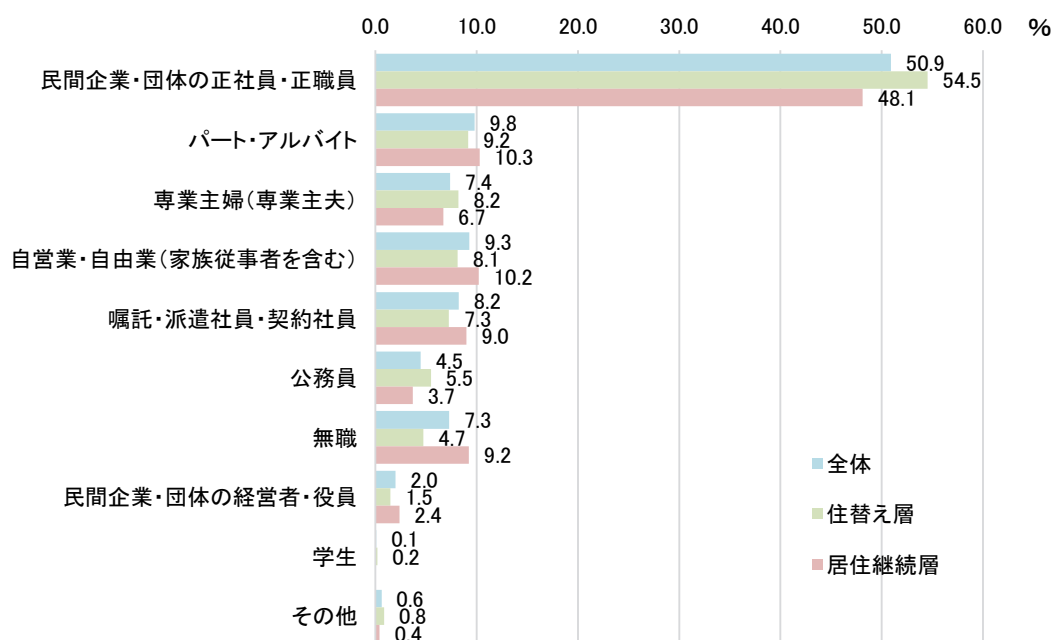
図表 1-4-2-2-5 年収



⑤職業

- ・ 住替え層の主な職業は、民間企業・団体の正社員・正職員が約 5 割を占めている。

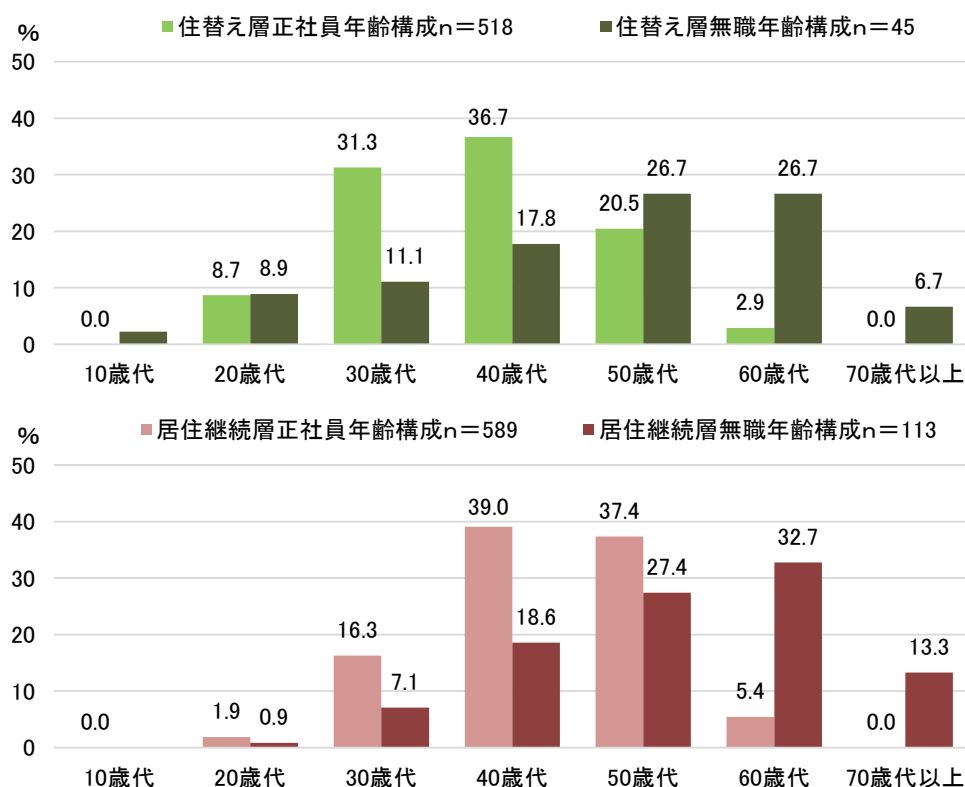
図表 1-4-2-2-6 職業



<年齢別>

- 年齢構成の内訳をみると、住替え層の正社員が30～40歳代が最も多く、居住継続層の正社員が40～50歳代が最も多いことが分かる。無職の居住者は両方とも60歳代が最も多い。

図表 1-4-2-2-7 年齢別職業

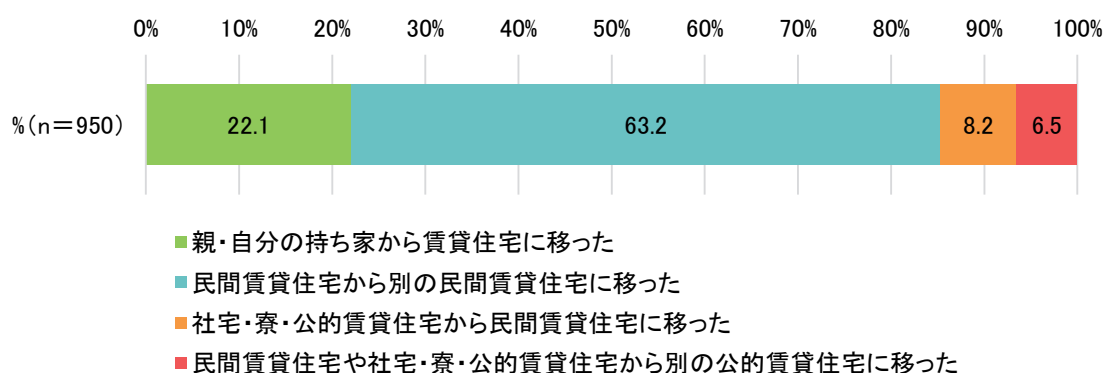


(3) 住替え理由と住替え先の選好

① 従前の住宅の種類

- 親・自分の持家から現在の賃貸住宅に移ったのが22.1%を占めている。民間賃貸住宅、あるいは社宅・寮、および公的賃貸住宅などから現在の賃貸住宅に移ったのが77.9%を占めている。
- その内訳をみると、民間賃貸住宅の間で住替えた人が圧倒的に多いことが分かる。

図表 1-4-2-2-8 従前住宅の種類

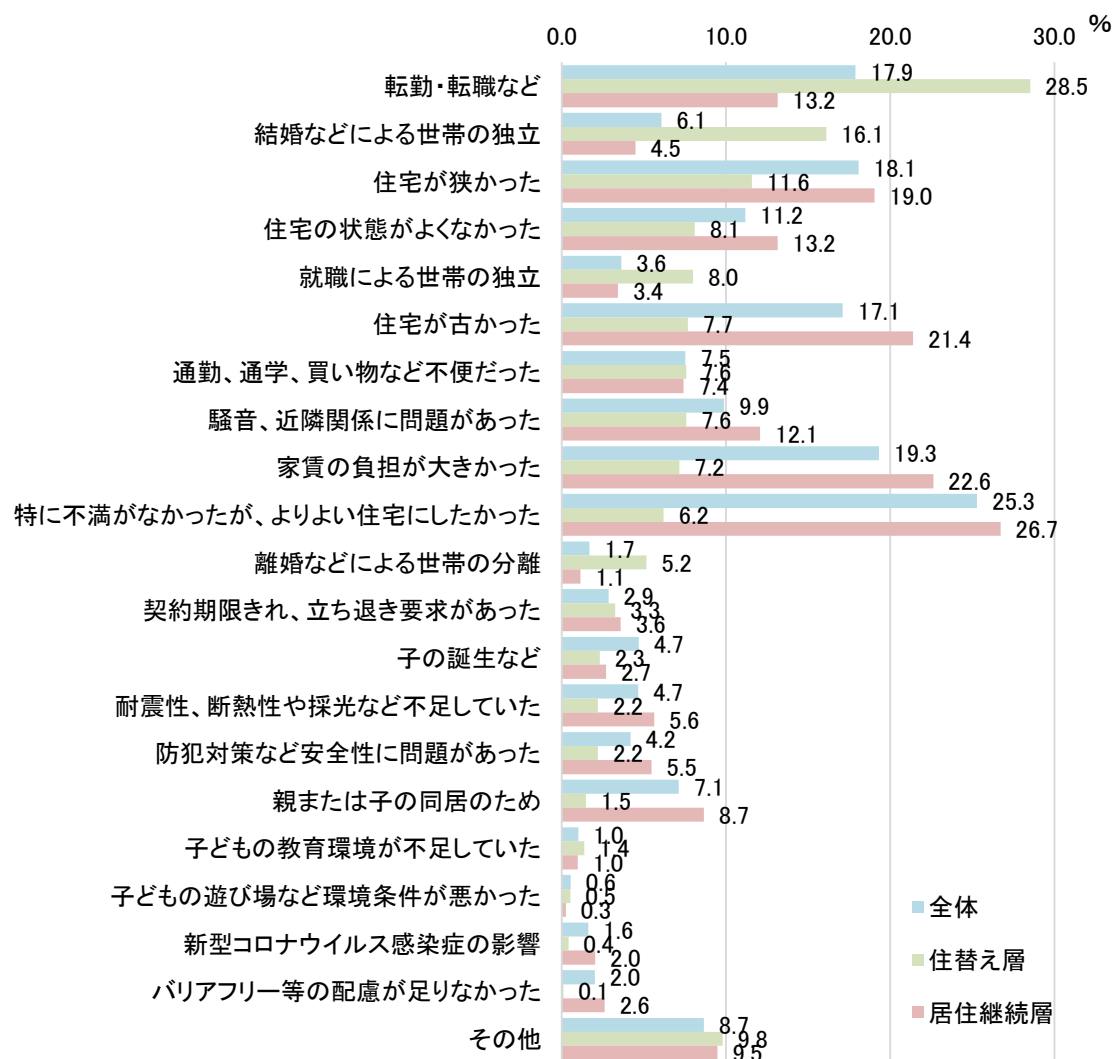


全体 (すべての賃貸住宅居住者)	n = 2, 174	100%
住替え層	n = 950 (100%)	43.7%
持家から賃貸住宅に移った	n = 210 (22.1%)	9.7%
賃貸住宅から賃貸住宅に移った	n = 740 (77.9%)	34.0%
居住継続層	n = 1, 224	56.3%

②住替え理由 ※住替え実績のない方には、今後の住替え計画を聞いている。

- 住替え層の住替えた一番の理由は「転勤・転職など」が28.5%、次いで、「結婚などによる世帯の独立」が16.1%、「住宅が狭かった」が11.6%で高い。
- 居住継続層の住替え計画の一番の理由は「よりよい住宅にしたい」が26.7%、次いで、「家賃の負担が大きかった」が22.6%、「住宅が古かった」が21.4%で高く、現在居住している住宅への不満が表れている。

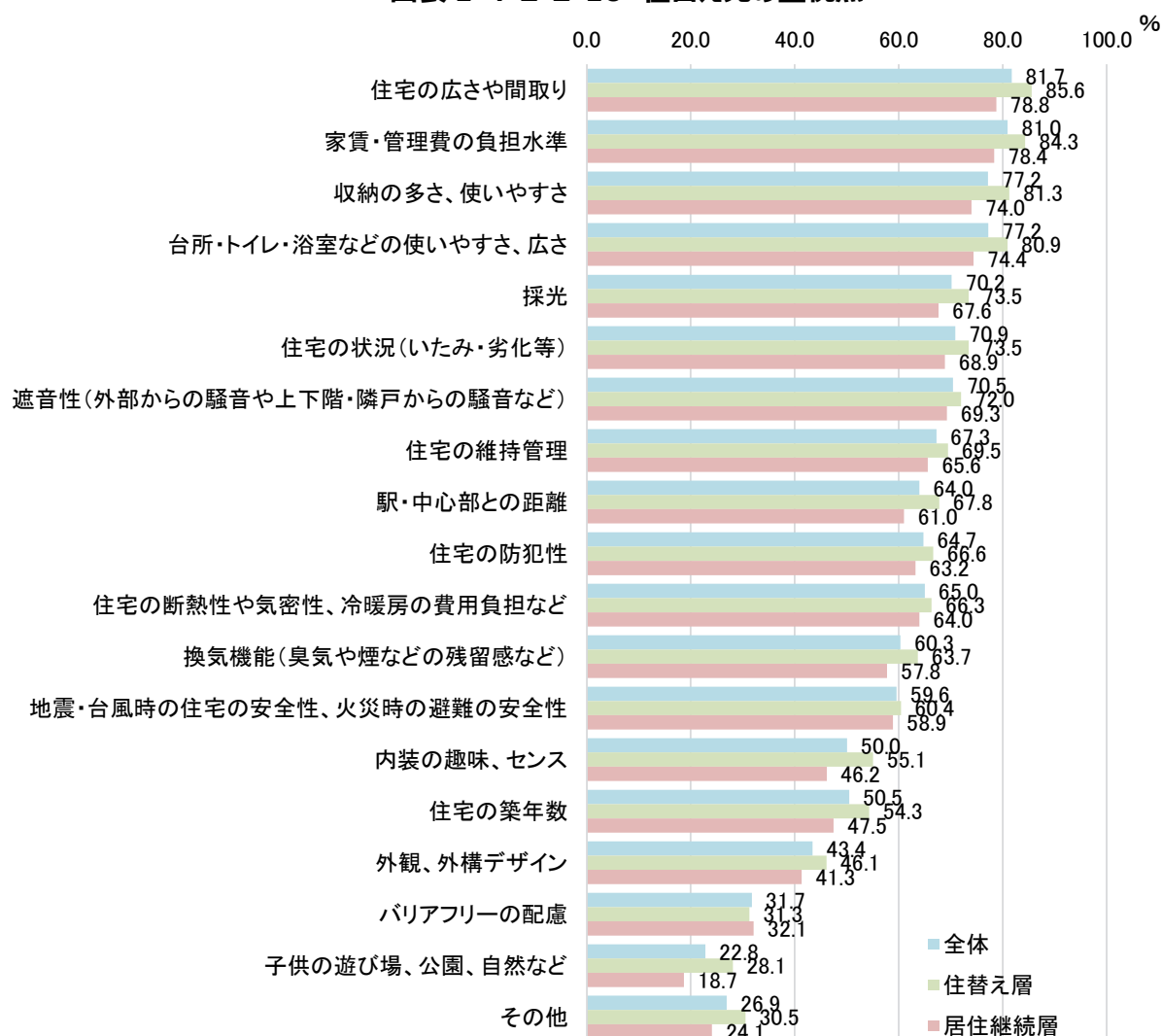
図表 1-4-2-2-9 住替え理由



③住替え先の重視点

- 住替え層が住替え先を選ぶ際に最も重視したことは、「住宅の広さや間取り」が 85.6%、次いで「家賃・管理費の負担水準」が 84.3%で全体の傾向とほぼ一致している。

図表 1-4-2-2-10 住替え先の重視点



(4)住替え層の賃貸住宅の選好分析

①分析目的と対象

ここでは、住替え層が賃貸住宅を選ぶ際の特徴を把握する。下表のとおり、現在の1人当たり居住面積、現在の月額家賃、住替え先に希望する床面積、住替え先に希望する家賃を目的変数として、回答者の性別、年齢、世帯構成、年収、職業、住替えを希望する理由、住替え先の選考要素、住替え先に希望する地域を説明変数として、住替え層と居住継続層を比較分析する。

図表 1-4-2-2-11 分析対象と記述統計量

①目的変数

変数名	対応質問	内容
現在の床面積	Q1	1人あたり居住面積
現在の家賃	Q6	月額家賃(管理費、共益費除き)
希望する床面積	Q20	1人あたり居住面積
希望する家賃	Q26	月額家賃(管理費、共益費除き)

	変数名	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
住替え層	現在の床面積 (㎡)	950	36	18	11	150
	現在の家賃 (円)	950	78,703	35,836	20,000	350,000
	希望する床面積 (㎡)	950	55	27	12	200
	希望する家賃 (円)	950	67,620	42,652	0	200,000
	希望する家賃 (円) ※	792	81,110	32,970	20,000	200,000
居住継続層	現在の床面積 (㎡)	1,224	35	17	11	120
	現在の家賃 (円)	1,224	74,414	32,392	18,000	260,000
	希望する床面積 (㎡)	1,224	52	27	15	200
	希望する家賃 (円)	1,224	63,368	40,626	0	350,000
	希望する家賃 (円) ※	1,043	74,365	33,446	20,000	350,000

※希望する家賃 0 回答除く

②説明変数

変数名	対応質問	内容
性別	Q33	選択肢
年齢	Q34	実数値、R2 年 8 月現在
世帯構成	SC2	選択肢
年収	Q38	選択肢、中央値換算
職業	Q36	選択肢
住替えの理由	Q19	全体重視度の高い上位 3 項目を採用 よりよい住宅にしたい、家賃負担大きい、狭い
住替え先の選好要素	Q27	全体重視度の高い上位 3 項目を採用 広さ、家賃水準、台所等の使いやすさ・広さ
地域区分	SC3	8 区分

	変数名	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
住替え層	年齢 (歳)	950	44	11	19	75
	年収 (万円)	950	545	308	300	2,000
居住継続層	年齢 (歳)	1,224	49	10	24	80
	年収 (万円)	1,224	514	288	300	2,000

②分析結果

分析の結果、住替え層において現在の家賃、住替え先に希望する床面積で有意な結果が得られたことから、住替え層には次のような特徴があることが把握できた。

- ・ 住替え層（5 年以内住替え実績のある居住者）は、そうでない層と比べ、3 千円高い家賃を支払っている。
- ・ 住替え層（5 年以内住替え実績のある居住者）は、そうでない層と比べ、将来転居先の床面積を約 3 ㎡広く希望している。

図表 1-4-2-2-12 賃貸住宅住替え層の選好分析結果

	現在の床面積 (㎡)	現在の家賃 (円)	希望する床面積 (㎡)	希望する家賃 (円)	希望する家賃 (円) ※
住替え層	-	3,315.55**	2.82**	-	-

(注) *, **, ***はそれぞれ 10%、5%、1%の有意水準を示す。

※希望する家賃 0 回答を除く。

3 | 賃貸住宅居住者の持借志向分析

ここからは、今後 5 年間の住替え意向について、住替え先に借家を希望する層と持家を希望する層の特徴を比較分析する。本分析では、次のように、賃貸住宅居住者の今後の住替え先選好の度合いについての設問 (Q18) で、50%以上を選択したサンプルが、住替え先に借家、持家それぞれを強く希望しているものとして分析対象とする。

- 借家希望層：今の家を住み続ける/他の民間・公的賃貸住宅に移ること（選択肢 1、2、3）を希望する度合いが 50%以上、かつ、家を購入または新築する/親・子などと同居すること（選択肢 5、6）を希望する度合いが 50%以下。
- 持家希望層：家を購入または新築する/親・子などと同居することを希望する度合いが 50%以上、かつ、今の家を住み続ける/他の民間・公的賃貸住宅に移ることを希望する度合いが 50%以下。

※両方とも 50%以上を選択した回答は、選択肢の平均値を算出し、度合いの高いものに準じる。(n = 26、うち借家希望層 8 名、持家希望層 18 名)

※その他両方とも 50%以下を選択した回答は考えが定かでない人とする。

図表 1-4-2-3-1 分析対象サンプル数

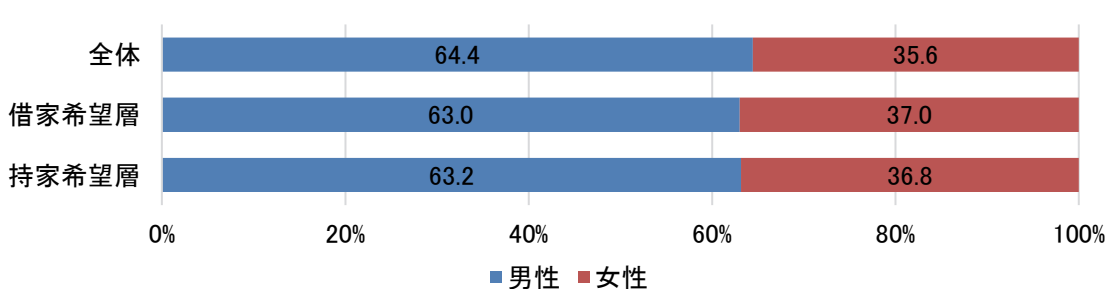
全体（すべての賃貸住宅居住者）	n = 2,174	100%
希望度合いが強い居住者	n = 1,234 (100%)	56.8%
借家希望層	n = 919 (74.5%)	42.3%
持家希望層	n = 315 (25.5%)	14.5%
考えが定かでない居住者 → 対象外	n = 940	43.2%

(1)借家希望層と持家希望層の属性

①性別

- 借家希望層と持家希望層の男女比はほぼ同傾向で、約 60 : 40 である。

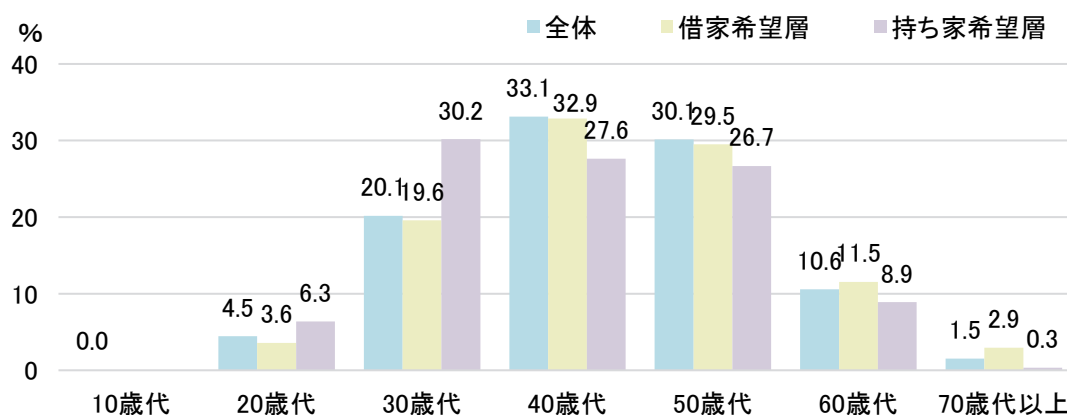
図表 1-4-2-3-2 性別



(2) 年齢

- 借家希望層の年齢は、40歳代が32.9%で最も割合が高く、50歳代が29.5%で次に高い。60歳代以上も14.4%を占める。20歳代～30歳代は23.2%である。これに対し、持家希望層の20歳代～30歳代は36.5%を占めており、若い世代の持家志向が高いことが分かる。

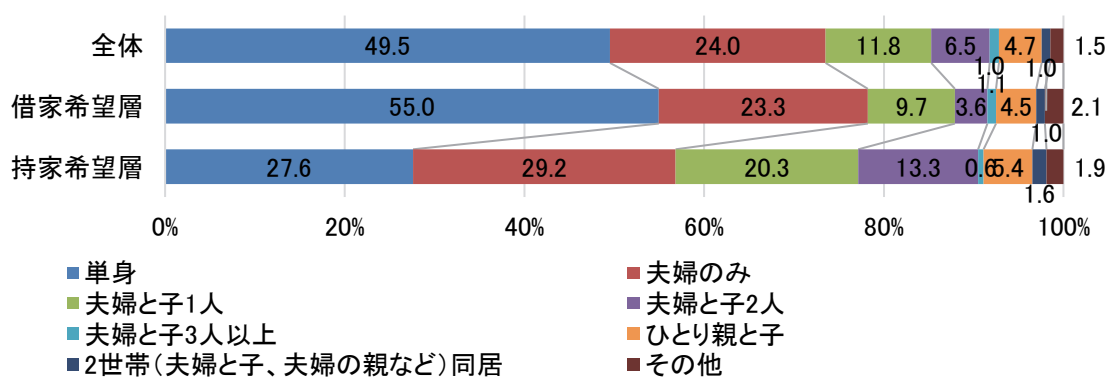
図表 1-4-2-3-3 性別



(3) 世帯構成

- 借家希望層の世帯構成は、「単身」が55.0%、家族世帯が43.0%となっている。
- 持家希望層の世帯構成は、「単身」が27.6%、家族世帯が70.5%となっている。

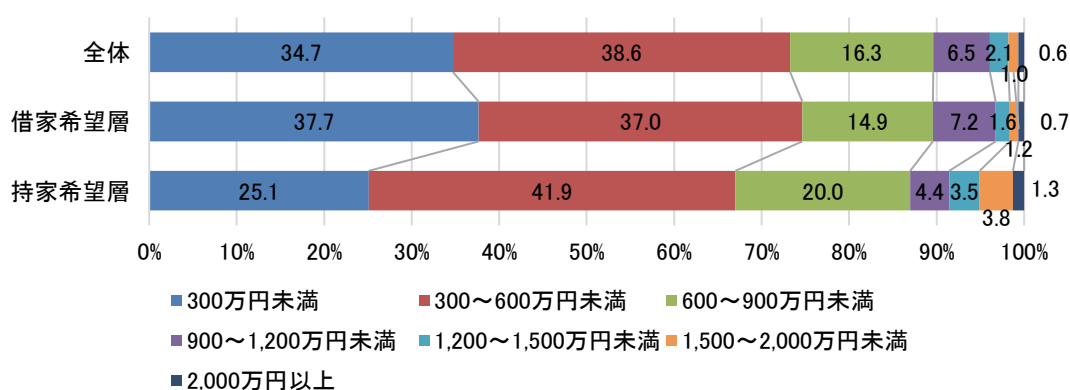
図表 1-4-2-3-4 世帯構成



(4) 年収

- 借家希望層の年収は、600万円未満が74.7%を占めている。
- 持家希望層の年収は、600万円未満が67.0%を占めている。

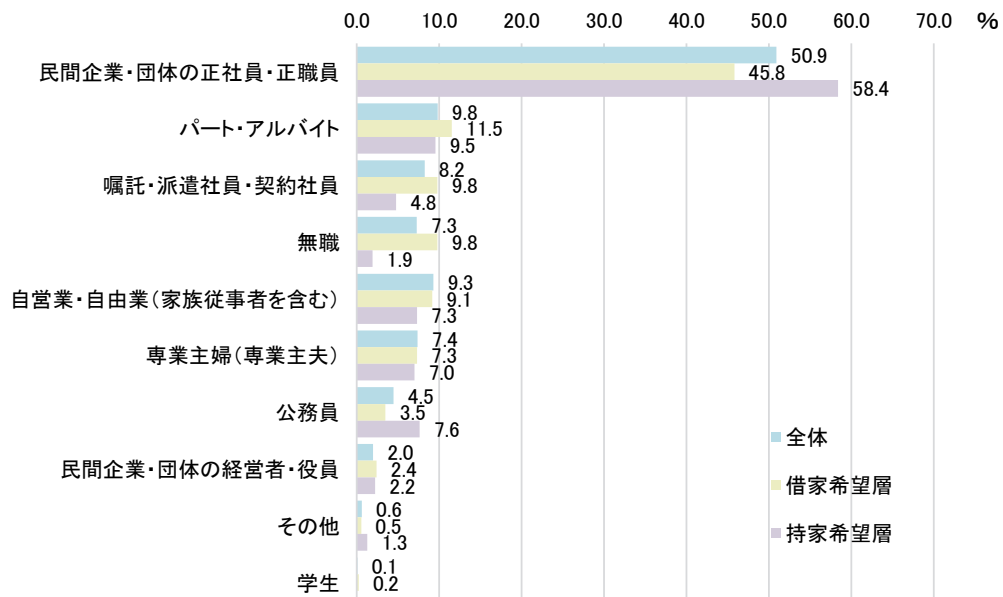
図表 1-4-2-3-5 年収



(5) 職業

- ・ 借家希望層の主な職業は、民間企業・団体の正社員・正職員が 45.8%を占めている。
- ・ 持家希望層の主な職業は、民間企業・団体の正社員・正職員が 58.4%を占めている。
- ・ 借家希望層の無職率が 9.8%に対し、持家希望層の無職率はわずか 1.9%である。

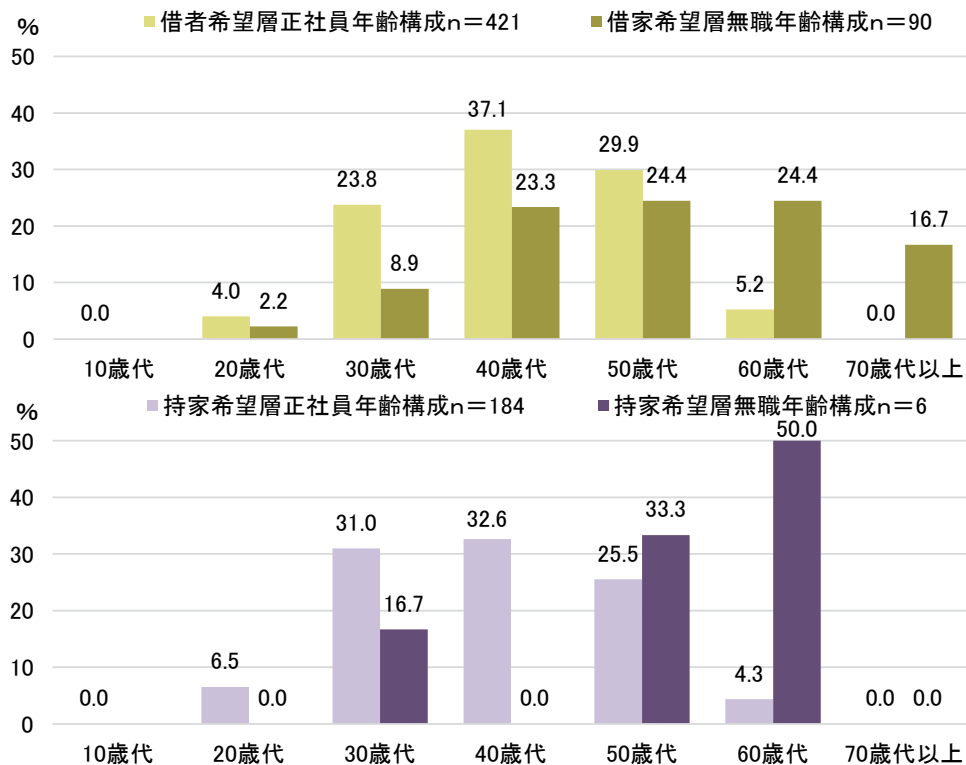
図表 1-4-2-3-6 職業



<年齢別>

- ・ 年齢構成の内訳をみると、借家希望層の正社員は 40～50 歳代の割合が高く、持家希望者の正社員は 30～40 歳代が中心である。無職の持家希望層はリタイヤした方が中心であるが、回答者数の合計はわずか 6 名であった。

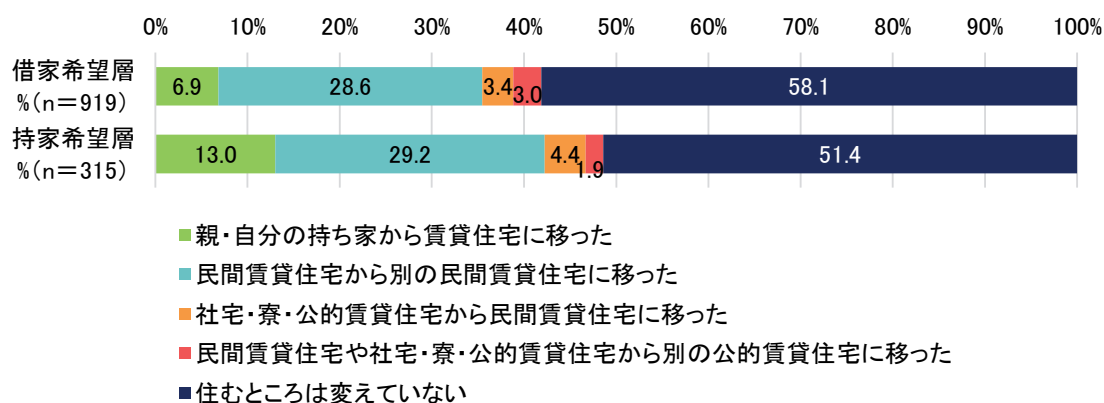
図表 1-4-2-3-7 年齢別職業



⑥従前の住宅の種類について

- 借家希望層のうち、親・自分の持家から現在の賃貸住宅に移った人が 6.9%を占めている。持家希望層のうち、親・自分の持家から現在の賃貸住宅に移った人が 13.0%を占めている。

図表 1-4-2-3-8 従前の住宅の種類



借持志向分析対象とする居住者	n = 1, 234	100%
借家希望層	n = 919	74. 5%
持家から賃貸住宅に移った	n = 63 (6. 9%)	5. 1%
賃貸住宅から賃貸住宅に移った	n = 322 (35. 0%)	26. 1%
住むところは変えていない	n = 534 (58. 1%)	43. 3%
持家希望層	n = 315	25. 5%
持家から賃貸住宅に移った	n = 41 (13. 0%)	3. 3%
賃貸住宅から賃貸住宅に移った	n = 112 (35. 6%)	9. 1%
住むところは変えていない	n = 162 (51. 4%)	13. 1%

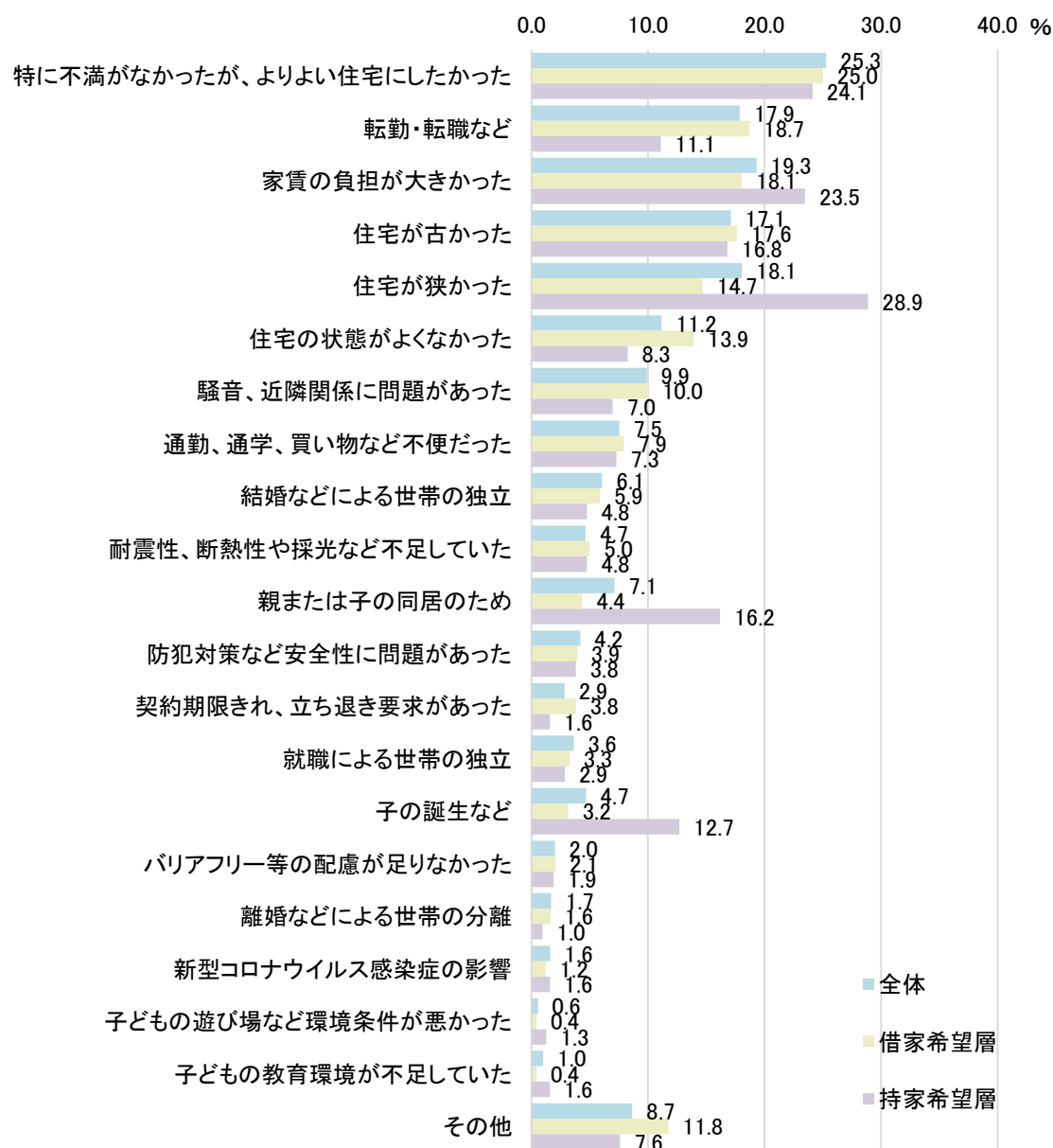
(2)住替え意向と住替え先の選好

①住替え意向

- 借家希望層の住替え計画の一番の理由は「よりよい住宅にしたかった」が25.0%、次いで、「転職・転勤など」が18.7%、「家賃負担が大きい」が18.1%で高い。
- 持家希望層の住替え計画の一番の理由は「住宅が狭い」が28.97%、次いで、「よりよい住宅にしたかった」が24.1%、「家賃負担が大きい」が23.5%で高い。ほか、「親または子の同居」、「子の誕生など」を考慮している方の割合が高い。

※住替え実績のない回答者には、今後の住替え計画を聞いている。

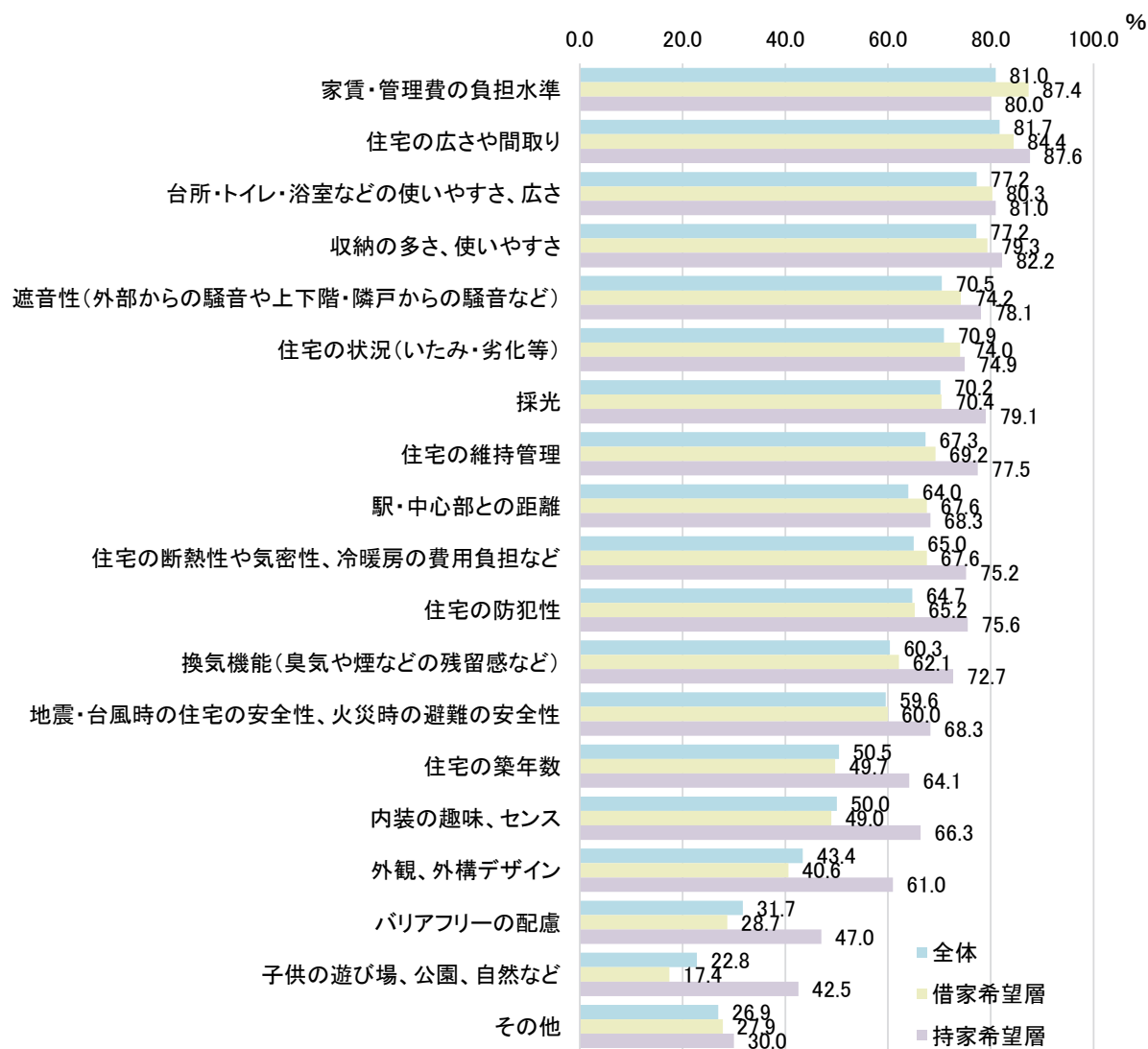
図表 1-4-2-3-9 住替え意向



②住替え先の重視点

- 借家希望層と持家希望層の重視度の傾向はほぼ一致している。「駅・中心部までの距離」について、借家希望層の重視度順位（9位）は持家希望層（13位）と比べやや高い。
- その他住替え先の重視度順位がほぼ一致しているが、持家希望層の重視度が全体的に高いことが分かる。特に重視度下位の築年数、内装・外観、バリアフリーの配慮、遊び場・公園など資産価値に関わる点について、持家希望層の重視度が高い。

図表 1-4-2-3-10 住替え先重視点



(3)借家希望層の賃貸住宅の選好分析

①分析目的

ここでは、アンケート調査の個票を用い、借家希望層と持家希望層の属性、住替え意向及び転居先の選好について、類似しているものを抽出し、比較分析を行うことで借家希望層の特徴を把握する。

目的変数と説明変数は、下表のとおりで、住替え層の分析と同様である。

図表 1-4-2-3-11 分析対象と記述統計量

①目的変数

変数名	対応質問	内容
現在の床面積	Q1	1人あたり居住面積
現在の家賃	Q6	月額家賃（管理費、共益費除き）
希望する床面積	Q20	1人あたり居住面積
希望する家賃	Q26	月額家賃（管理費、共益費除き）

	変数名	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
借家希望層	現在の床面積（㎡）	919	35	17	11	120
	現在の家賃（円）	919	74,218	32,778	20,000	260,000
	希望する床面積（㎡）	919	48	21	12	200
	希望する家賃（円）	919	70,727	35,023	0	300,000
	希望する家賃（円）※	870	74,710	31,589	20,000	300,000
持家希望層	現在の床面積（㎡）	315	38	17	12	90
	現在の家賃（円）	315	81,975	32,620	18,000	230,000
	希望する床面積（㎡）	315	76	39	13	200
	希望する家賃（円）	315	44,613	55,591	0	350,000
	希望する家賃（円）※	147	95,599	41,700	30,000	350,000

※希望する家賃0回答を除く

②説明変数

変数名	対応質問	内容
性別	Q33	選択肢
年齢	Q34	実数値、R2年8月現在
世帯構成	SC2	選択肢
年収	Q38	選択肢、中央値換算
職業	Q36	選択肢
住替えの理由	Q19	全体重視度の高い上位3項目を採用 よりよい住宅にしたい、家賃負担大きい、狭い
住替え先の選好	Q27	全体重視度の高い上位3項目を採用 広さ、家賃水準、台所等の使いやすさ・広さ
地域区分	SC3	8区分

	変数名	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
借家希望層	年齢（歳）	919	48	11	22	80
	年収（万円）	919	517	293	300	2,000
持家希望層	年齢（歳）	315	45	11	21	80
	年収（万円）	315	596	369	300	2,000

②分析結果

分析の結果、次のような借家希望層の特徴が把握できた。

- 借家希望層は持家希望層と比べ、支払っている家賃が4千円安い。
- 将来希望する床面積について、借家希望層は持家希望層と比べ、約21㎡狭い。希望する家賃も2万8千円高い。
- 希望する家賃の0回答を除く場合、借家希望層は持家希望層と比べ、希望する家賃が1万8千円安い。

図表 1-4-2-3-12 借家希望層の選好分析結果

	現在の床面積 (㎡)	現在の家賃 (円)	希望する床面 積 (㎡)	希望する家賃 (円)	希望する家賃 (円) ※
借家希望層	-	-3,970.83*	-20.97***	28,350.08***	-17,980.33***

(注) *、**、***はそれぞれ10%、5%、1%の有意水準を示す。
※希望する家賃0回答を除く。

(4)借家希望層が希望する賃貸住宅

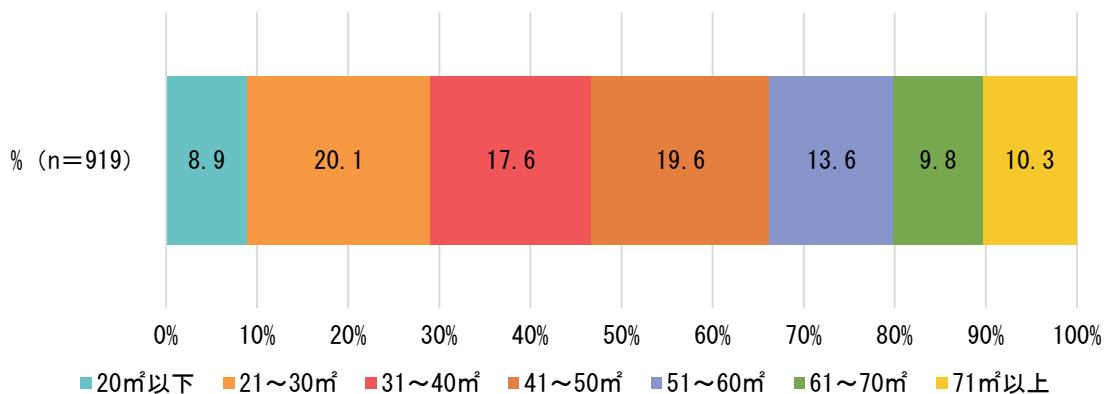
ここでは、借家希望層が住替え先に希望する賃貸住宅に関する集計結果を示す。

①希望する床面積

- 借家希望層の希望する床面積の平均値は48㎡であるが、21～30㎡を選択した割合が20.1%で一番高い。

図表 1-4-2-3-13 希望する床面積

	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
希望する床面積 (㎡)	919	48	21	12	200

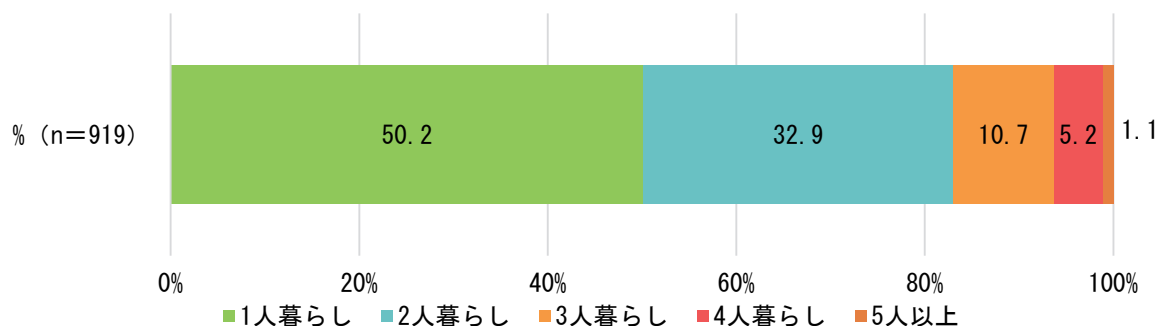


②暮らしの希望人数

- 1人暮らしを希望する居住者は半分以上の50.2%を占め、2人暮らしを希望する居住者は32.9%を占めている。希望する床面積にも影響を与えていると考える。

図表 1-4-2-3-14 希望居住人員

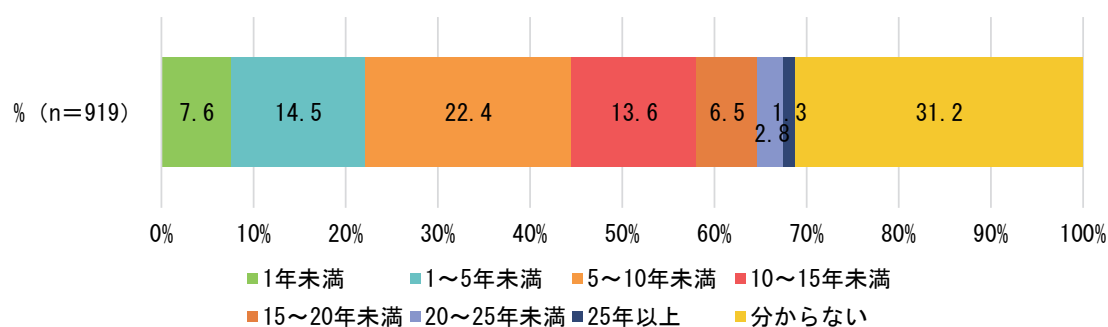
	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
希望人数（人）	919	2	1	1	7



③希望する住宅の築年数

- 住宅の築年数が5～10年未満を希望する割合が22.4%で最も高く、次いで、1～5年未満が14.5%で高い。

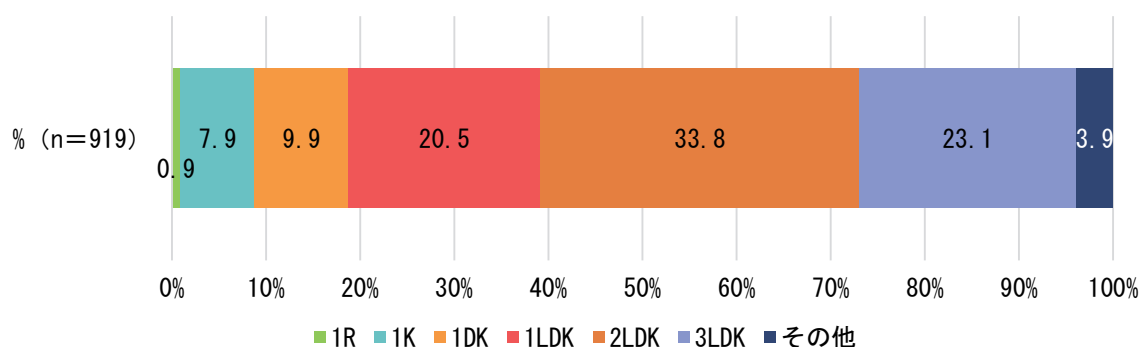
図表 1-4-2-3-15 希望築年数



④希望する間取り

- 借家希望層が希望する間取りは2LDKが最も高く、33.8%を占めている。次いで3LDKが23.1%と高い。

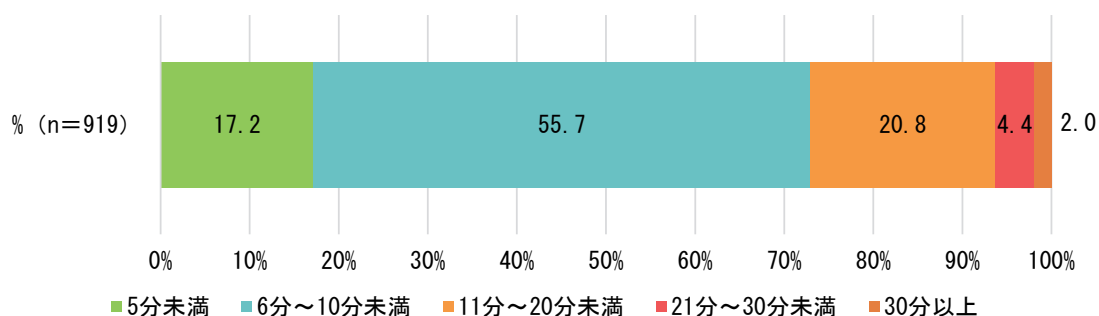
図表 1-4-2-3-16 希望する間取り



⑤最寄り駅から徒歩の距離

- 最寄り駅から徒歩の距離について、6分～10分未満が55.7%で最も高い。

図表 1-4-2-3-17 希望する最寄り駅から徒歩の距離

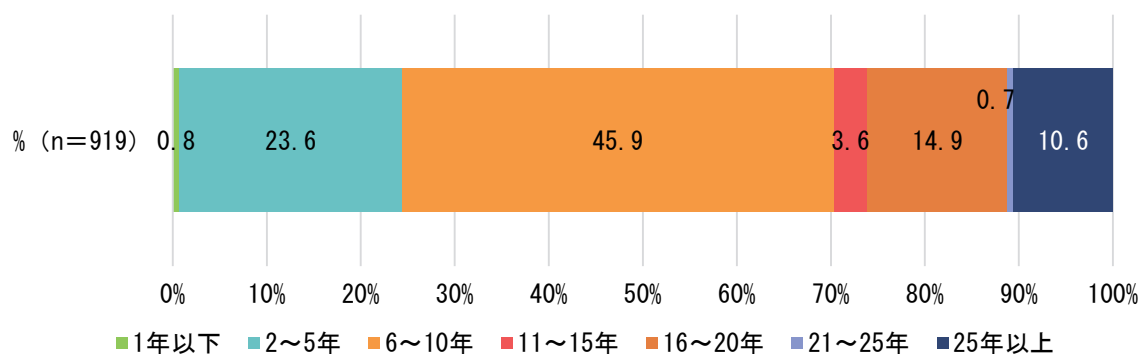


⑥希望する居住期間

- 6～10年と長期間の居住を希望する人が45.9%で最も高い。

図表 1-4-2-3-18 希望する居住期間

	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
希望する居住期間（年）	919	13	10	0	68

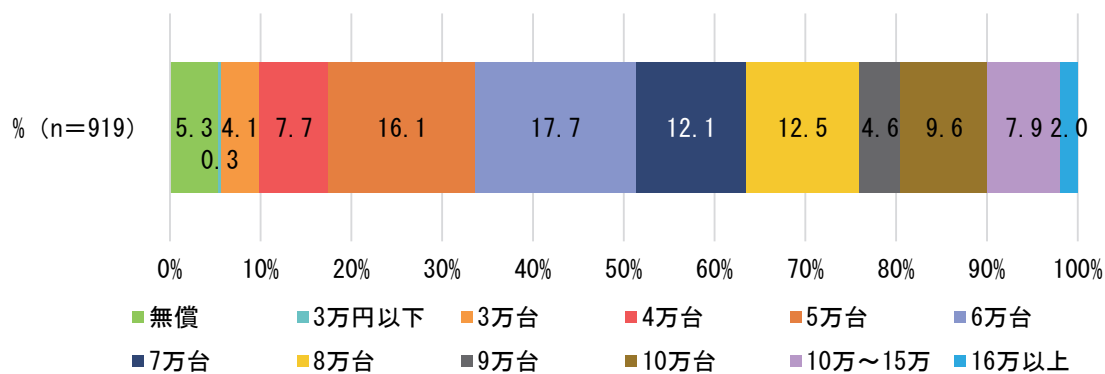


⑦希望する家賃

- 6万円台を希望する人が17.7%で最も多く、次いで5万円台が16.1%で高い。

図表 1-4-2-3-19 希望する家賃

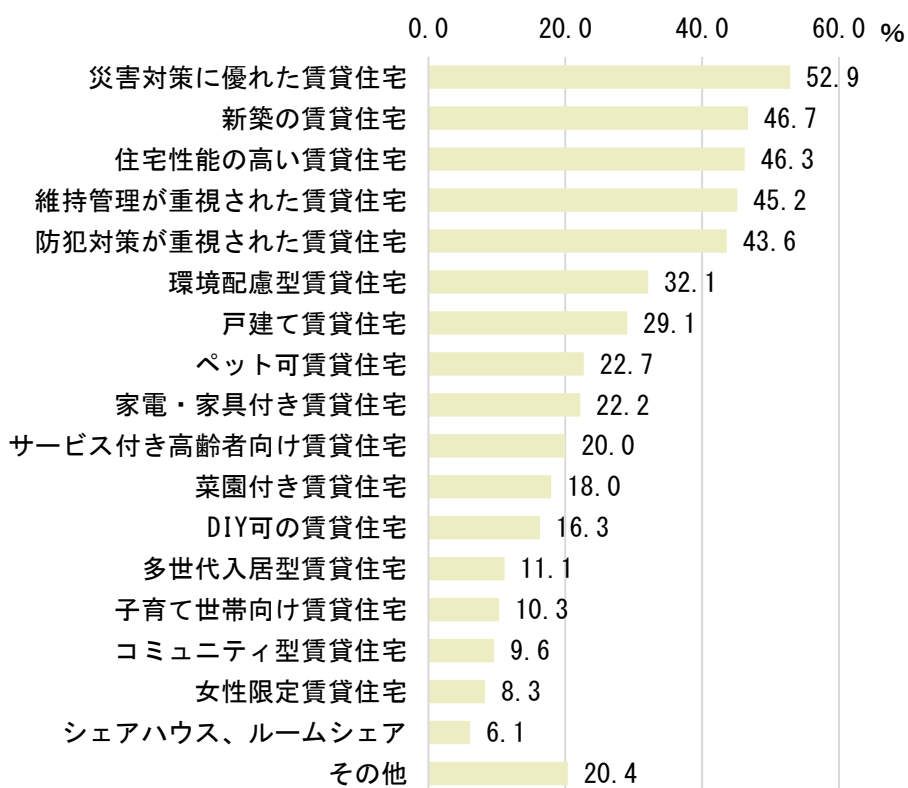
	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
希望する家賃（円）	919	70,727	35,023	0	300,000



⑧賃貸住宅タイプの関心度

- 以下の特徴を持つ賃貸住宅について、借家希望層が関心を持っている賃貸住宅は、「災害対策に優れた賃貸住宅」が 52.9%、「新築の賃貸住宅」が 46.7%、「住宅性能の高い賃貸住宅」が 46.3%の順で高く、住宅の性能に強い関心があることを示している。

図表 1-4-2-3-19 特徴を持つ賃貸住宅の関心度



4 | 経営者の投資意向と居住者ニーズのミスマッチ

賃貸住宅居住者を対象としたアンケート調査と経営者アンケート調査で、特徴を持つ賃貸住宅タイプの関心度を問う設問について、それぞれの集計結果を比較すると、賃貸住宅居住者が入居したい住宅は、「災害対策に優れた賃貸住宅」が51.2%、「新築の賃貸住宅」が46.2%、「住宅性能の高い賃貸住宅」が45.1%、「維持管理が重視された賃貸住宅」が43.8%の順で高い。

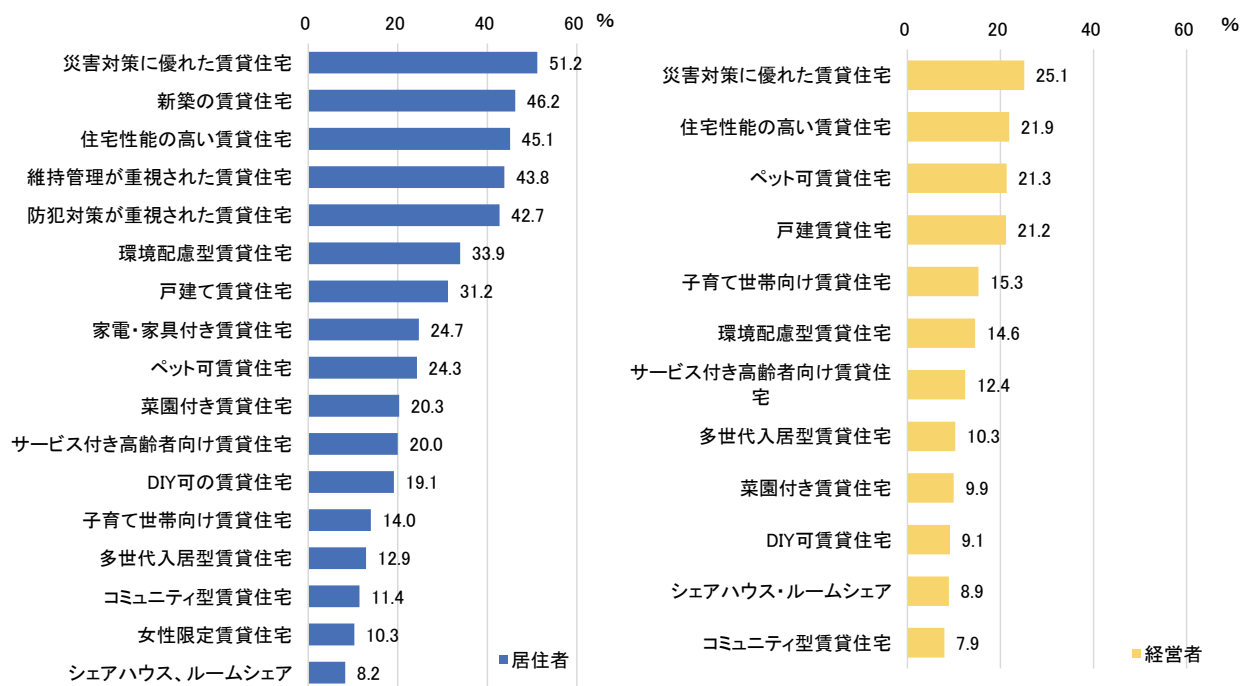
一方、賃貸住宅経営者が投資を検討しているのは、「災害対策に優れた賃貸住宅」が25.1%、「住宅性能の高い賃貸住宅」が21.9%、「ペット可賃貸住宅」が21.3%、「戸建賃貸住宅」が21.2%の順で高い。

このように、「災害対策に優れた賃貸住宅」や「住宅性能の高い賃貸住宅」はいずれも関心が高いが、関心の度合いは、賃貸住宅居住者の方が高くなっている。

また、「環境配慮型賃貸住宅」は、賃貸住宅居住者が上位6番目で33.9%であるのに対し、賃貸住宅経営者は、同じく上位6番目であるが14.6%にとどまっている。

全般的に、賃貸住宅経営者はこうした特徴を持つ賃貸住宅投資への関心度が低く、居住者ニーズとのミスマッチが伺える結果となっている。

図表 1-4-2-4-1 特徴を持つ賃貸住宅の関心度



なお、「新築の賃貸住宅」について、経営者アンケートでは設問を設けていなかったが、関連する回答結果として、「新たに土地を取得し賃貸住宅を建築した」経営者はわずか14.7%、「建て替えの予定がある」経営者は11.3%である。また、61.4%の経営者は土地を所有しているが、うち「保有土地に賃貸住宅を建築する」実績がある経営者はわずか12.0%となっており、新築を希望する賃貸居住者ニーズに応じられない状況が伺える。

さらに、「維持管理が重視された賃貸住宅」も居住者が高い関心を示す結果となっているが、経営者アンケートで、「計画的・定期的に維持修繕を実施している」と回答した経営者はわずか22.1%である。

5 | 住宅形態の選択確率分析

(1)分析目的

ここでは、どの要因によって人々が賃貸住宅あるいは持家を希望するかについて、プロビットモデルを用いて分析する。プロビットモデルは、賃貸住宅あるいは持家を希望する確率が、回答者の属性や住み替えた理由などの影響で、どのように変化するかを分析するものである。

(2)分析対象

回答全体を整理すると、過去（5年前）の住宅⇒現在の住宅⇒将来（5年後）希望する住宅について、下表のとおりA～D4つのパターンに分類できる。

図表 1-4-2-5-1 住宅選択パターン分類

全体（すべての賃貸住宅居住者）		n = 2, 174
持家から賃貸住宅に移った	n = 210	
借家希望	n = 63	A 持家⇒借家⇒借家
持家希望	n = 41	B 持家⇒借家⇒持家
考えが定かでない	n = 106	対象外
賃貸住宅から賃貸住宅に移った	n = 740	
借家希望	n = 322	C 借家⇒借家⇒借家
持家希望	n = 112	D 借家⇒借家⇒持家
考えが定かでない	n = 306	対象外
住むところは変えていない	n = 1, 224	
借家希望	n = 534	C 借家⇒借家⇒借家
持家希望	n = 162	D 借家⇒借家⇒持家
考えが定かでない	n = 528	対象外



A 持家⇒借家⇒借家	持家から借家に移し今後も借家を希望	n = 63 (5.1%)
B 持家⇒借家⇒持家	持家から借家に移し今後は持家を希望	n = 41 (3.3%)
C 借家⇒借家⇒借家	借家から借家に移し今後も借家を希望	n = 856 (69.4%)
D 借家⇒借家⇒持家	借家から借家に移し今後は持家を希望	n = 274 (22.2%)
合計		n = 1, 234 (100%)

4つの住宅選択パターン類型について、居住者の年齢、年収、世帯人数、住替え理由、住替え先の選好、地域区分を用い、該当する居住者を1、そうでない居住者を0としたダミー被説明変数で、プロビット分析を行う。

図表 1-4-2-5-2 分析対象と記述統計量

変数名	対応質問	内容
年齢	Q34	実数値、R2 年 8 月現在、対数変換
世帯人数	Q21	実数値、対数変換
年収	Q38	選択肢、中央値換算、対数変換
住替えの理由	Q19	全体重視度の高い上位 3 項目を採用 よりよい住宅にしたい、家賃負担大きい、狭い ダミー変数
住替え先の選好	Q27	全体重視度の高い上位 3 項目を採用 広さ、家賃水準、台所等の使いやすさ・広さ ダミー変数
地域区分	SC3	8 区分 ダミー変数

(注) 説明変数が実数の場合、正規分布に擬似的に従わせるため対数変換している。

	変数名	n	平均値	標準偏差	最小値	最大値
A 持家⇒借家⇒借家	年齢（歳）	63	44	13	25	75
	世帯人数（人）	63	2	1	1	5
	年収（円）	63	460	266	300	2,000
B 持家⇒借家⇒持家	年齢（歳）	41	40	10	25	67
	世帯人数（人）	41	3	1	1	6
	年収（円）	41	521	343	300	1,750
C 借家⇒借家⇒借家	年齢（歳）	856	48	11	22	80
	世帯人数（人）	856	2	1	1	7
	年収（円）	856	521	295	300	2,000
D 借家⇒借家⇒持家	年齢（歳）	274	46	11	21	80
	世帯人数（人）	274	3	1	1	5
	年収（円）	274	607	372	300	2,000

(3)分析結果

以上の分析から、持家から賃貸住宅に転居した人、賃貸住宅から賃貸住宅に転居した人それぞれについて、今後の転居先として賃貸住宅、持家それぞれの選択確率が、次のように推定できた。

①持家から賃貸住宅に移った人の今後の移転先

- 年齢が 10%高くなると、賃貸住宅に移る確率が 0.4%低下し、持家に移る確率が 0.2%低下する傾向にある。
- 世帯人数が 10%増えると、持家に移る確率が 0.1%上昇する傾向にある。
- 居住者の年収が 10%高くなると、賃貸住宅に移る確率が 0.2%低下する傾向にある。
- 現在の住宅に特に不満がないが、よりよい住宅にしたいと考えている居住者が、持家に移る確率が低下する傾向にある。
- 家賃の負担が大きいと感じている居住者は、賃貸住宅に移る確率が低下する傾向にある。

- ・ 現在の住宅が狭いと感じている居住者は、持家に移る確率が上昇傾向にある。

②賃貸住宅から賃貸住宅に移った人の今後の移転先について

- ・ 年齢が10%高くなると、賃貸住宅に移る確率が1.6%上昇する傾向にある。
- ・ 世帯人数が10%増えると、賃貸住宅に移る確率が1.3%低下し、持家に移る確率が1.1%上昇する傾向にある。
- ・ 居住者の年収が10%高くなると、持家に移る確率が0.5%上昇傾向にある。
- ・ 家賃の負担が大きいと感じている居住者は、賃貸住宅に移る確率が低下し、持家に移る確率が上昇する傾向にある。
- ・ 現在の住宅が狭いと感じている居住者は、賃貸住宅に移る確率が低下し、持家に移る確率が上昇傾向にある。
- ・ 住宅の広さや間取りを重視する居住者は、持家に移る確率が低下傾向にある。
- ・ 家賃・管理費の負担水準を重視する居住者は、賃貸住宅に移る確率が低下し、持家に移る確率が上昇傾向にある。
- ・ 四国地方の賃貸住宅居住者は、賃貸住宅に移る確率が上昇する傾向にある。

このように、賃貸住宅に転居する確率が上がるケースは、過去に賃貸住宅から賃貸住宅に転居した層で、この層の年齢が上がる場合のみである。

図表 1-4-2-5-3 居住形態の変化確率分析結果

	A 持家⇒借家⇒ 借家	B 持家⇒借家⇒ 持家	C 借家⇒借家⇒ 借家	D 借家⇒借家⇒ 持家
年齢（対数）	-0.036***	-0.020***	0.156***	
世帯人数（対数）		0.012***	-0.131***	0.113***
年収（対数）	-0.017**			0.045***
住替え意向		-0.012***		
特に不満がないが、より よい住宅にしたい				
家賃の負担が大きい	-0.021***		-0.052***	0.062***
住宅が狭い		0.008*	-0.086***	0.039**
住替え先の重視度				-0.039***
住宅の広さや間取り			-0.094***	0.040***
家賃・管理費の負担水準				
台所・トイレ・浴室など の使いやすさ、広さ				
地域区分				
北海道				
東北				
関東				
中部				
近畿				
中国				
四国			0.189**	
九州・沖縄				
決定係数	0.0521	0.1537	0.0415	0.1092

（注）有意の結果のみ掲載

（注）*、**、***はそれぞれ10%、5%、1%の有意水準を示す。

第 2 章 将来予測

第 1 節 事業者ヒアリング

1. 調査目的と方法

1 | 調査の目的

主な賃貸住宅供給主体である賃貸住宅事業者が、主に、今後の賃貸住宅供給の見通しや、新たな需要を喚起する技術開発、あるいは長寿命化に向けた維持修繕の取り組みなどについて、どのように捉え、実践していこうとしているのか把握することを目的に、事業者ヒアリングを実施した。

2 | 調査対象と方法

①調査対象

調査対象は、住宅改良開発公社と取引の多い事業者で、依頼に応じてくれた 4 社とした。

②実施方法と経過

いずれも事前に住宅改良開発公社から依頼状を送付し、ニッセイ基礎研究所が日程調整の上、先方に出向いて、担当者にヒアリングを行った。

また、ヒアリング実施後のコロナ禍を踏まえて、ヒアリング時点の見通しや経営方針に変更がないか、メールにて問合せを行った。

実施経過は次のとおりである。

- ヒアリング実施 2019 年 11～12 月 4 社実施
- メールでの問合せ 2020 年 8～9 月 ヒアリングを実施した 4 社に送付、2 社が回答

③主な調査項目

1. 賃貸需要の将来見通しについて
 - (1)当面の賃貸住宅需要の見通し
 - (2)需要増、需要減など、見通しを方向付ける要因
 - (3)当面の供給計画、供給目標
2. 需要を喚起するための取り組みについて
 - (1)新たな技術開発や商品開発

- (2)一括借上方式に変わる、管理運営方式
- (3)新規ターゲット層の開拓 他
- 3. 供給物件の維持修繕について
 - (1)顧客への維持管理、修繕実施の提案
 - (2)定期点検、計画的な修繕工事の提案
 - (3)大規模修繕時期や予算の提示
 - (4)修繕費の積立等、将来の修繕費を確保するための方法 など
- 4. 新型コロナウイルス感染症の影響について
 - (1)供給計画・供給目標の見直しとその理由

2. 調査結果

1 | 賃貸需要の将来見通しについて

(1)賃貸住宅需要の見通し

賃貸住宅需要の見通しについて、各社とも全国的、長期的には需要が低下すると予測している。ただし、年間約 36 万戸の老朽化に伴う減失分の新規供給が必要となる（A 社）という見通しや、都市部あるいは、4 大都市圏（東京、大阪、名古屋、福岡）については当面需要が増加するという見通し（B、C 社）、法人投資家による投資は今後も増加する（D 社）という見方があった。

(2)見通しを方向づける要因

需要の低下要因としては、人口、世帯数の減少（A、B 社）が指摘されており、足下では東京オリパラに伴う需要増が一段落する（B 社）点が挙げられている。個人投資家の投資減少については、消費税増税に伴う利回りの低下により、個人投資家の投資意欲が減退していることがしばらく尾を引く（D 社）との見方であった。

都市部及び 4 大都市圏の需要増加要因としては、当該エリアでは現在も競争が激しく、人口・世帯数が当面増加していく（B、C 社）という指摘があり、中でも湾岸部での統合型リゾート開発により外国人の流入が需要喚起につながる（C 社）との見方を示す事業者もある。

減失分の着工要因としては、総世帯数が減少する中で、核家族や高齢単身世帯が当面増加する（A 社）ことを挙げている。法人投資家の投資増加については、現在の人手不足の状況に対し、福利厚生として借り上げ社宅を用意して人材確保のプラス材料にしようとする企業が増えており、この傾向がしばらく継続する（D 社）と見通している。

(3)供給計画・供給目標

供給目標については、賃貸住宅着工の国内シェア率を 4.6%増加（A 社）、国内賃貸住宅売上高の 6.2%増（B 社）、年間 5,000 戸の供給を維持（C 社）など、各社比較的強気の姿勢を示している。

図表 2-1-2-1 ヒアリング結果要旨・賃貸需要の将来見通し

	A 社	B 社	C 社	D 社
賃貸住宅需要の見通し	• 需要が低下すると予測 • 老朽化による賃貸住宅が滅失する分を補うため、全国年間で約 36 万戸の新規供給が必要と想定。	• 需要が低下すると予測 • ただ、都市部への人口流入が進展し、地方と比べ東京における需要は依然高いと予測	• 4 大都市圏について、需要が増加すると予測。	• 個人投資家による投資が減少すると予測。 • 法人投資家による投資が増加すると予測。
見通しを方向づける要因	• 今後少子高齢化により総世帯数が緩やかに減少するが、核家族や単身世帯、特に元気な高齢者の単身世帯が増加すると予測。	• 新築賃貸住宅の着工に限らず、入居物件の募集も分譲マンションとの競争があり、厳しい状況にある • 東京オリンピックに向けた需要が一段落する • 日本の人口は確実に減少していく	• 4 大都市圏のみを営業対象にしている。 • 日本の人口は減少していくが、都市部に限って人口も世帯数も増加していくと予測。 • 湾岸部の統合型リゾートの開発により、外国人の流入が予測される。	<個人投資家> • 消費税の増税により、表面利回りが低下し、オーナーの投資意欲も低下。 • 金融融資に関する不祥事により、賃貸事業のイメージが低下。 • 相続税、生産緑地法など制度改正による影響。 <法人投資家> • 人材不足の中、住宅関係の福利厚生として賃貸住宅に投資するケースが増えている。
供給計画・供給目標	• 2018 年度全国賃貸住宅の着工数は 39 万戸で、当社シェアは 15.4%だった。2023 年度全国賃貸住宅の着工数は 36 万戸と想定し、当社はその 20% のシェアを目標。	• 2022 年まで国内の賃貸住宅の売上高の 6.2%増を目標。	• 今後 20 年間、併せて 200 棟、計 5,000 戸の供給を維持する。	• 2022 年まで年間営業利益率 8%を維持。

2 | 需要を喚起するための取り組みについて

(1)新たな技術開発や商品開発

新たな商品開発では、高齢単身世帯専用賃貸住宅、子育て世帯向けの戸建賃貸住宅、多世代型賃貸住宅など、今後需要が見込まれるターゲット層に向けた商品開発（A 社）や、ペット可物件（A 社）、分譲住宅と同等の品質、ZEH、蓄電池装備など省エネ、防災対策、コミュニティ形成、Wi-Fi 標準完備（C、D 社）、といった消費者ニーズの高まりに応じた商品の導入を計画している。

また、都市部の需要増見通しに応じて、大都市部あるいは、都市のコンパクト化に応じて地方都市中心部における立地がよいところでの R C 造中層物件の供給を図る（C、D 社）一方で、遮音断熱性能を高めた木造の開発により、R C より建築コストの低い商品で都市部での競争力を高める戦略（C 社）を示す事業者もある。

(2)管理運営方式

賃貸物件の管理運営方式については、各社とも現行で主としている一括借り上げ方式を推進していくとしている。その中で、都市部を対象に新たな管理運営方式を開発（A 社）している事業者がある。

(3)新規ターゲット層の開拓

新規ターゲット層の開拓については、需要が期待されるターゲット層、ターゲットエリアに応じて各社各様であるが、その中で、入居退居費用の抑制（A社）、防災対応（D社）など、消費者ニーズに応じた取り組みと、テナント併用賃貸住宅（B社）、低層地域への供給、戸建空き家の賃貸への建て替え（C社）など、経営者の需要を喚起する取り組みのそれぞれが示されている。

図表 2-1-2-2 ヒアリング結果要旨・需要を喚起するための取り組み

	A 社	B 社	C 社	D 社
新たな技術開発や商品開発	<ハード面> - 高齢者単身世帯を対象に、専用賃貸住宅を試験的に導入 - 子育て世帯を対象に戸建賃貸住宅も試行 - 多世代が入居できる賃貸住宅を開発、コミュニティづくりに貢献 <ソフト面> - 敷金ゼロ物件の提供（約9割） - 居住中のトラブルを24時間対応 - 退去費用定額バック（3万円）を提供 - 連帯保証人制度を取りやめ、保証会社による期間保証制度を導入 - ペット可の物件を供給物件の10%に達成することを目標	<未回答>	- 現在、5階建て以上のRC造の物件が多いが、駅徒歩10分圏内の低層地域において、2～3階建ての木造も推進。 - RC造住宅同等の遮音性断熱性水準の木造住宅技術を研究開発。 - その他、コンパクトな蓄電池等も賃貸住宅事業の一環として開発。	- 将来的にも需要が見込めるような地方も含めて、コンパクトなエリアに向けて、3～4階建ての商品を中心とした事業戦略を作成中。 - 棟数を削減し、分譲住宅同等水準の単価が高くなる賃貸住宅を提供する方針。 - グループ会社の統合により、中長期に亘りサービスの提供及びブランド名の向上。 - ZEH住宅の推進、関連防災効果も向上。 - コミュニティ形成や景観も重視しながら開発している。 - Wi-fiを初期標準設備として導入。
管理運営方式	- 一括借上方式（35年）がメインだが、オーナーの要望により一部管理運営のみ請負う - 都市部を対象に、新しい管理運営方式を開発中	現段階は一括借上方式（30年）のみ。その他の管理方式に変更する予定はない。	一括借上方式（35年）は約2/3	基本は一括借上方式（30年、2年ごと家賃見直し）
新規ターゲット層の開拓	- 単身高齢者 - 戸建賃貸を希望する子育て世帯 - 入居退去費用抑えたい入居者 - ペットと暮らす入居者	- 入居募集面などで競争力が低い1階部分に事業用テナントを誘致し、テナント併用賃貸住宅を強化。 - 各部署の横断的な連携を図り、営業力を強化。	- 低層地域への進出（4大都市圏に限る）。 - 高齢者向け賃貸住宅の開発 - 一部空き家からアパートへの建替え土地活用も取組む。	- 個人投資家に対しては従来の通り。法人投資家の需要を強化していく。 - 近年の災害により、防災面を懸念する居住者への対応。

3 | 供給物件の維持修繕について

(1)定期点検の頻度と修繕工事の提案

各社、自社製品については、定期点検を実施しており、点検頻度にも、築1年、2年、5年、10年目

などで、大きな違いはない。

修繕工事は点検結果に応じて提案することとしている点も共通している。

(2)大規模修繕時期や予算の提示

大規模修繕については、築 10 年目、15 年目を目安に実施（B、C 社）とする事業者があるが、物件の個別状況に応じて提案することとしている点で各社共通している。

実施時期や予算の提示については、請負契約時に概算計画を提示（B 社）、当初事業計画書に提示（C、D 社）と、ほとんどが、事業計画を立案する段階で大規模修繕の見通しをオーナーに示している。

(3)修繕費の積み立て及び確保する方法

修繕費の積み立てについては、保険など積み立て用の金融商品をオーナーに提供している事業者（C、D 社）や、独自に、一括借り上げの中でアフターサービス料金として家賃収入から収受する事業者（A 社）がある一方で、預貯金などオーナーに任せているところ（B 社）がある。

ただし、積立商品や独自サービスを利用しないオーナーもあり、その場合の必要な修繕実施は、基本的にオーナーが預貯金などで資金確保（A、C 社）できるかどうかにかかっていると言える。その中で、A 社は、独自サービスを利用しないオーナーに対し、定期点検時に修繕費用を確保するよう注意喚起を行っている。

図表 2-1-2-3 ヒアリング結果要旨・供給物件の維持修繕

	A 社	B 社	C 社	D 社
定期点検の頻度	- 外部技術者による建物の点検を 2 ヶ月に 1 回実施 - その他、半年、1 年、5 年、10 年、その後 5 年ごとの定期点検を実施。	- 工場から出荷される工業化住宅については、5 年ごとに定期点検を実施、写真付きの報告書を提出、DAPS というシステムの蓄積。 - 在来工法、RC 重量鉄骨造については適宜点検を実施。	1 年、2 年、5 年、7 年、10 年の定期点検を実施。	1 年、2 年、5 年、10 年の定期点検を実施。3 ヶ月というものもある。
修繕工事の提案	都度の点検結果をデータベースに蓄積し、社員が確認し、修繕計画を提案。	点検結果に応じて必要なメンテナンス工事を見積り、提案する。	点検結果に応じて随時提案する。	- 点検結果に基づき、必要に応じた修繕計画を提案。 - 一括借上方式の場合、グループの管理会社経由でオーナーに提案。
大規模修繕時期や予算の提示	大規模修繕時期は個別物件の状況に応じて提案する。	10 年目、15 年目など、個別物件の状況に応じて、グループのリフォーム会社から提案する。 - 請負契約を締結する時に概算計画を提出。	- 基本は 10 年目、15 年目に実施。 - 当初の事業計画書に積立額を提示し提出。	- 個別の状況に応じて対応。 - 当初の事業計画書に提示。
修繕費	35 年一括借上のアフターサービスパッケージを	基本オーナーの貯金で対応。	修繕積立金保険商品を提供し対応す	修繕積立商品を提供し、小規模修繕費をカ

	A 社	B 社	C 社	D 社
の積み立て及び確保する方法	利用した場合、家賃収入の5%を受け取る。 ・その他のオーナー（約15%）に対して、3年目、5年目、7年目、9年目に今までの点検状況を説明し、必要な修繕費用を確保するよう注意喚起をしている（目安としては家賃収入の8%以上）。	・以前は、小規模企業共済の加入を提案していた。	る。 ・その他のオーナーは貯金で対応。 ・一括借上方式の場合は、別途積み立て商品を提供し、用意してもらう。	バーする。 ・その他金融機関と連携して商品を提供。

4 | 新型コロナウイルス感染症の影響

追加で行った新型コロナウイルス感染症の影響に関する問合せには、A、B社の回答を得た。

感染症拡大により、供給計画や供給目標の見直しがあるかについて、A社は見直ししないとしており、その理由は、現在のところ入居率が堅調に推移しており、緊急事態宣言に伴う営業活動への影響はあったが、目標の見直しに値する大きな業績悪化といった状況にはないとしている。

B社は、現状は判断困難としており、その理由として、日々情勢が変化しており、業績の見通しについては、まだ社内で様々な議論が行われている最中であるということであった。

図表 2-1-2-4 ヒアリング結果要旨・供給物件の維持修繕

	A 社	B 社	C 社	D 社
供給計画・供給目標の見直しとその理由	- 見直しなし - 今年度の状況を踏まえて、来年度に見直す可能性はあるが、現在のところ、大きな変化は生じておらず、入居率なども堅調に推移している。 - 株価が乱高下する中、賃貸住宅事業は安定的なものであるとの声も出ている。 - 今年度の業績予測を減収減益で発表しているが、これは緊急事態宣言に伴う、4月～6月の営業活動停止が影響しており、新型コロナに伴う長期的な影響ではない。	- 判断困難 - 毎日のように世の中の情勢が変動している。 - 業績見通し・目標については、社内で様々な議論が飛び交っている。	未回答	未回答

第 2 節 賃貸住宅着工の要因予測

ここでは、賃貸住宅着工に影響を与える主要な要因と考えられる、世帯数の増減と、賃貸住宅ストックの更新について、今後どのような状況が予測できるのか、統計情報を用いて考察する。

1. 世帯数の増減予測

世帯数の増減は、賃貸住宅の需要に影響すると考えられる。第 1 章第 1 節でみたように、若年層が進学や就職に伴い世帯分離したり、婚姻により夫婦で生活するため転居するケースで、賃貸住宅の需要が発生する。

そこでここでは、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による、「日本の世帯数の将来推計(全国推計)・(2018(平成 30)年推計)」を確認する。

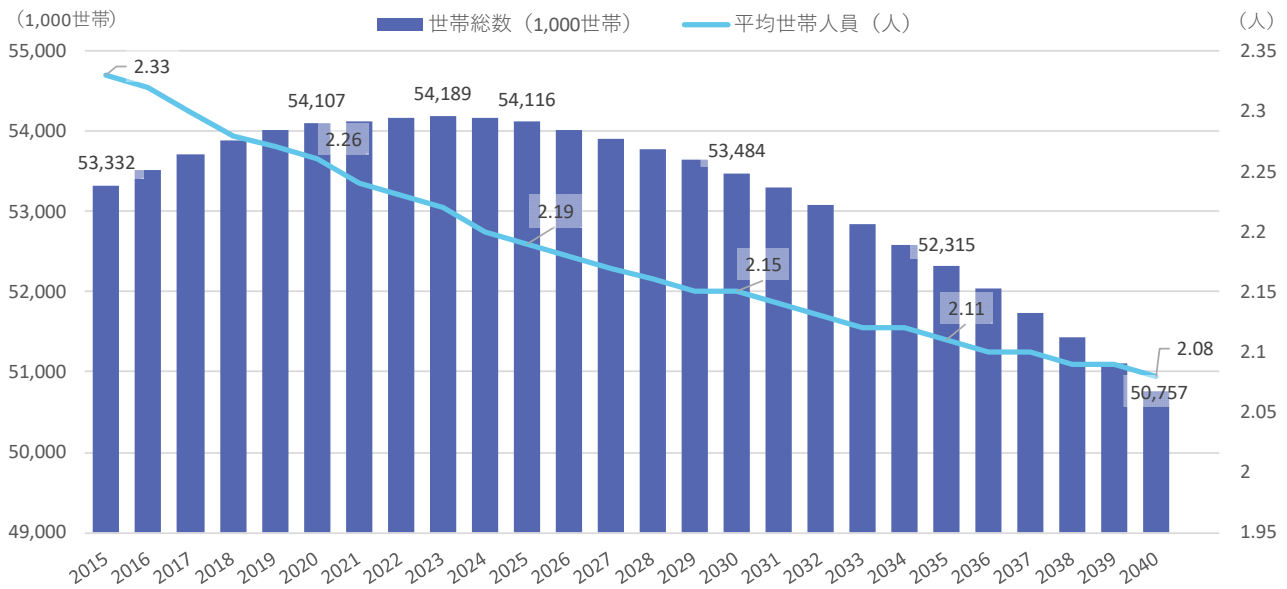
ちなみに、平成住民基本台帳に基づく 2020 年 1 月 1 日現在の世帯数（総務省）は、5,907 万 1,519 世帯である。

1 | 将来世帯数と平均人員

社人研の「世帯数の将来推計」によると、世帯総数は 2023 年の 5,418 万 9,000 世帯をピークに減少に転じ、2030 年 5,348 万 4,000 世帯、2040 年には 5,075 万 7,000 世帯と減少する。2020 年の推計値は 5,410 万 7,000 世帯で、実績値と 500 万世帯近く乖離があるが、10 年後の 2030 年までに約 62 万世帯の減少、20 年後の 2040 年までに約 335 万世帯減少すると予測している。

平均世帯人員をみると、2020 年の 2.26 人からほぼ断続的に減少を続けて、2030 年に 2.15 人、2040 年は 2.08 人まで減少する。世帯の小規模化が著しく進行することが分かる。

図表 2-2-1-1 将来世帯推計



(資料) 「日本の世帯数の将来推計(全国推計)・(2018(平成 30)年推計)」 国立社会保障・人口問題研究所

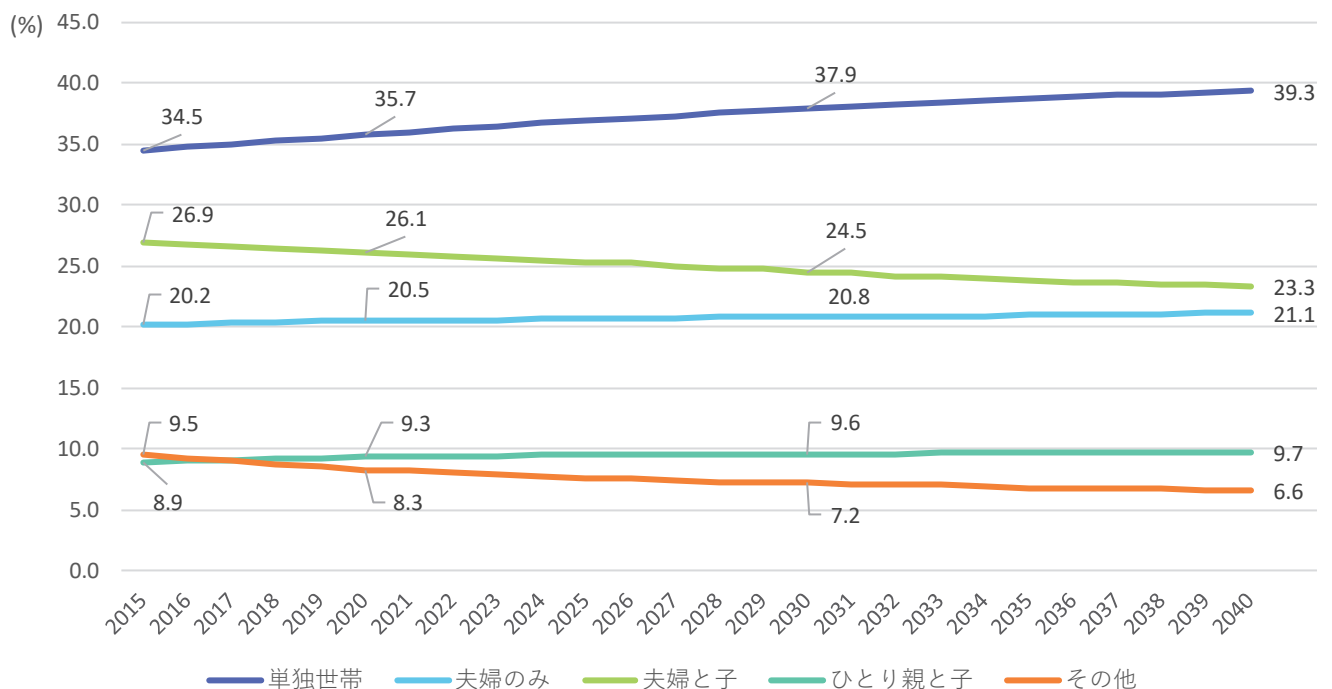
2 | 家族類型別将来世帯数

家族類型別に見ると、「単独世帯」が目立って増加する。全世帯に占める単独世帯の割合は2020年の35.7%から、2030年に37.9%、2040年には39.3%まで増加する。20年間で3.6ポイントの増加である。

「夫婦のみ世帯」も、2020年の20.5%から、2040年に21.1%へ増加、「1人親と子」世帯は、2020年の8.9%から2040年に9.7%の増加で、それぞれ20年間で0.6ポイント、0.8ポイントの増加である。

これに対し、「夫婦と子世帯」は減少基調が顕著であり、2020年の26.1%から、2030年に24.5%、2040年に23.3%と、20年間で2.8ポイントの減少となっている。

図表 2-2-1-2 家族類型別将来世帯数比率



(資料) 「日本の世帯数の将来推計(全国推計)・(2018(平成 30)年推計)」 国立社会保障・人口問題研究所

3 | 世帯主年齢別将来世帯数

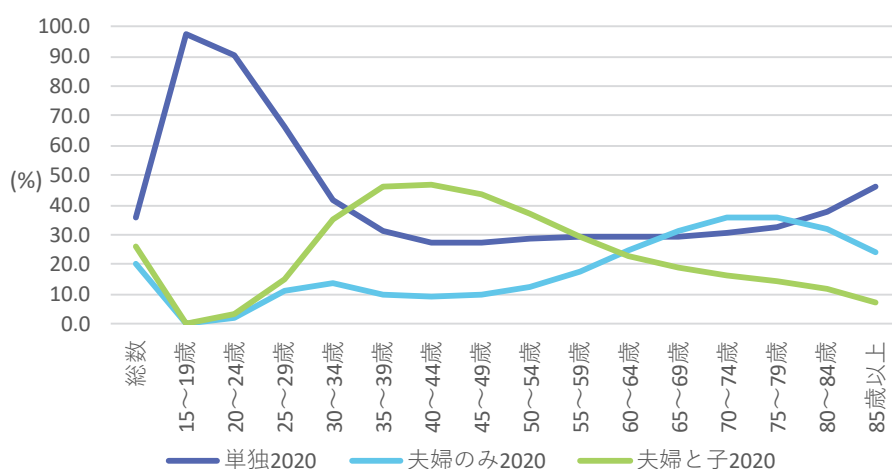
(1) 世帯主年齢別世帯数比率

2020 年の推計値を世帯主年齢別に見ると、単独世帯は 15～34 歳の割合が高く、35～79 歳まで 30%前後で、80 歳以上になると再び割合が高まる。

夫婦のみ世帯は、25～54 歳まで 10%前後であるが、55 歳以上になると徐々に割合が高まり 70 代で 35%以上を占める。80 歳以上になると再び低下しており、パートナーの死亡が増え、その分単独世帯が増加していることが分かる。

夫婦と子世帯は、30～59 歳が 30～40%以上を占めており、60 歳以降は緩やかに低下していく。夫婦の高齢化と共に、子世帯の独立などによって、夫婦のみ世帯、単独世帯に移行していくものと捉えられる。

図表 2-2-1-3-1 世帯主年齢別将来世帯数比率



(資料)「日本の世帯数の将来推計(全国推計)・(2018(平成 30)年推計)」国立社会保障・人口問題研究所

(2) 世帯主年齢別世帯数比率推移

① 単独世帯

世帯主年齢別に単独世帯、夫婦のみ世帯、夫婦と子世帯のそれぞれについて、2020 年、2030 年、2040 年の割合を比較すると、単独世帯では、60～84 歳の割合が増加していくことが分かる。70～74 歳で見ると 2020 年が 30.4%、2030 年が 34.2%、2040 年が 38.2%で、20 年間で 7.8 ポイントの増加である。世帯主の高齢化が進行し、単独世帯においては高齢世帯主の増加が予測されている。

② 夫婦のみ世帯

夫婦のみ世帯では、単独世帯とは反対に、65～84 歳の割合が低下していく。75～79 歳で見ると、2020 年が 35.9%、2030 年が 34.5%、2040 年が 33.3%と、20 年間で 2.6 ポイントの低下である。単独世帯の高齢層の割合が高まることを考えれば、夫婦のみの高齢世帯から、高齢単独世帯に移行する世帯が年々増加していくものと読み取れる。

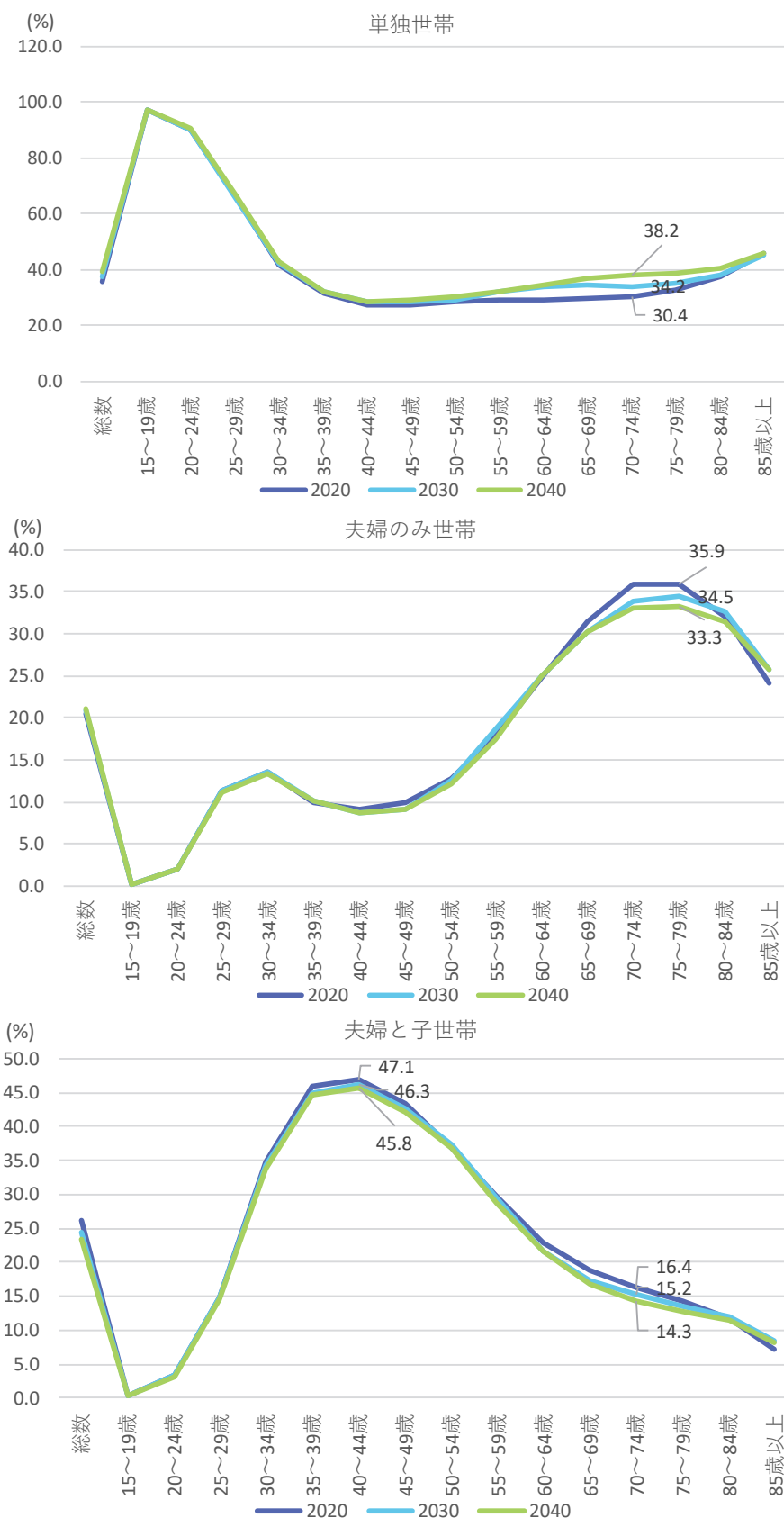
③ 夫婦と子世帯

夫婦と子世帯でも、60～79 歳の高齢層において割合の低下が見られる。70～74 歳で見ると、2020 年が 16.4%、2030 年が 15.2%、2040 年が 14.3%と、20 年間で 2.1 ポイントの低下である。これも高齢夫婦と子世帯から、高齢夫婦のみ世帯、高齢単独世帯に移行する世帯が年々増加していくものと読み取れ

る。

なお、夫婦と子世帯では、主流となる35～49歳において割合の低下も認められる。2020年が47.1%、2030年が46.3%、2040年は45.8%と、20年間で1.3ポイントの低下と高齢世帯に比べるとわずかである。

図表 2-2-1-3-2 世帯主年齢別将来世帯数比率推移



(資料) 「日本の世帯数の将来推計(全国推計)・(2018(平成 30)年推計)」 国立社会保障・人口問題研究所

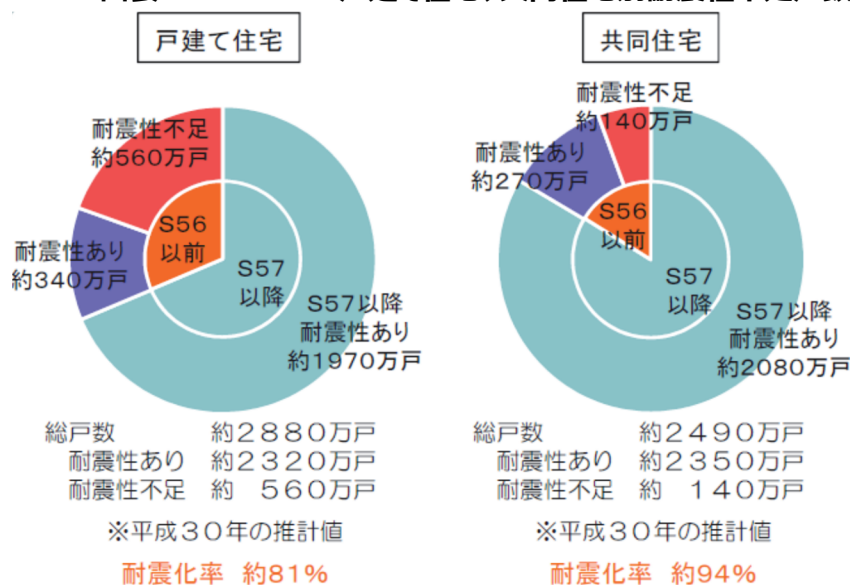
以上のように、高齢層の、夫婦と子世帯→夫婦のみ世帯→単独世帯の動きがダイナミックであるのに対し、いずれの家族類型においても、高齢世帯以外の変化は、夫婦と子世帯の30～40代を除けば、ほとんどないことから、高齢単独世帯の増加が、最も賃貸住宅の需要に結びつきやすいと考えられる。高齢層の世帯形態の変化に応じた住まいの選択が、賃貸住宅需要にも影響を与えそうである。

一方、全体として世帯数が減少していく中で、一定の比率を占める高齢層以外の年代に対しては、より賃貸住宅が選ばれる工夫や、需要が期待できるエリアの見極めが重要になってくると思われる。

2. 賃貸住宅ストックの更新

平成30年住宅・土地統計調査によると、民営借家のストックは1,529万5,300戸ある。このうち、新耐震基準前となる1980年以前のストックは、170万4,600戸である。国土交通省の推計では、新耐震基準以前に建築された住宅の内、耐震性不足の共同住宅は全国に約140万戸あるとされており、2025年までに概ね解消する目標を示している¹。この中に民営借家も多く含まれていると考えられ、それらの建て替えや耐震改修などによる賃貸住宅ストックの更新が求められている。

図表 2-2-2-1-1 戸建て住宅、共同住宅別耐震性不足戸数



(資料)「住宅・建築物の耐震化率の推計方法及び目標について」住宅・建築物の耐震化率のフォローアップのあり方に関する研究会とりまとめ参考資料（令和2年5月国土交通省）より抜粋による転載

では、どの程度ストックが更新されるのか、過去の滅失戸数と新規着工戸数及び、再建築の状況を基に将来の滅失と再建築戸数を想定してみたい。

1 | 滅失と新規着工の状況

平成25年住宅・土地統計調査の民営借家ストックは、1,458万2,500戸であるから、5年間で71万2,800戸増加している。一方、1980年以前のストックは219万3,400戸で、5年間で48万8,800戸減少している。これは過去5カ年で新規に着工された借家もあれば、滅失された借家もあると理解できる。

これを、1950年以前から5年毎の建築年別にみると、1996～2000年と2011～2013年を除き、2018年調査の戸数が下回っているため、その分、各建築年の民営借家が滅失したと見ることができる。各年の

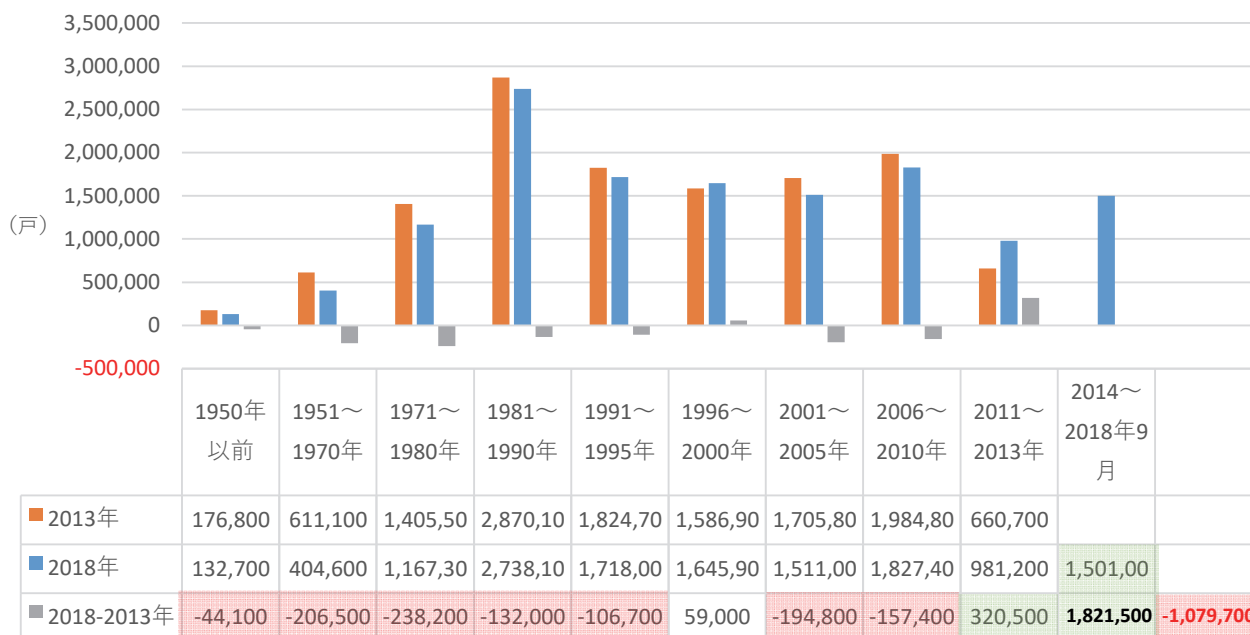
¹ 「住宅・建築物の耐震化率の推計方法及び目標について」住宅・建築物の耐震化率のフォローアップのあり方に関する研究会とりまとめ参考資料（令和2年5月）国土交通省

滅失分の合計が過去5年間の滅失総戸数と捉えたと、その合計は107万9,700戸になる。ただし、2018年調査が上回るケースは不明であるため1996～2000年と2011～2013年はカウントしない。年間平均21万5,940戸が滅失してきたことになる。(図表2-2-2-1-1)

一方、過去5年間の新規着工は、平成30年住宅・土地統計調査における2014～2018年9月の戸数と、2011～2013年の差し引き戸数の合計になる。平成25年住宅・土地統計調査の2011～2013年は、2011～2013年9月までであることから、1996～2000年のケースと異なり2018年の戸数が上回っていても不思議ではない。これを合計すると、182万1,500戸になる。年間平均36万4,300戸が新規着工されたことになる。

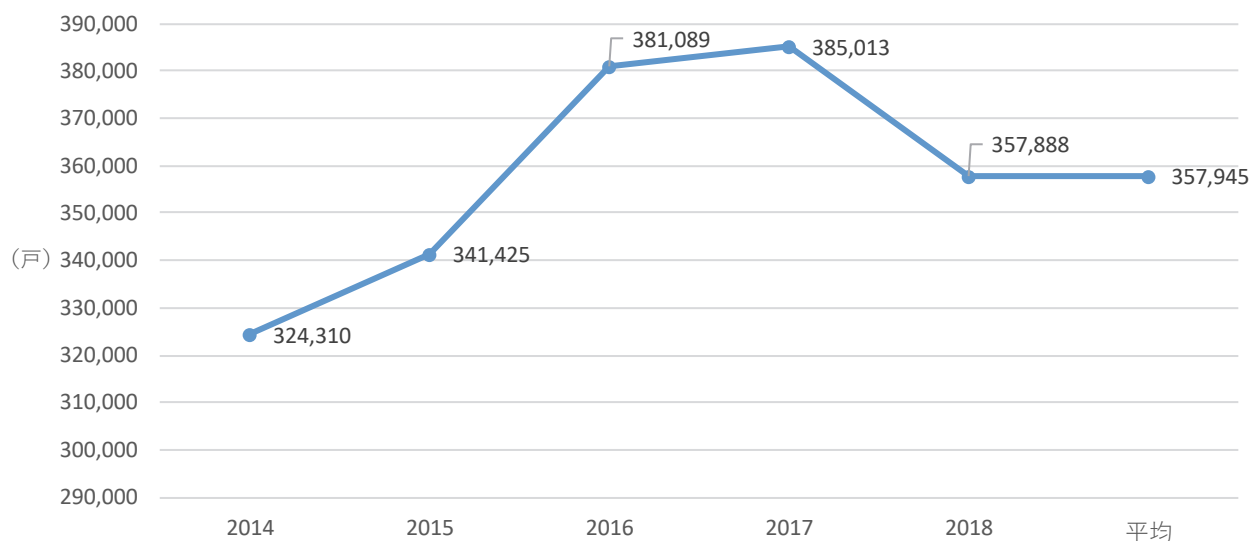
住宅着工統計における2014～2018年の民間資金貸家着工戸数の平均が35万7,945戸であることから、概ね妥当な数字と見ることができる。

図表2-2-2-1-2-1 建築年別民間借家戸数2013年と2018年の比較



(注) 2013年の2011～2013年は、2011～2013年9月。2018－2013年の合計-1,079,700は、1996～2000年と2011～2013年を除く合計
(資料) 平成25、30年住宅・土地統計調査

図表2-2-2-1-2-2 民間貸家着工戸数推移



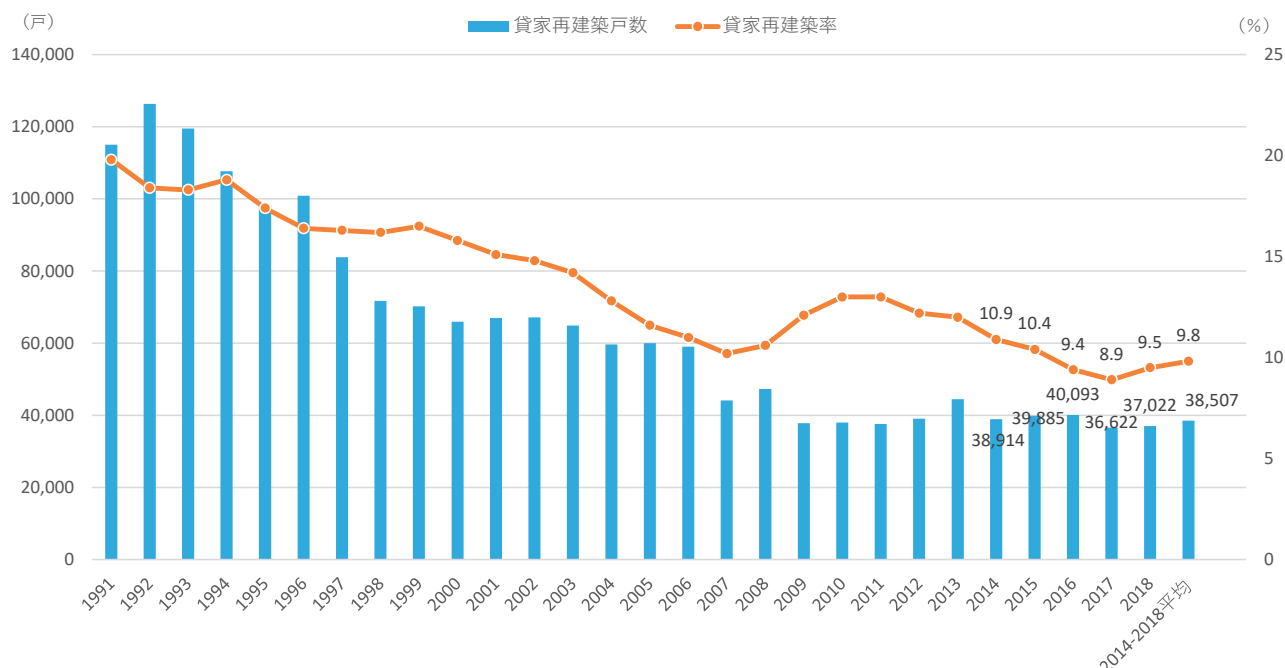
(資料) 住宅着工統計

2 | 再建築

「住宅着工統計による再建築状況の概要」によると、2018 年の貸家の再建築戸数（既存住宅の全部又は一部を除却し、引き続き当該敷地内において住宅を着工すること）は、3 万 7,022 戸で、再建築率（全新設住宅着工戸数に占める再建築に係る新設住宅着工戸数の割合）は、9.5%となっている。

直近 5 カ年の再建築率の平均は 9.8%で、これを上記 2013～2018 年の新規着工分ストック 182 万 1,500 戸に乗じると、17 万 8,871 戸となる。これは上記滅失戸数の合計 107 万 9,700 戸の約 16.6%である。貸家全体の再建築率が民間貸家と同じと仮定すると、滅失後同じ敷地内で建て替えた民間借家がこの程度あると考えられる。

図表 2-2-2-1-3 貸家再建築戸数、再建築率推移



(注) 住宅以外の事務所・工場等の建築物を除却して新設される住宅や住宅の除却後であっても直ぐに着工されない住宅はこの調査における再建築には該当しない。

(資料) 住宅着工統計による再建築状況の概要（国土交通省）

3 | 将来の滅失と再建築

ここで、2013 年の民間借家戸数に対する滅失戸数の合計の割合を滅失率とすると、2013～2018 年の滅失率は約 7.4%になる。仮に、2018 年からの 5 カ年も同程度の滅失が行われると仮定すると、2019～2023 年の滅失戸数は、113 万 2,476 戸と予測される。2013～2018 年より 5 万 2,776 戸滅失が増えることになる。

前述の滅失戸数に占める再建築戸数の割合 16.6%を、113 万 2,476 戸に乗じて、2019～2023 年の再建築戸数は 18 万 7,615 戸と推計できる。

1980 年以前に建築された民間借家が 170 万戸以上あることを考慮すれば、今後、世帯数が長期的に減少していくとしても、需要のあるエリアでの老朽ストックの更新は必要とされていくものと考えられる。

第3節 貸家着工戸数将来推計

1. 基本的な考え方

将来時点における賃貸住宅の着工戸数を推計する。

将来の着工戸数は、世帯数の増減分とストックの減失分に応じて発生すると仮定する。

つまり、ここでは、次式のとおり、計算上、世帯数の増加に伴い新規住宅着工が促され、世帯数の減少に応じてストックの減失を誘引し、一方で、ストックの減失に応じて、建て替えが促されるものと仮定的に捉えて推計する。

$$\text{住宅着工戸数} = \text{世帯数の増減} + \text{ストック減失数増減}$$

ただし、ストックの減失数増減は、将来世帯数増減の影響を受けるものとする。

また、以上により、将来時点の住宅数が世帯数を下回る場合（供給不足）、その分の住宅は、空き家（居住世帯無し住宅）が活用されるものとする。

以上を、47 都道府県及び全国の市区別に推計する。全国の推計値は、47 都道府県推計値の合計とする。

これを、シミュレーションのベースラインとする。

2. 将来着工戸数ベースライン推計

1 | 推計方法

(1)世帯増加数推計

国立社会保障人口問題研究所（社人研）の世帯数の将来推計（平成 30（2018）年推計）は、全国と都道府県のみで、市区別の推計が示されていないことから、同じく社人研の将来推計人口（日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計））を基に、将来世帯数を推計する。

社人研の将来推計人口は、市区町村別、男女別、年齢 5 歳階級別に、2015 年、2020 年、2025 年、2030 年、3035 年、2040 年、2045 年の推計値が示されている。

これを基に、将来世帯数の推計値を、市区別、年齢 5 歳階級別に、2020～2045 年まで算出する。算出は次の方法による。

なお、都道府県についてもこの方法で推計する。

①世帯主率から将来世帯数を推計

＜世帯主率＞

- 平成 27（2015）年国勢調査から、市区別に、年齢 5 歳階級別の世帯主率を算出する。世帯主率は人口に占める世帯数の割合である。

$$\text{世帯主率} = \text{世帯数} / \text{人口} \times 100$$

- 世帯主率は将来も変化しないと仮定して、社人研の将来推計人口に、世帯主率を乗じて、市区別、年齢 5 歳階級別に、2020 年、2025 年、2030 年、3035 年、2040 年、2045 年の将来世帯数を推計する。

$$\text{将来世帯数} = \text{将来人口} \times \text{世帯主率}$$

＜将来世帯増減数＞

- 2020 年、2025 年、2030 年、3035 年、2040 年、2045 年の将来世帯数から、5 年間の世帯増減数を算出する。
- t 年から 5 年間の世帯増減数は、次のとおり求める。

$$A : t \sim t+5 \text{ 年の世帯増減数} = t+5 \text{ 年の世帯数} - t \text{ 年の世帯数}$$

②持借比率

- 将来世帯増分着工戸数（将来世帯増減数）の持借比率は、2016～2020 年住宅着工戸数の平均持借比率を基準にする。
- 平成 25～平成 30 年の 5 年間で、全国値の借家比率が 0.1%増加したことから、この増加傾向が将来も継続するものと仮定して、毎 5 年毎、0.001 ポイント増減するように調整する。
- これを、将来世帯増減数に乗じて、2020 年、2025 年、2030 年、3035 年、2040 年、2045 年の世帯増分の新設戸数とする。

(2)減失戸数推計

①減失率

- 平成 25 年と平成 30 年住宅・土地統計調査を用いて、その間の建築年別減失率を算出し、建築年別減失率が将来も継続すると仮定して、5 年毎の減失戸数を推計する。
- 減失率は、5 カ年毎の建築時期別戸数について、平成 25 年の建築時期別戸数から平成 30 年の 5 カ年後の建築時期別戸数の減少分の、平成 25 年総戸数に対する割合である。

$$\text{建築時期別平成 30 年減失率} = \frac{\text{平成 25 年 (} t \sim t+5 \text{ 年) 建築戸数} - [\text{平成 30 年 (} t+5 \sim t+5+5 \text{ 年) 建築戸数}]}{\text{平成 25 年 (} t \sim t+5 \text{ 年) 建築戸数}} \times 100$$

- これを各建築年別に計算し、その平均値を減失率とする。

$$\text{減失率} = \text{建築時期別減失率の合計} / \text{合計する建築時期の数}$$

②減失戸数

- 5 年後の減失戸数は、基準年の着工戸数に減失率を乗じて求める。さらに 5 年後の減失戸数は基準年に 5 年後の減失戸数を加えた減失戸数に減失率を乗じて求める。

$$t + 5 \text{ 年後の減失戸数} = \text{基準年 } t \text{ の着工戸数} \times \text{減失率}$$

$$(t + 5 \text{ 年}) + 5 \text{ 年後の減失戸数} = [\text{基準年 } t \text{ の着工戸数} + (t + 5 \text{ 年}) \text{ の減失戸数}] \times \text{減失率}$$

＜将来滅失分着工戸数の世帯数増減に応じた調整＞

- 以上の方法、つまり将来滅失分着工戸数は、平成 25 年－平成 30 年の滅失率が変化しないとして、2020 年以降を推計すると、常に滅失分が着工されることになる。つまり、結果として将来世帯増分着工戸数が、将来世帯数の減少に応じて減少していくのに対し、滅失分は将来にわたり増加し続けることになってしまう。これは想定しがたいため、将来滅失分着工戸数も、次のように将来世帯数増減の影響を受けるように調整する。

$$\text{基準年 } t+5 \text{ 年の将来滅失分着工戸数} = \text{基準年 } t \text{ の戸数} \times \text{滅失率（平成 25－平成 30 滅失率平均）} \times \text{基準年 } t+5 \text{ 年の将来世帯数増減率}$$

- ただし、基準年を後述するストック推計に用いる平成 30 年住宅・土地統計調査に合わせて 2018 年とすることから、2020 年の場合、5 カ年の推計値を、2018 年～2020 年の 2 カ年に補正するため 2/5 を乗じる。

＜基準年の戸数＞

- ここで、基準年 t （2018 年）の戸数は、2014 年から 2018 年の住宅着工戸数の合計とする。基準年 t （2018 年）に、滅失率平均 $\times$ 2025 年の世帯数増減率を乗じて 2025 年の滅失分着工戸数を求める。以降、2030 年滅失分着工戸数＝算出した 2025 年滅失分着工戸数 $\times$ 滅失率平均 $\times$ 2030 年の世帯数増減率。2035 年滅失分着工戸数＝算出した 2030 年滅失分着工戸数 $\times$ 滅失率平均 $\times$ 2035 年の世帯数増減率というように、5 年毎に 2045 年まで算出する。
- 以上を、持ち家、借家別に行う。民営借家の滅失率平均も求めているが、これを用いると計算上借家戸数を上回るケースが生じるため、ここでは、2014 年から 2018 年の貸家住宅着工戸数の合計に対する、2014 年から 2018 年の民間資金貸家住宅着工戸数の合計の比率を用いる。

2020 年以降の推計結果の提示における基準実績値＞

- なお、貸家着工戸数推計結果の提示にあたっては、2016～2020 年の実績値を基準として表示し、2021～2025 年以降を推計値として表示する。
- 2016～2020 年実績値の中で、2020 年の住宅着工戸数は 1～9 月分の実績値を用いて、10～12 月分は実績値の推移に応じて、多項式近似式を当てはめて推計した推計値を用いる。ただし、市区別の月次データが公表されていないため、市区別では、都道府県別の 2019～2020 年増加率を当てはめた数字を用いる。

(3) ストック戸数推計

以上の着工戸数ベースライン推計結果を用いて、ストック戸数を推計する。ストック戸数（住宅総数）は次のとおり計算する。

$$\text{ストック戸数（住宅総数）} = \text{居住世帯あり住宅戸数} + \text{居住世帯無し住宅戸数}$$

$$\text{居住世帯あり住宅戸数} = \text{持ち家戸数} + \text{借家戸数} + \text{所有関係不明戸数}$$

$$\text{居住世帯無し住宅戸数} = \text{その他の居住世帯無し住宅戸数} + \text{賃貸用空き家戸数}$$

① 持ち家戸数、借家戸数、民営借家戸数

- 持ち家戸数、借家戸数は、平成 30 年住宅・土地統計調査のそれぞれの戸数を基準値として、上記世帯数増減分と滅失分増減を、前期の戸数に加えて導く。

$$\text{5 年後の持ち家戸数} = \text{基準年（2018 年）の戸数} + \text{5 カ年の持ち家世帯数増減分} + \text{5 カ年の持ち家滅失分増減}$$

以降、5年毎に2045年まで同様に計算する。借家、民営借家も同様である。

②所有関係不明

- 平成30年住宅・土地統計調査の、持借別のストック戸数の合計は、ストック総数と同数にならない。これは、所有関係不明分が含まれているためである。2018（平成30）年については、住宅・土地統計調査の所有関係不明分をそのまま用いる。以降は、平成30年の居住世帯あり戸数に対する所有関係不明分の比率を、各年の居住世帯あり戸数推計値に乗じて算出する。

$$\text{5年後の所有関係不明戸数} = \text{5年後の居住世帯あり戸数} \times \text{基準年の所有関係不明戸数} / \text{基準年の所有関係不明戸数}$$

③居住世帯無し住宅

- 居住世帯無し住宅を、賃貸用空き家と、それ以外の居住世帯無し住宅とに分けて算出する。

<賃貸用空き家>

- 平成30年住宅・土地統計調査の居住世帯のない住宅は、「一時現在者のみの住宅」と「空き家」、「建築中の住宅」に打ち分けられる。さらに、空き家には、二次的住宅（別荘など）、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」が含まれている。
- このうち、「賃貸用の住宅」は、「新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅」と定義されており、調査時点における賃貸住宅の空室を指すことから、これを、賃貸用空き家として推計の対象とする。

<その他の居住世帯無し住宅戸数>

- 基準年（2018年）の居住世帯無し住宅戸数から賃貸用空き家戸数を差し引いて、その他の居住世帯無し住宅戸数を算出する。
- ここには、賃貸用空き家（賃貸用の住宅）以外の、売却用の住宅、その他の住宅などが含まれていることになる。

<将来世帯数の増減に応じた増減>

- 賃貸用空き家、その他の居住世帯無し住宅も、将来世帯数の増減に応じて増減することとする。

$$\text{5年後の賃貸用空き家} = \text{5年前の賃貸用空き家} + (\text{5年前の賃貸用空き家} \times \text{5年後の将来世帯数増減率})$$

その他の居住世帯無し住宅も同様である。

<借家空き家率>

- 推計した借家総数に対する賃貸用の空き家の割合を、借家空き家率として、推計結果に示す。

$$\text{借家空き家率} = \text{賃貸用空き家} / \text{借家総数} \times 100$$

④供給過不足分

- 世帯総数を、居住世帯あり住宅（＝住宅ストック総数－居住世帯無し住宅戸数）が上回る戸数を、供給超過とし、下回る場合供給不足とする。
- 以上の計算によって、推計値に供給超過や供給不足が生じるケースがある。ここでは、供給不足の場合、その分居住世帯無し住宅（空き家）が活用されるものとして、その供給不足戸数に、前述と同じ持ち家、借家比率を乗じた数値を、持ち家、借家それぞれの居住世帯無し住宅戸数から控除し、持ち家、貸家着工戸数に加算することとする。
- 同様に、供給超過の場合は、その分が居住世帯無し住宅（空き家）になるものとして、持ち家、貸家着工戸数から控除し、持ち家、貸家それぞれの居住世帯無し住宅戸数に加算する。

- ただし、5年後の供給過不足分は、5年前の供給過不足分からの増減分（供給過不足増減戸数）とする。

供給不足（居住世帯あり住宅－世帯総数 0）の場合

居住世帯あり住宅 = [持ち家着工戸数 + (供給不足分増減戸数 × 持ち家比率)] + [貸家着工戸数 + (供給不足分増減戸数 × 貸家比率)]

居住世帯無し住宅 = [その他の居住世帯無し住宅 - (供給不足分増減戸数 × 持ち家比率)] + [賃貸用空き家 - (供給不足分戸数 × 貸家比率)]

供給超過（居住世帯あり住宅－世帯総数 > 0）の場合

居住世帯あり住宅 = [持ち家着工戸数 - (供給不足分増減戸数 × 持ち家比率)] + [貸家着工戸数 - (供給不足分増減戸数 × 貸家比率)]

居住世帯無し住宅 = [その他の居住世帯無し住宅 + (供給不足分増減戸数 × 持ち家比率)] + [賃貸用空き家 + (供給不足分増減戸数 × 貸家比率)]

(4)市区別推計

以上の推計方法によっても、市区別に着工戸数を積み上げてストックとしてみると、ストック戸数が世帯総数を大きく上回るなどのケースが出てくる。市区によって、世帯数の減少も、滅失分の減少も大きく、さらに供給不足分も生じるような場合である。

このような、市区については個別に、一定程度、世帯数の減少に合わせて、住宅戸数も減少するように再度調整を加える。

<推計対象外とする市>

- 将来推計人口、国勢調査、住宅土地統計調査の各調査時点以降、市町村合併などにより市制施行した、次の市は、必要なデータが得られないため推計の対象外とした。

岩手県滝沢市、宮城県富谷市

- 社人研が、福島県の市町村別将来推計人口を行っていないため、福島県の市は推計対象外とした。
- 同じく将来推計人口において、12 政令市（札幌市、仙台市、千葉市、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、北九州市、福岡市）以外の、政令市（さいたま市、静岡市、堺市、新潟市、浜松市、岡山市、相模原市、熊本市）は区単位の推計を行っていないため、区の推計は対象外とする。

(注 1) 福島県について報告書『日本の地域別将来推計人口ー平成 27(2015)～57(2045)年ー(平成 30 年推計)』（人口問題研究資料第 340 号, ISSN1347-5428）において、次のように説明している。「福島県においては平成 23（2011）年 3 月に発生した東日本大震災に伴う福島第一原子力発電所の事故の影響によって、市町村別の人口の動向および今後の推移を見通すことが依然としてきわめて困難な状況にあるため、県全体について将来人口を推計した」

(注 2) 政令市について、報告書『日本の地域別将来推計人口ー平成 27(2015)～57(2045)年ー(平成 30 年推計)』（人口問題研究資料第 340 号, ISSN1347-5428）において、「推計に必要な区別のデータを時系列で得ることが困難であるため、市を単位として将来人口を推計した」と説明している。

2 | 推計結果

ここでは、全国と都道府県のベースライン推計結果を示す。前述のとおり全国は都道府県の推計結果を合計したものである。将来人口推計を基に世帯数を推計しているため、先に示した社人研の日本の世帯の将来推計（2018（平成 30）推計）とは一致しない。

世帯数の増減とストック減失数増減に基づいて推計していることから、ほとんどの都道府県で世帯数が減少する推計下では、着工は減失数の増減に依存することになる。ただし減失数の増減も世帯数の増減の影響を受けることにしたため、世帯数が増加しない限り基準年を超えて着工が増加することはない。

また、賃貸用の空き家も基準年の戸数から世帯数増減の影響を受けながら一定程度存在するようにしているが、推計の割合世帯数の減少幅より、着工戸数の減少幅が上回った場合、その差分は空き家を活用することになって空き家解消につながる。そのような推計方法が結果に現れている。

(1)全国の推計結果

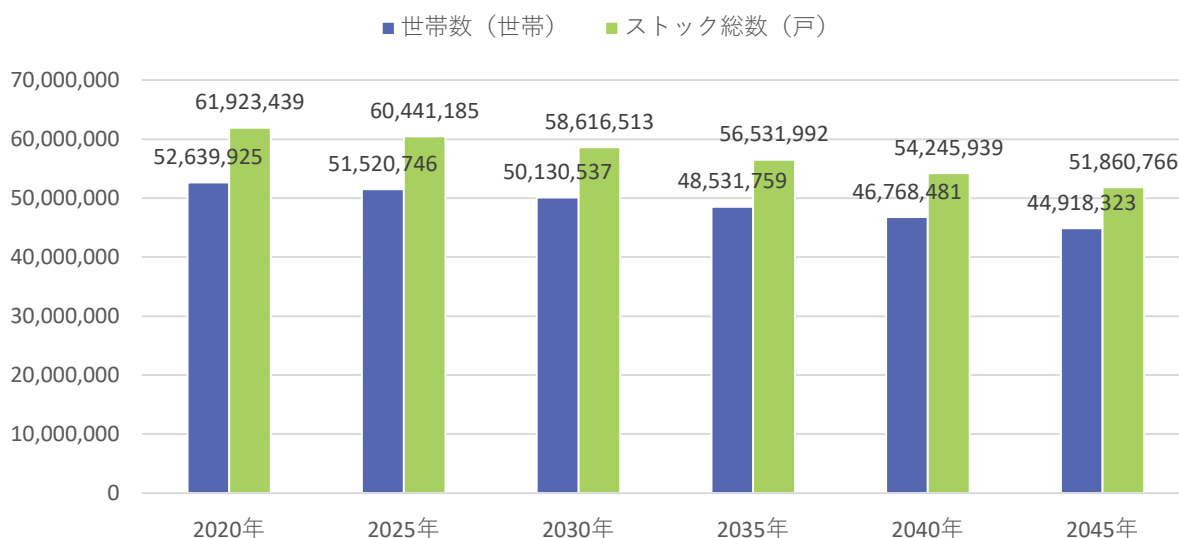
全国の推計結果は、世帯数が2020年が5,263万9,925世帯に対し、2045年は4,491万8,323世帯と、今後25年間で、772万1,602世帯減少する。

民間貸家着工戸数は、基準年から直線的に減少し、2016～2020年の170万8,121戸と比べると、2045年は151万7,061戸と、19万1,060戸の減少である。

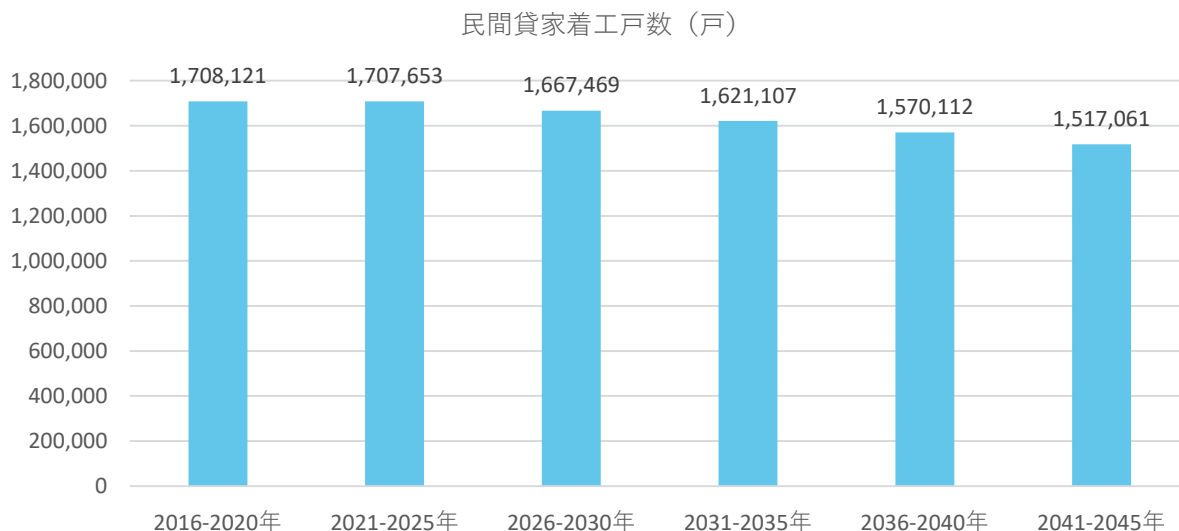
ストック戸数（総住宅戸数）は、2020年の6,192万3,439戸に対し、2045年は5,186万766戸と、今後25年間で1,006万2,672戸減少する。

借家空き家率は2020年の19.5%に対し、2045年は18.3%と、わずかであるが空き家が解消されている。

図表 2-3-2-1-1 ベースライン推計結果（世帯数、ストック総数 全国）



図表 2-3-2-1-2 ベースライン推計結果（民間貸家着工戸数 全国）



図表 2-3-2-1-3 ベースライン推計結果（全国）

世帯数推計	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2045-2020年
世帯数（世帯）	52,639,925	51,520,746	50,130,537	48,531,759	46,768,481	44,918,323	
増減数（世帯）	-691,872	-1,119,179	-1,390,209	-1,598,778	-1,763,278	-1,850,158	-7,721,601
増減率（％）	-1.3	-2.1	-2.7	-3.2	-3.6	-4.0	-14.7
指数（2020基準）	1.00	0.98	0.95	0.92	0.89	0.85	-0.15
民間貸家着工戸数推計	2016-2020年	2021-2025年	2026-2030年	2031-2035年	2036-2040年	2041-2045年	
民間貸家着工戸数（戸）	1,708,121	1,707,653	1,667,469	1,621,107	1,570,112	1,517,061	
増減数（戸）		-468	-40,184	-46,362	-50,995	-53,050	-191,060
増減率（％）		-0.0	-2.4	-2.8	-3.1	-3.4	-11.2
指数（2016-2020基準）	1.00	1.00	0.98	0.95	0.92	0.89	-0.11
ストック戸数推計	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	
ストック総数（戸）	61,923,439	60,441,185	58,616,513	56,531,992	54,245,939	51,860,766	
増減数（戸）	-691,872	-1,482,253	-1,824,672	-2,084,521	-2,286,054	-2,385,173	-10,062,672
民営借家ストック（戸）	14,986,940	14,625,715	14,165,707	13,628,876	13,030,317	12,396,792	
増減数（戸）	-308,060	-361,225	-460,008	-536,830	-598,560	-633,525	-2,590,148
増減率（％）	-2.0	-2.4	-3.1	-3.8	-4.4	-4.9	-17.3
指数（2020基準）	1.00	0.98	0.95	0.91	0.87	0.83	-0.17
借家空き家率（％）	19.5	19.3	19.1	18.9	18.6	18.3	

（注） 世帯数推計の2020年増減数は2015年推計値に対する値。ストック総数と民営借家ストックの2020年増減数は2018年実績値に対する値。いずれも都道府県別推計結果の合計。

（2）都道府県別推計結果

都道府県別に、2016～2020年を1とする指数推移を見ると、2021～2025年の時点で1.0を上回っているのは、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、富山県、愛知県、滋賀県、広島県、宮崎県、沖縄県で、大都市圏でも、首都圏1都3県の他は愛知県のみである。また、既にこの時点で高知県は0.9ポイントを下回る。

2026～2030年において、1.0ポイントを上回っているのは、東京都と沖縄県のみとなる。青森県、岩手県、福島県、岐阜県、奈良県、山口県、愛媛県、大分県、鹿児島県が0.9ポイントを下回り、高知県は0.8ポイントを下回る。

2031～2035年では、東京都と沖縄県が引き続き1.0ポイント以上を維持している中で、多くの府県が0.9ポイントを下回ってくる。青森県、岩手県、奈良県、山口県、愛媛県、大分県、鹿児島県が0.8ポイントを下回り、高知県はさらに0.6ポイントを下回る。

2036～2040年になっても、東京都と沖縄県は1.0以上を維持する。岩手県、奈良県、山口県は0.7ポイントを下回り、高知県は0.5ポイントを下回る。

2041～2045年になると、1.0ポイント以上を維持するのは東京都のみで、0.9ポイント以上を維持しているのは、栃木県、埼玉県、千葉県、神奈川県の首都圏、富山県、福井県の北陸2県、中部では愛知県のみ、近畿では滋賀県のみ、中国・四国では島根県、岡山県、広島県、香川県、九州・沖縄では、福岡県、佐賀県、宮崎県、沖縄県である。

岩手県、山口県が0.6ポイントを下回り、高知県は0.4ポイントを下回る。

以上のように、東京都以外、2045年まで現状の着工戸数を維持する道府県はない。現状の10%減の範囲にとどまるのは、前述の15府県で、首都圏以外の大都市圏でも一部の県にとどまっている。それ以外ではやはり地方圏の減少幅が大きい。

以上のように、今後、新規の賃貸住宅投資にプラスとなる材料を見つけにくい推計結果となった。特に減少幅の大きい地方での投資は慎重な見極めが必要と言えよう。また、減少幅の小さい地域においても、全体としては新規着工が減る方向にあるので、市区別の推計結果を踏まえて新規投資エリアの選択が重要になるだろう。

図表 2-3-2-1-4 貸家着工戸数ベースライン推計結果（都道府県）

		2016-2020年	2021-2025年	2026-2030年	2031-2035年	2036-2040年	2041-2045年
	全国	1,708,121	1,707,653	1,667,469	1,621,107	1,570,112	1,517,061
01	北海道	84,106	81,471	78,495	75,300	71,905	68,484
02	青森県	7,551	7,061	6,522	5,976	5,424	4,876
03	岩手県	13,282	12,139	10,915	9,697	8,473	7,277
04	宮城県	38,618	37,000	34,820	32,312	29,443	26,352
05	秋田県	4,622	4,462	4,283	4,108	3,935	3,767
06	山形県	8,994	8,655	8,274	7,896	7,514	7,140
07	福島県	23,005	21,736	20,340	18,925	17,480	16,034
08	茨城県	33,219	32,140	30,710	29,128	27,462	25,795
09	栃木県	18,583	18,468	18,235	17,971	17,679	17,377
10	群馬県	18,513	17,875	17,060	16,167	15,212	14,239
11	埼玉県	96,575	96,163	94,582	92,477	90,105	87,636
12	千葉県	84,929	84,632	83,553	82,207	80,748	79,259
13	東京都	318,195	346,537	330,482	322,280	321,367	319,651
14	神奈川県	132,278	131,934	130,047	127,468	124,488	121,241
15	新潟県	18,364	17,662	16,834	15,984	15,108	14,239
16	富山県	10,172	10,167	10,111	10,052	9,992	9,937
17	石川県	13,685	13,382	12,958	12,482	11,966	11,455
18	福井県	5,670	5,597	5,491	5,378	5,260	5,142
19	山梨県	4,196	4,054	3,881	3,701	3,513	3,320
20	長野県	11,022	10,579	10,031	9,458	8,865	8,264
21	岐阜県	13,388	12,686	11,842	10,948	10,027	9,118
22	静岡県	33,037	31,960	30,553	29,010	27,371	25,699
23	愛知県	106,708	106,515	105,083	103,087	100,677	98,044
24	三重県	13,178	12,956	12,632	12,290	11,939	11,593
25	滋賀県	13,243	13,185	13,003	12,755	12,451	12,114
26	京都府	28,615	27,774	26,580	25,193	23,686	22,183
27	大阪府	144,830	142,311	138,226	133,602	128,771	123,971
28	兵庫県	53,117	51,427	49,072	46,399	43,525	40,628
29	奈良県	7,685	7,176	6,573	5,930	5,272	4,635
30	和歌山県	5,668	5,532	5,367	5,200	5,034	4,874
31	鳥取県	4,154	4,070	3,962	3,851	3,733	3,612
32	島根県	6,030	5,999	5,936	5,875	5,811	5,751
33	岡山県	24,240	23,942	23,482	22,968	22,414	21,857
34	広島県	34,154	34,028	33,675	33,260	32,800	32,325
35	山口県	11,603	10,592	9,489	8,372	7,259	6,214
36	徳島県	7,866	7,502	7,103	6,703	6,300	5,916
37	香川県	10,598	10,528	10,403	10,268	10,122	9,980
38	愛媛県	12,421	11,627	10,744	9,838	8,904	7,989
39	高知県	4,586	4,011	3,420	2,828	2,233	1,666
40	福岡県	91,587	91,027	89,423	87,320	84,768	81,976
41	佐賀県	9,102	9,049	8,942	8,830	8,711	8,588
42	長崎県	13,788	13,222	12,573	11,916	11,250	10,592
43	熊本県	25,757	25,250	24,567	23,844	23,055	22,223
44	大分県	14,494	13,586	12,552	11,489	10,395	9,323
45	宮崎県	11,267	11,224	11,123	11,017	10,906	10,795
46	鹿児島県	16,068	14,997	13,829	12,657	11,459	10,240
47	沖縄県	45,357	47,845	46,267	45,841	45,579	45,073

図表 2-3-2-1-5 貸家着工戸数ベースライン推計結果（2016-2020 を 1 の指数推移都道府県）

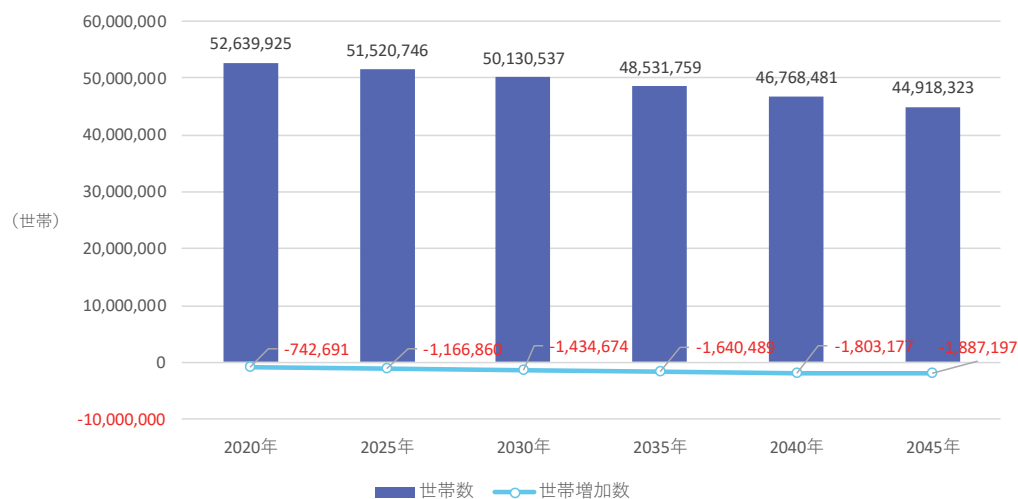
		2016-2020年	2021-2025年	2026-2030年	2031-2035年	2036-2040年	2041-2045年
	全国	1.00	1.00	0.98	0.95	0.92	0.89
01	北海道	1.00	0.97	0.93	0.90	0.85	0.81
02	青森県	1.00	0.94	0.86	0.79	0.72	0.65
03	岩手県	1.00	0.91	0.82	0.73	0.64	0.55
04	宮城県	1.00	0.96	0.90	0.84	0.76	0.68
05	秋田県	1.00	0.97	0.93	0.89	0.85	0.82
06	山形県	1.00	0.96	0.92	0.88	0.84	0.79
07	福島県	1.00	0.94	0.88	0.82	0.76	0.70
08	茨城県	1.00	0.97	0.92	0.88	0.83	0.78
09	栃木県	1.00	0.99	0.98	0.97	0.95	0.94
10	群馬県	1.00	0.97	0.92	0.87	0.82	0.77
11	埼玉県	1.00	1.00	0.98	0.96	0.93	0.91
12	千葉県	1.00	1.00	0.98	0.97	0.95	0.93
13	東京都	1.00	1.09	1.04	1.01	1.01	1.00
14	神奈川県	1.00	1.00	0.98	0.96	0.94	0.92
15	新潟県	1.00	0.96	0.92	0.87	0.82	0.78
16	富山県	1.00	1.00	0.99	0.99	0.98	0.98
17	石川県	1.00	0.98	0.95	0.91	0.87	0.84
18	福井県	1.00	0.99	0.97	0.95	0.93	0.91
19	山梨県	1.00	0.97	0.92	0.88	0.84	0.79
20	長野県	1.00	0.96	0.91	0.86	0.80	0.75
21	岐阜県	1.00	0.95	0.88	0.82	0.75	0.68
22	静岡県	1.00	0.97	0.92	0.88	0.83	0.78
23	愛知県	1.00	1.00	0.98	0.97	0.94	0.92
24	三重県	1.00	0.98	0.96	0.93	0.91	0.88
25	滋賀県	1.00	1.00	0.98	0.96	0.94	0.91
26	京都府	1.00	0.97	0.93	0.88	0.83	0.78
27	大阪府	1.00	0.98	0.95	0.92	0.89	0.86
28	兵庫県	1.00	0.97	0.92	0.87	0.82	0.76
29	奈良県	1.00	0.93	0.86	0.77	0.69	0.60
30	和歌山県	1.00	0.98	0.95	0.92	0.89	0.86
31	鳥取県	1.00	0.98	0.95	0.93	0.90	0.87
32	島根県	1.00	0.99	0.98	0.97	0.96	0.95
33	岡山県	1.00	0.99	0.97	0.95	0.92	0.90
34	広島県	1.00	1.00	0.99	0.97	0.96	0.95
35	山口県	1.00	0.91	0.82	0.72	0.63	0.54
36	徳島県	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
37	香川県	1.00	0.99	0.98	0.97	0.96	0.94
38	愛媛県	1.00	0.94	0.86	0.79	0.72	0.64
39	高知県	1.00	0.87	0.75	0.62	0.49	0.36
40	福岡県	1.00	0.99	0.98	0.95	0.93	0.90
41	佐賀県	1.00	0.99	0.98	0.97	0.96	0.94
42	長崎県	1.00	0.96	0.91	0.86	0.82	0.77
43	熊本県	1.00	0.98	0.95	0.93	0.90	0.86
44	大分県	1.00	0.94	0.87	0.79	0.72	0.64
45	宮崎県	1.00	1.00	0.99	0.98	0.97	0.96
46	鹿児島県	1.00	0.93	0.86	0.79	0.71	0.64
47	沖縄県	1.00	1.05	1.02	1.01	1.00	0.99

図表 2-3-2-1-5 貸家着工戸数ベースライン推計結果（都道府県）

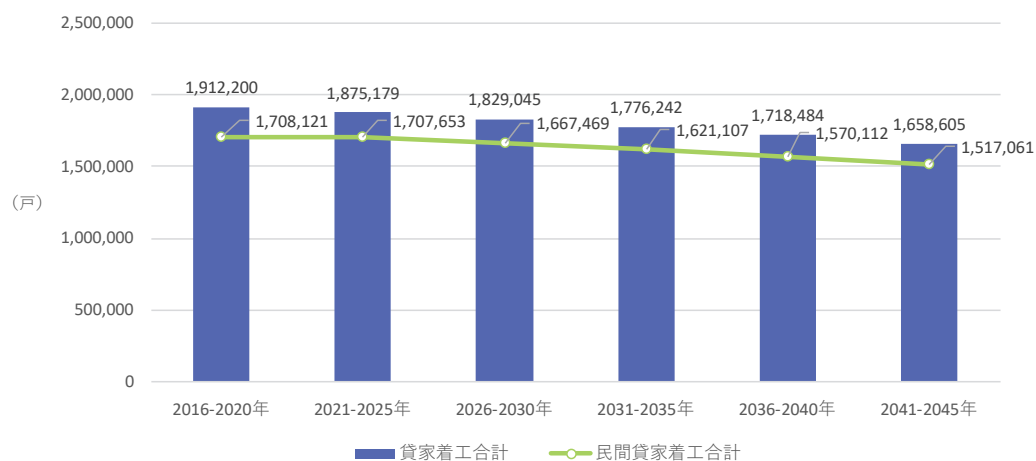


図表 2-3-2-2 ベースライン推計結果・全国

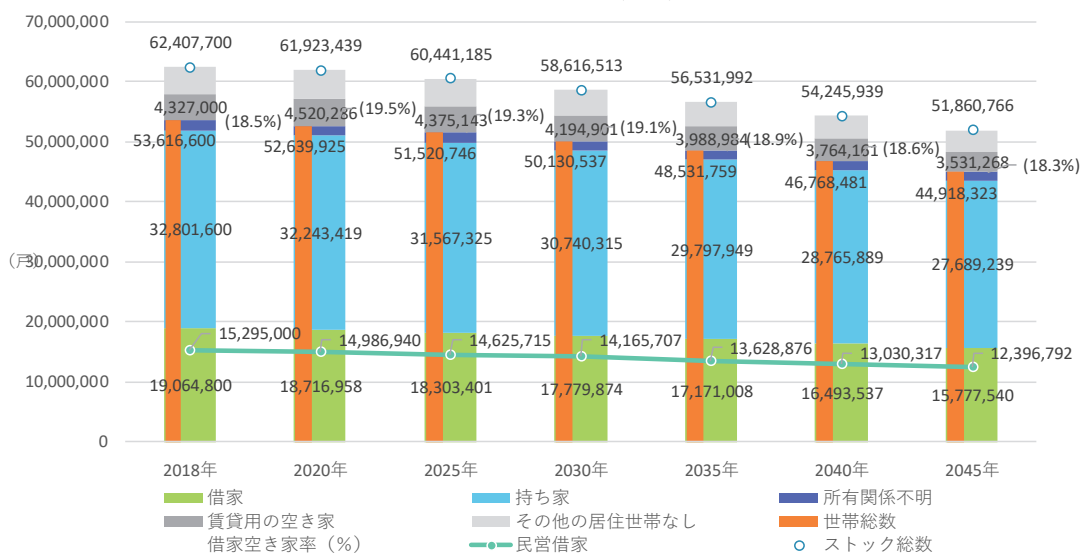
世帯数・世帯増加数推計（全国）



貸家着工戸数推計（全国）

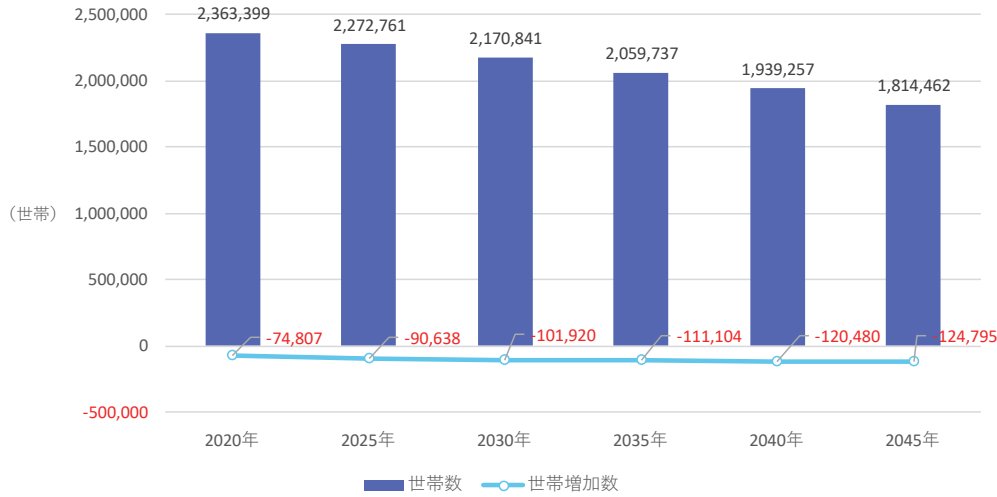


ストック戸数推計（全国）

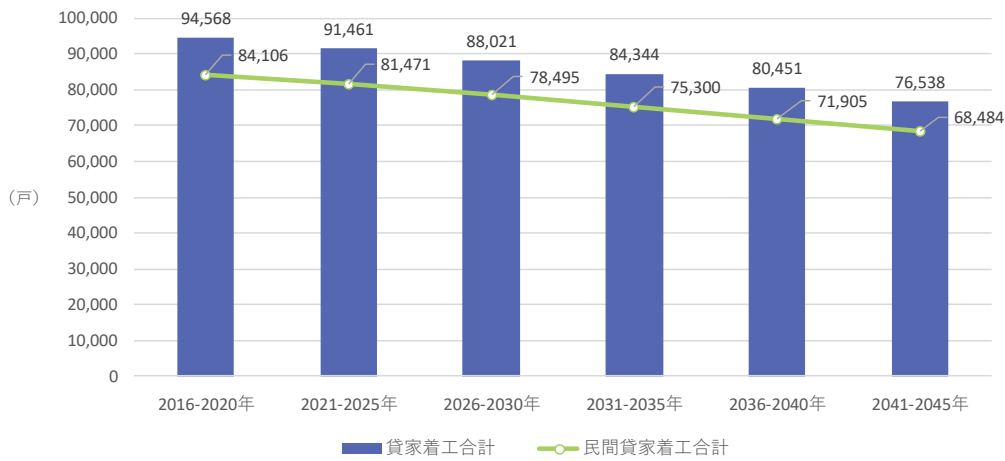


図表 2-3-2-2-1 ベースライン推計結果・北海道

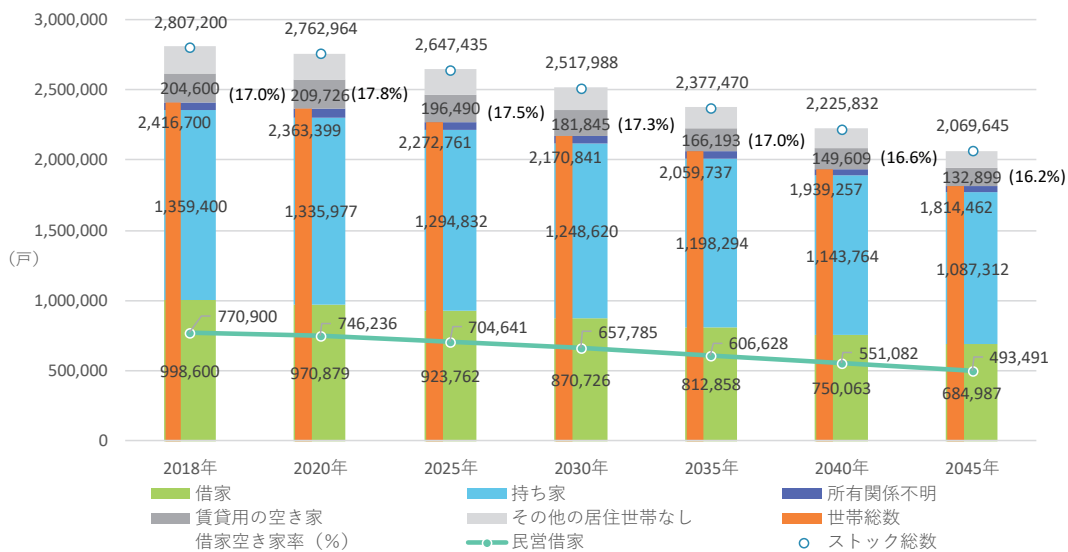
世帯数・世帯増加数推計（北海道）



貸家着工戸数推計（北海道）

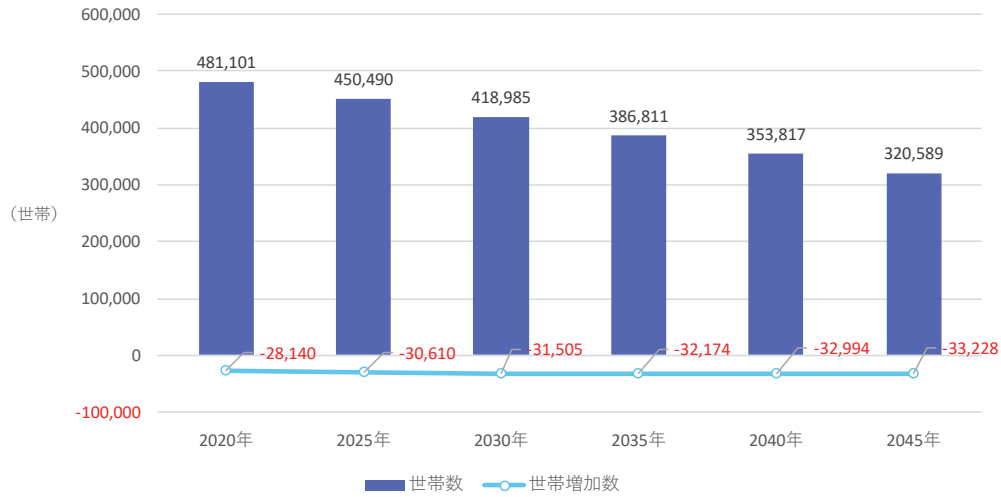


ストック戸数推計（北海道）

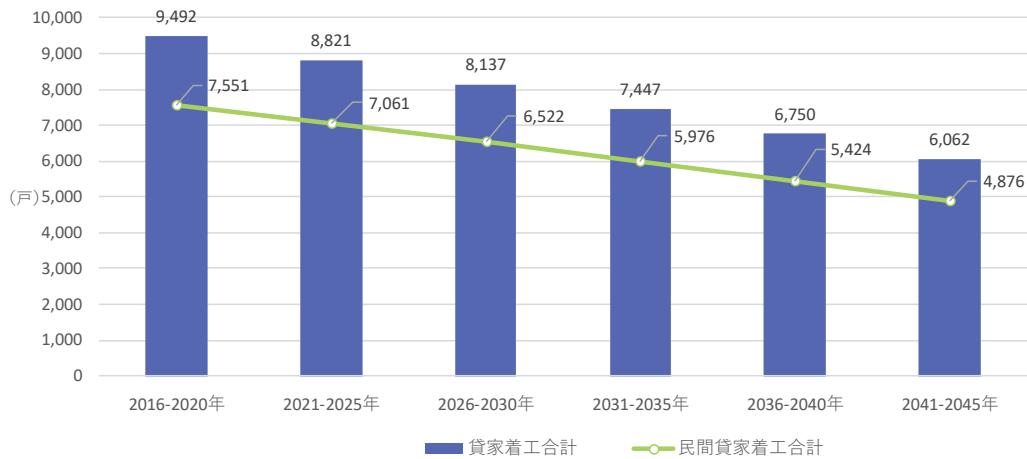


図表 2-3-2-2-2 ベースライン推計結果・青森県

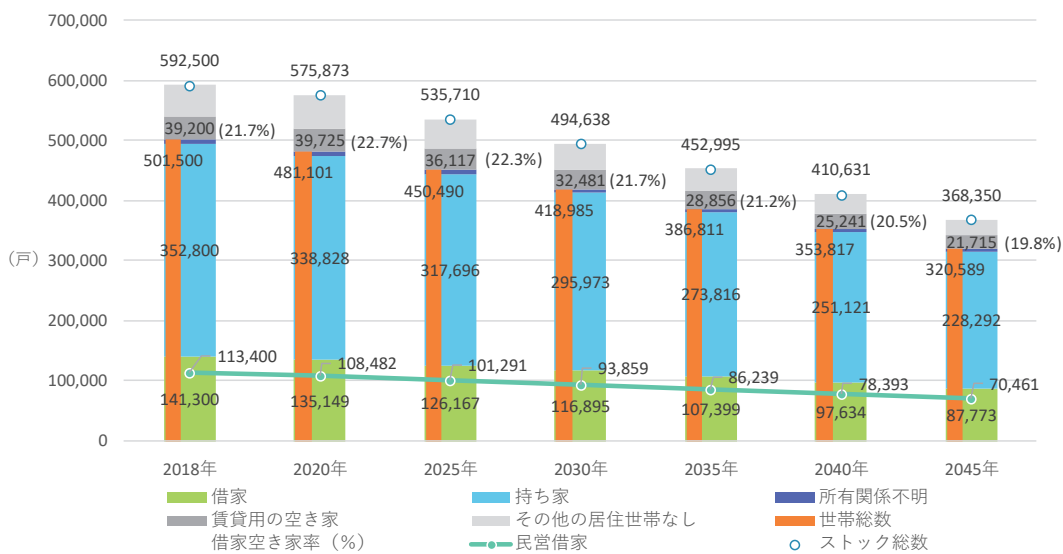
世帯数・世帯増加数推計（青森県）



貸家着工戸数推計（青森県）

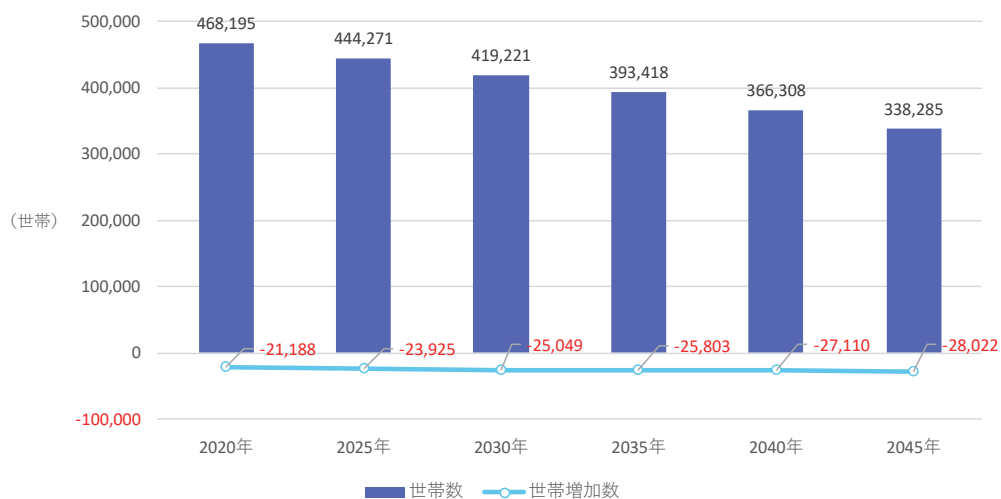


ストック戸数推計（青森県）

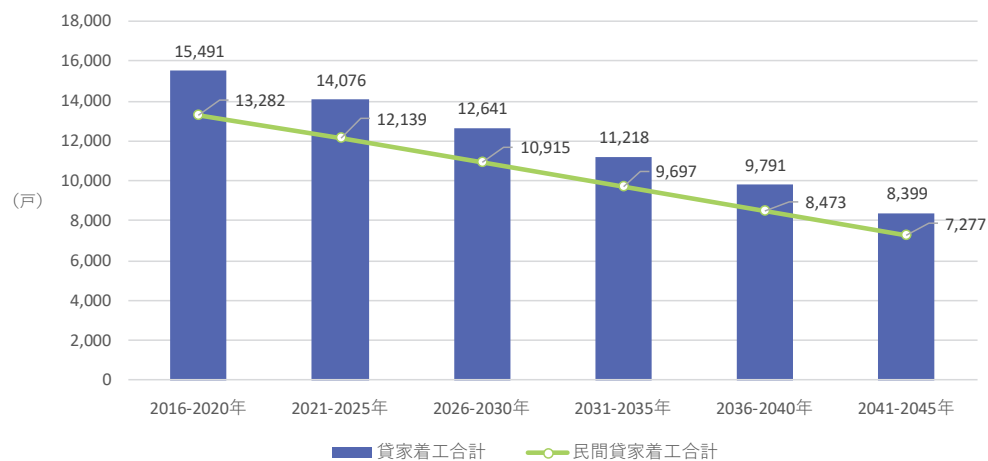


図表 2-3-2-2-3 ベースライン推計結果・岩手県

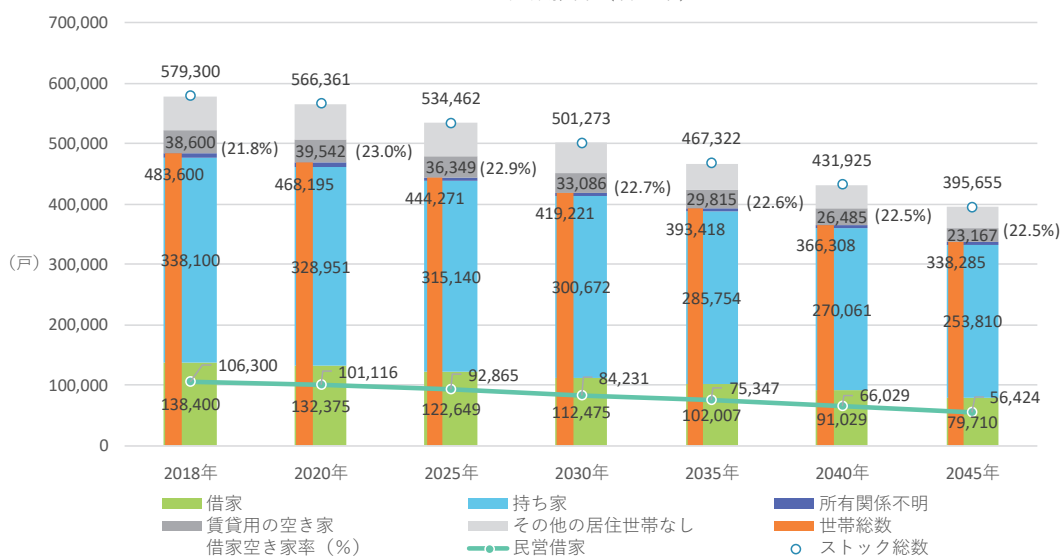
世帯数・世帯増加数推計（岩手県）



貸家着工戸数推計（岩手県）

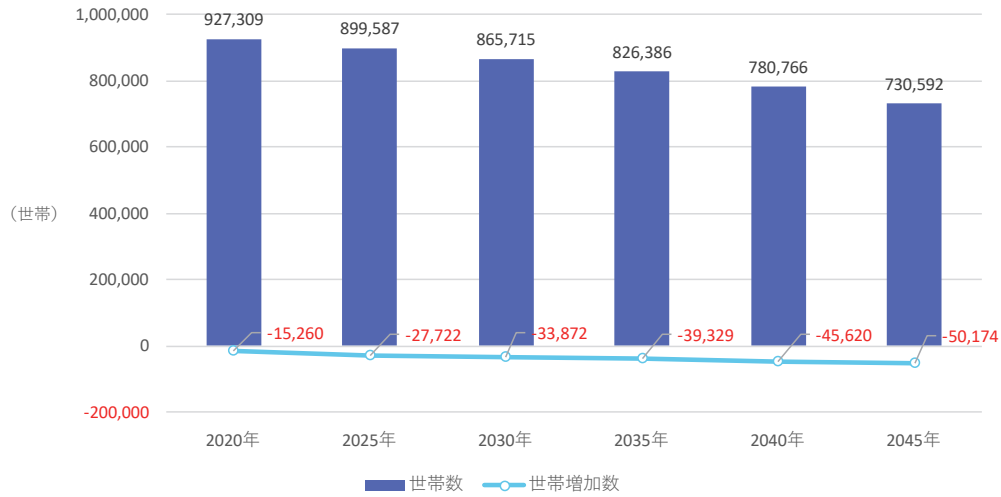


ストック戸数推計（岩手県）

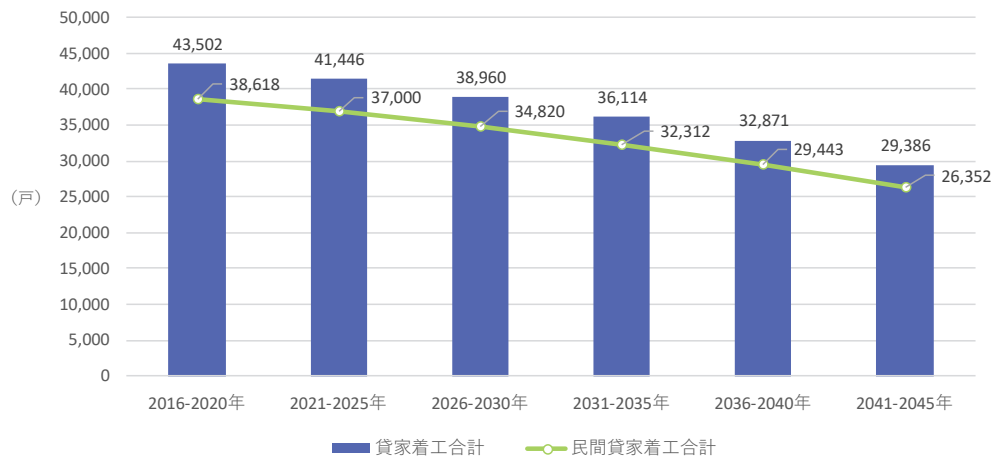


図表 2-3-2-2-4 ベースライン推計結果・宮城県

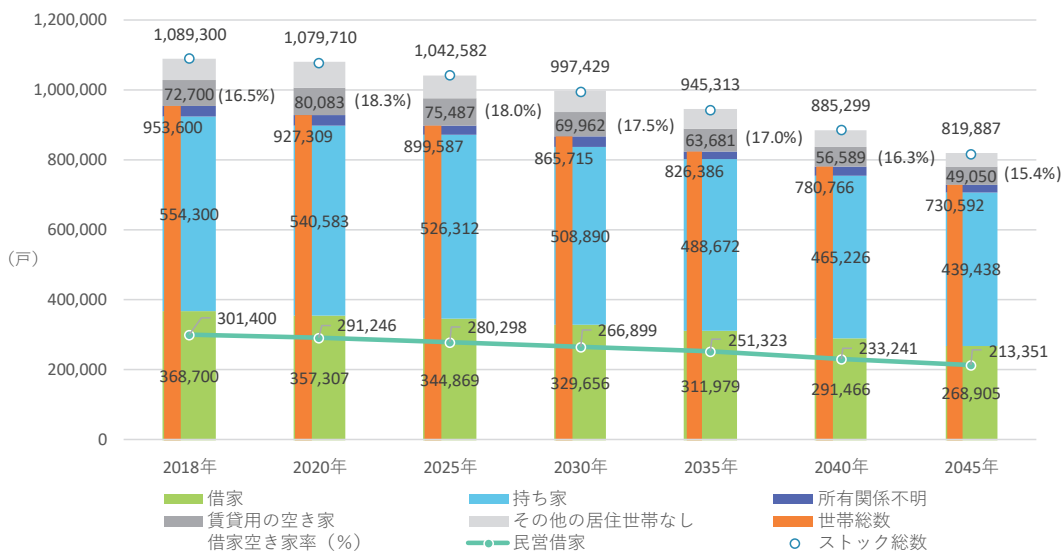
世帯数・世帯増加数推計（宮城県）



貸家着工戸数推計（宮城県）

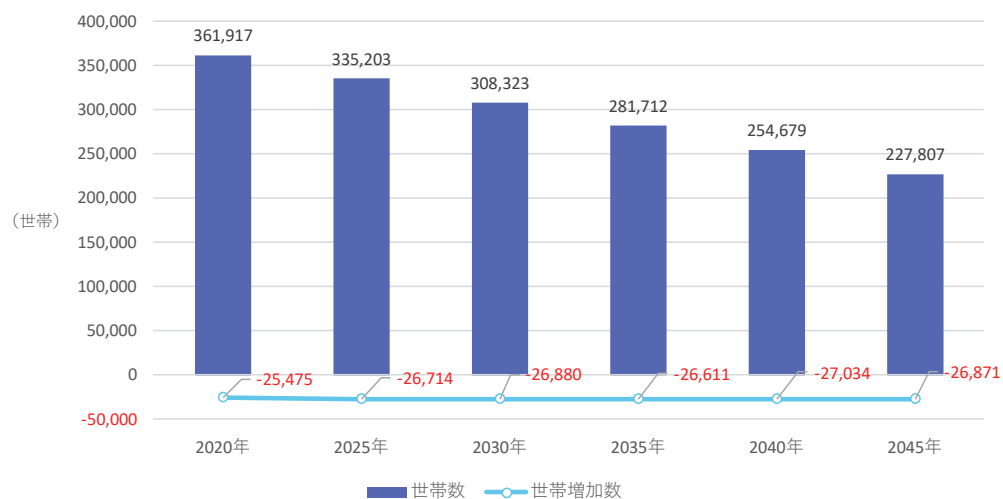


ストック戸数推計（宮城県）

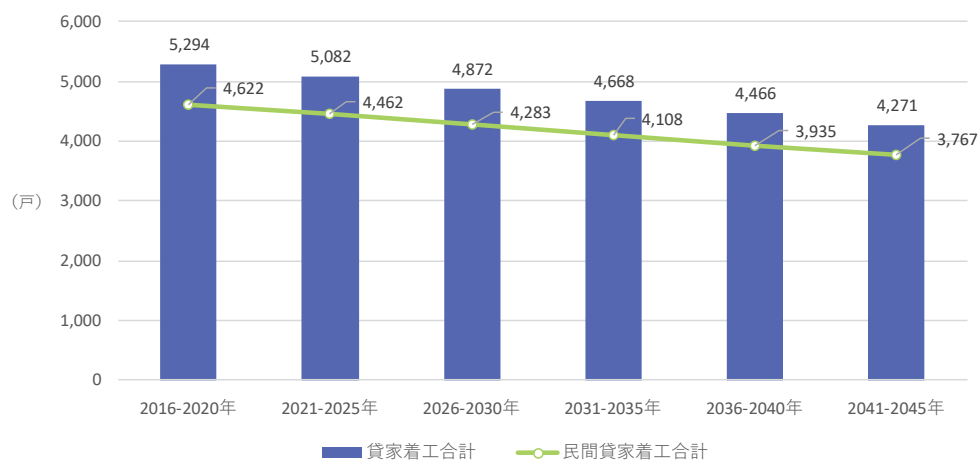


図表 2-3-2-2-5 ベースライン推計結果・秋田県

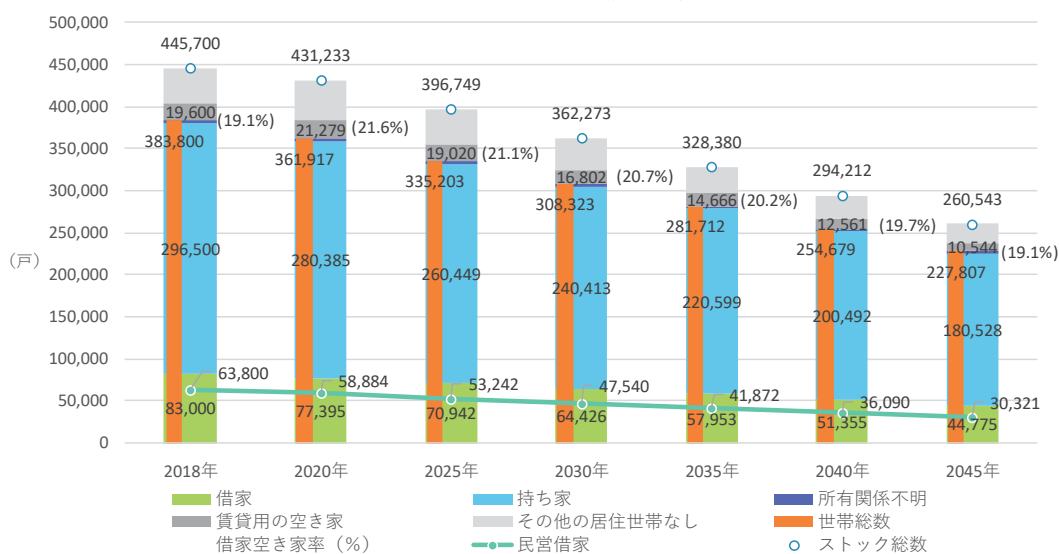
世帯数・世帯増加数推計（秋田県）



貸家着工戸数推計（秋田県）

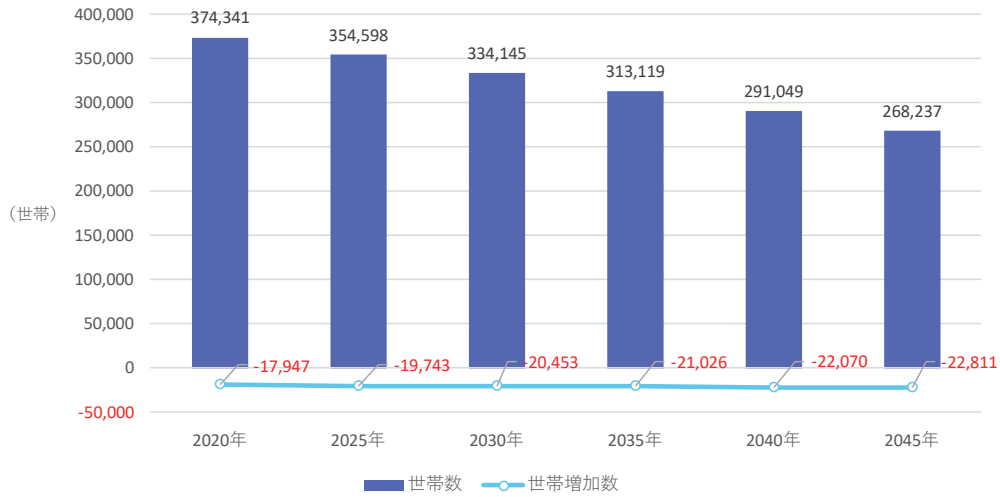


ストック戸数推計（秋田県）

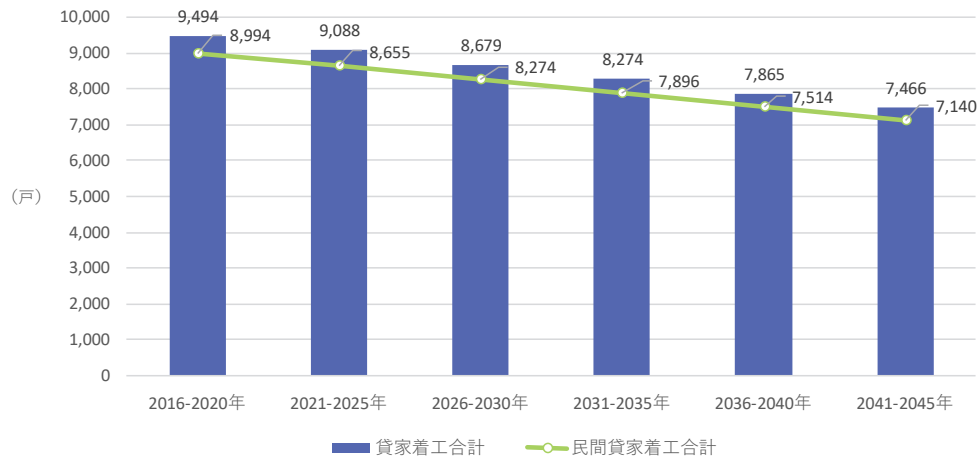


図表 2-3-2-2-6 ベースライン推計結果・山形県

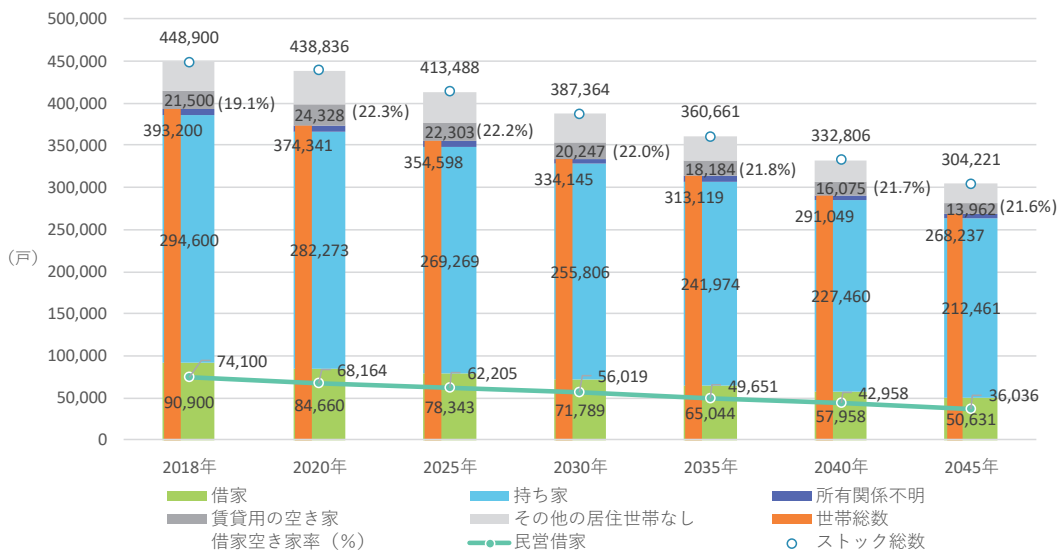
世帯数・世帯増加数推計（山形県）



貸家着工戸数推計（山形県）

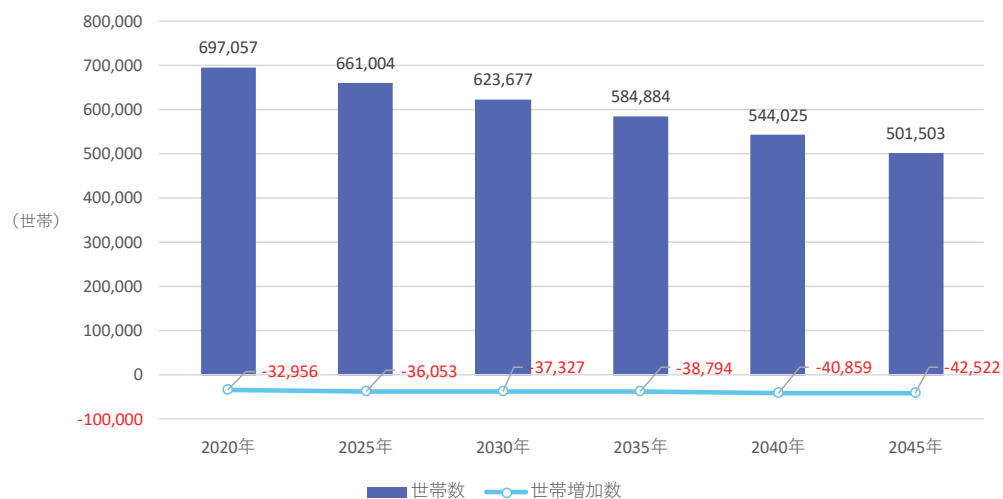


ストック戸数推計（山形県）

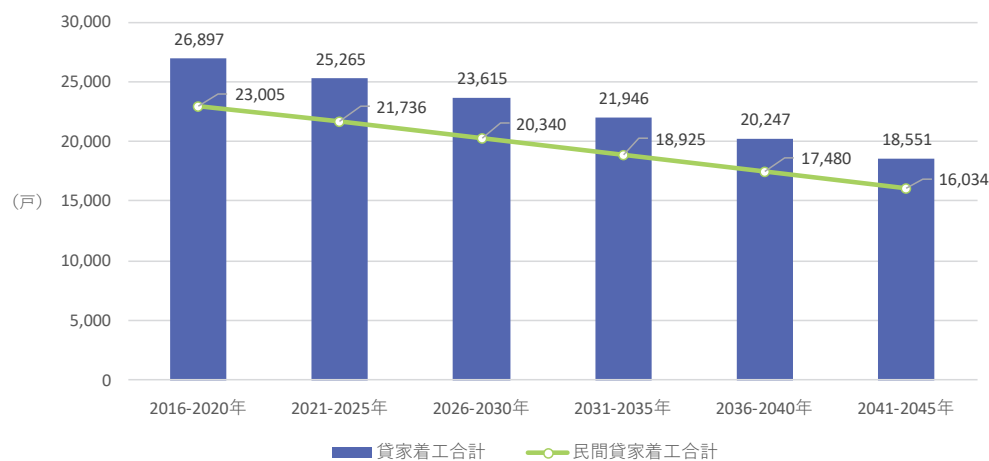


図表 2-3-2-2-7 ベースライン推計結果・福島県

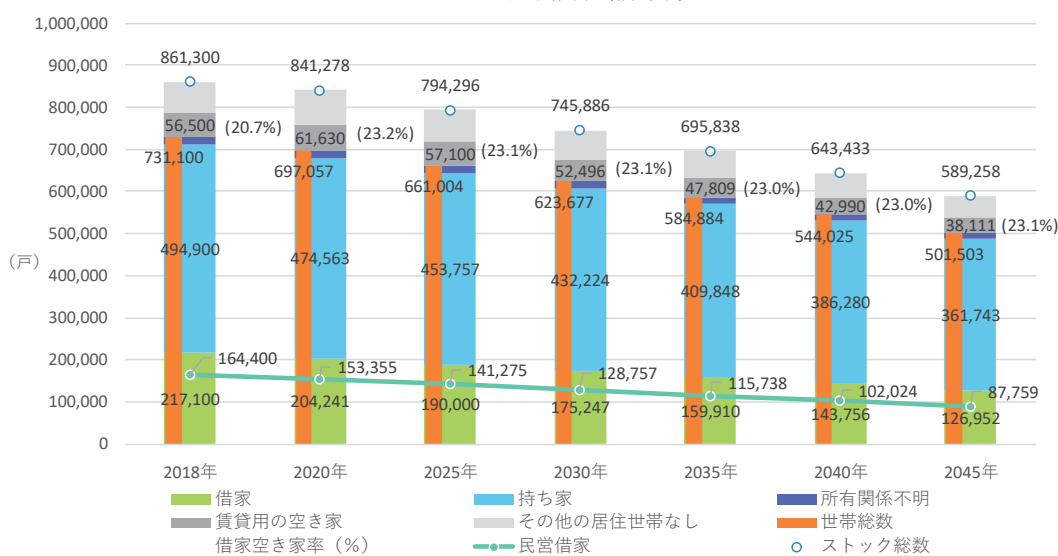
世帯数・世帯増加数推計（福島県）



貸家着工戸数推計（福島県）

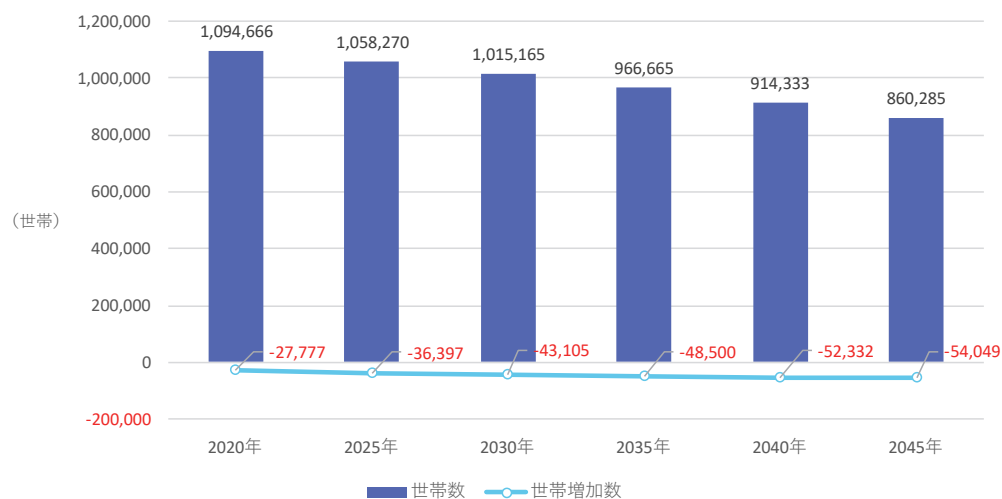


ストック戸数推計（福島県）

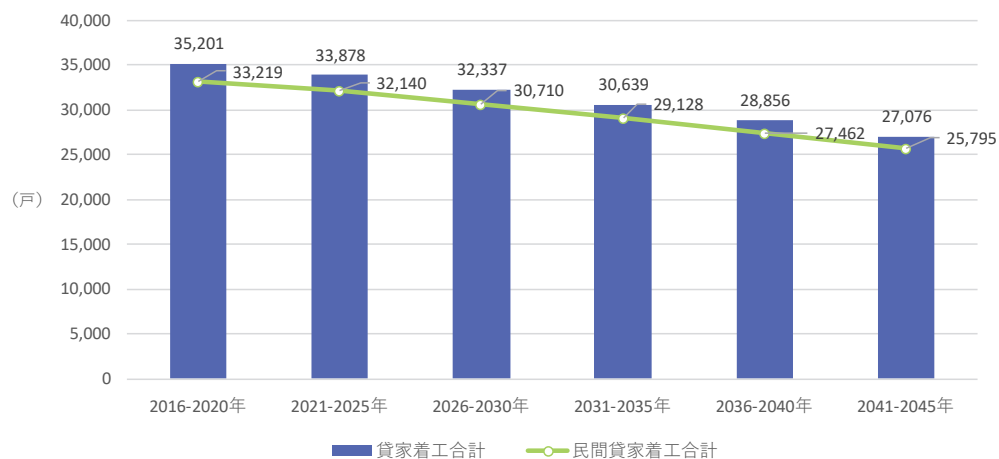


図表 2-3-2-2-8 ベースライン推計結果・茨城県

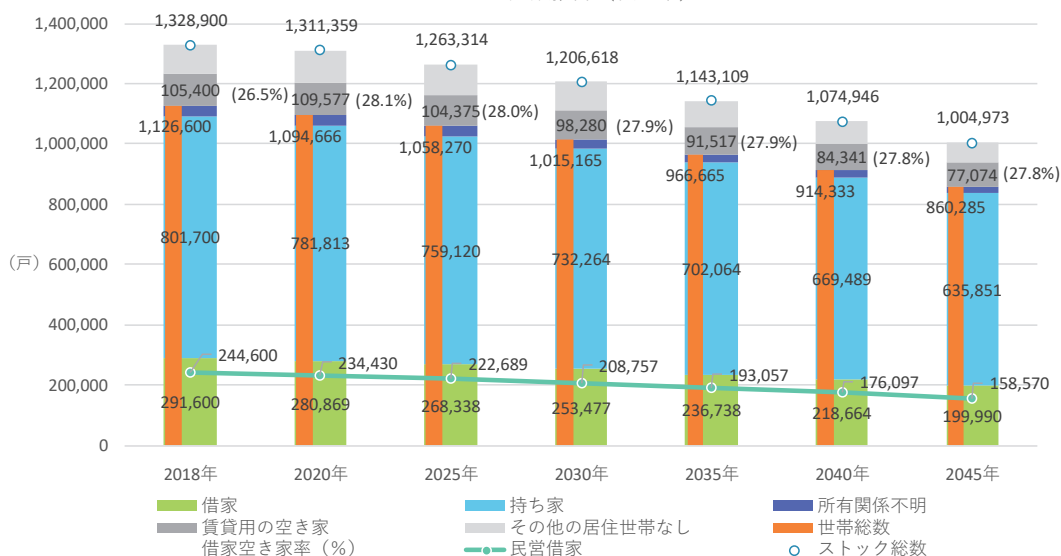
世帯数・世帯増加数推計（茨城県）



貸家着工戸数推計（茨城県）

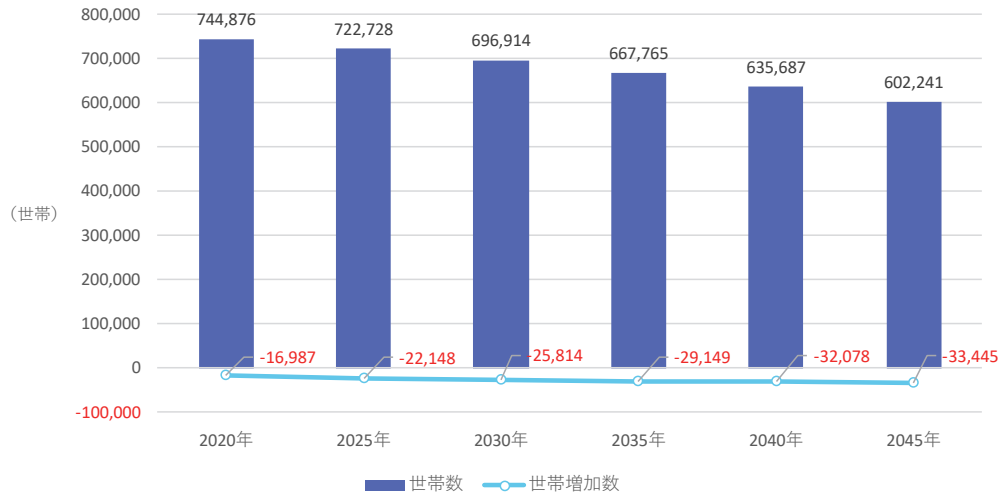


ストック戸数推計（茨城県）

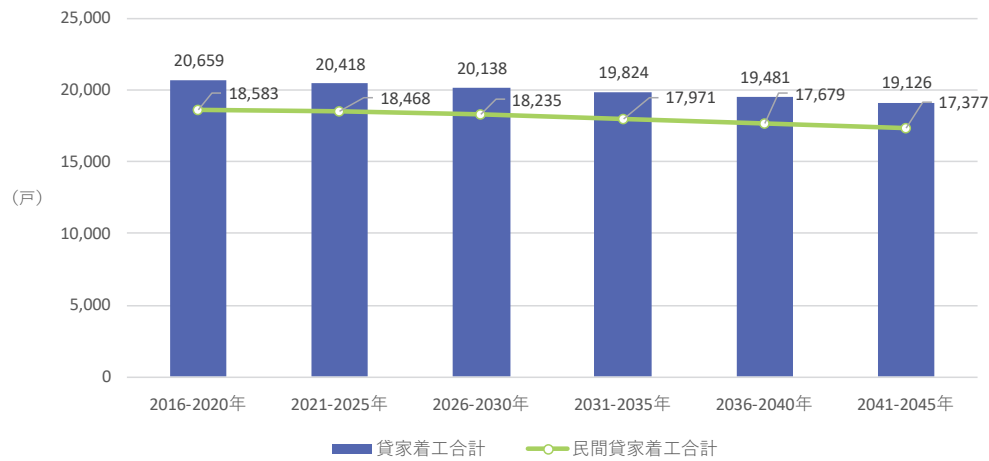


図表 2-3-2-2-9 ベースライン推計結果・栃木県

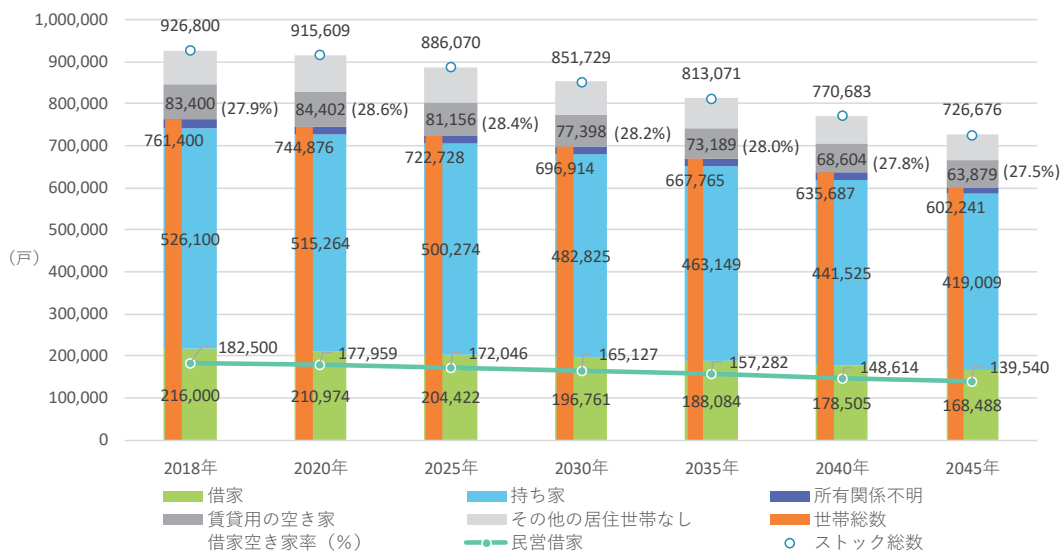
世帯数・世帯増加数推計（栃木県）



貸家着工戸数推計（栃木県）

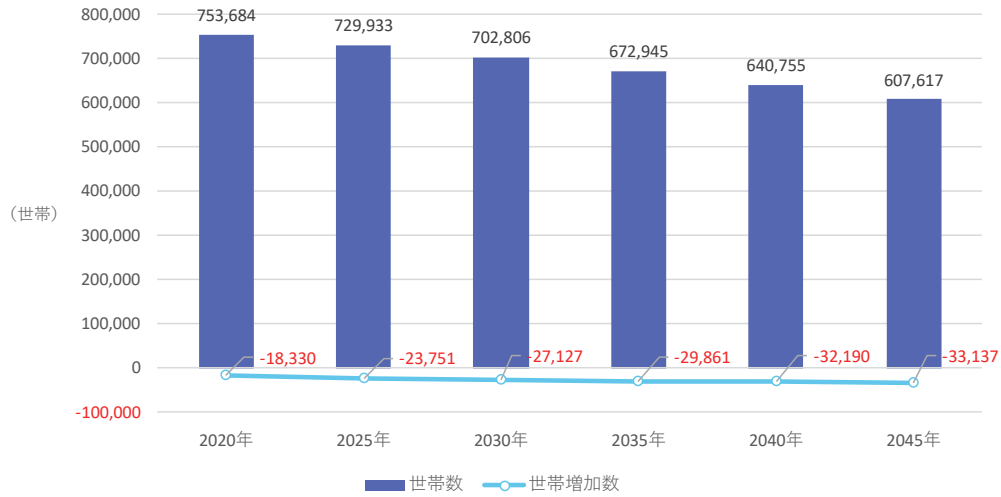


ストック戸数推計（栃木県）

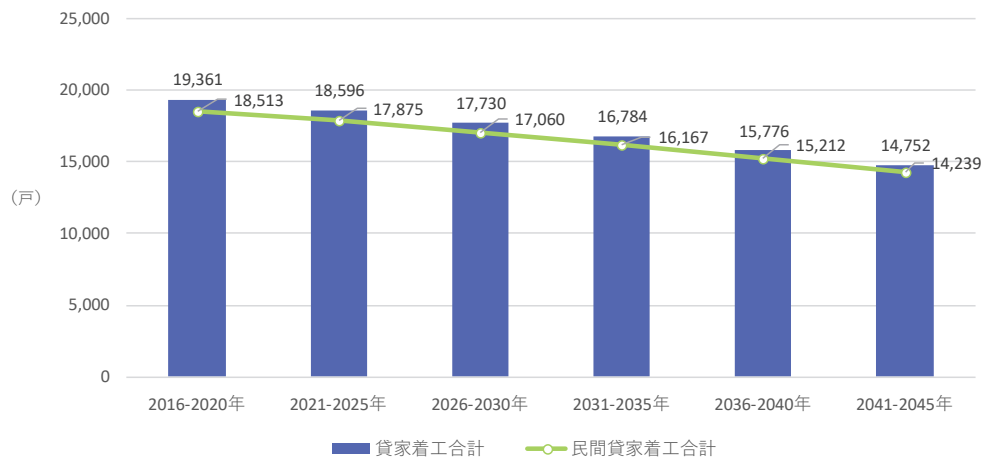


図表 2-3-2-2-10 ベースライン推計結果・群馬県

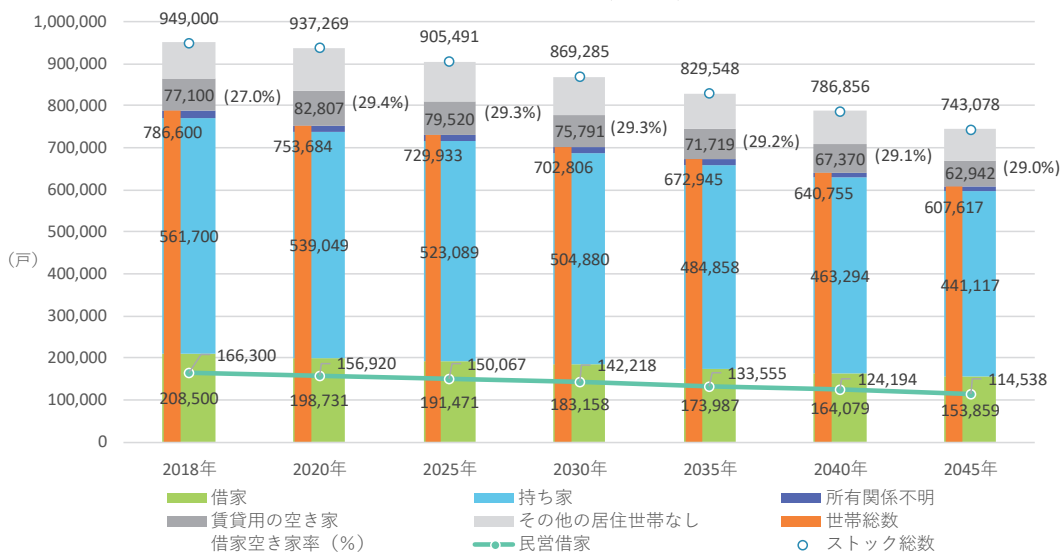
世帯数・世帯増加数推計（群馬県）



貸家着工戸数推計（群馬県）

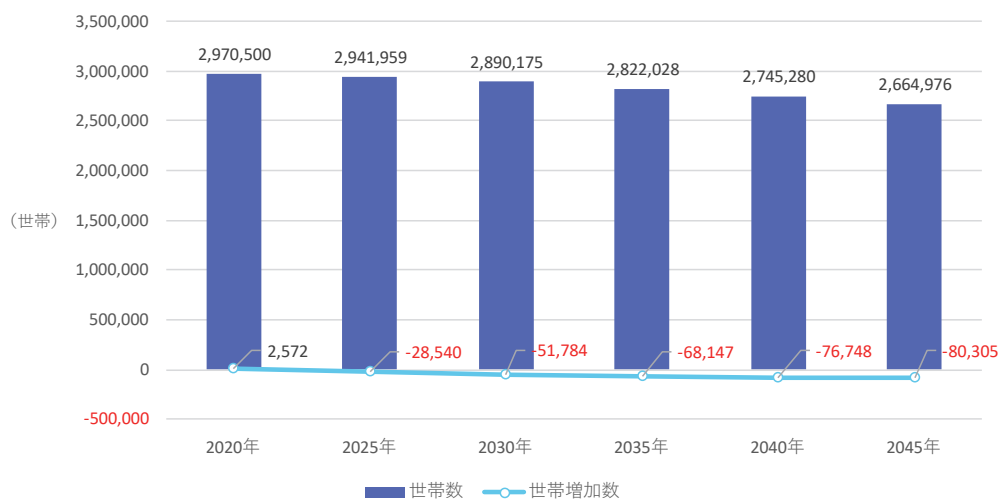


ストック戸数推計（群馬県）

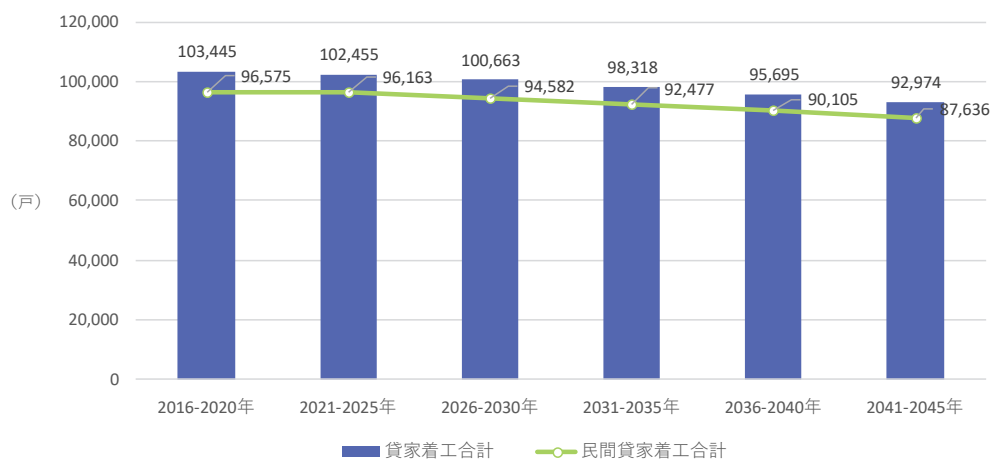


図表 2-3-2-2-11 ベースライン推計結果・埼玉県

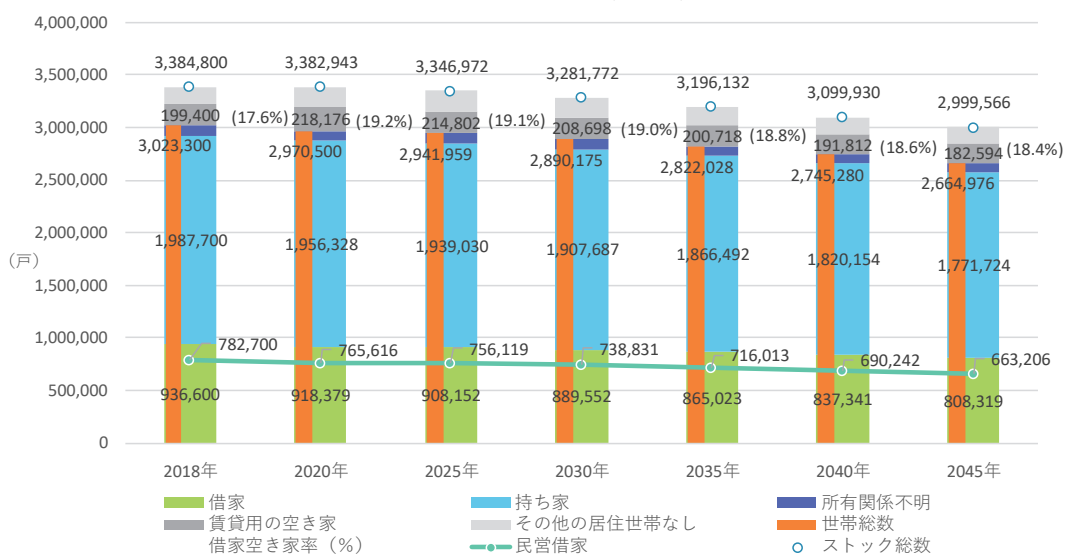
世帯数・世帯増加数推計（埼玉県）



貸家着工戸数推計（埼玉県）



ストック戸数推計（埼玉県）

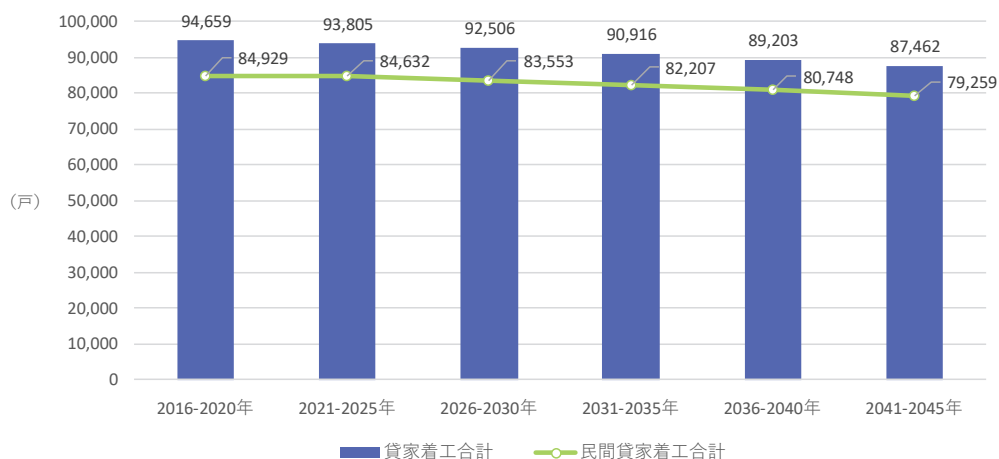


図表 2-3-2-2-12 ベースライン推計結果・千葉県

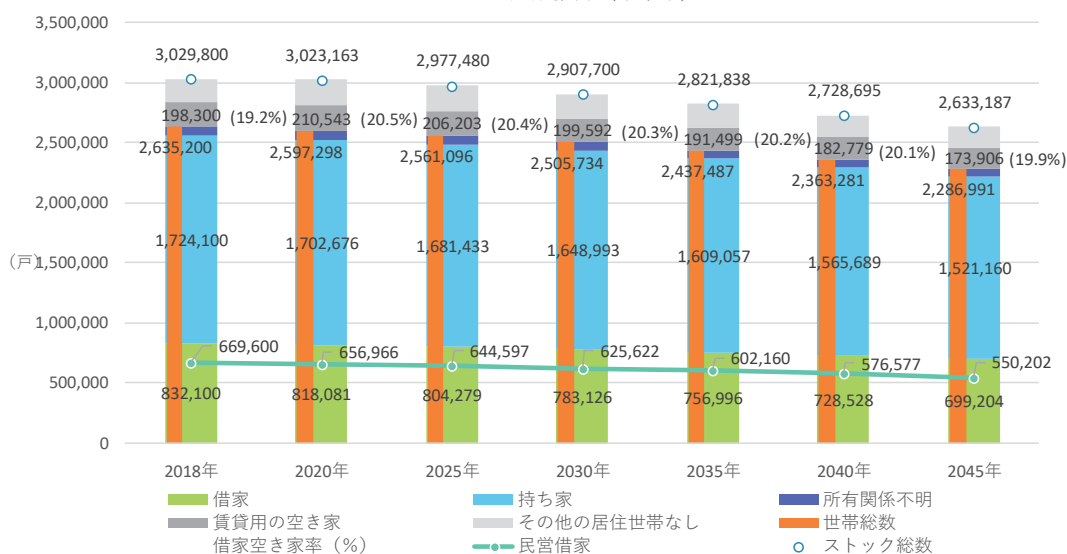
世帯数・世帯増加数推計（千葉県）



貸家着工戸数推計（千葉県）



ストック戸数推計（千葉県）

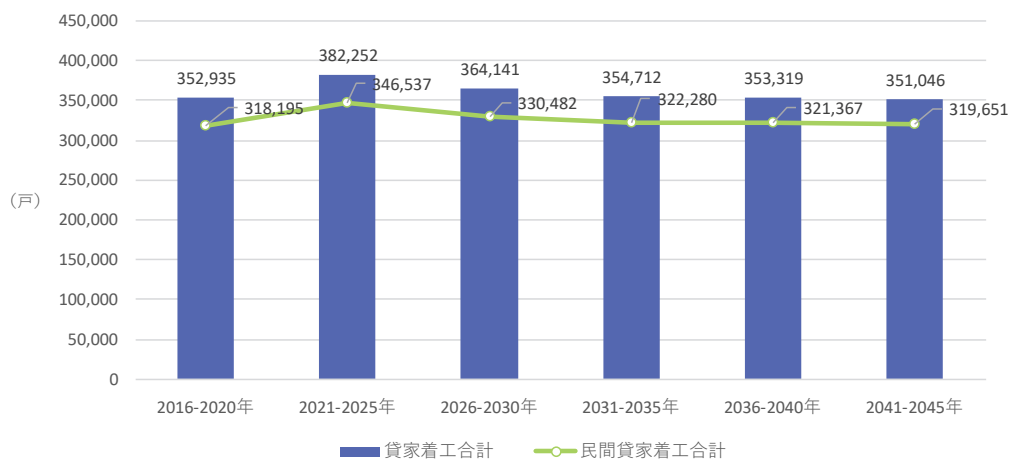


図表 2-3-2-2-13 ベースライン推計結果・東京都

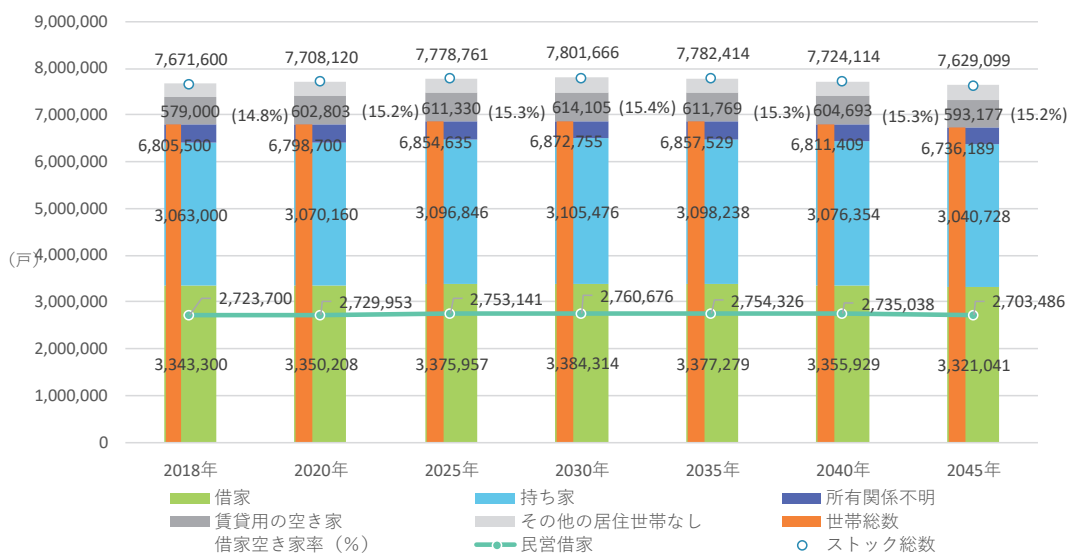
世帯数・世帯増加数推計（東京都）



貸家着工戸数推計（東京都）

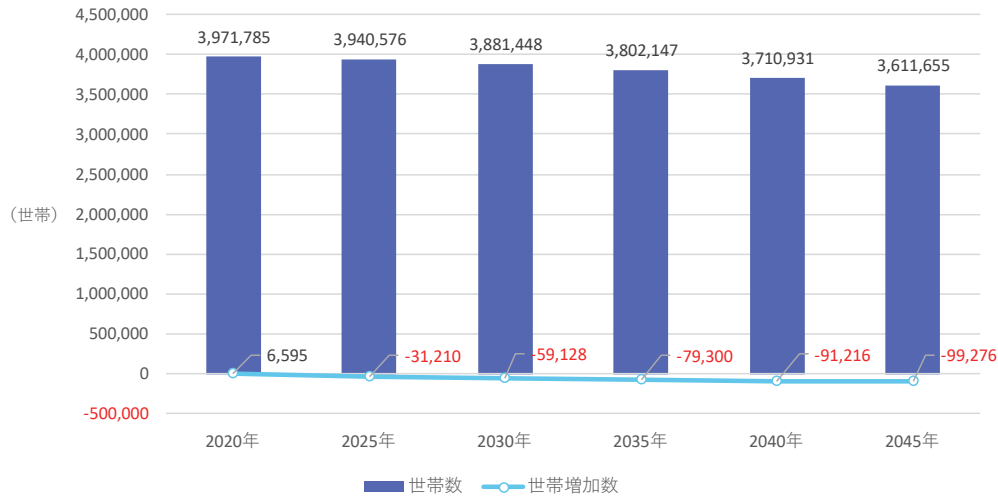


ストック戸数推計（東京都）

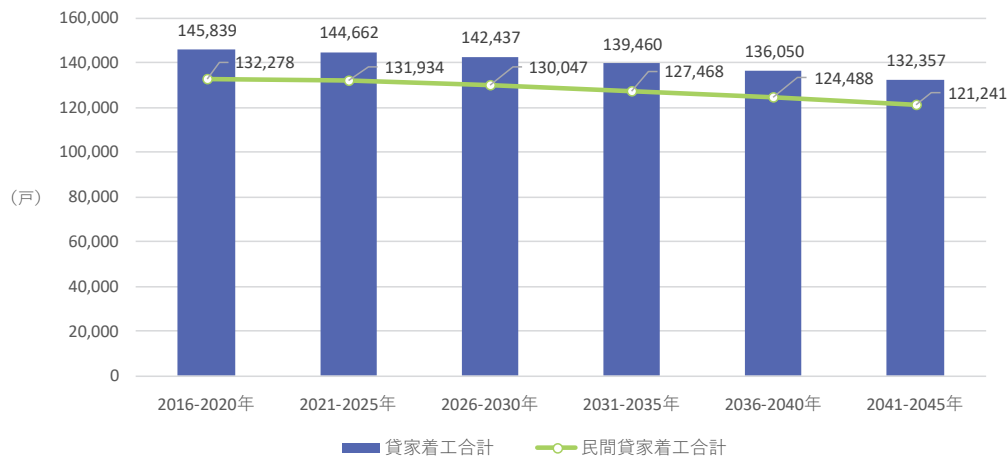


図表 2-3-2-2-14 ベースライン推計結果・神奈川県

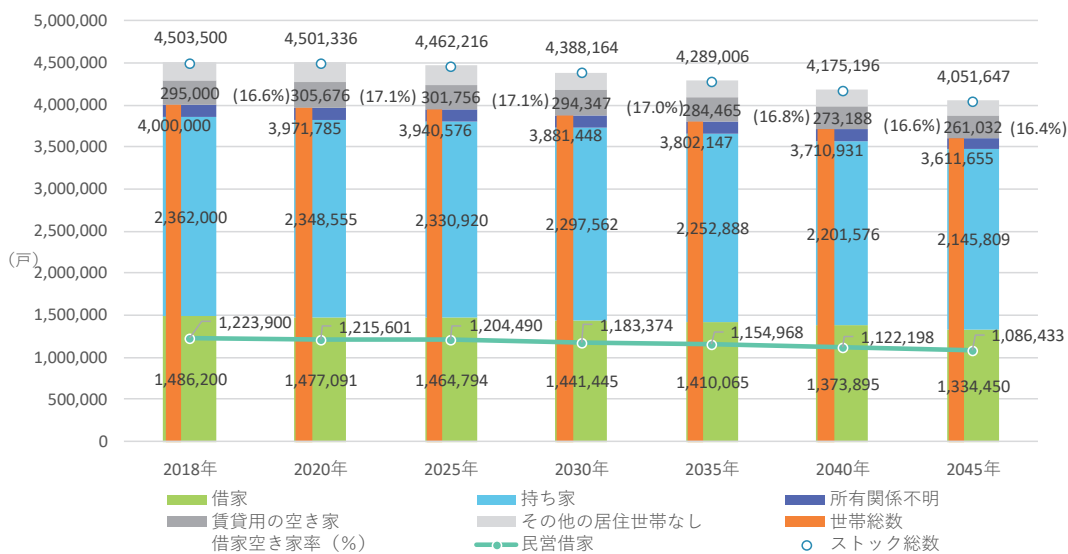
世帯数・世帯増加数推計（神奈川県）



貸家着工戸数推計（神奈川県）

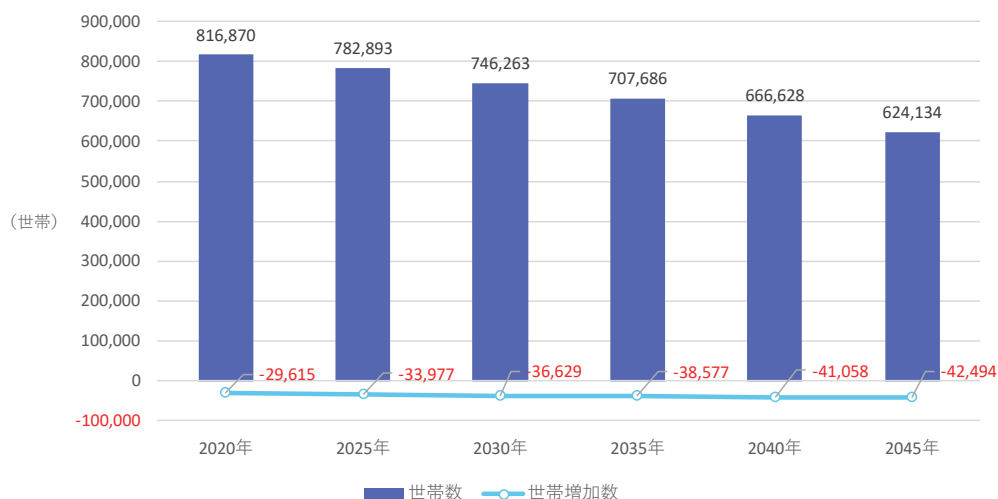


ストック戸数推計（神奈川県）

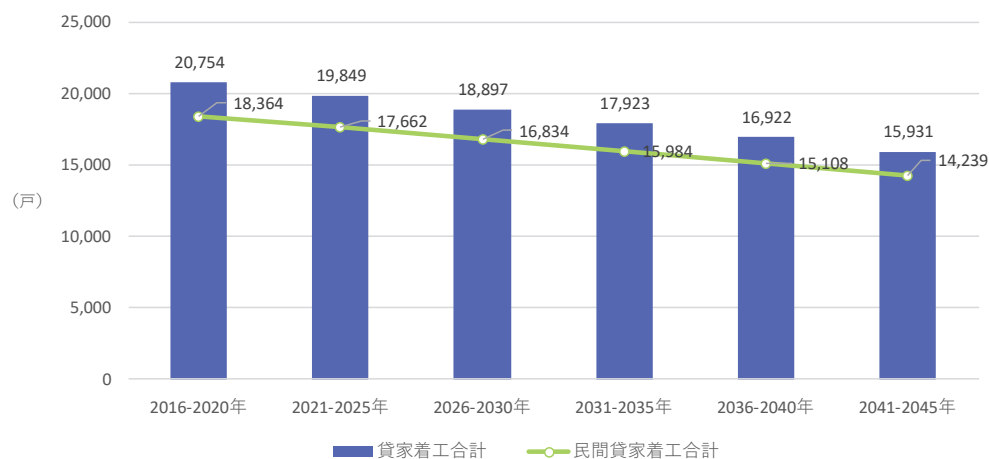


図表 2-3-2-2-15 ベースライン推計結果・新潟県

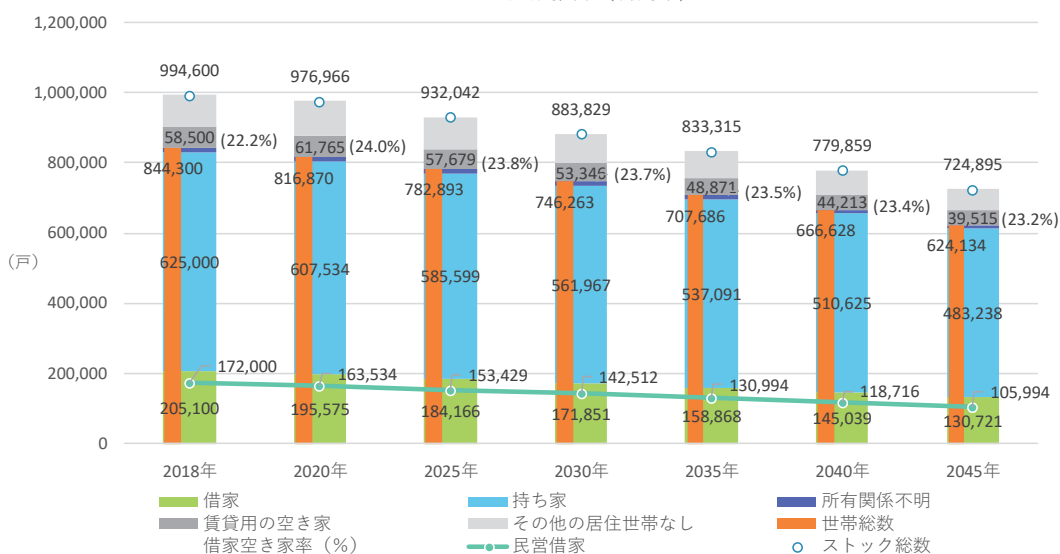
世帯数・世帯増加数推計（新潟県）



貸家着工戸数推計（新潟県）

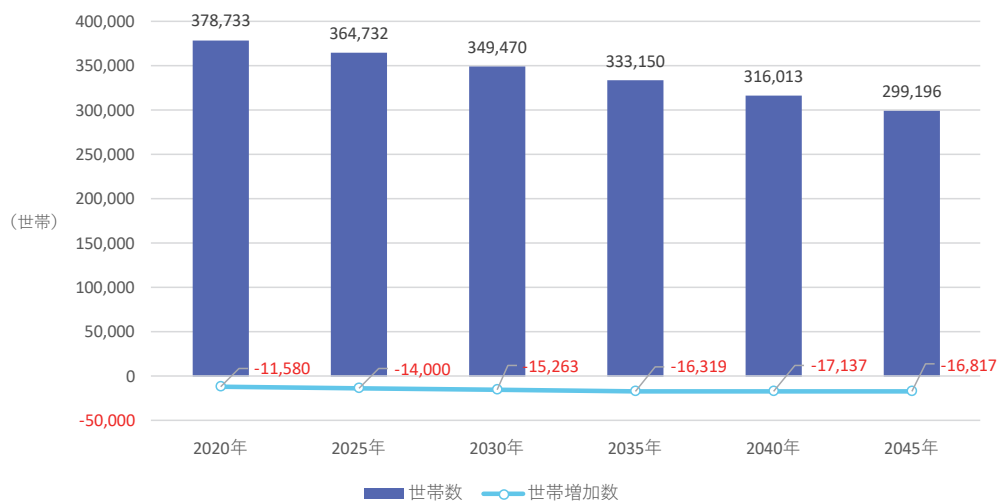


ストック戸数推計（新潟県）

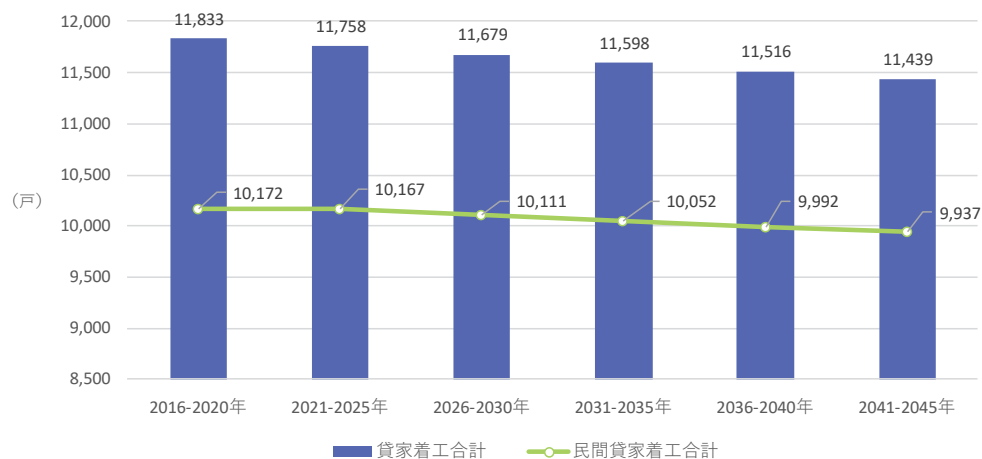


図表 2-3-2-2-16 ベースライン推計結果・富山県

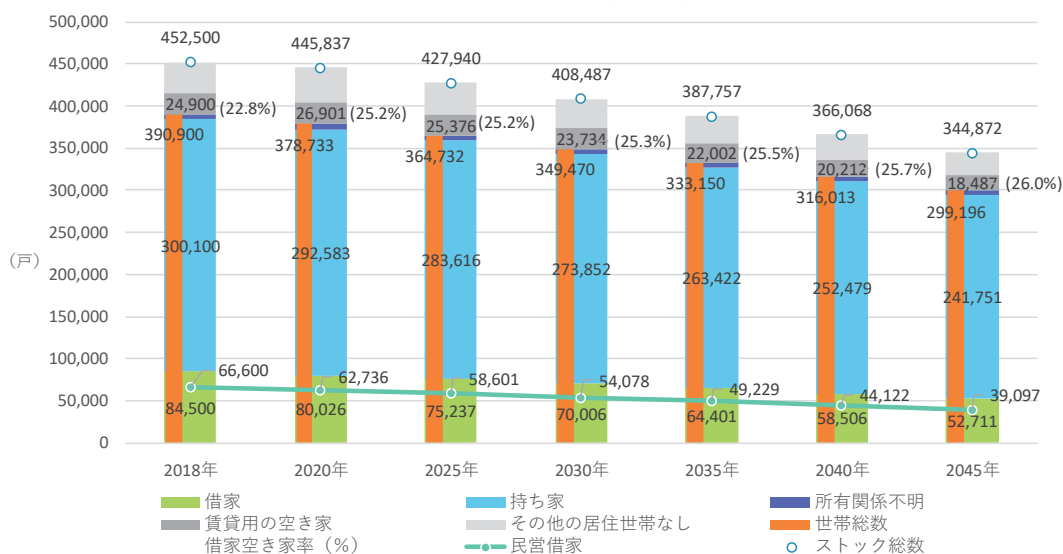
世帯数・世帯増加数推計（富山県）



貸家着工戸数推計（富山県）

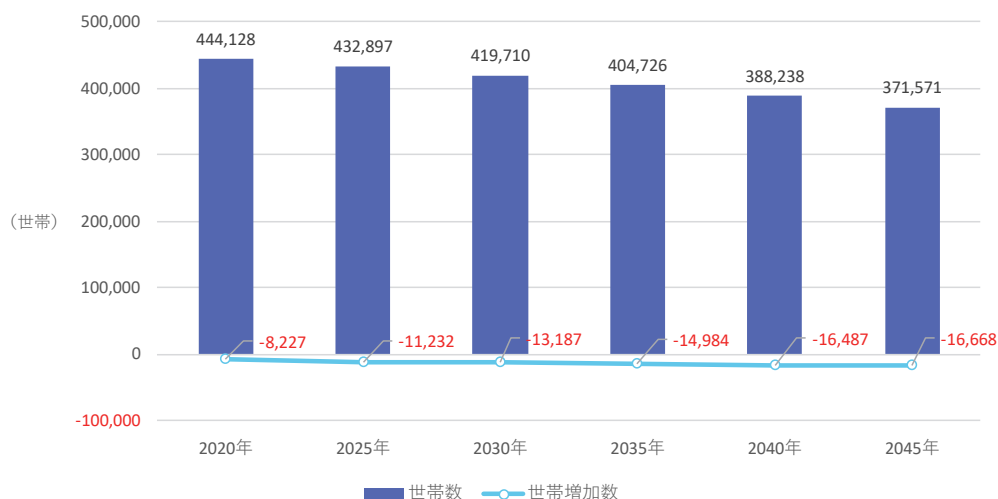


ストック戸数推計（富山県）

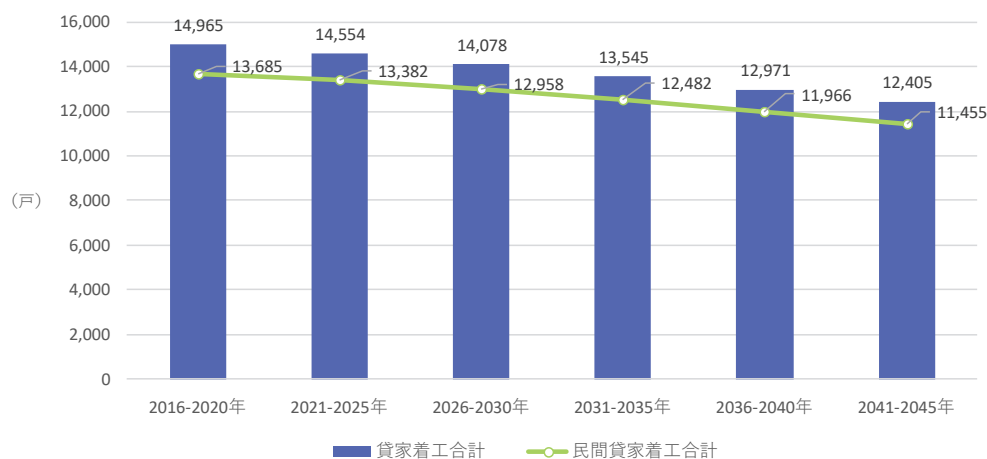


図表 2-3-2-2-17 ベースライン推計結果・石川県

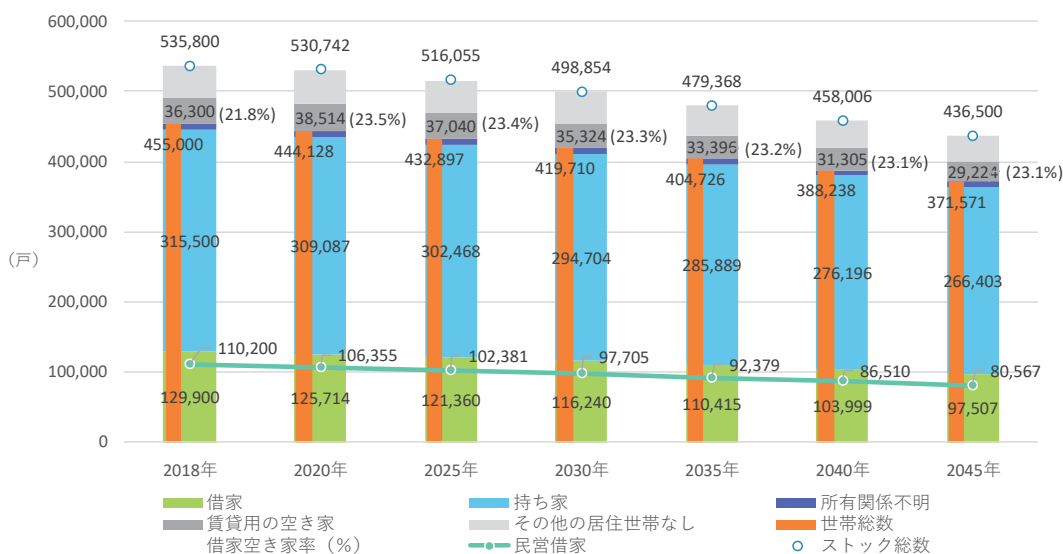
世帯数・世帯増加数推計（石川県）



貸家着工戸数推計（石川県）

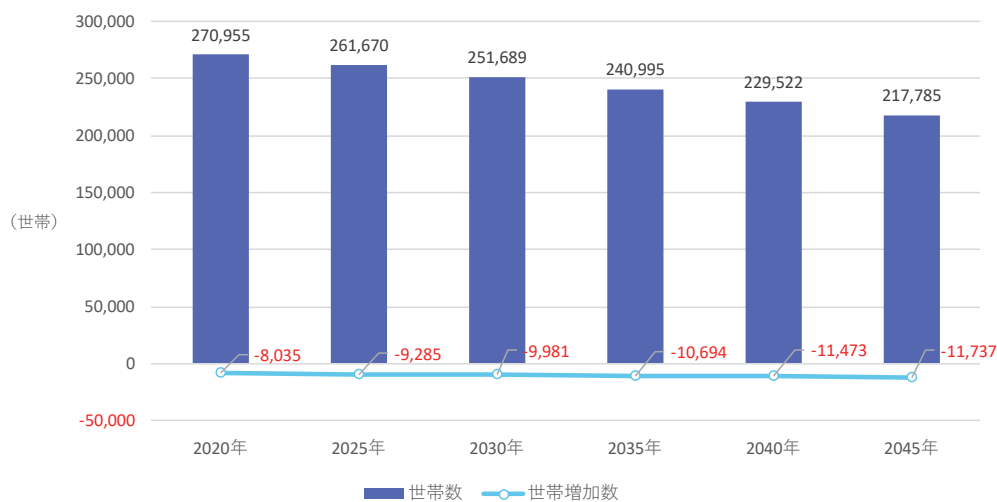


ストック戸数推計（石川県）

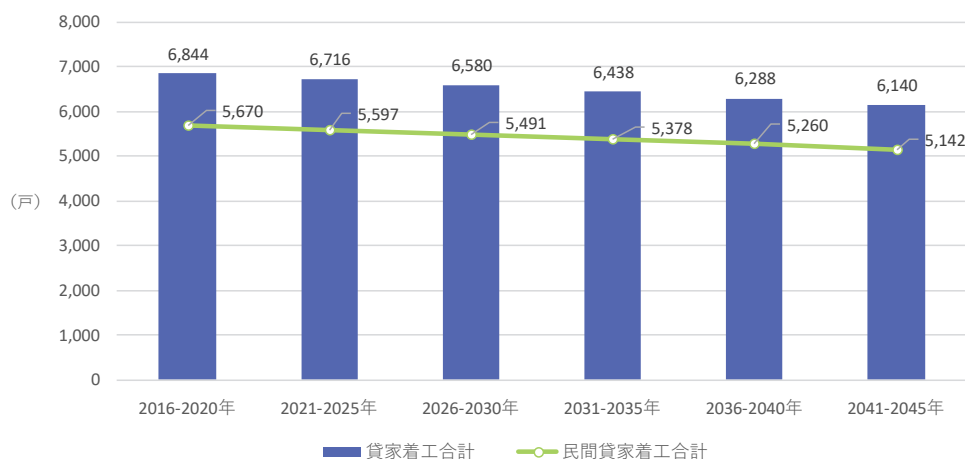


図表 2-3-2-2-18 ベースライン推計結果・福井県

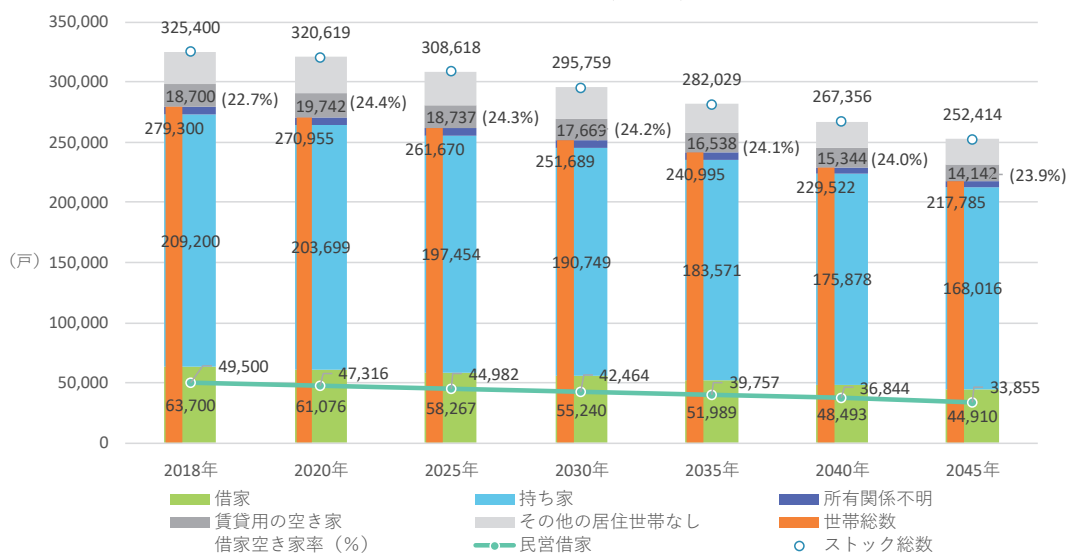
世帯数・世帯増加数推計（福井県）



貸家着工戸数推計（福井県）

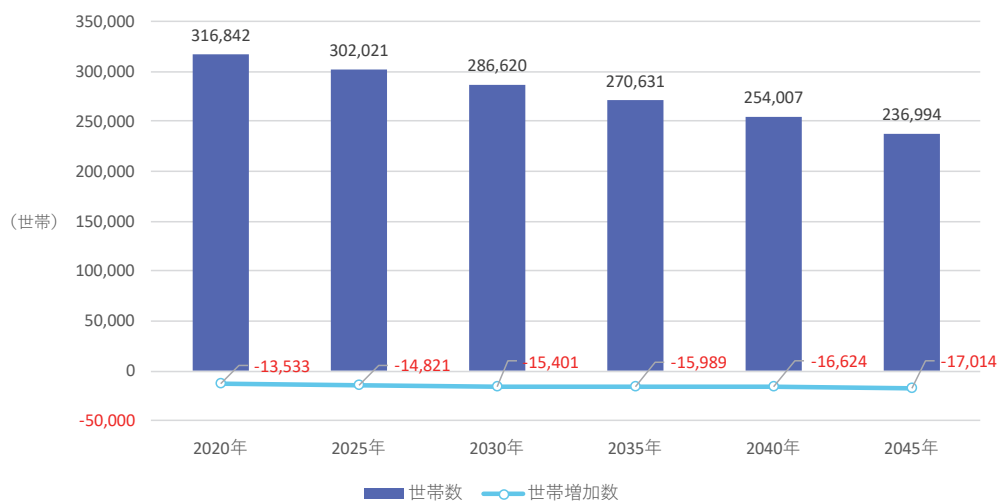


ストック戸数推計（福井県）

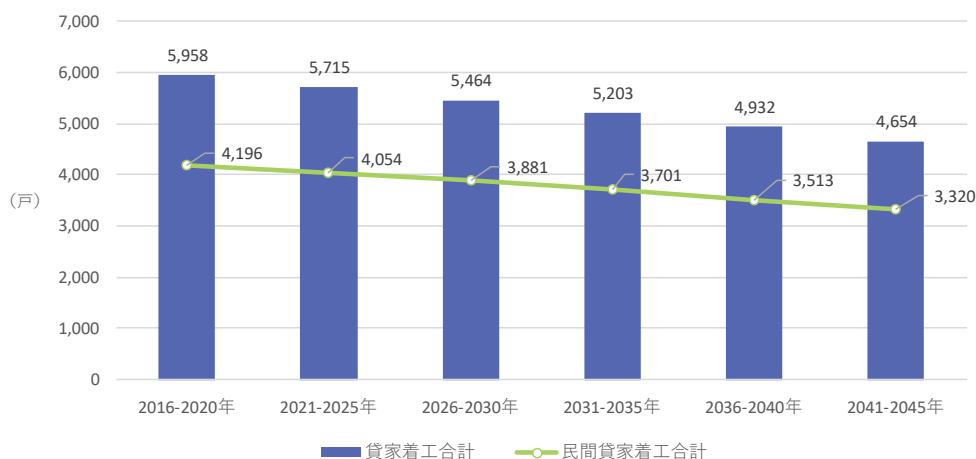


図表 2-3-2-2-19 ベースライン推計結果・山梨県

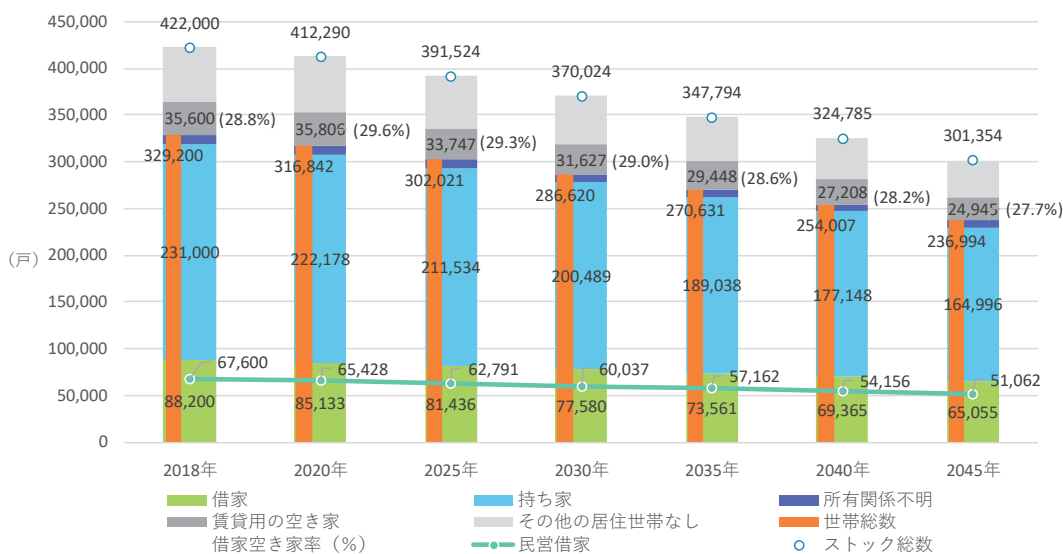
世帯数・世帯増加数推計（山梨県）



貸家着工戸数推計（山梨県）

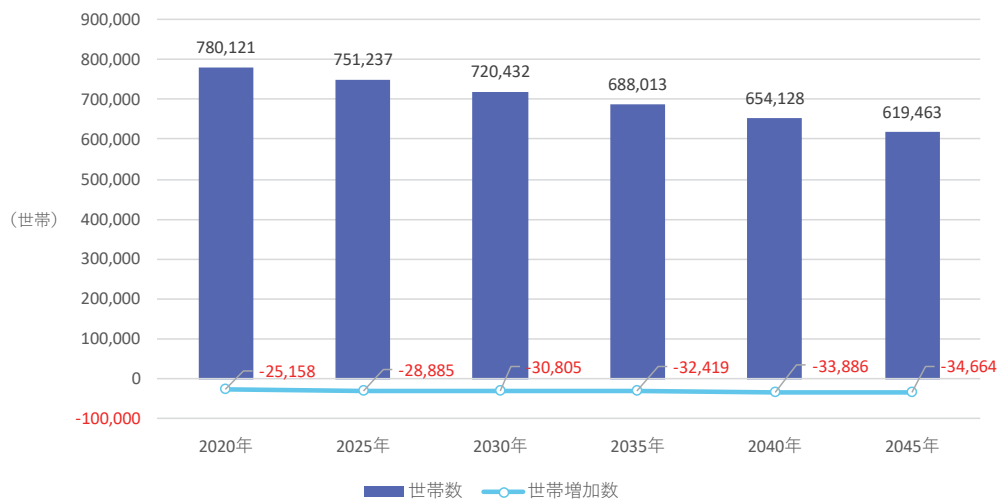


ストック戸数推計（山梨県）

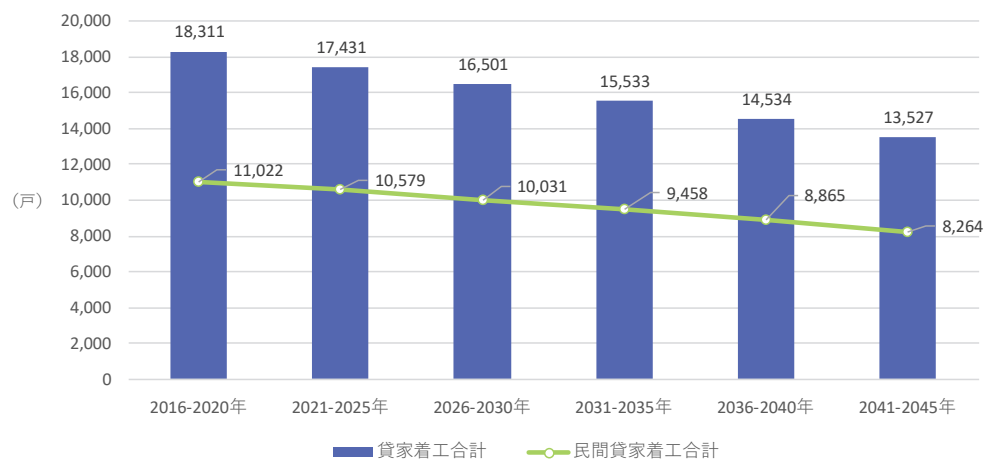


図表 2-3-2-2-20 ベースライン推計結果・長野県

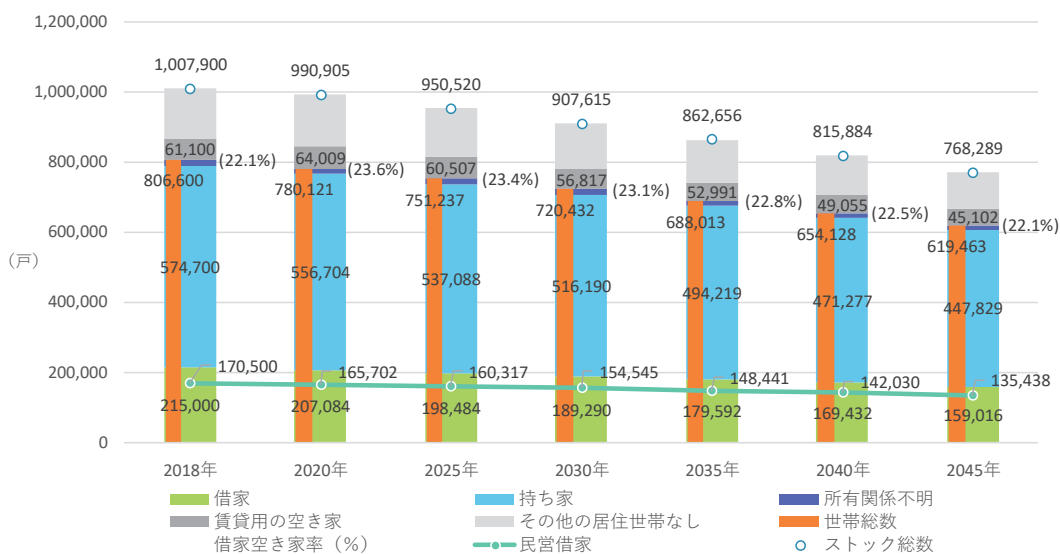
世帯数・世帯増加数推計（長野県）



貸家着工戸数推計（長野県）

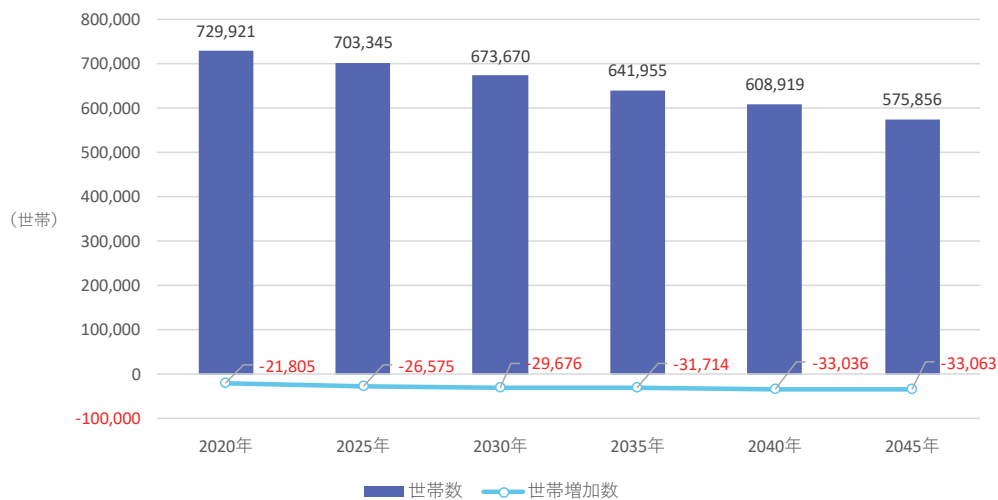


ストック戸数推計（長野県）

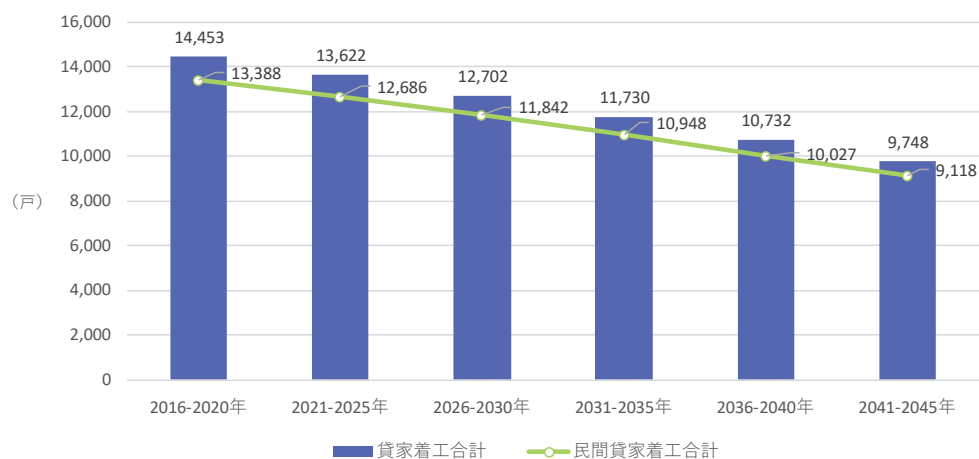


図表 2-3-2-2-21 ベースライン推計結果・岐阜県

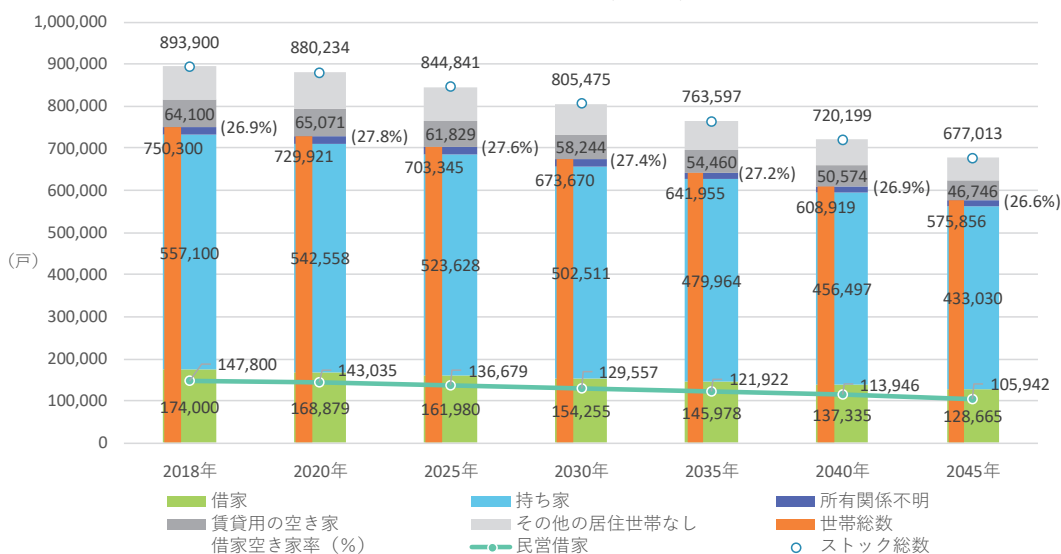
世帯数・世帯増加数推計（岐阜県）



貸家着工戸数推計（岐阜県）

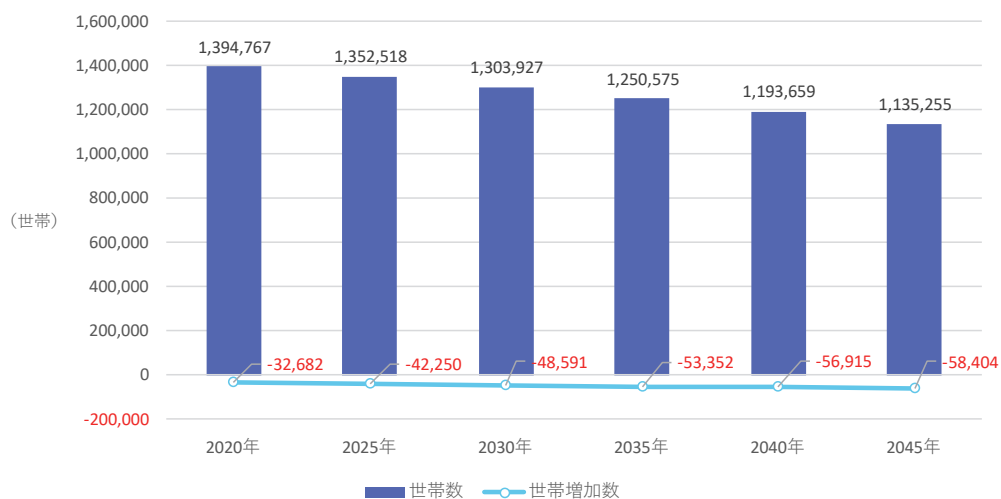


ストック戸数推計（岐阜県）

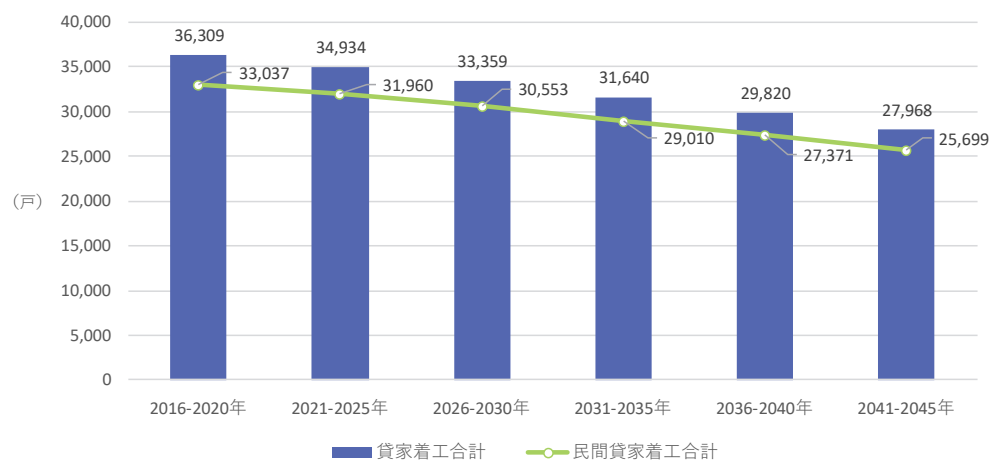


図表 2-3-2-2-22 ベースライン推計結果・静岡県

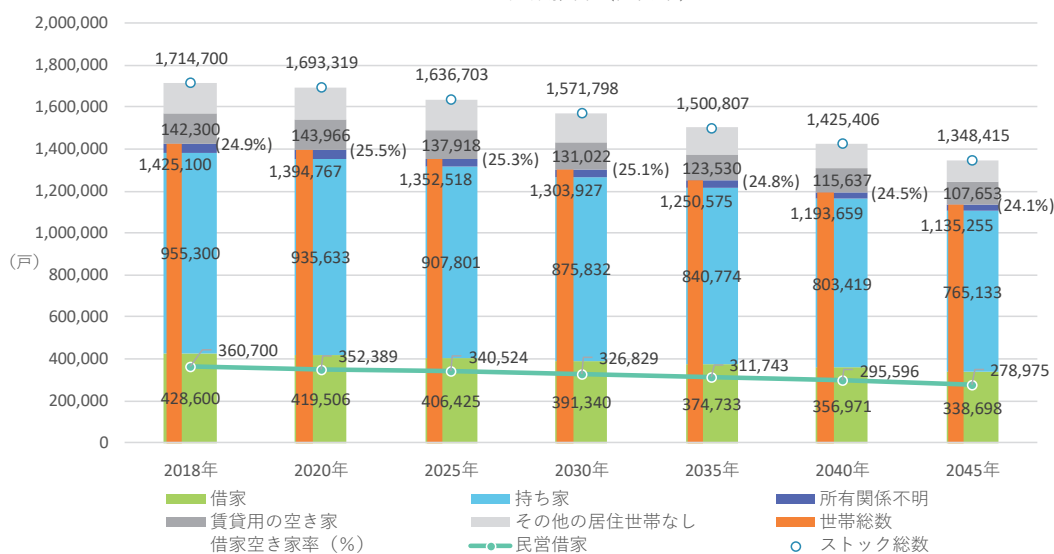
世帯数・世帯増加数推計（静岡県）



貸家着工戸数推計（静岡県）

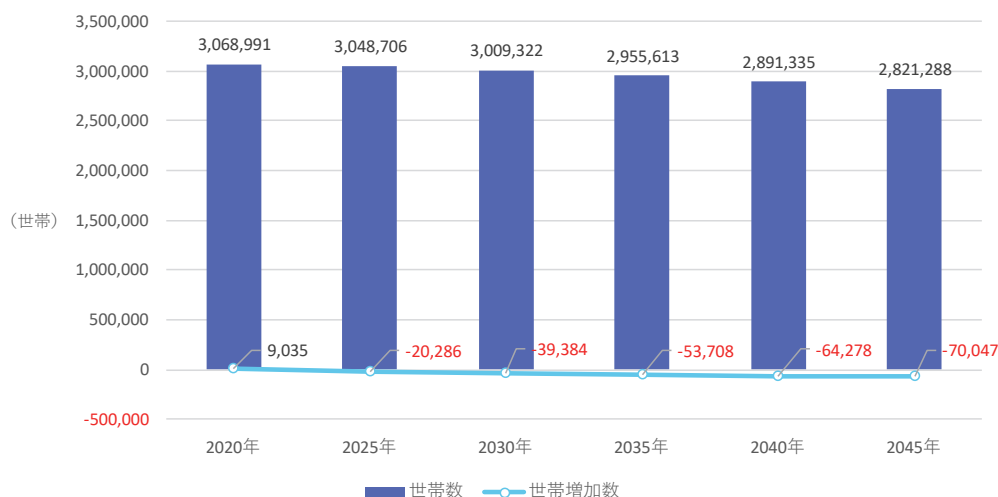


ストック戸数推計（静岡県）

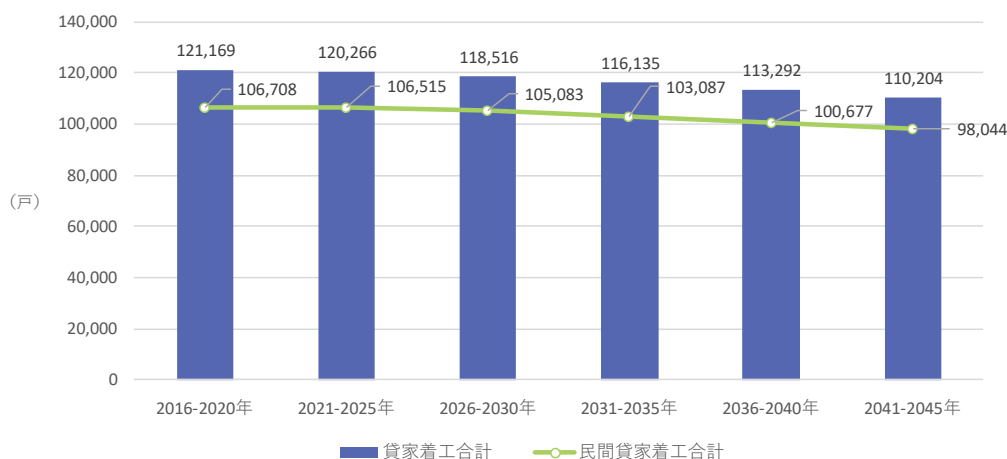


図表 2-3-2-2-23 ベースライン推計結果・愛知県

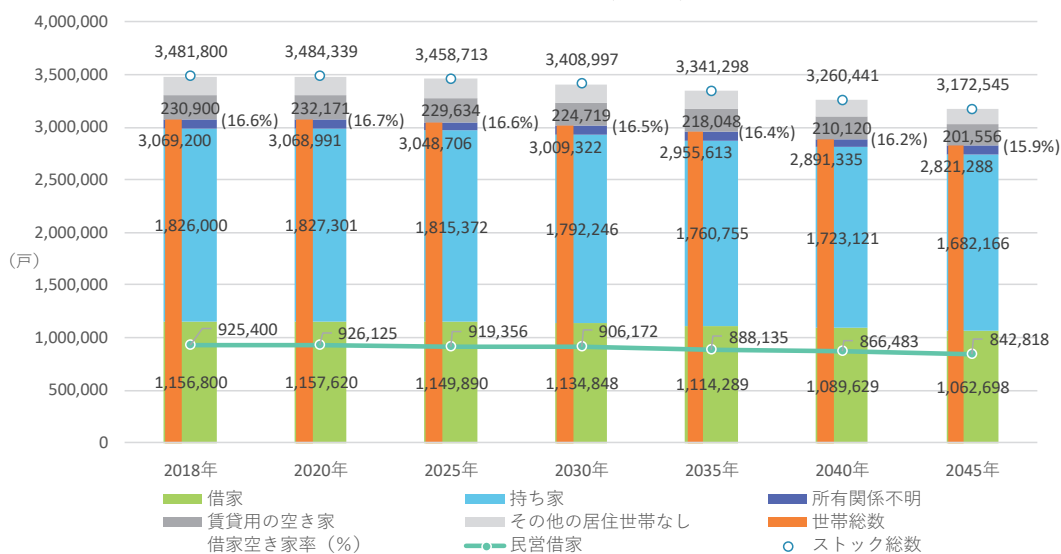
世帯数・世帯増加数推計（愛知県）



貸家着工戸数推計（愛知県）

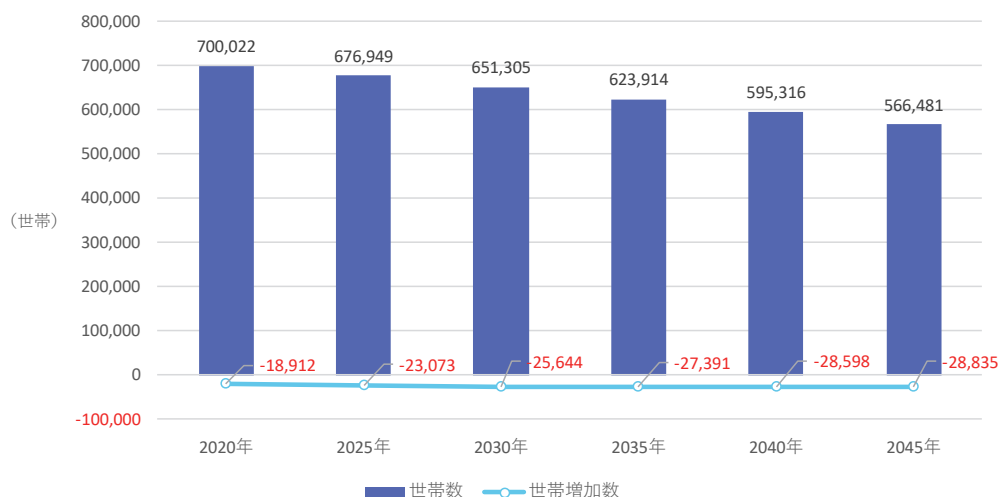


ストック戸数推計（愛知県）

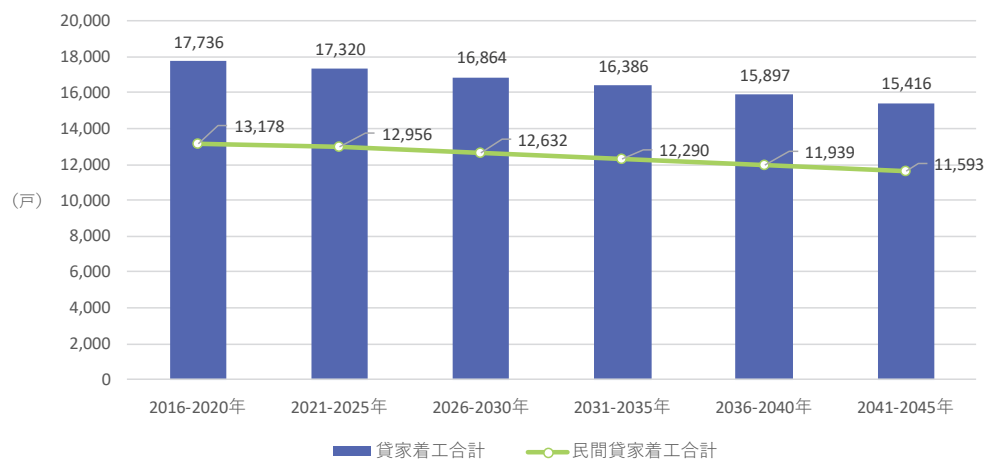


図表 2-3-2-2-24 ベースライン推計結果・三重県

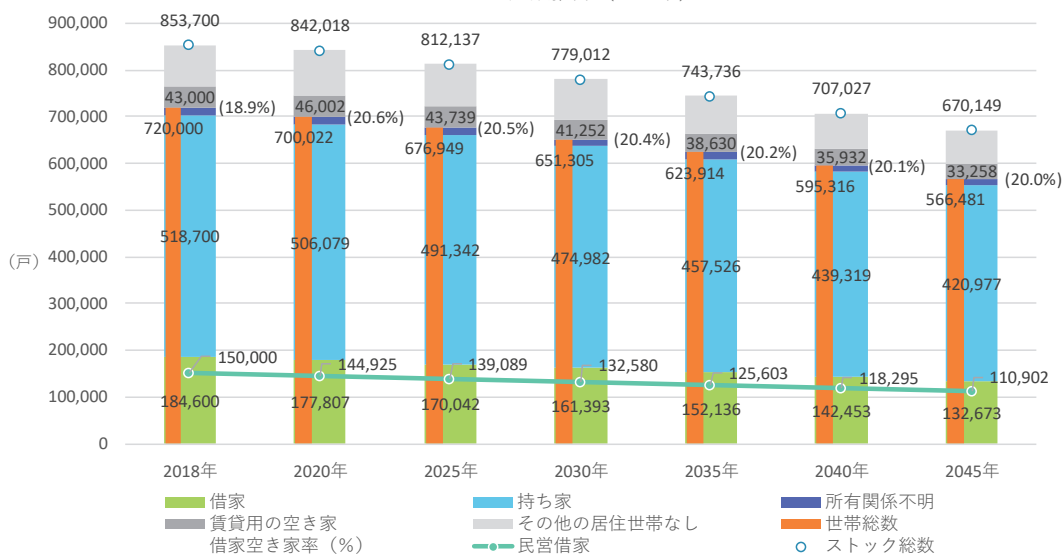
世帯数・世帯増加数推計（三重県）



貸家着工戸数推計（三重県）



ストック戸数推計（三重県）

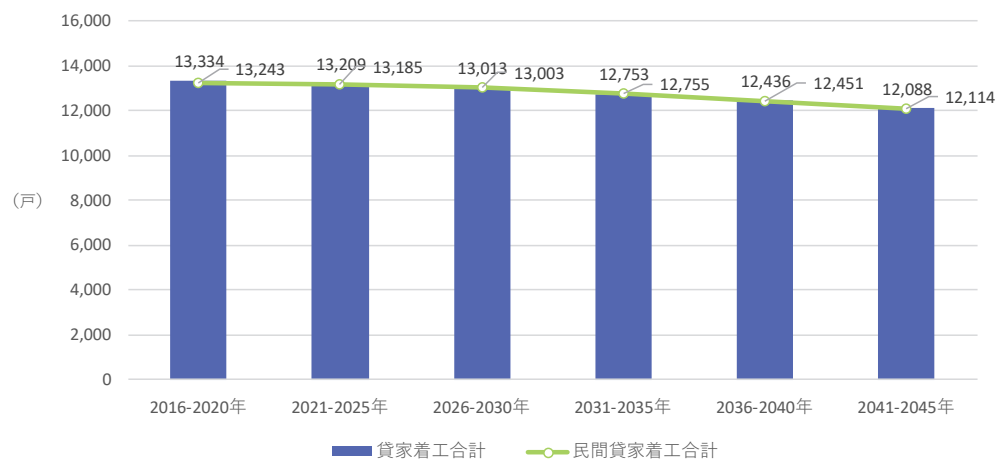


図表 2-3-2-2-25 ベースライン推計結果・滋賀県

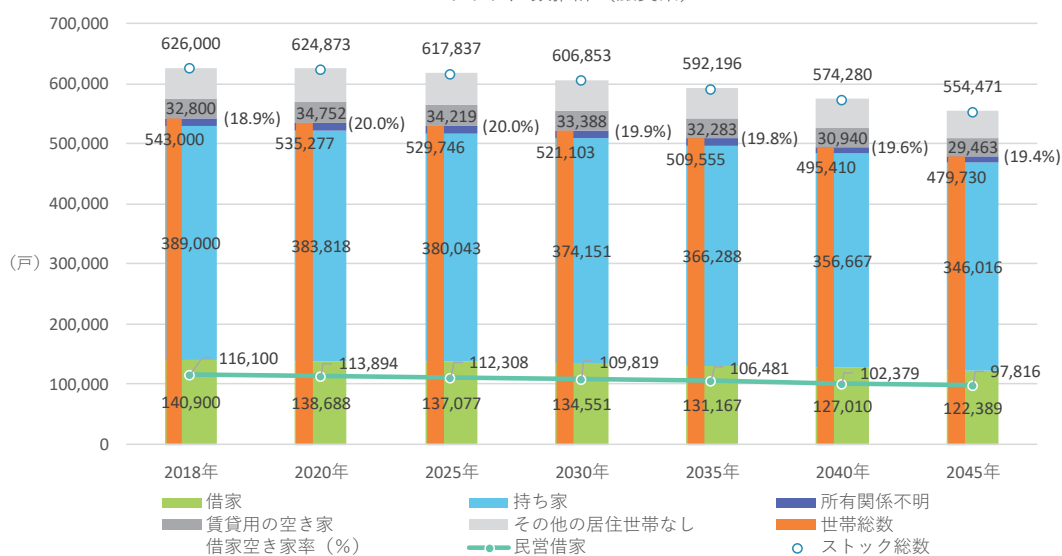
世帯数・世帯増加数推計（滋賀県）



貸家着工戸数推計（滋賀県）

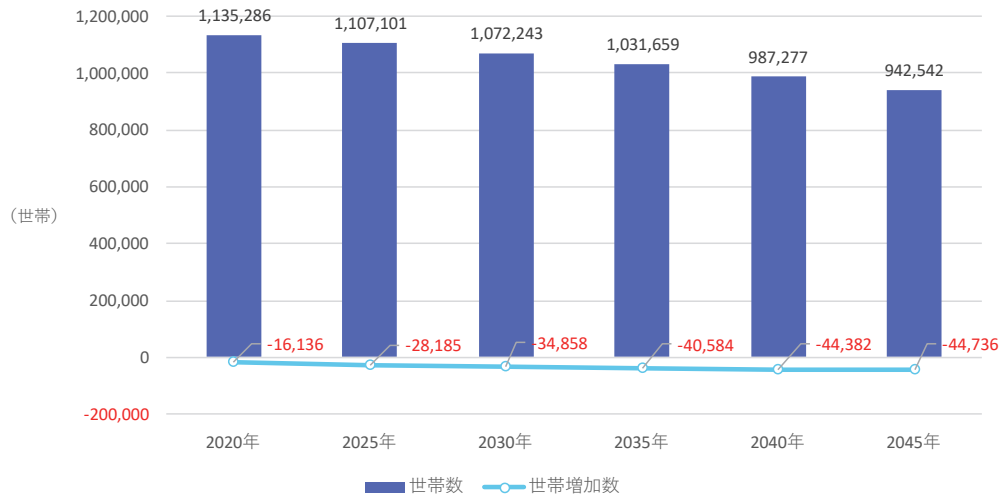


ストック戸数推計（滋賀県）

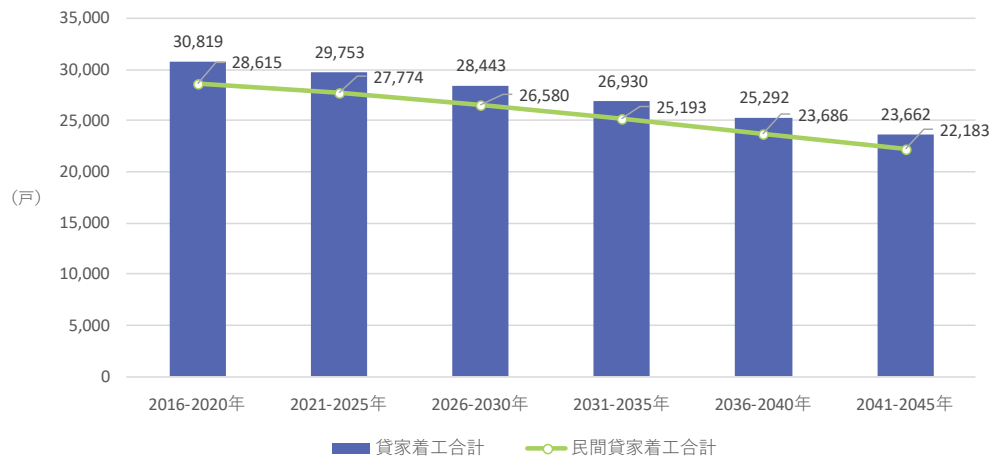


図表 2-3-2-2-26 ベースライン推計結果・京都府

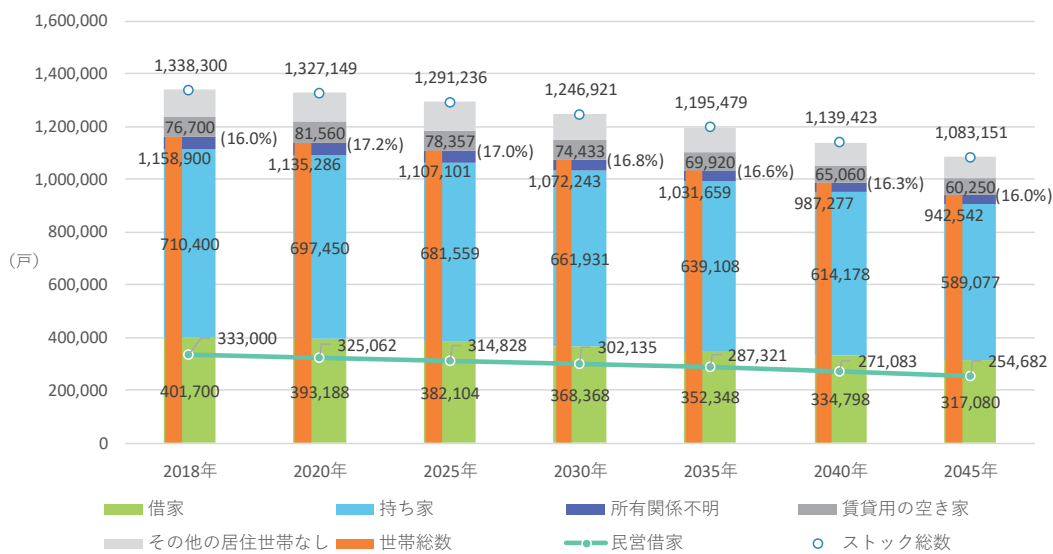
世帯数・世帯増加数推計（京都府）



貸家着工戸数推計（京都府）

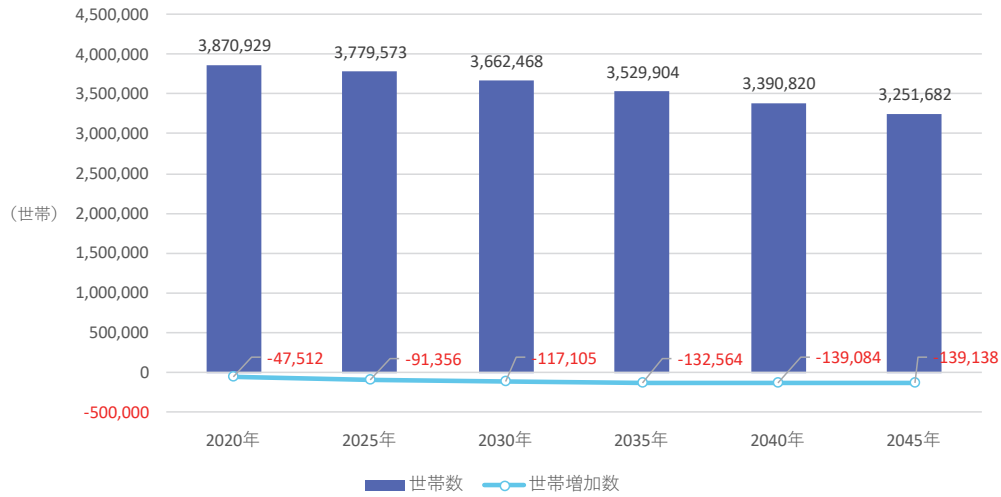


ストック戸数推計（京都府）

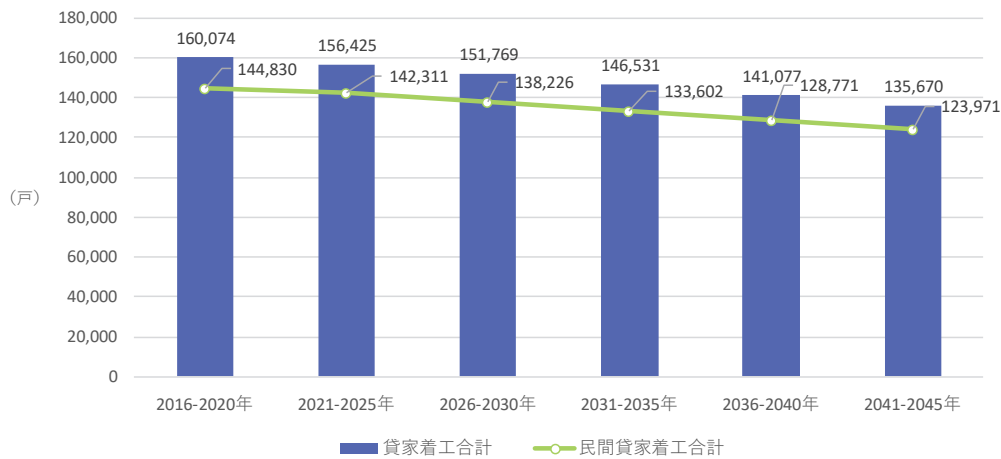


図表 2-3-2-2-27 ベースライン推計結果・大阪府

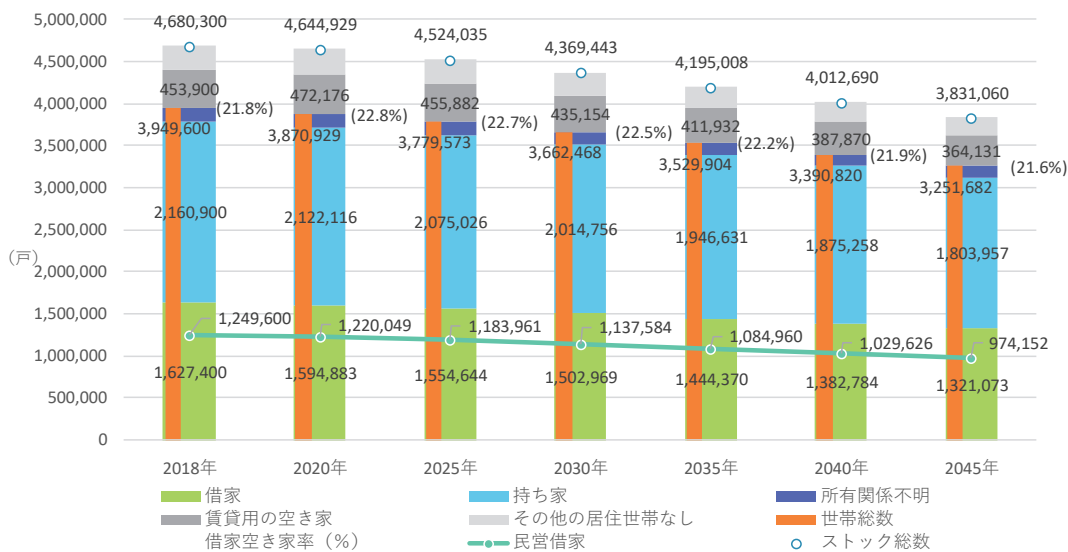
世帯数・世帯増加数推計（大阪府）



貸家着工戸数推計（大阪府）



ストック戸数推計（大阪府）

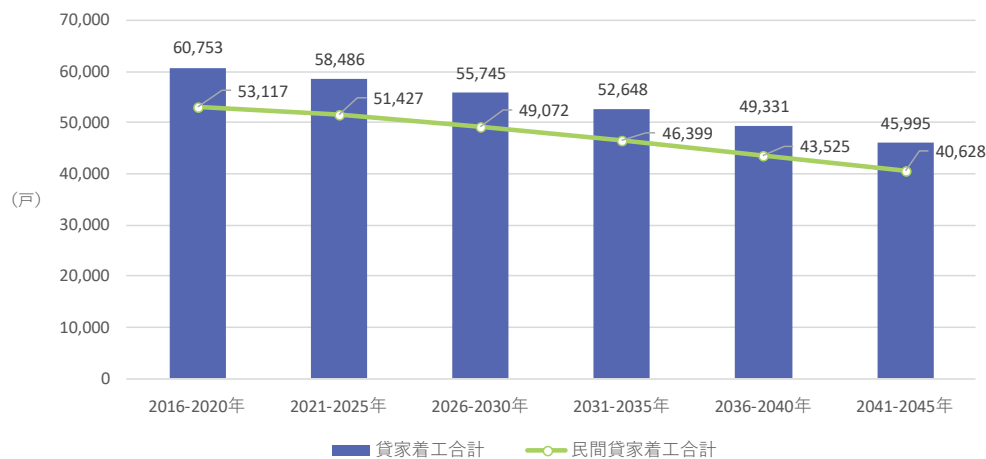


図表 2-3-2-2-28 ベースライン推計結果・兵庫県

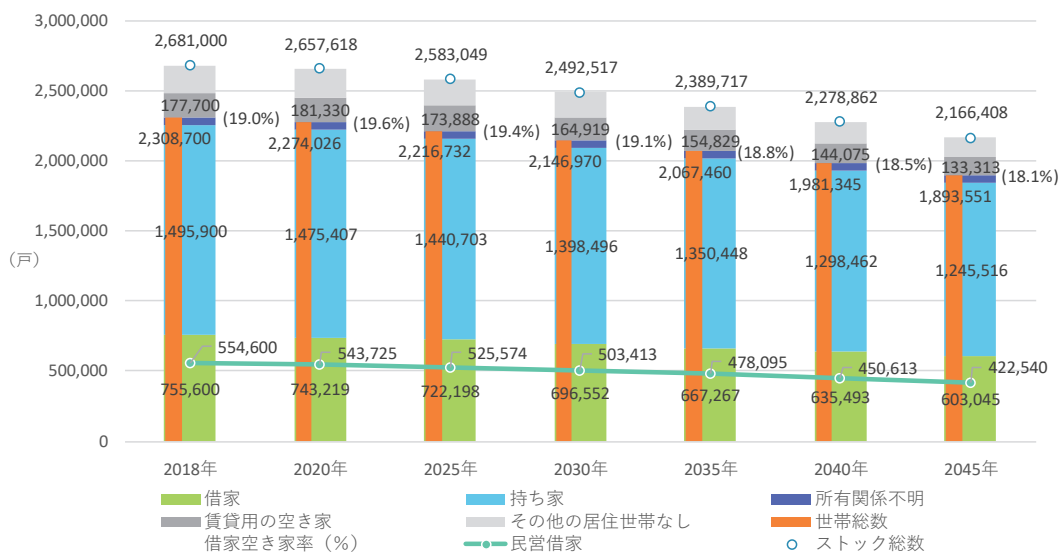
世帯数・世帯増加数推計（兵庫県）



貸家着工戸数推計（兵庫県）

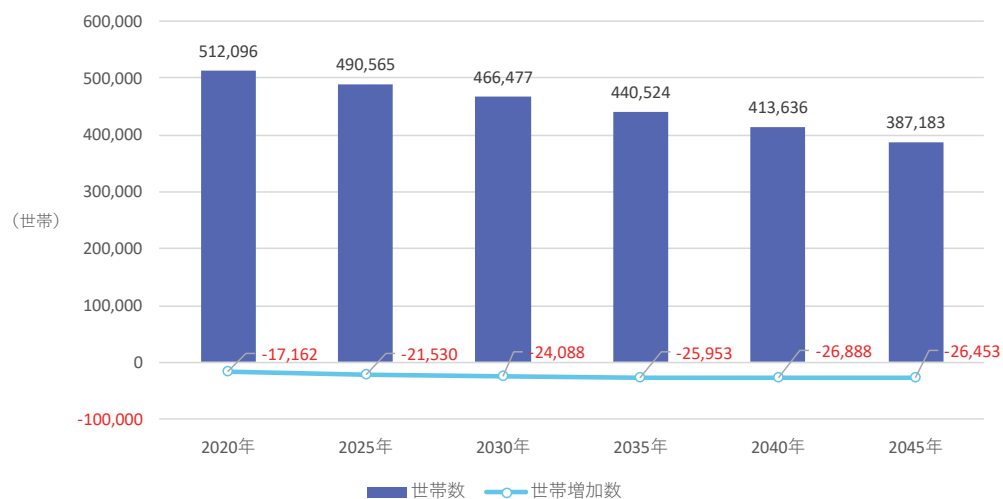


ストック戸数推計（兵庫県）

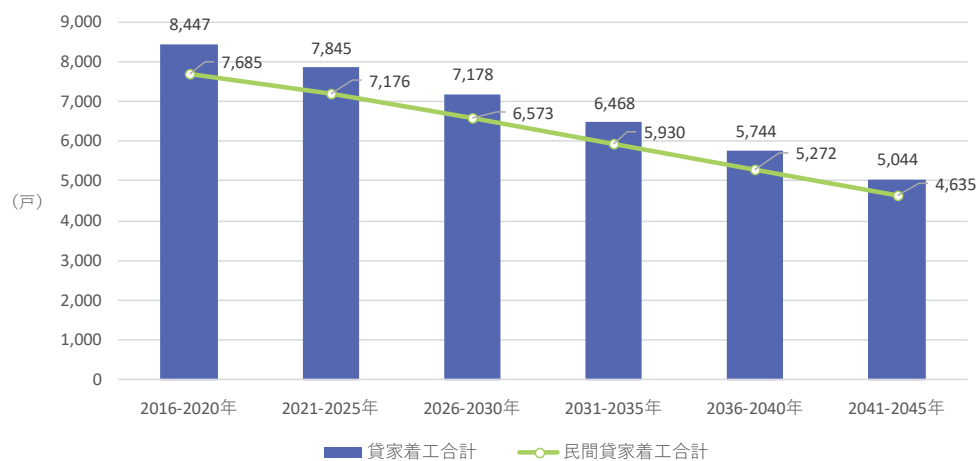


図表 2-3-2-2-29 ベースライン推計結果・奈良県

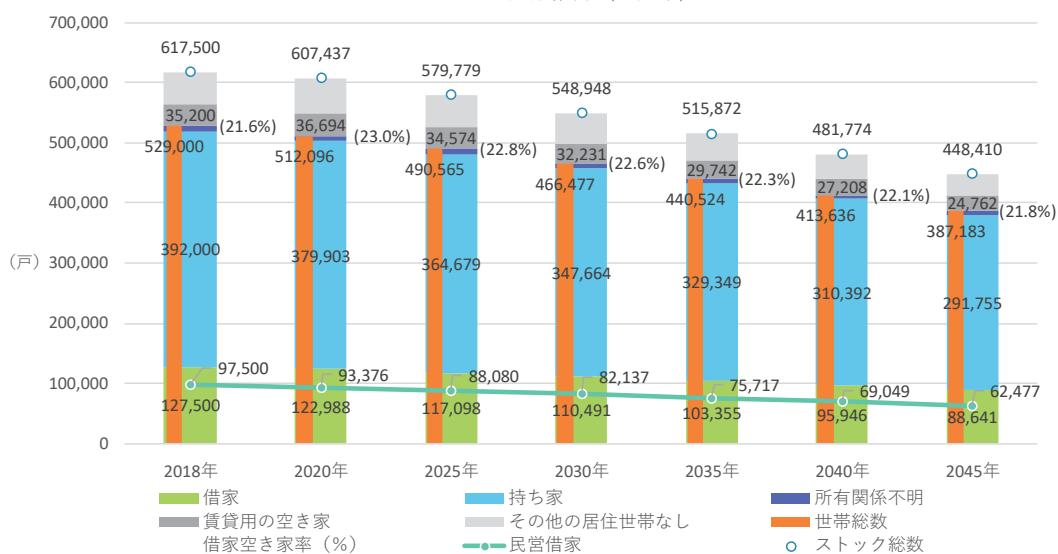
世帯数・世帯増加数推計（奈良県）



貸家着工戸数推計（奈良県）

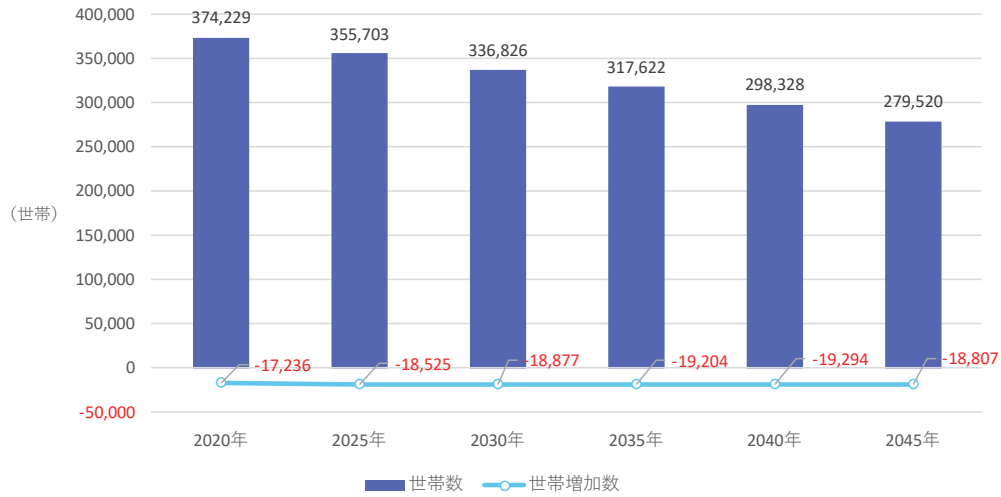


ストック戸数推計（奈良県）

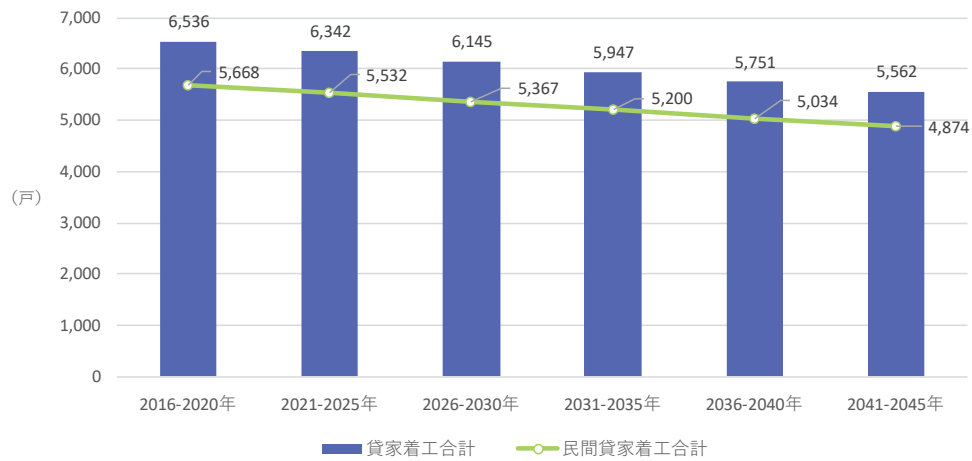


図表 2-3-2-2-30 ベースライン推計結果・和歌山県

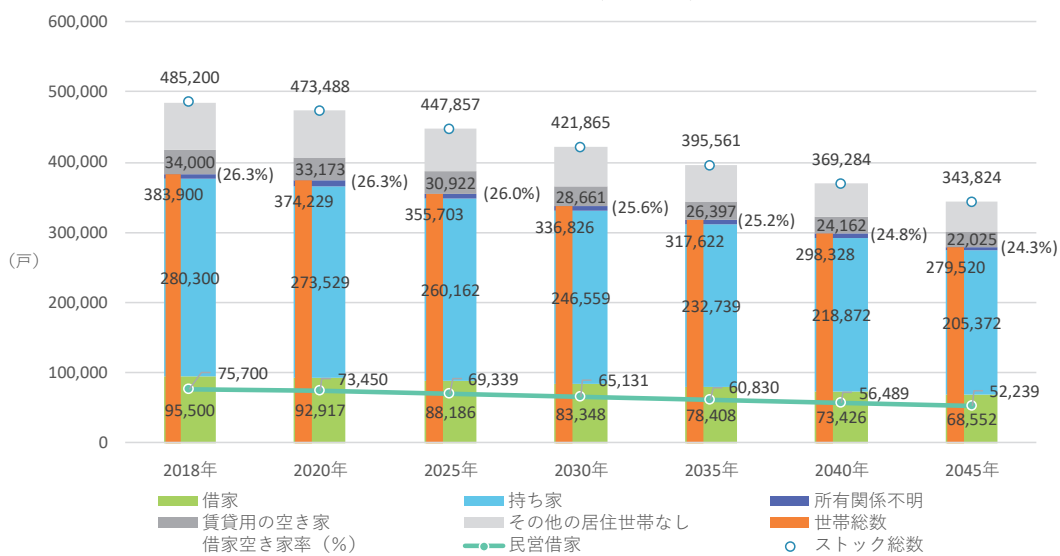
世帯数・世帯増加数推計（和歌山県）



貸家着工戸数推計（和歌山県）



ストック戸数推計（和歌山県）

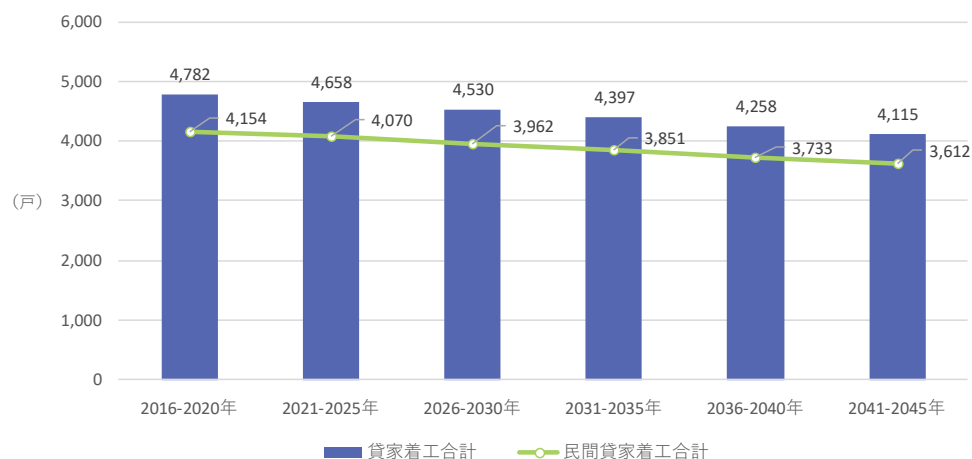


図表 2-3-2-2-31 ベースライン推計結果・鳥取県

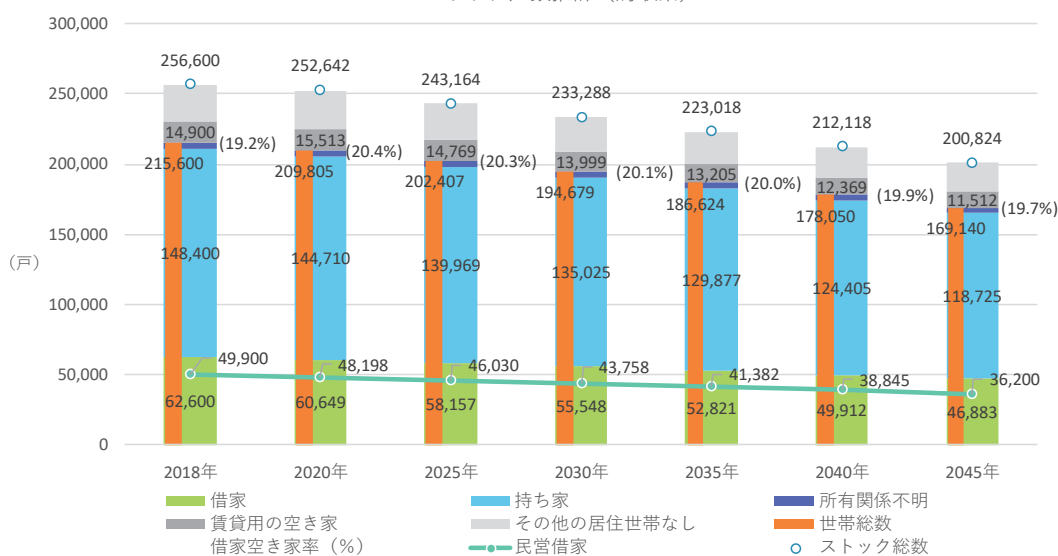
世帯数・世帯増加数推計（鳥取県）



貸家着工戸数推計（鳥取県）

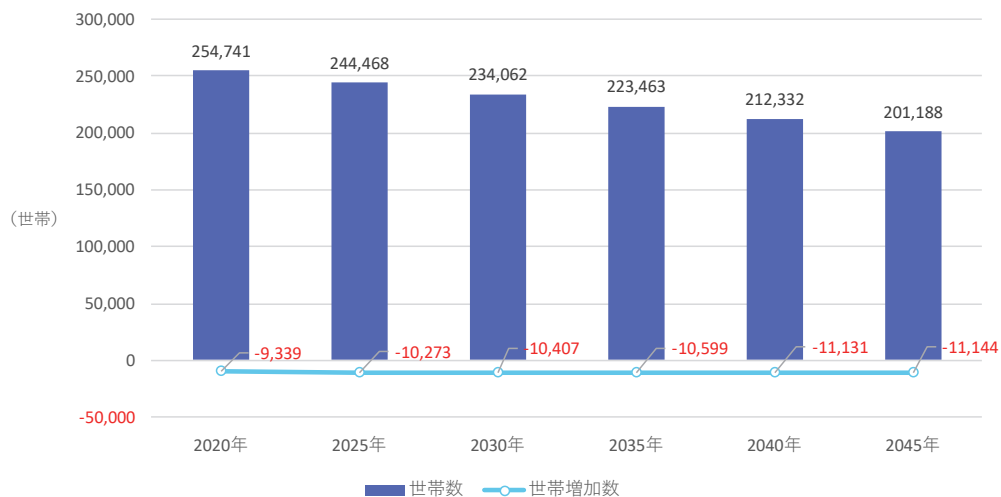


ストック戸数推計（鳥取県）

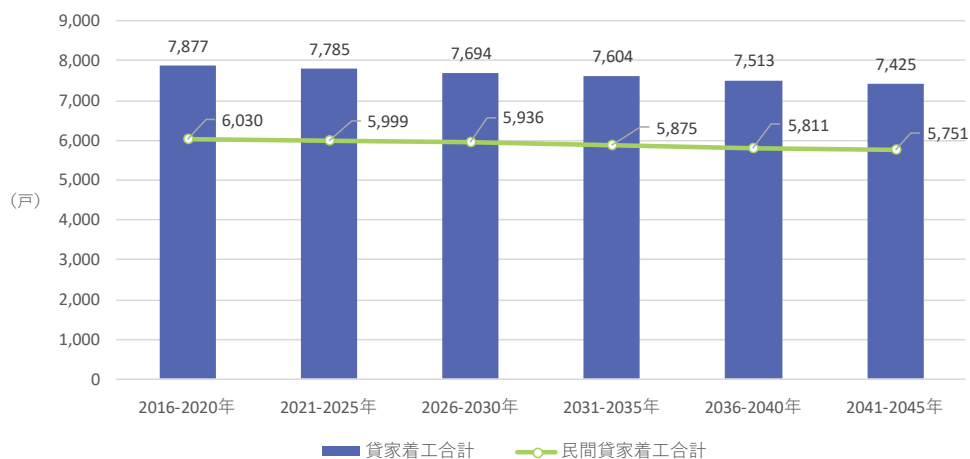


図表 2-3-2-2-32 ベースライン推計結果・島根県

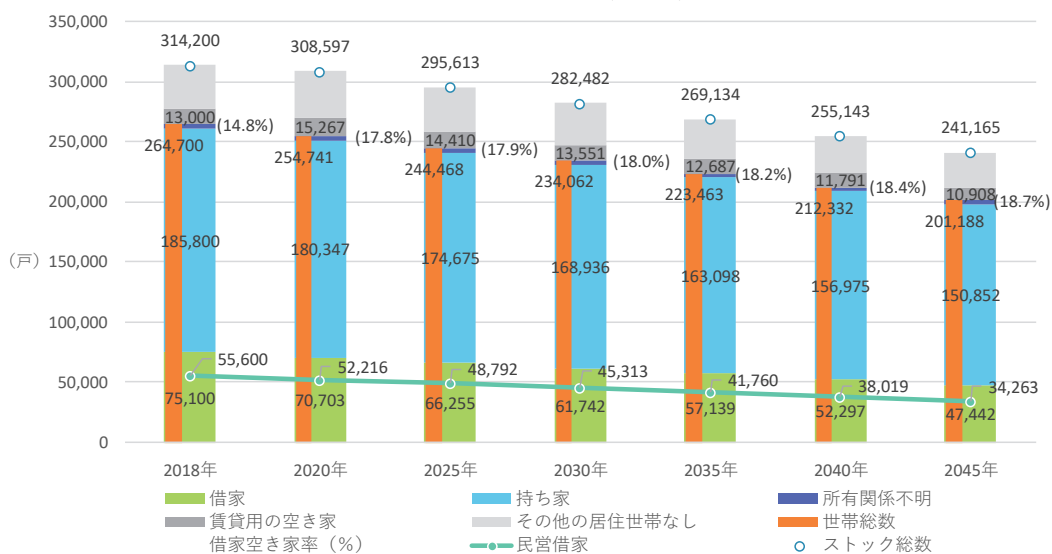
世帯数・世帯増加数推計（島根県）



貸家着工戸数推計（島根県）

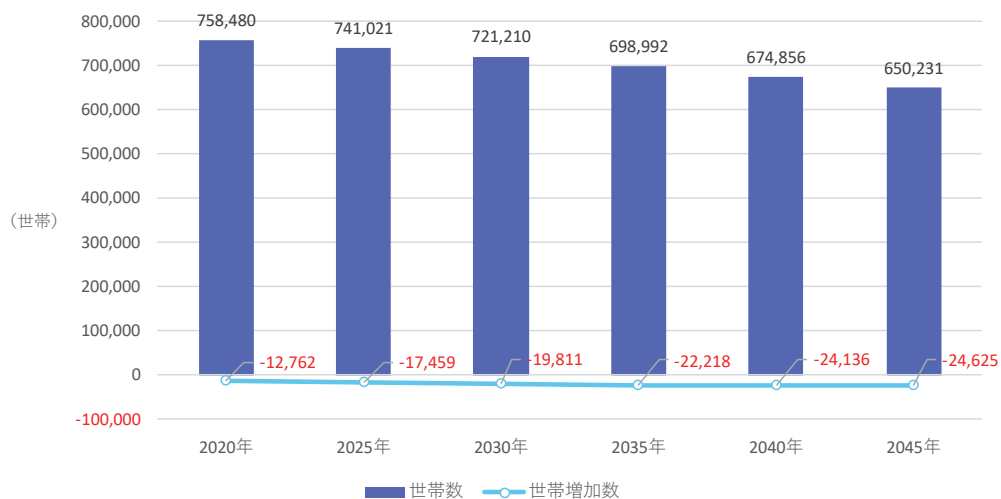


ストック戸数推計（島根県）

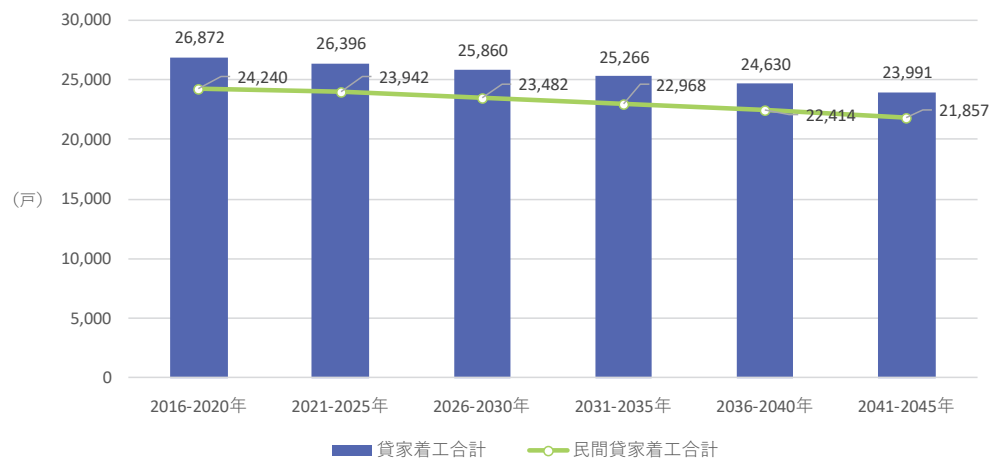


図表 2-3-2-2-33 ベースライン推計結果・岡山県

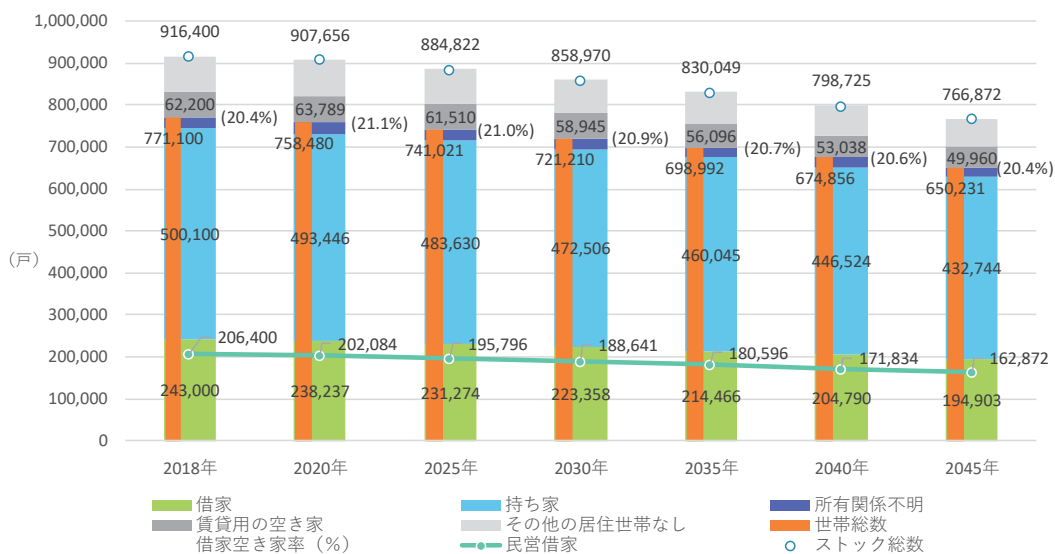
世帯数・世帯増加数推計（岡山県）



貸家着工戸数推計（岡山県）

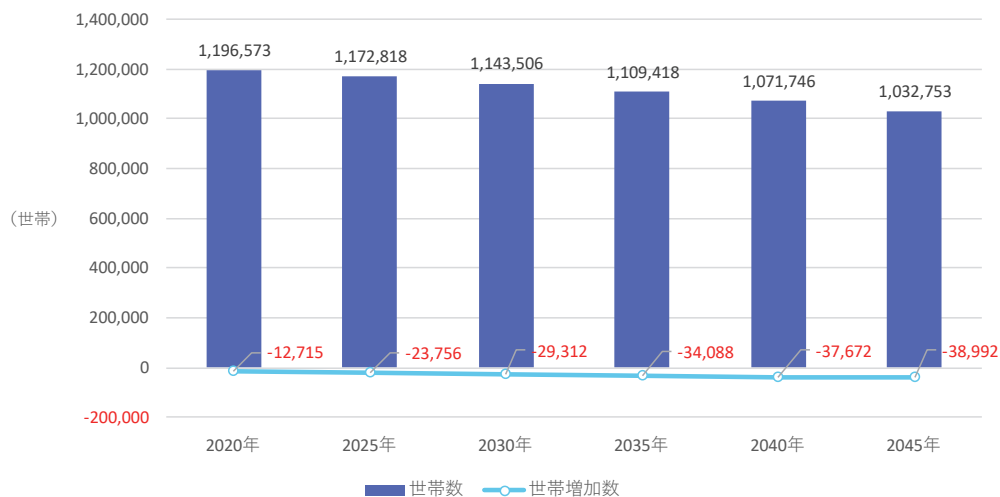


ストック戸数推計（岡山県）

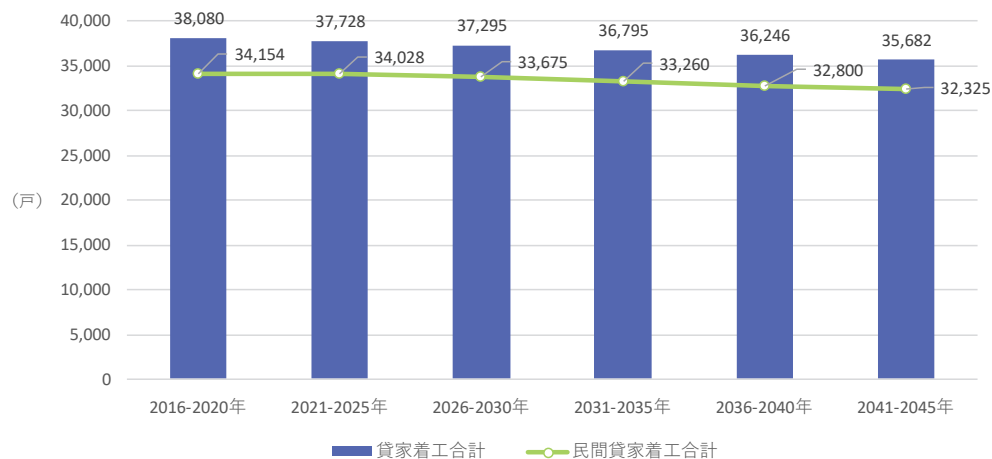


図表 2-3-2-2-34 ベースライン推計結果・広島県

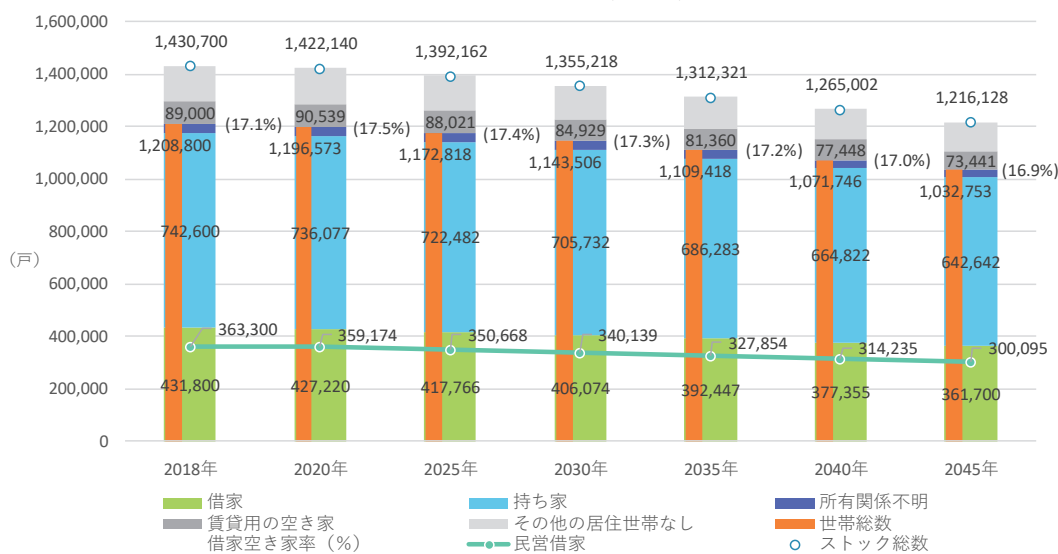
世帯数・世帯増加数推計（広島県）



貸家着工戸数推計（広島県）

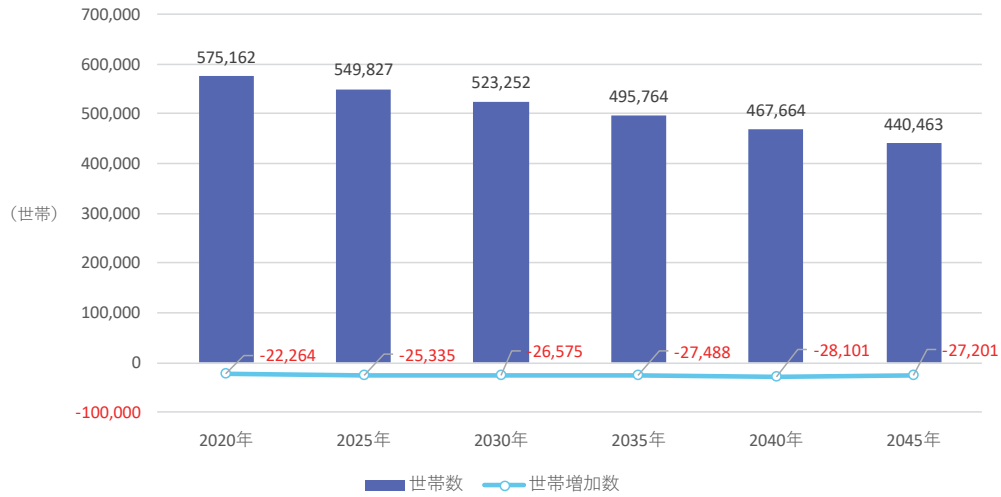


ストック戸数推計（広島県）

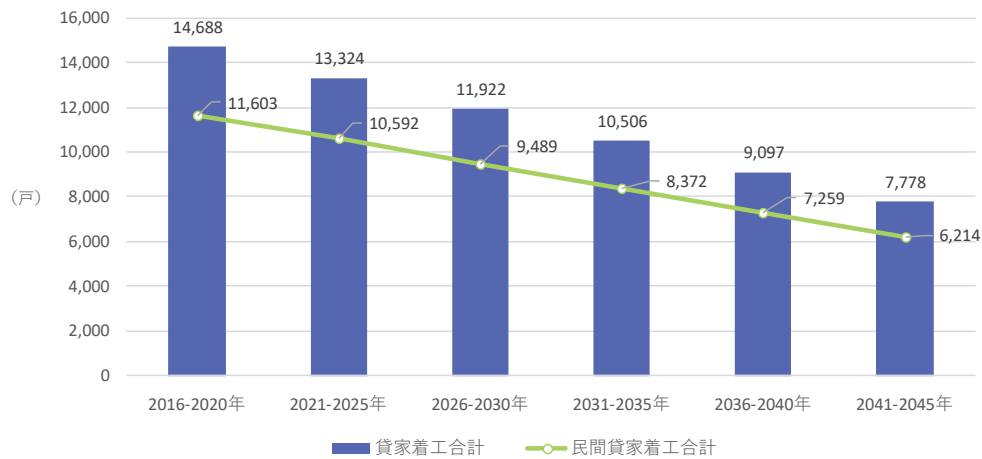


図表 2-3-2-2-35 ベースライン推計結果・山口県

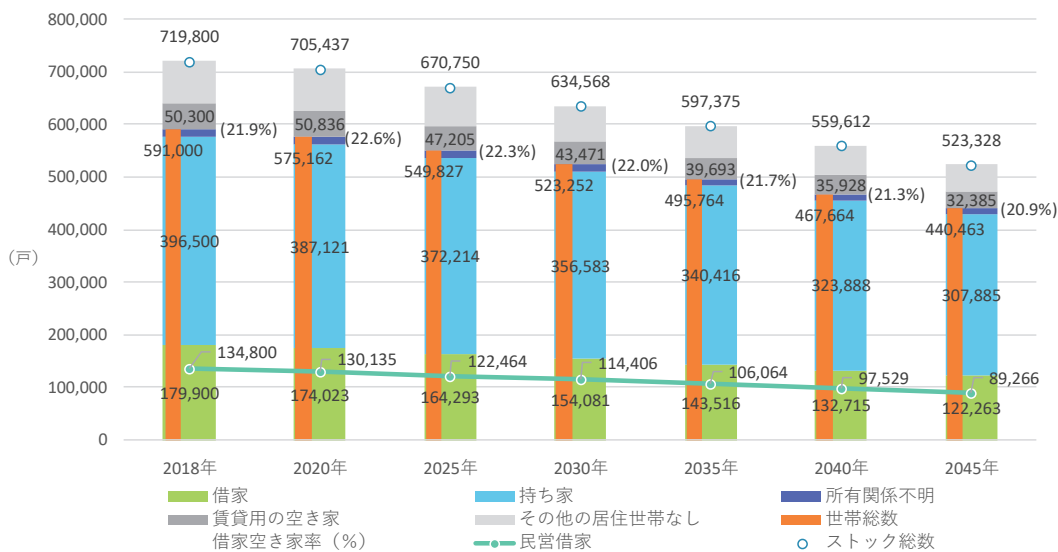
世帯数・世帯増加数推計（山口県）



貸家着工戸数推計（山口県）

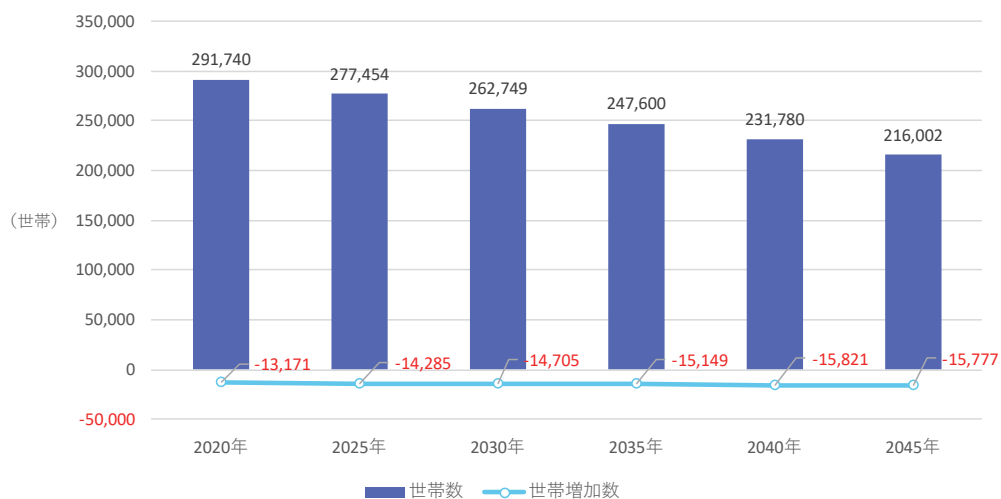


ストック戸数推計（山口県）

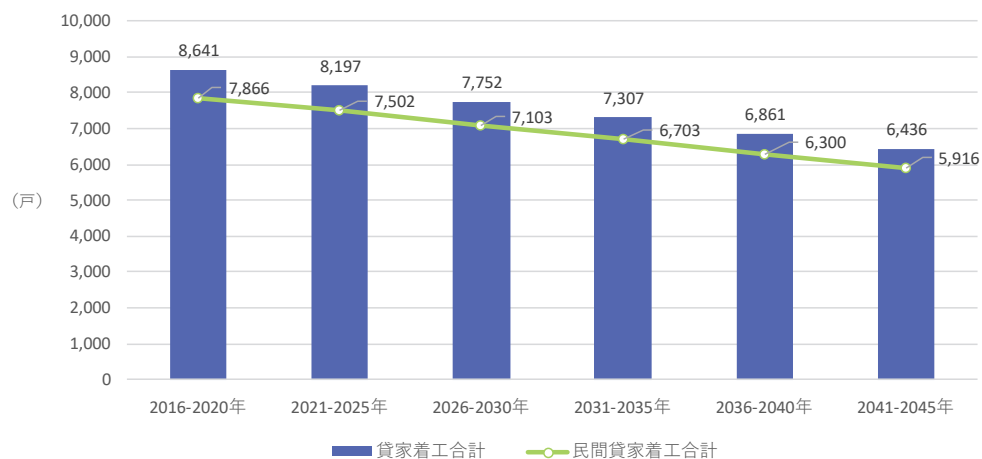


図表 2-3-2-2-36 ベースライン推計結果・徳島県

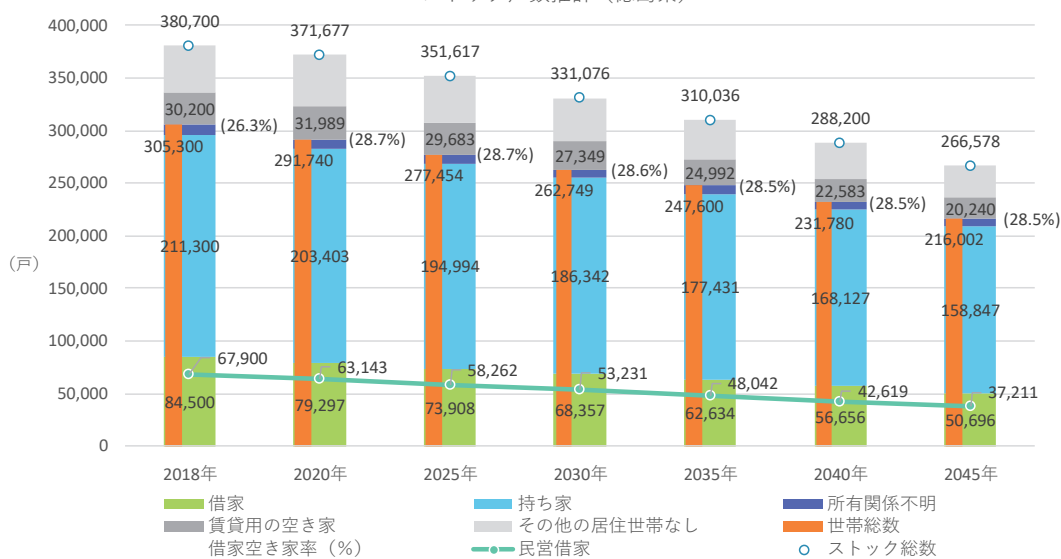
世帯数・世帯増加数推計（徳島県）



貸家着工戸数推計（徳島県）

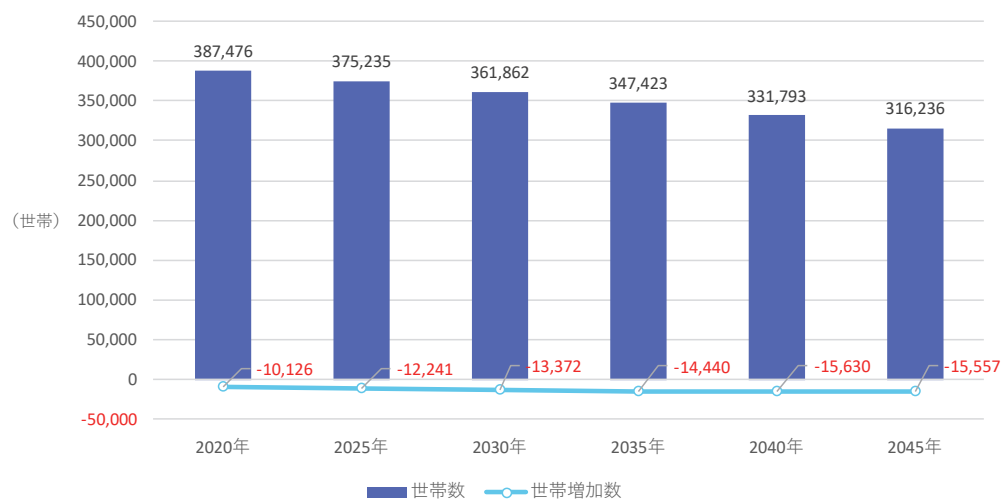


ストック戸数推計（徳島県）

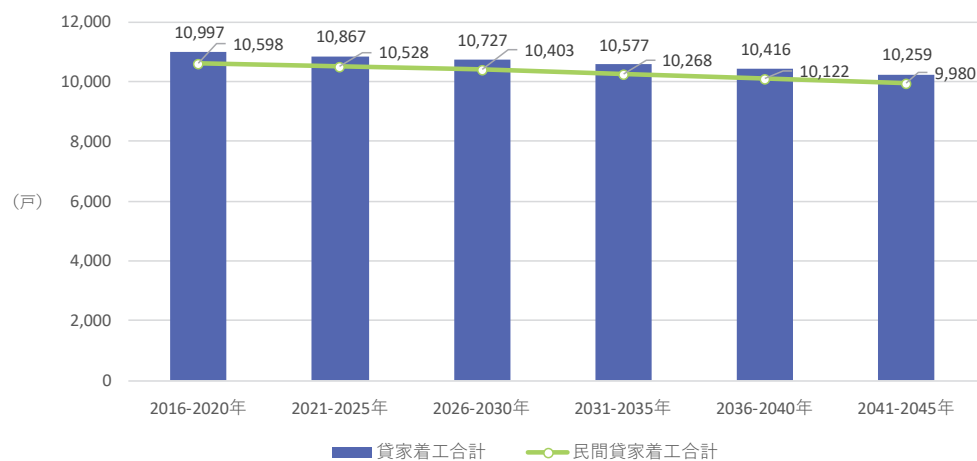


図表 2-3-2-2-37 ベースライン推計結果・香川県

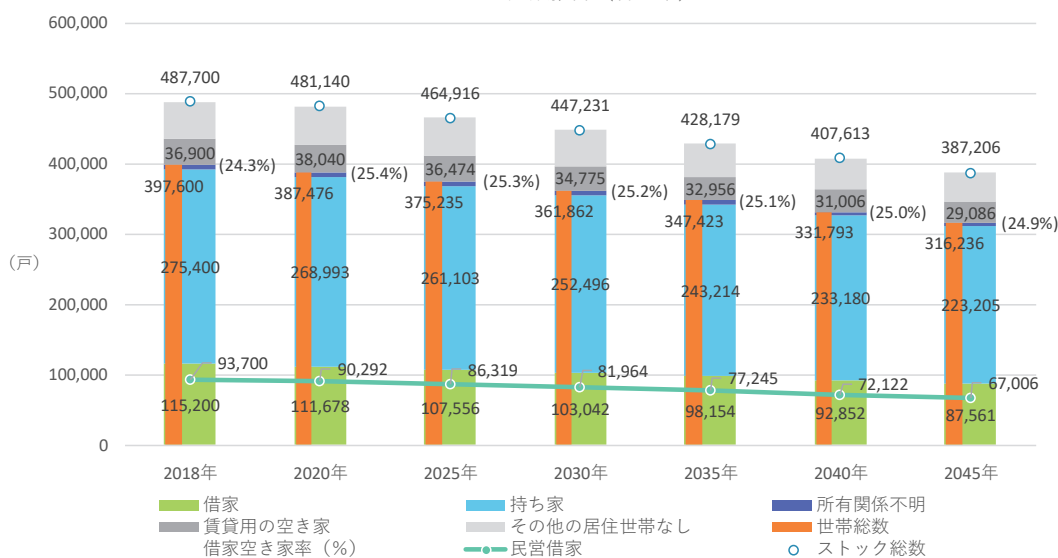
世帯数・世帯増加数推計（香川県）



貸家着工戸数推計（香川県）

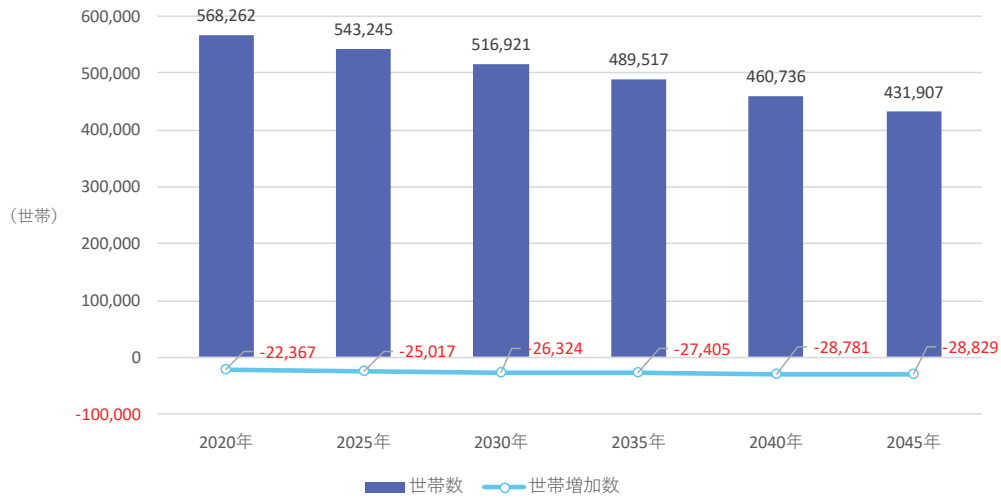


ストック戸数推計（香川県）

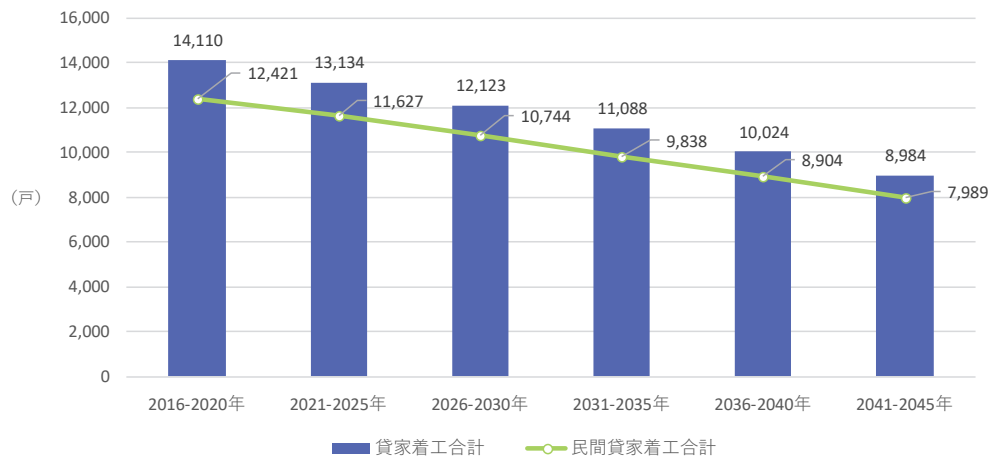


図表 2-3-2-2-38 ベースライン推計結果・愛媛県

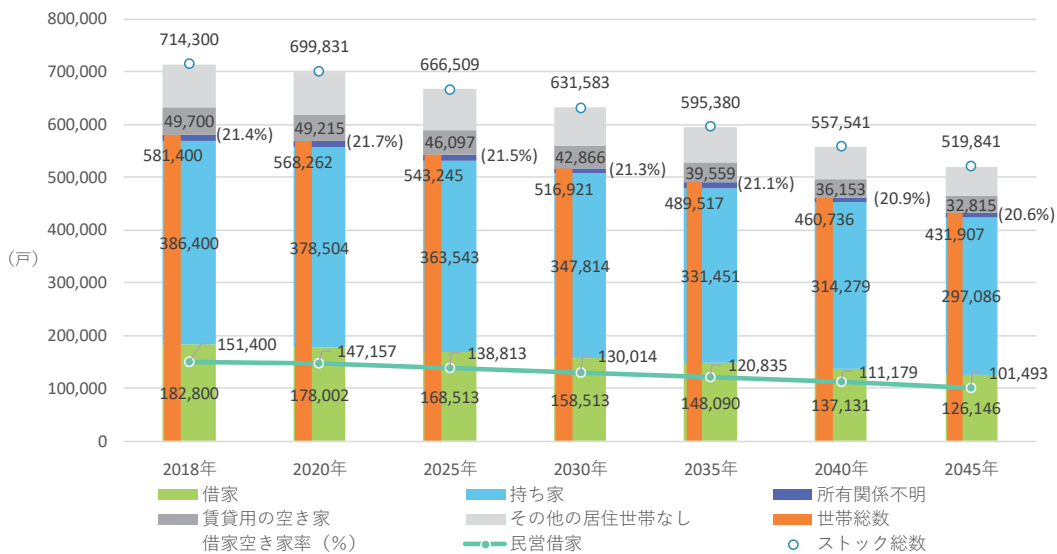
世帯数・世帯増加数推計（愛媛県）



貸家着工戸数推計（愛媛県）

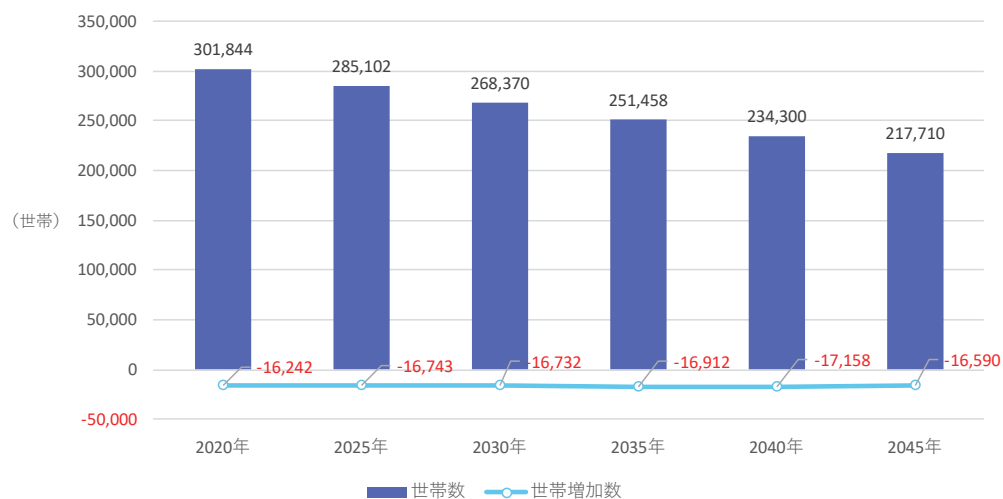


ストック戸数推計（愛媛県）

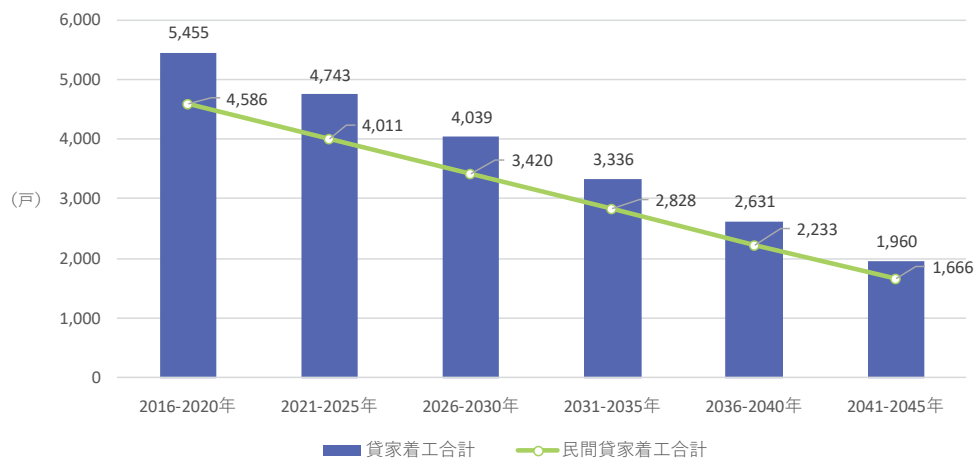


図表 2-3-2-2-39 ベースライン推計結果・高知県

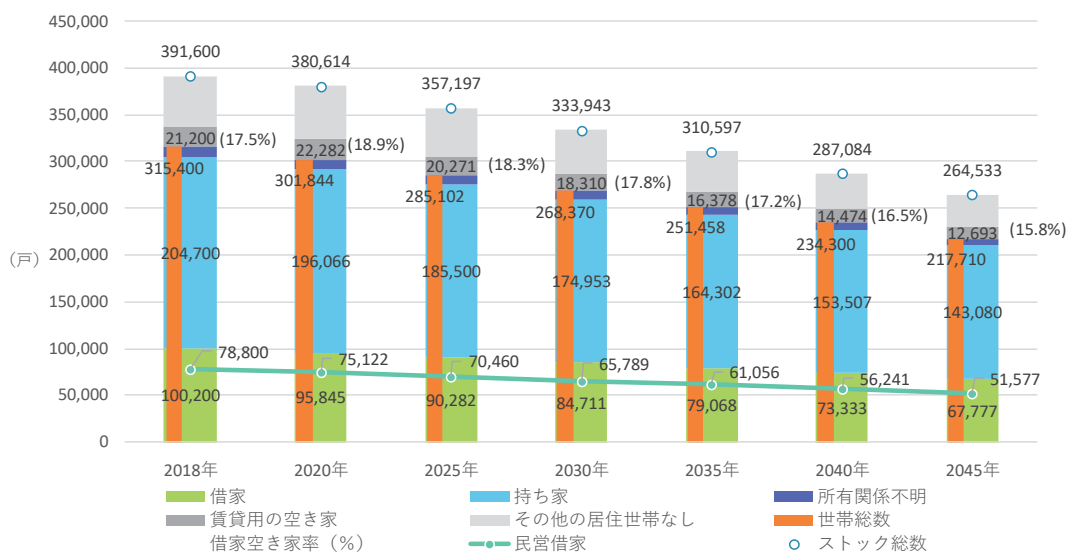
世帯数・世帯増加数推計（高知県）



貸家着工戸数推計（高知県）



ストック戸数推計（高知県）

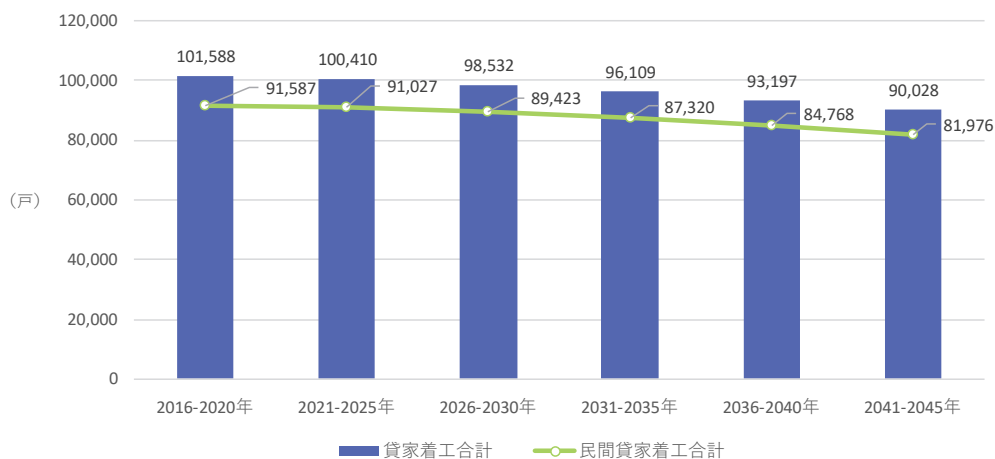


図表 2-3-2-2-40 ベースライン推計結果・福岡県

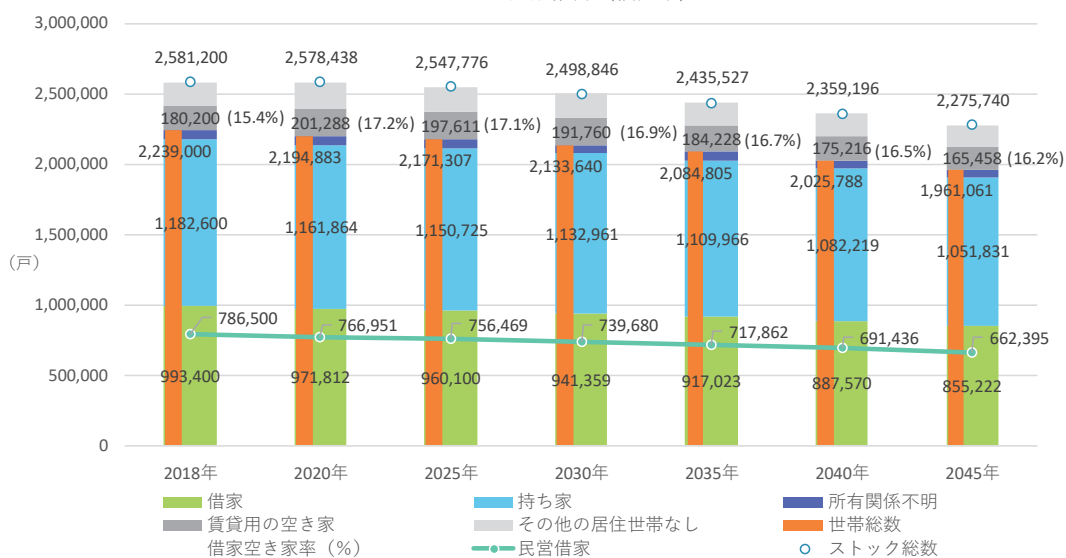
世帯数・世帯増加数推計（福岡県）



貸家着工戸数推計（福岡県）

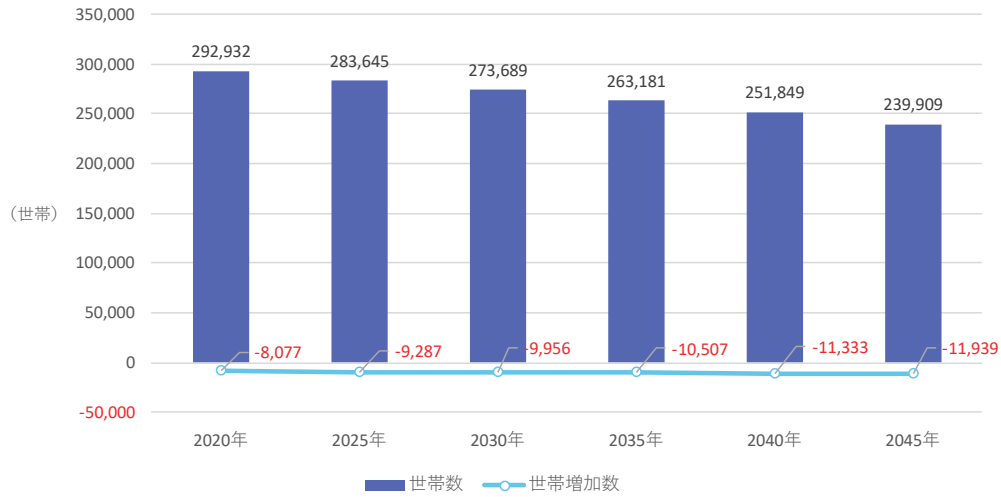


ストック戸数推計（福岡県）

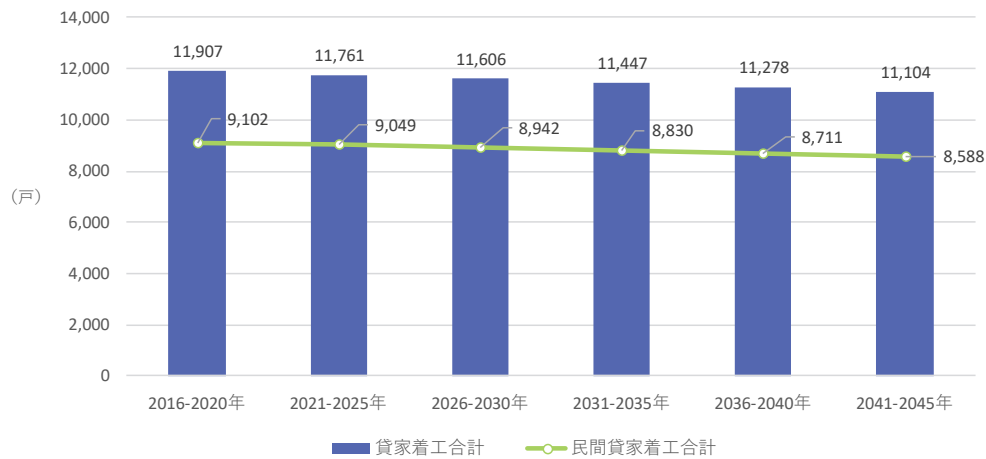


図表 2-3-2-2-41 ベースライン推計結果・佐賀県

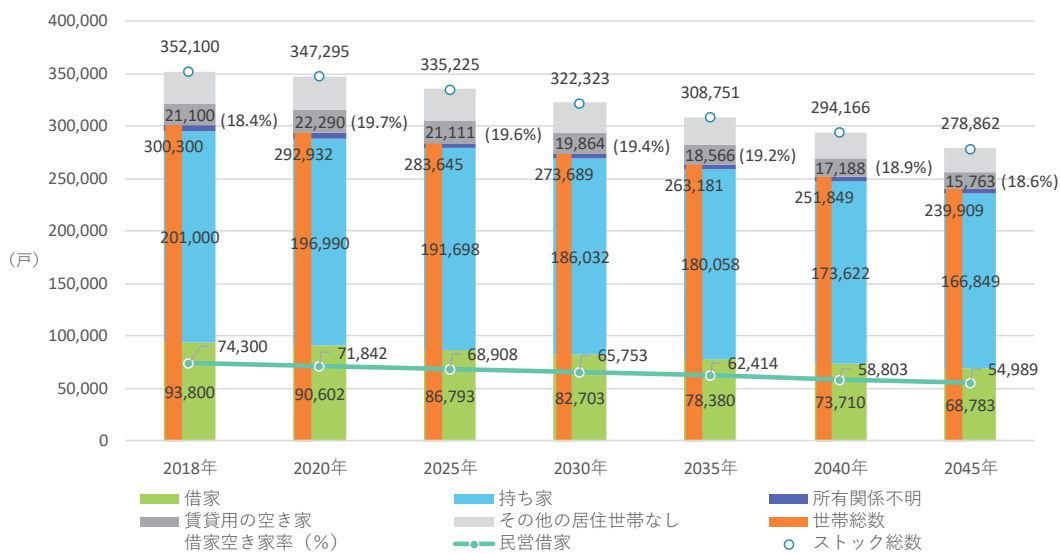
世帯数・世帯増加数推計（佐賀県）



貸家着工戸数推計（佐賀県）

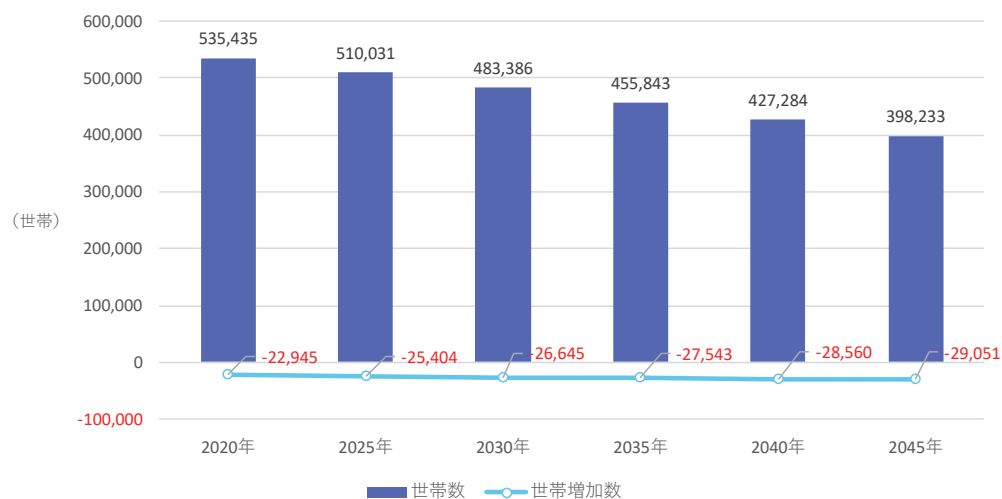


ストック戸数推計（佐賀県）

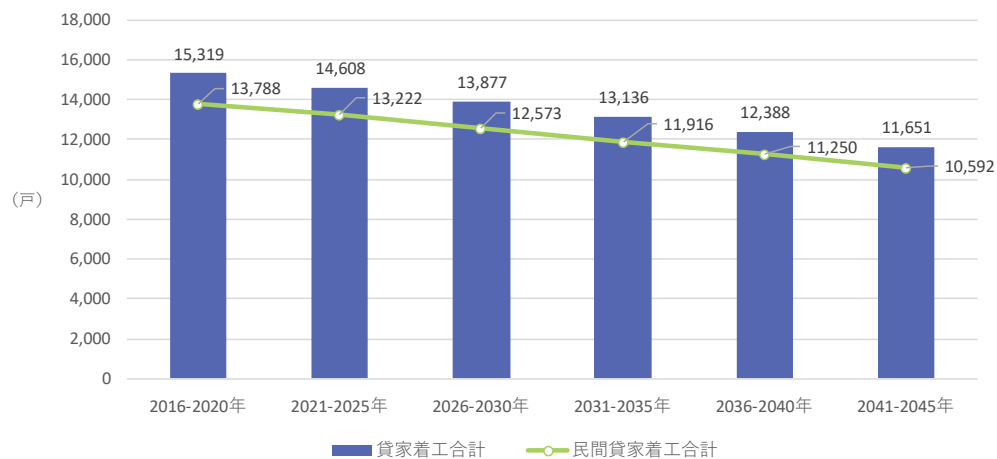


図表 2-3-2-2-42 ベースライン推計結果・長崎県

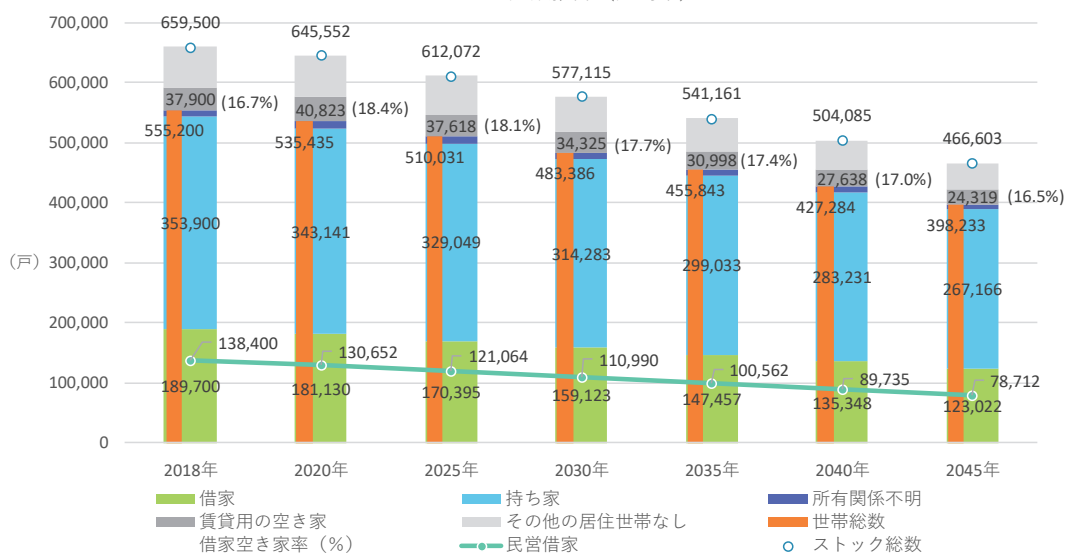
世帯数・世帯増加数推計（長崎県）



貸家着工戸数推計（長崎県）

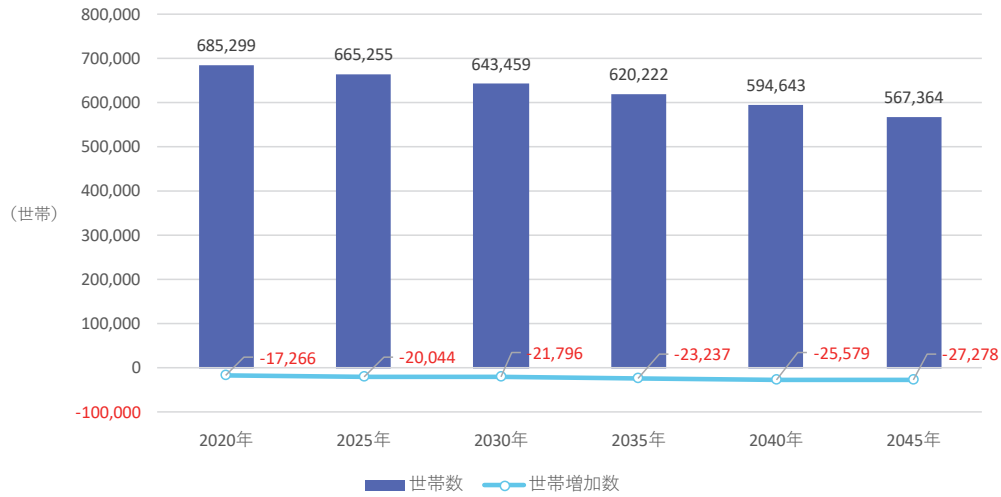


ストック戸数推計（長崎県）

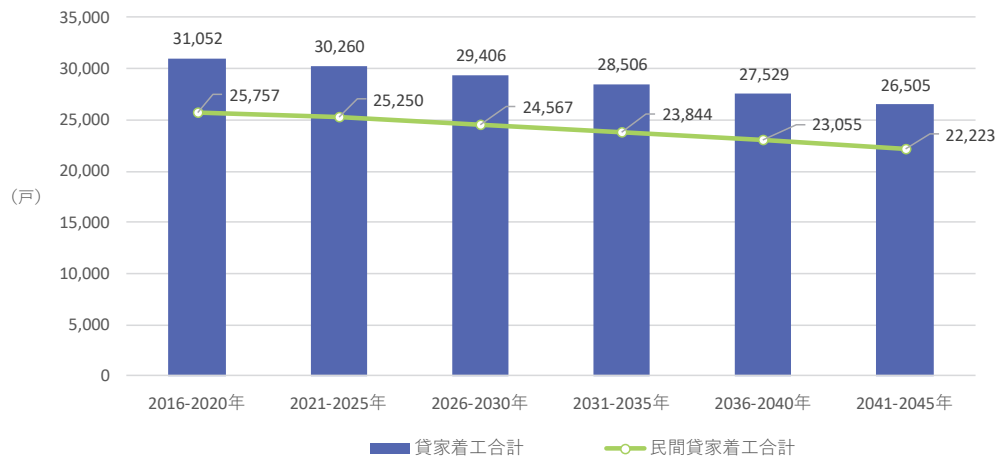


図表 2-3-2-2-43 ベースライン推計結果・熊本県

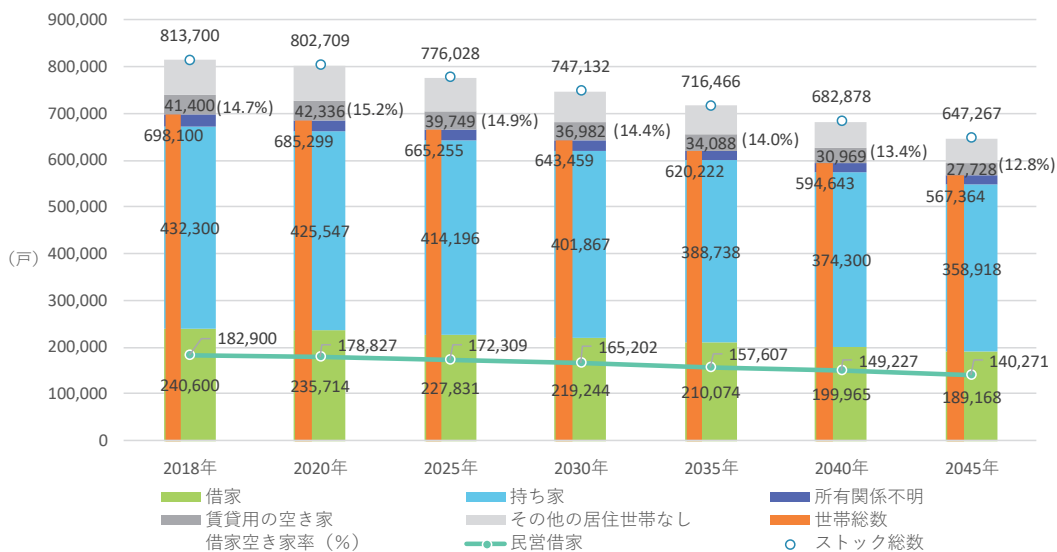
世帯数・世帯増加数推計（熊本県）



貸家着工戸数推計（熊本県）

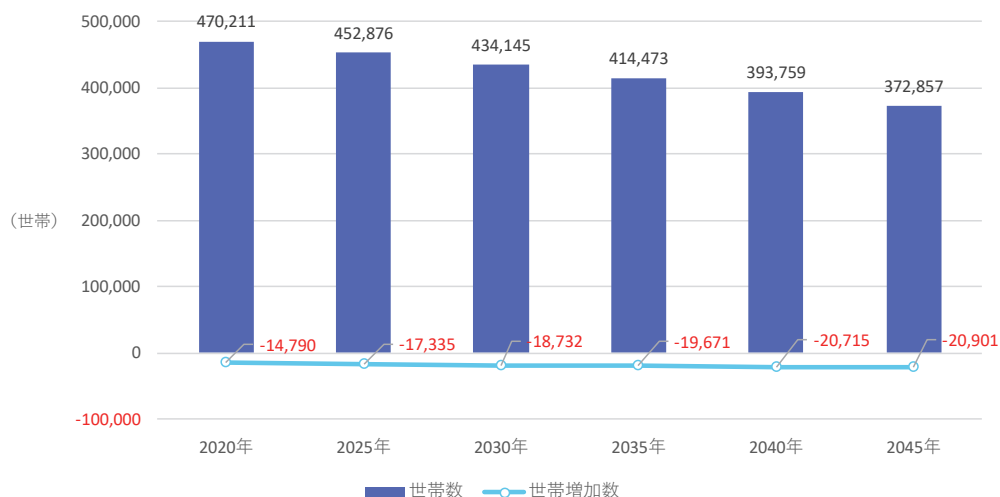


ストック戸数推計（熊本県）

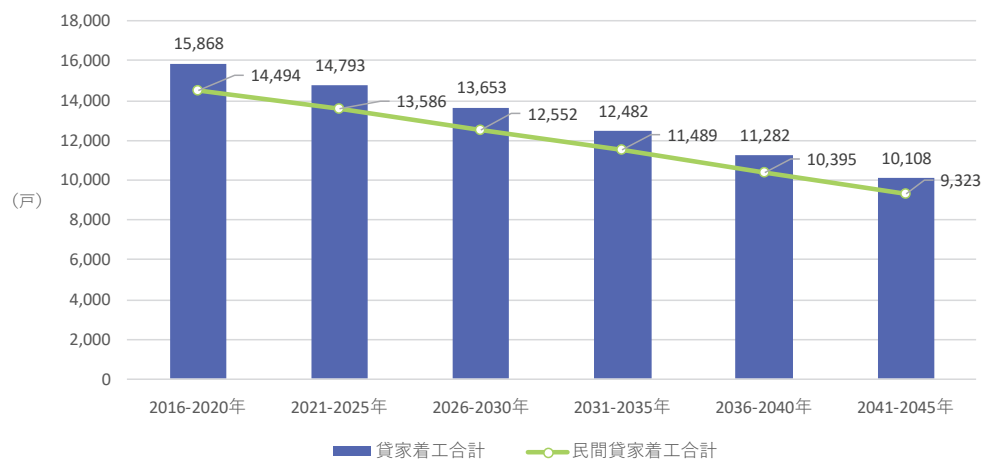


図表 2-3-2-2-44 ベースライン推計結果・大分県

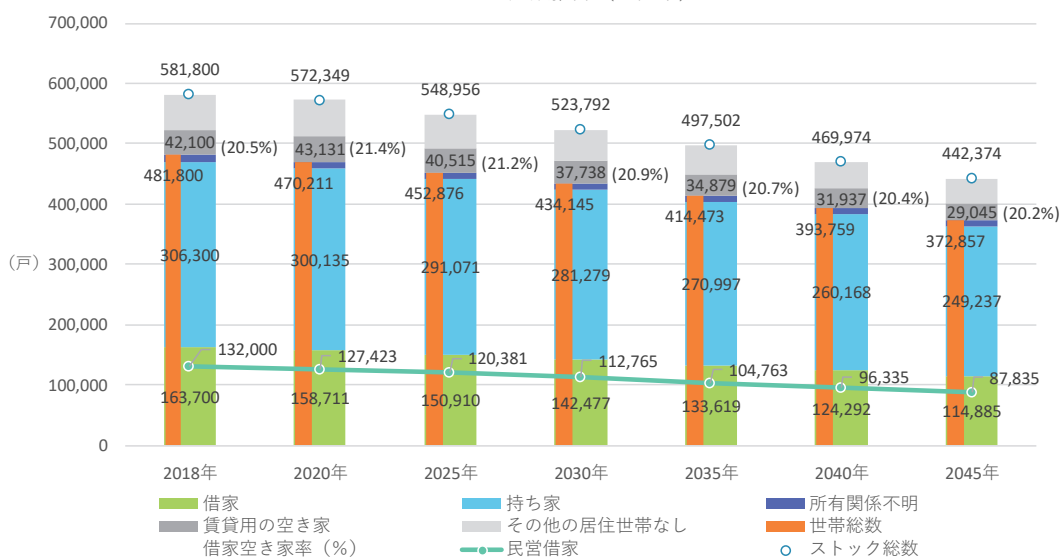
世帯数・世帯増加数推計（大分県）



貸家着工戸数推計（大分県）

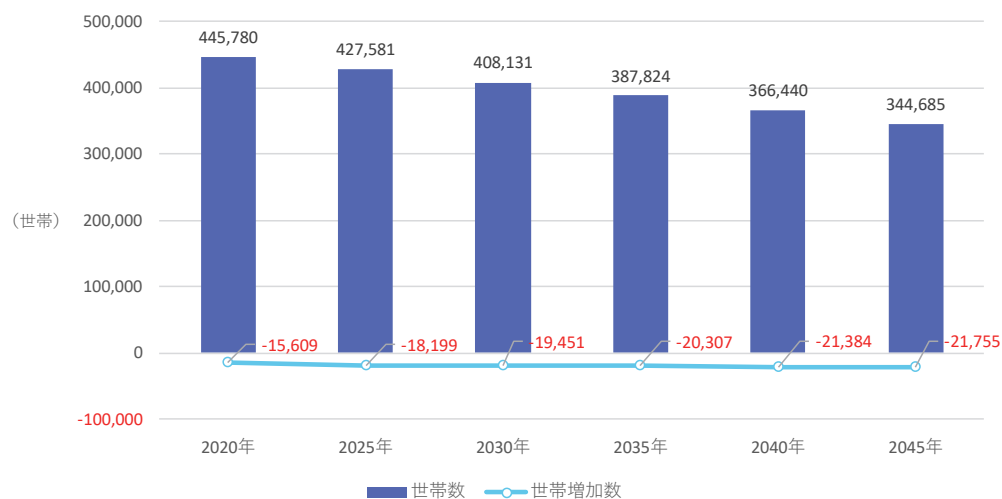


ストック戸数推計（大分県）

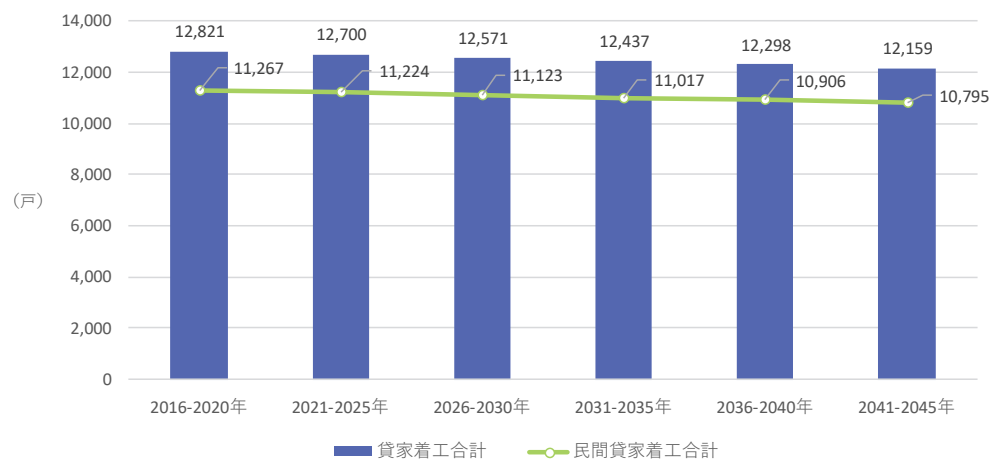


図表 2-3-2-2-45 ベースライン推計結果・宮崎県

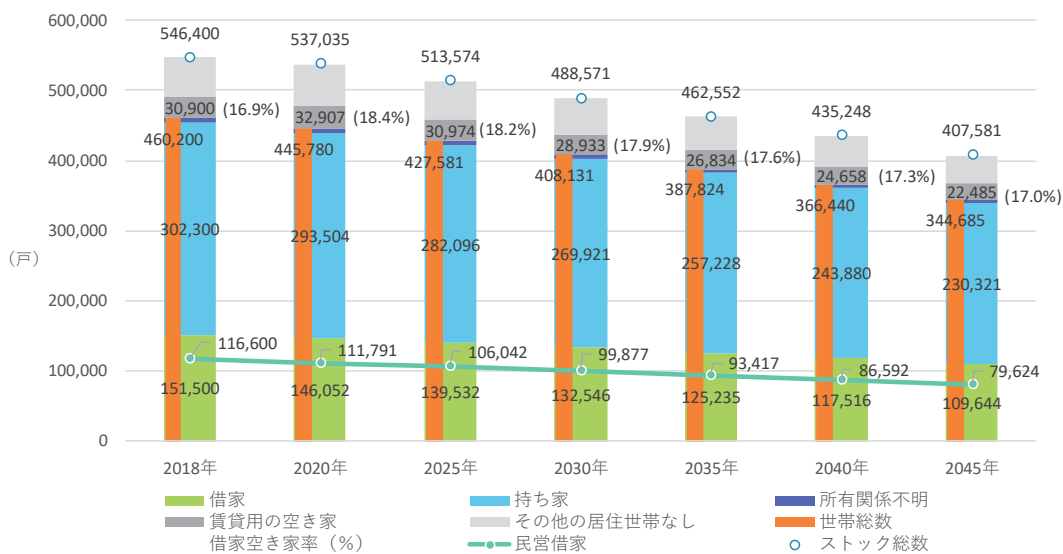
世帯数・世帯増加数推計（宮崎県）



貸家着工戸数推計（宮崎県）

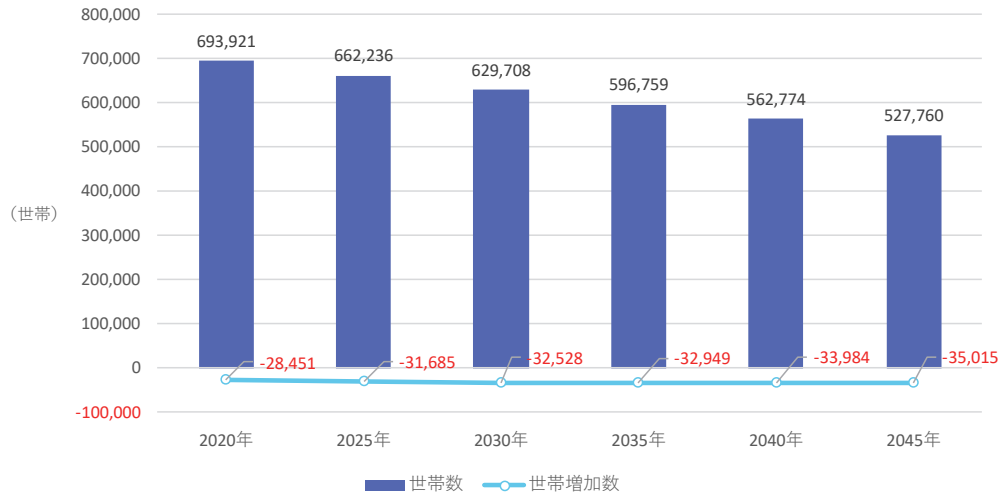


ストック戸数推計（宮崎県）

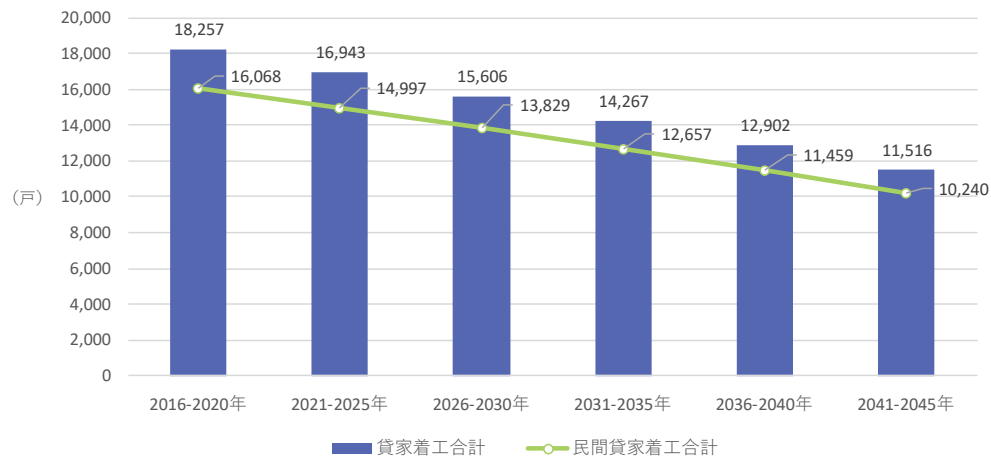


図表 2-3-2-2-46 ベースライン推計結果・鹿児島県

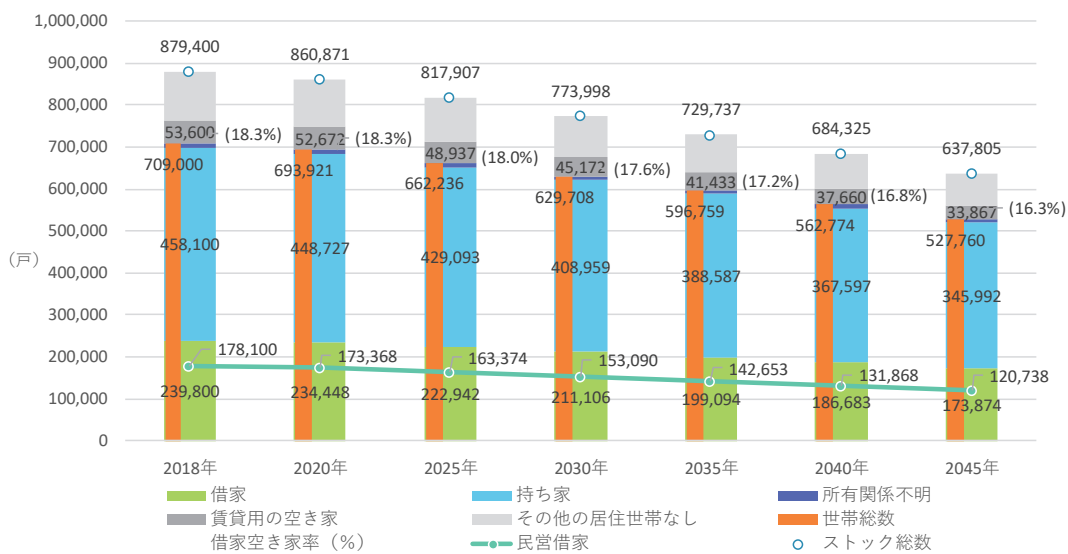
世帯数・世帯増加数推計（鹿児島県）



貸家着工戸数推計（鹿児島県）



ストック戸数推計（鹿児島県）

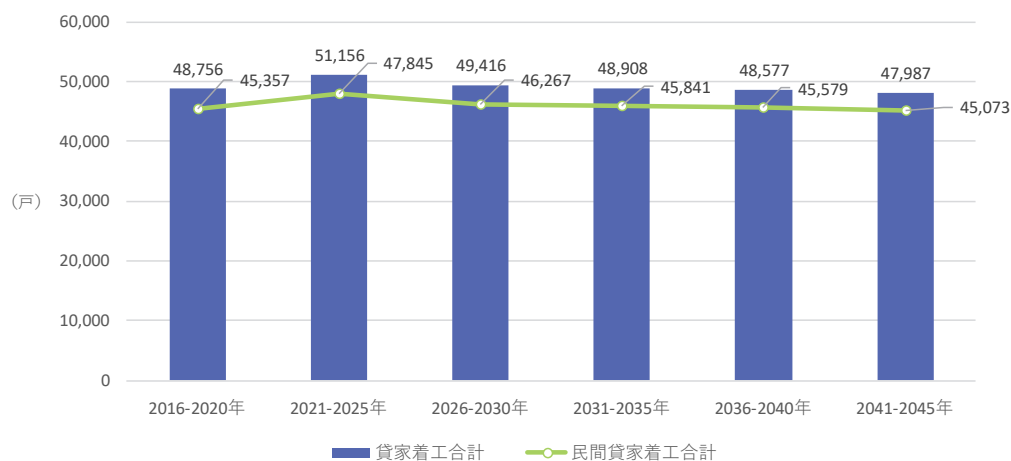


図表 2-3-2-2-47 ベースライン推計結果・沖縄県

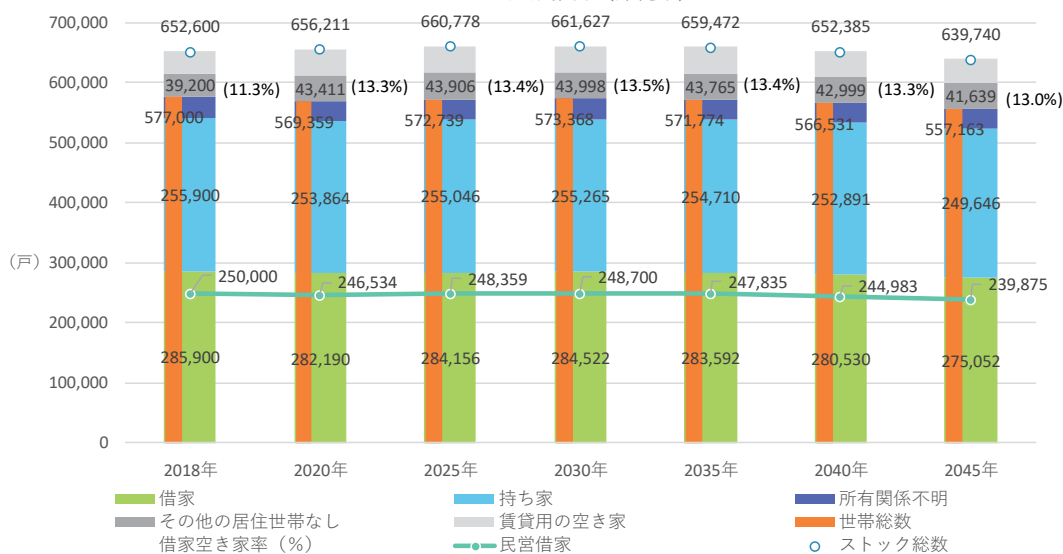
世帯数・世帯増加数推計（沖縄県）



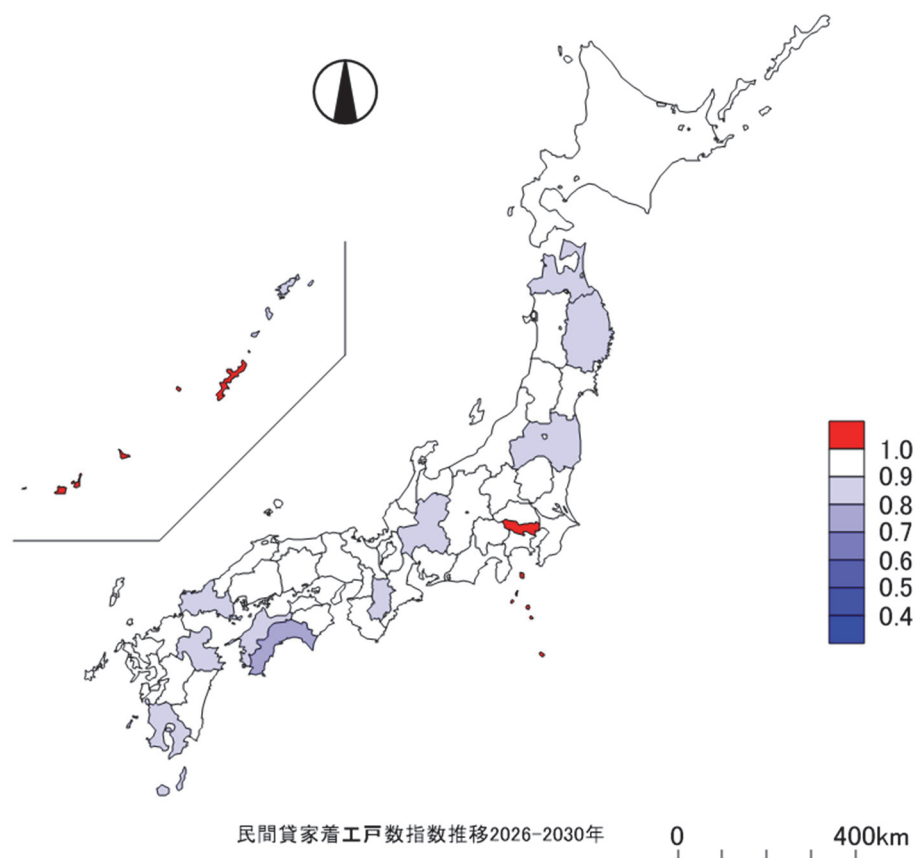
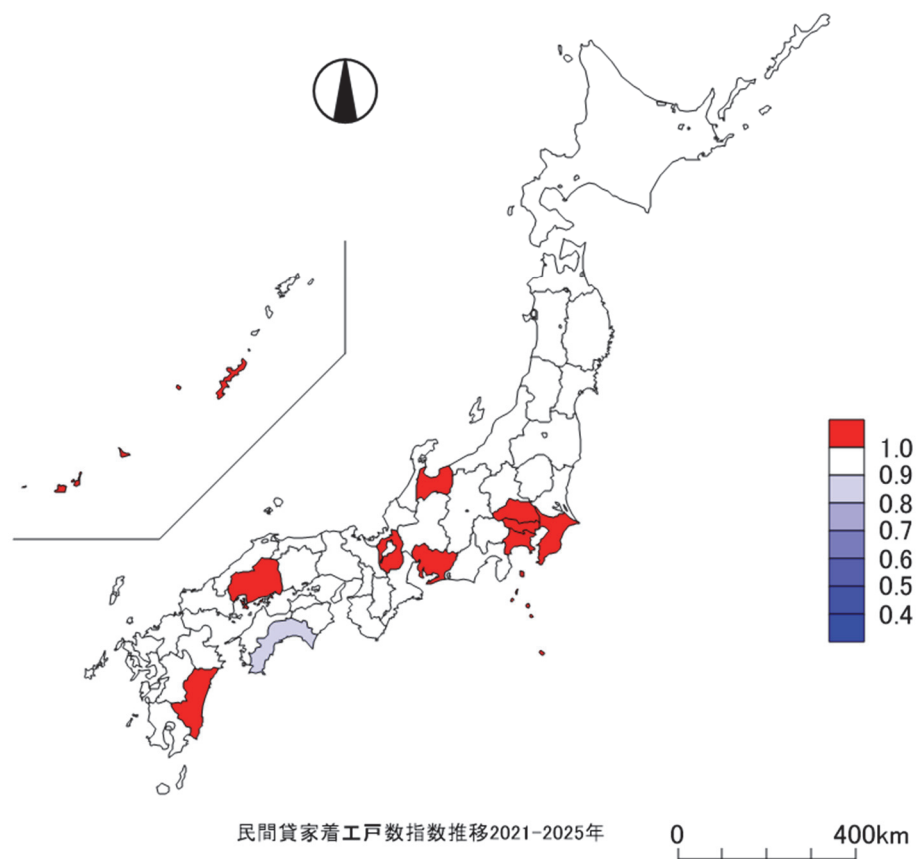
貸家着工戸数推計（沖縄県）

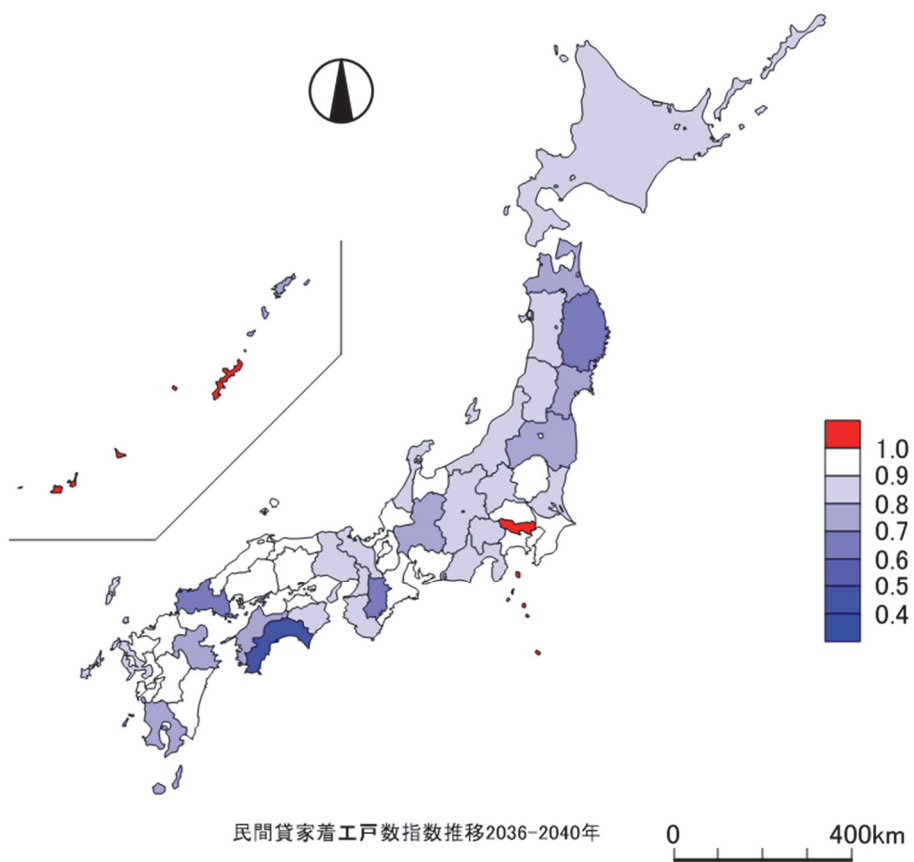
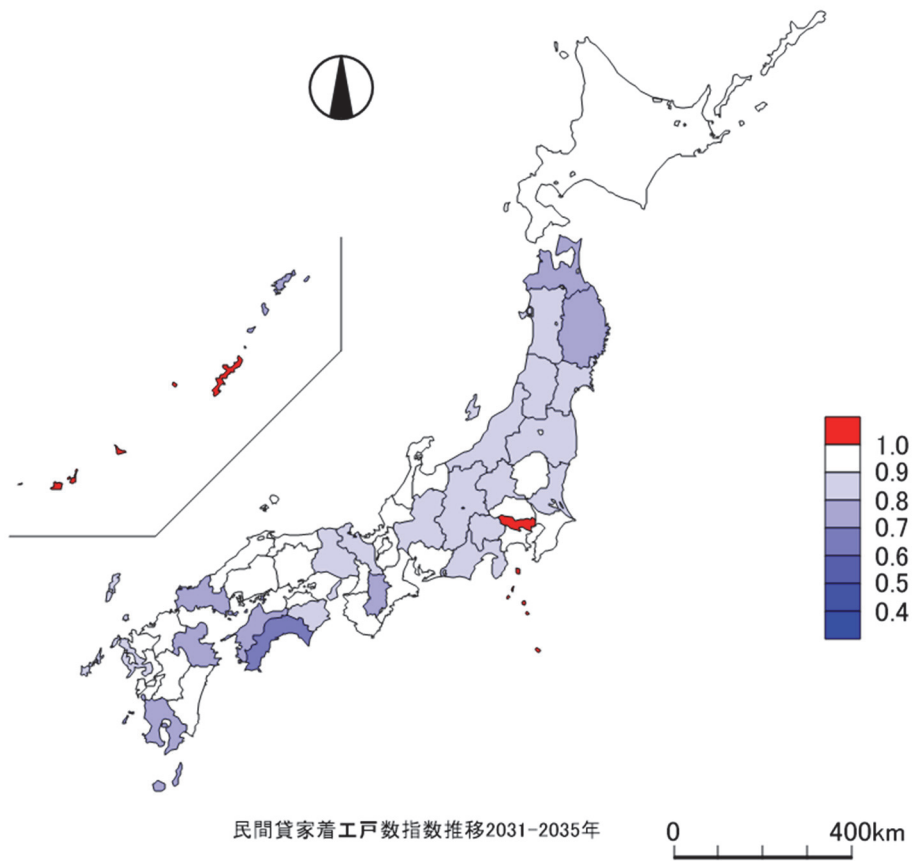


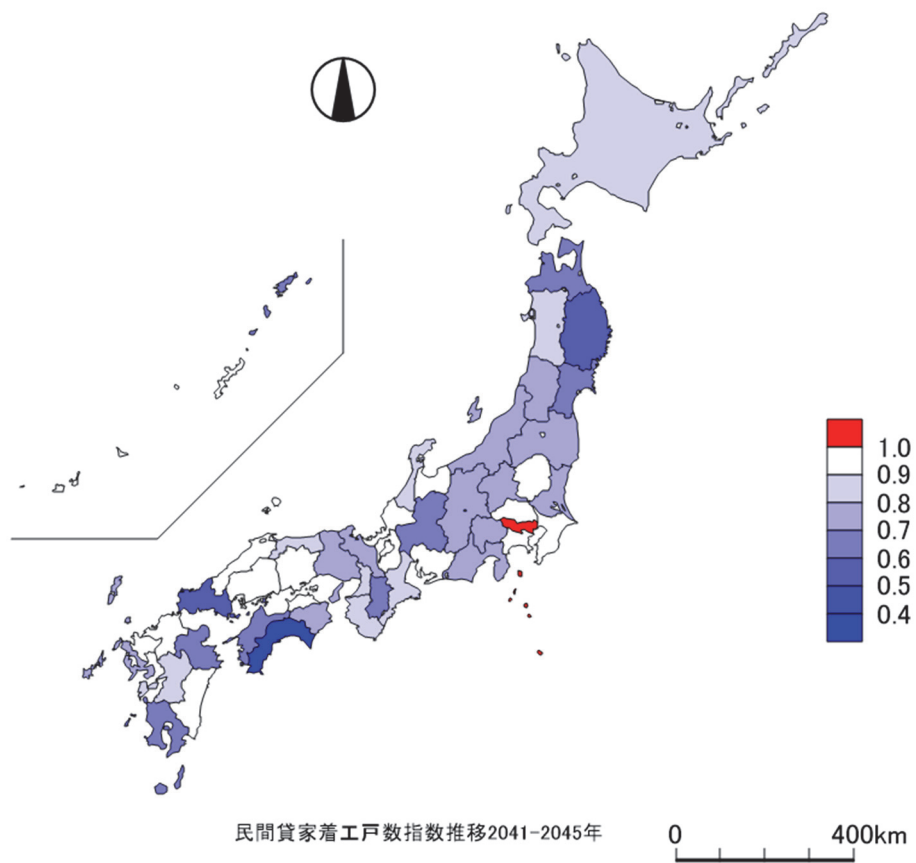
ストック戸数推計（沖縄県）



図表 2-3-2-2-48 ベースライン推計結果都道府県民間貸家着工戸数 2016-2020 を基準にした指数
推移







3. シミュレーション

1 | アンケート結果に基づくシミュレーション

(1) 経営者アンケート調査に基づく分析結果

第1章第2節に示した賃貸住宅経営者を対象としたアンケート調査から、次のような分析を行った。ある特徴を持つ経営者と、そうでない経営者を比較したときに、特徴を持つ経営者が、そうでない経営者に比べ、どの程度賃貸住宅投資を行っているかを戸数や投資額で示すものである。

これにより、次のような分析結果が得られた。

- 年収が1,000万円以上の経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅投資戸数が12戸多い、投資額が約1.5億円高い。
- 専業で賃貸住宅を経営している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅投資戸数が4戸多い、投資額が約1.3億円高い。
- 賃貸住宅の期待利回りを重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅投資戸数が2戸多い。
- 物件周辺の土地利用を重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が2戸多い、投資額が6千万円高い。
- 物件の延べ床面積を重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が2戸多い。
- 融資の実効性を重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が4戸多い。
- 融資金利を重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が4戸多い。
- 物件の建築費・取得費を重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が3戸多い。
- 税制優遇を重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が3戸多い。
- 土地所有の有無を重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が3戸多い。
- 物件の建築業者の信頼度を重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が4戸多い、投資額が約8千万円高い。
- 物件の管理業者の信頼度を重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が2戸多い。
- 物件の維持管理費用の負担水準を重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が3戸多い。
- 賃貸住宅以外、土地も所有している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が2戸多い。

(2) 経営者アンケート調査分析結果のシミュレーションへの応用

この分析結果を用いて、賃貸住宅着工戸数将来推計のベースライン推計に当てはめて、シミュレー

ションを行う。

基本的には、ある特徴を持った経営者が、アンケートの回答どおり新規投資した場合に、賃貸住宅戸数が何戸増加するかを算出する。

例えば、融資金利を重視している経営者の割合は 46.27%であり、アンケートで今後新規投資するとした割合は 24.62%である。つまり、将来融資環境が良くなったときに、経営者全体の $46.27\% \times 24.62\%$ がそれぞれ 4 戸ずつ新規投資するということになる。

ただし、経営者全体の数は、平成 30 年住宅・土地統計調査から、現住居以外に所有する住宅の主な用途を貸家用としている世帯数とする。これを賃貸住宅経営世帯数として、普通世帯総数に対する賃貸住宅経営世帯比率を都道府県毎に算出する。

賃貸住宅経営世帯比率は将来も変わらないものと仮定して、ベースライン推計による将来世帯数推計値に、賃貸住宅経営世帯比率を乗じて、2020～2045 年の賃貸住宅経営世帯数を導く。

2020～2045 年、各年の賃貸住宅経営世帯数に、特徴的経営者比率、新規投資比率、投資戸数を乗じて、各年の新規投資戸数を算出する。

この際、新規投資は将来の 5 カ年において行うものと仮定し、2020～2045 年の新規投資戸数は、2016～2020 年、2021～2025 年、2026～2030 年、2031～2035 年、2036～2040 年、2041～2045 年の新規投資戸数と見なす。

ベースライン推計の民間貸家着工総数推計値に、新規投資戸数を加算して、シミュレーションによる民間貸家着工戸数推計値を求める。これを都道府県毎に行う。

以上をまとめると次のようになる。

$$\text{シミュレーションによる民間貸家着工戸数推計値} = \text{将来世帯数} \times \text{賃貸住宅経営世帯比率} \times \text{特徴的経営者比率} \times \text{新規投資比率} \times \text{投資戸数}$$

賃貸住宅経営世帯比率 = 現住居以外に貸家用住宅所有世帯 / 普通世帯総数

特徴的経営者比率は、アンケート回答経営者全体に対する比率

新規投資比率は、アンケートにおいて今後新規投資すると回答した比率

新規投資戸数は、特徴的経営者が、それ以外の経営者より、その特徴を要因として新規投資する戸数

(3)居住者アンケート調査の分析結果

第 1 章第 3 節に示した賃貸住宅居住者を対象としたアンケート調査結果から、何が要因で賃貸住宅に転居する確率が何パーセント変化するのか分析した。

これにより、次のような、分析結果が得られた。

- 過去に賃貸住宅から賃貸住宅に転居した人について、年齢が 10% 高くなると、賃貸住宅に転居する確率が 1.6% 上昇する。

(4)居住者アンケート調査分析結果のシミュレーションへの応用

賃貸住宅居住者の平均年齢が 10% 上昇したときに、1.6% 転居確率が高まることで、需要が喚起され、その分賃貸住宅新規着工されるものとして、ベースライン推計を用いて次のようにシミュレーションを行う。

ベースライン推計の将来世帯数推計値に、平成 30 年住宅・土地統計調査における民営借家世帯比率を乗じて民営借家世帯数を求める。民営借家世帯比率は将来も変化しないと仮定し、2020～2045 年、各

年の民営借家世帯数を算出する。

これに、転居確率 1.6% を乗じて算出した数値を、民間貸家新規着工戸数とする。

転居確率は、将来の 5 カ年におけるものと仮定し、2020～2045 年の民間貸家新規着工戸数は、2016～2020 年、2021～2025 年、2026～2030 年、2031～2035 年、2036～2040 年、2041～2045 年の新規投資戸数と見なす。したがって、2019～2020 年は 2/5 を乗じる。

ベースライン推計の民間貸家着工総数推計値に、民間貸家新規着工戸数を加算して、シミュレーションによる民間貸家着工戸数推計値を求める。これを都道府県毎に行う。

以上をまとめると次のようになる。

シミュレーションによる民間貸家着工戸数推計値 = 将来世帯数 × 民営借家世帯比率 × 賃貸住宅転居確率

民営借家世帯比率は、平成 30 年住宅・土地統計調査における、民営借家世帯数 / 主世帯総数

賃貸住宅転居確率は、アンケート結果の分析において、賃貸住宅居住者の年齢が平均 10% 上昇したときに賃貸住宅に転居する確率

2 | シミュレーション結果

(1) シナリオ設定

ここでは、次の 3 つの分析結果に基づき設定したシナリオにより、前述の方法でシミュレーションを実施した。

- ・ 融資金利を重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が 4 戸多い。
- ・ 物件の建築費・取得費を重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が 3 戸多い。
- ・ 過去に賃貸住宅から賃貸住宅に転居した人について、年齢が 10% 高くなると、賃貸住宅に転居する確率が 1.6% 上昇する。

<シナリオ 1>

- ・ 2026 年以降、アパートローンの金利が引き下げられ、融資金利を重視する経営者により新規賃貸住宅投資がなされていく。

<シナリオ 2>

- ・ 2026 年以降、建築費単価が下落し、物件取得費が低下したことから、物件価格を重視する経営者により新規賃貸住宅投資がなされていく。

<シナリオ 3>

- ・ 2026 年以降、賃貸住宅居住者の平均年齢が高くなり、賃貸住宅から持ち家ではなく賃貸住宅への転居を希望する世帯が増加した。そうした需要増に伴い、新規の賃貸住宅着工が増加していく。

なお、シミュレーション結果は、都道府県別のバラツキを考慮して、次のように地域別に示す。

北海道	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
中部	新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県
近畿	三重県、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・沖縄	福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

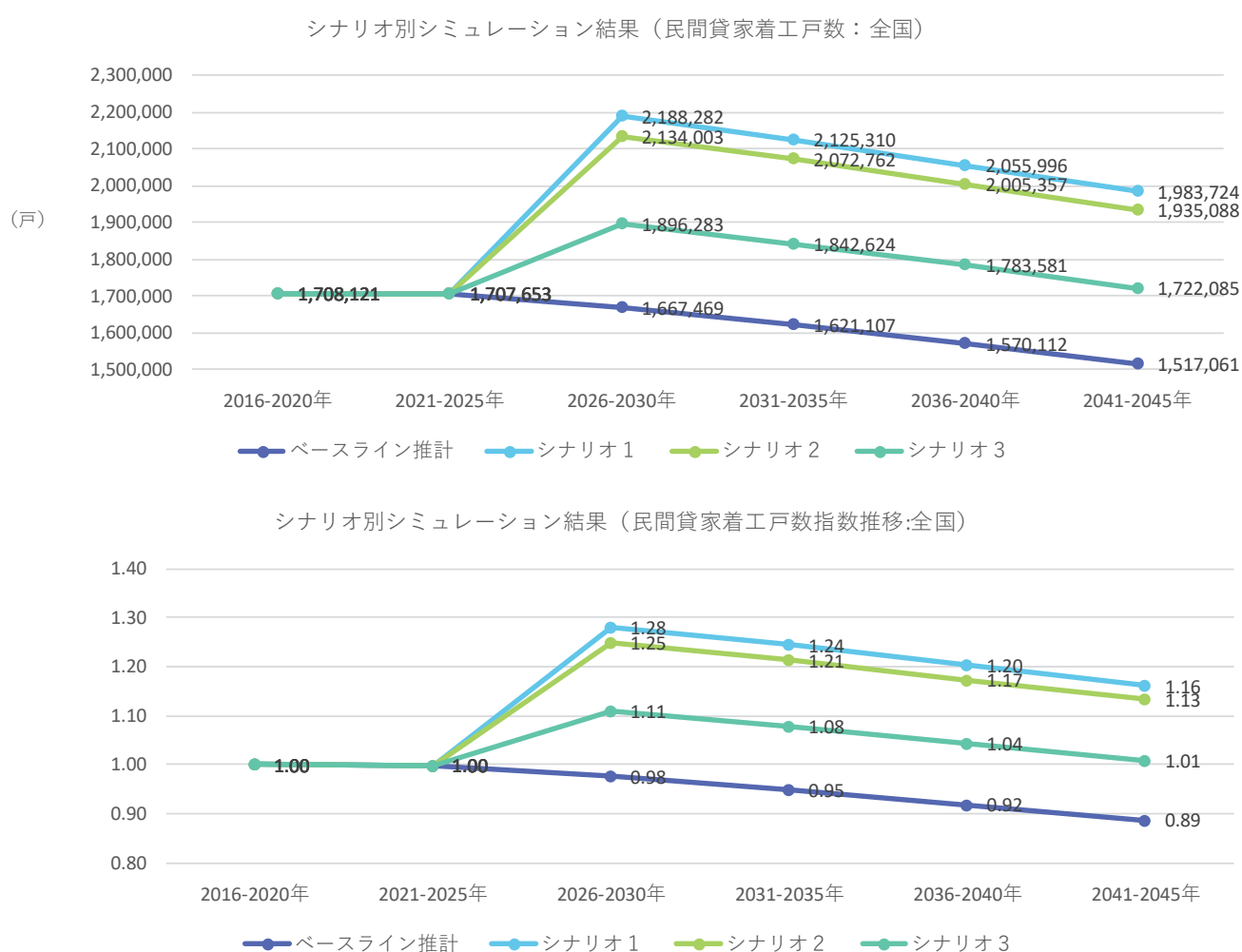
(2)シミュレーション結果

いずれのシナリオも 2026 年以降に設定していることから、2026～2030 年にその効果が現れている。全国で見ると、ベースライン推計の 2026～2030 年の民間貸家着工戸数は、167 万 1,107 戸である。これに対し、シナリオ 1 では 218 万 8,282 戸、シナリオ 2 は 213 万 4,003 戸、シナリオ 3 は 189 万 6,283 戸で、それぞれ、52 万 813 戸、46 万 6,534 戸、22 万 8,814 戸、ベースライン推計より多く、シナリオ 1 の効果が最も高い。

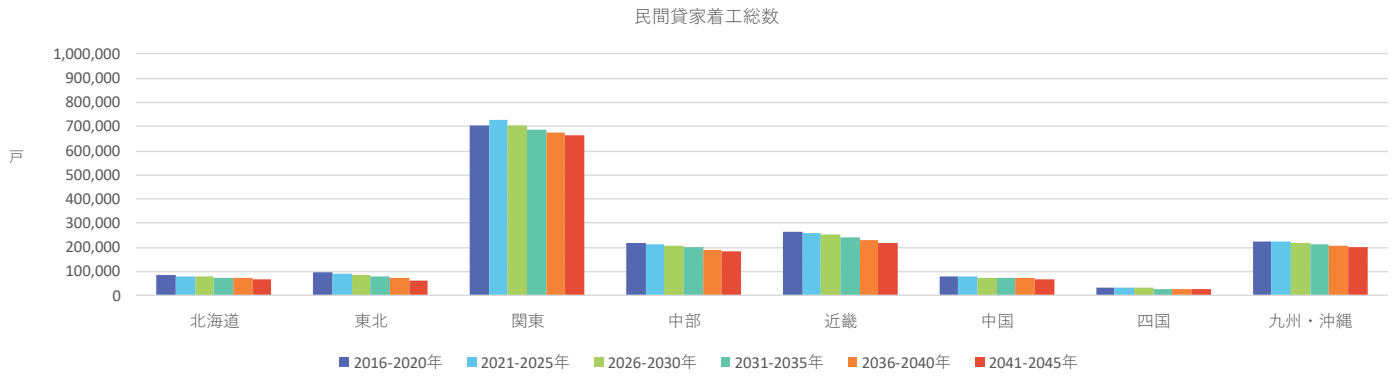
2031～2035 年以降低下傾向が続くのは、ベースライン推計結果を反映しており変わらないが、ベースライン推計が 2041～2045 年において、2016～2020 年を 1 とする基準値に対し 0.89 であるのに対し、シナリオ 1～3 はそれぞれ、1.16、1.13、1.01 と上回っている。

以上は、地域別に見ても同様の傾向である。

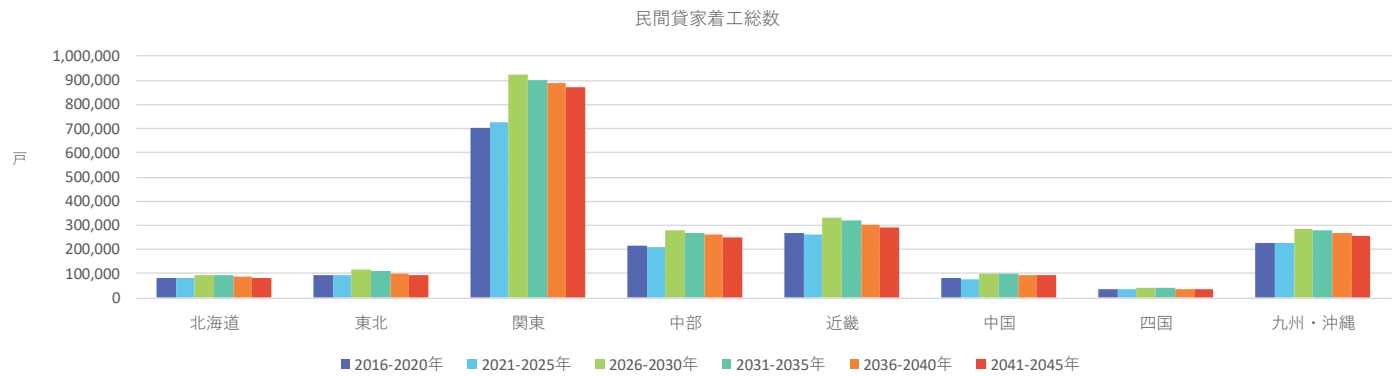
図表 2-3-3-2-1 シナリオ別シミュレーション結果比較



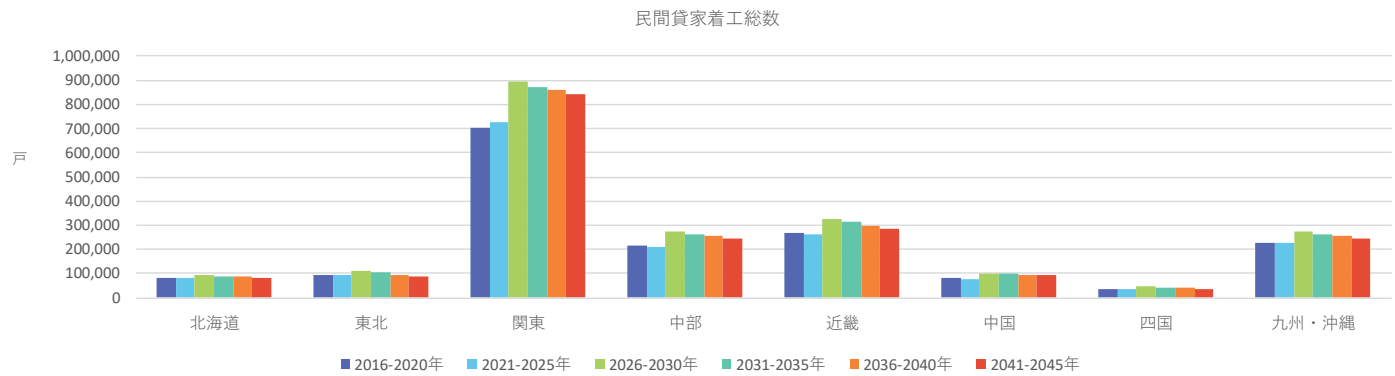
図表 2-3-3-2-2 ベースライン推計による民間貸家着工総数推移



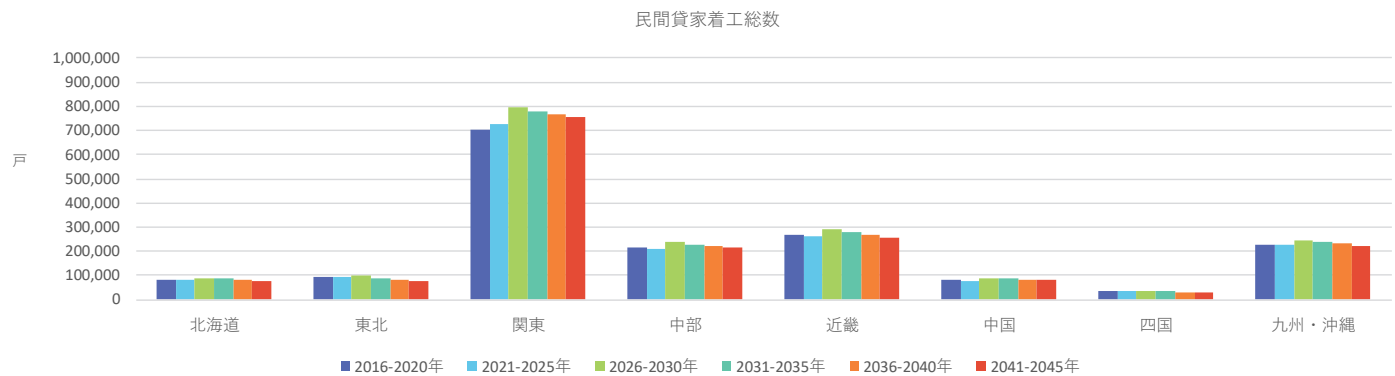
図表 2-3-3-2-3 シナリオ 1 による民間貸家着工総数推移



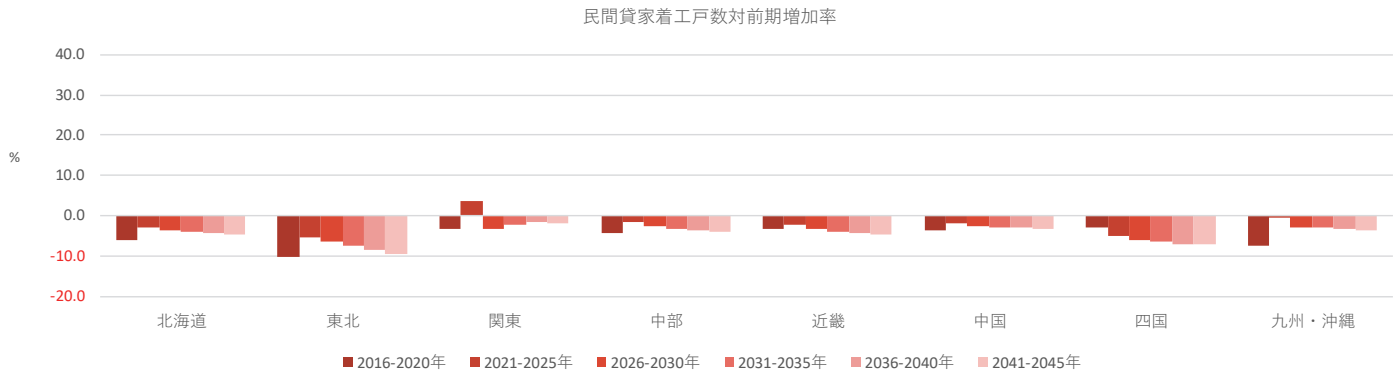
図表 2-3-3-2-4 シナリオ 2 による民間貸家着工総数推移



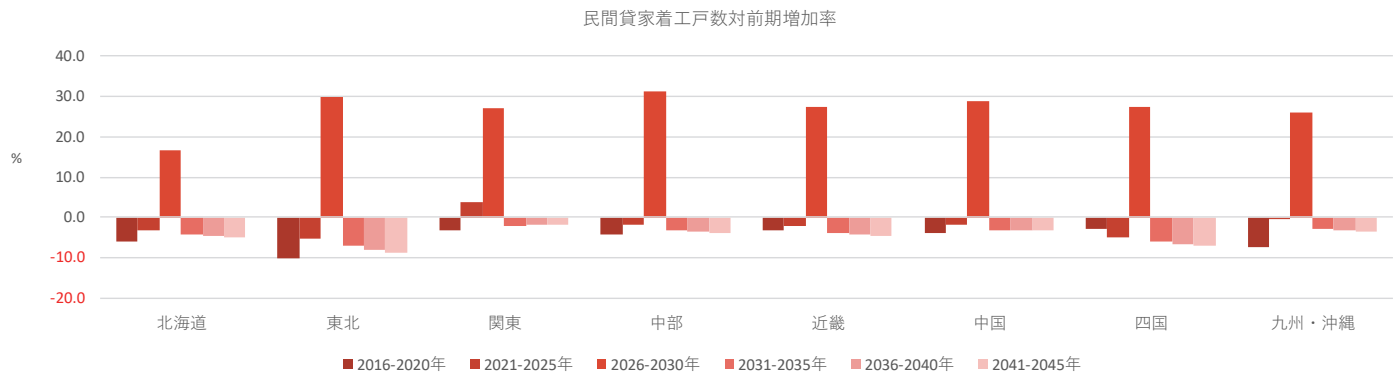
図表 2-3-3-2-5 シナリオ 3 による民間貸家着工総数推移



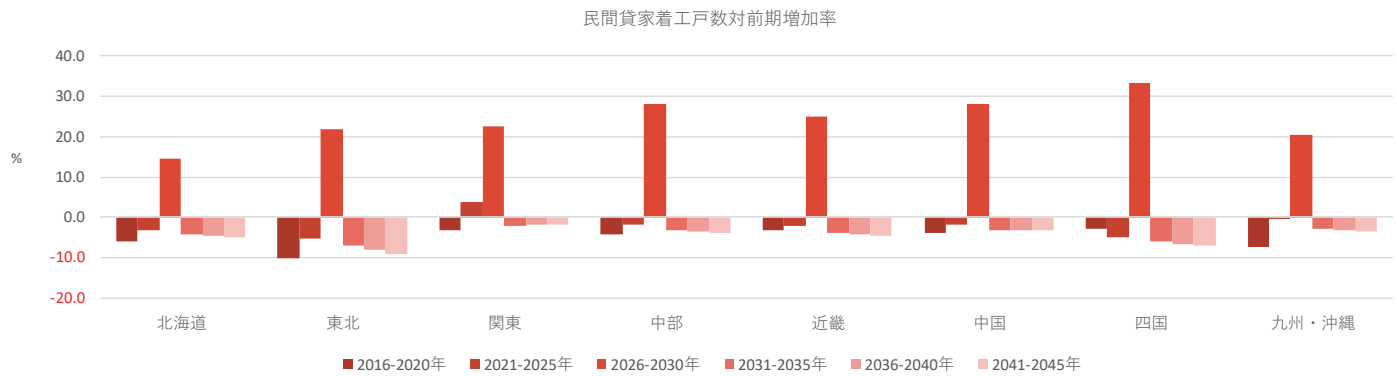
図表 2-3-3-2-6 ベースライン推計による民間貸家着工総数対前期増加率推移



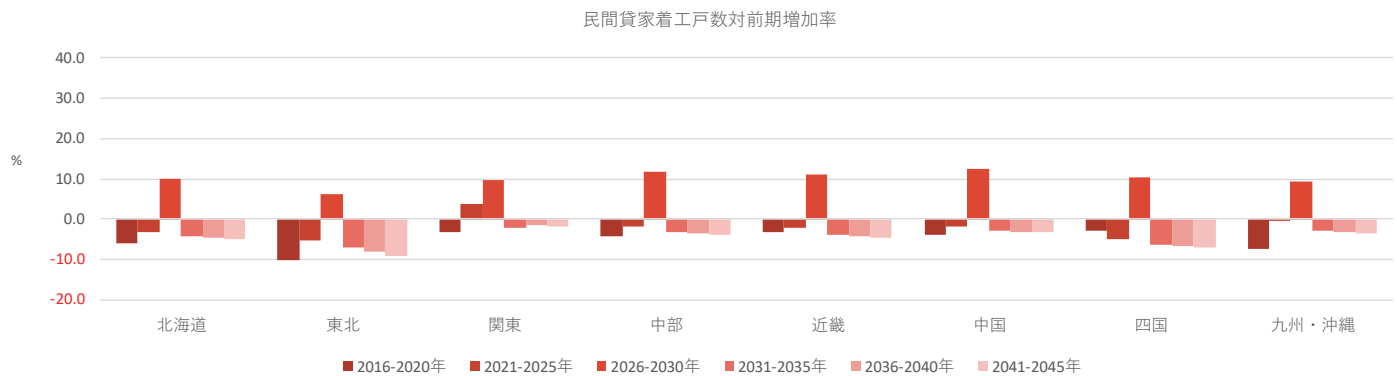
図表 2-3-3-2-7 シナリオ 1 による民間貸家着工総数対前期増加率推移



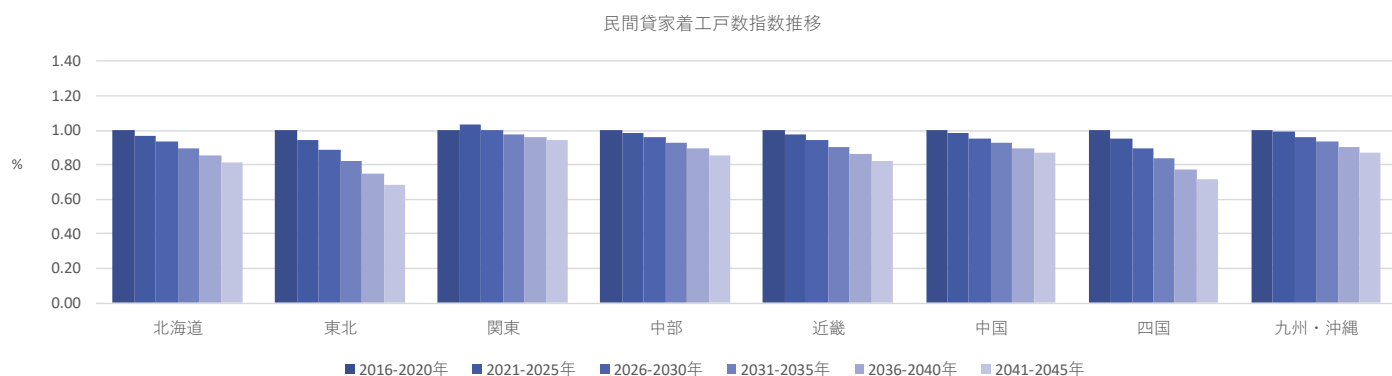
図表 2-3-3-2-8 シナリオ 2 による民間貸家着工総数対前期増加率推移



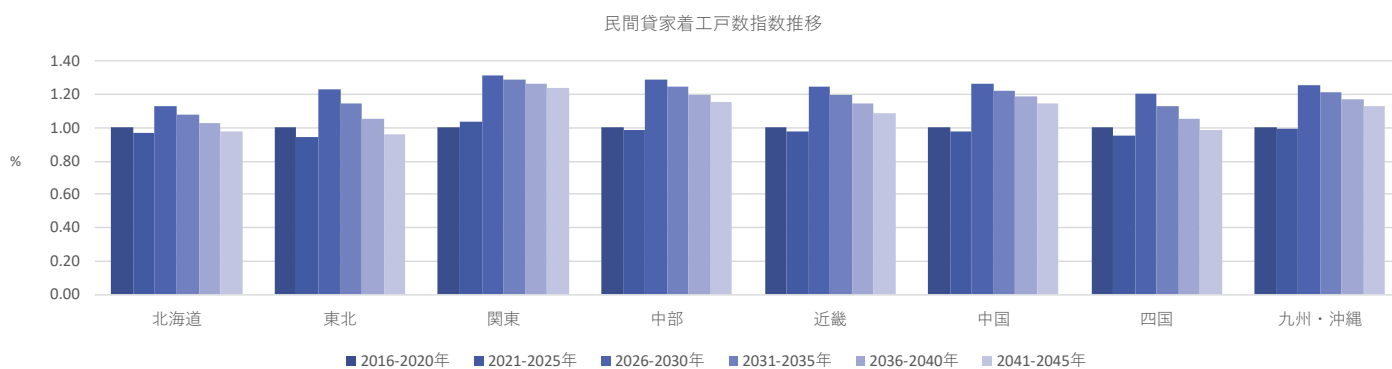
図表 2-3-3-2-9 シナリオ 3 による民間貸家着工総数対前期増加率推移



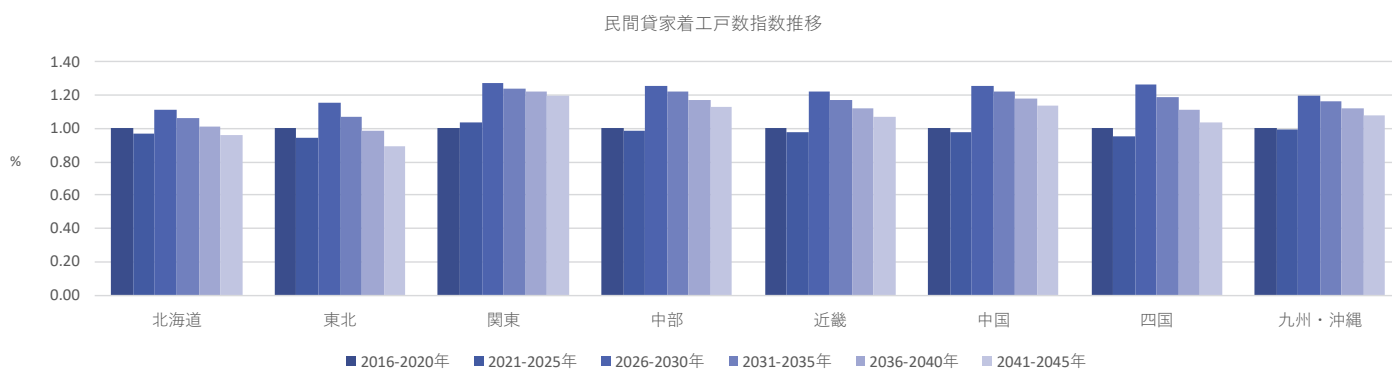
図表 2-3-3-2-10 ベースライン推計による民間貸家着工指数推移（2016-2020 年を 1）



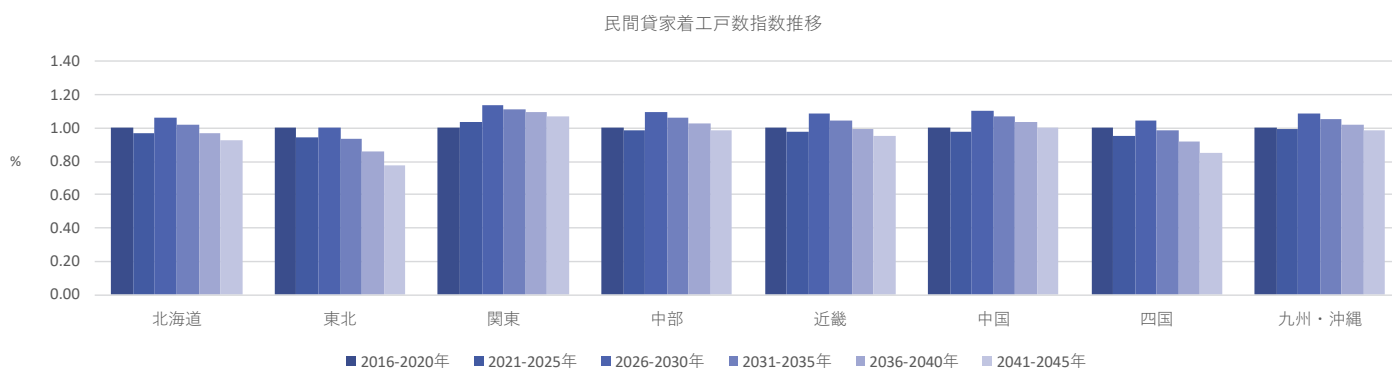
図表 2-3-3-2-11 シナリオ 1 による民間貸家着工指数推移（2016-2020 年を 1）



図表 2-3-3-2-12 シナリオ 2 による民間貸家着工指数推移（2016-2020 年を 1）



図表 2-3-3-2-13 シナリオ 3 による民間貸家着工指数推移（2016-2020 年を 1）



第 3 章 展望

第 1 節 調査結果のまとめ

1. 需要に関する動向

1 | 将来世帯数推計

<高齢世帯の増加に伴い、高齢層の世帯形態の変化に応じた住まい選択が賃貸需要に影響>

社人研の世帯数の将来推計では、世帯総数は 2023 年の 5,418 万 9,000 世帯をピークに減少し、2040 年までに約 335 万世帯減少するとしている。この間世帯の小規模化が進み、単独世帯、夫婦のみ世帯が増加する。

推計値を、2020 年、2030 年、2040 年の 3 時点で比較すると、単独世帯において 60～80 代の割合が増え、夫婦のみ世帯、夫婦と子世帯ではその割合が低下する。他の年齢層ではその割合に大きな変化はない。これは、年々高齢化が進むことにより、夫婦と子世帯から夫婦のみ世帯、夫婦のみ世帯から単独世帯と変化する世帯が、高齢層ほど大きくなっていくということである。

このように、高齢層が世帯形態の変化に応じた住まいの選択が、賃貸住宅需要に大きく影響を与えることが予想される。

2 | 居住者アンケート調査結果

<借家希望層は年代が高く、単身・夫婦のみで年収が低い層が多い>

今後 5 年間の住替え意向について、借家の希望度合いが高い「借家希望層」は全体の約 42% であった。借家希望層は 40～50 歳代が約 62% と借家希望層全体の 6 割を超え、60 代以上も約 14% で、40 歳代以上が 76% を占める。これに対し 20～30 歳代は約 23% と、借家希望層は比較的年代が高い。

借家希望層は単身世帯が約 55% を占め、夫婦のみ世帯も約 23% で、年収は 600 万円未満が約 75% を占めている。このように、今回の調査における借家希望層は、40 歳以上の単身もしくは夫婦のみの比較的年収の低い層が主流であった。

<借家希望層は理想的な借家を得るため積極的に住替えを希望>

このような借家希望層が住替えを希望する理由は、「特に不満がないがよりよい住宅にしたい」の割合が約 25% で最も高く、「転職・転勤など」の約 19%、「家賃負担が大きい」の約 18% を上回り、積極的に理想的な賃貸住宅を選択しようとする姿勢が伺える。

＜借家希望層はそれほど立地を優先しない＞

住替え先に重視する点では、「家賃・管理費の負担水準」約 87%、「住宅の広さや間取り」約 84%、「台所・トイレ・浴室などの使いやすさ、広さ」約 80%の順で高い。一方、「駅・中心部との距離」は約 68%と比較的低く、従来から立地、家賃、広さ・間取り、水廻りを重視する傾向が高いが、今回の借家希望層は比較的年代が高いことが影響してか、立地にさほどこだわらない傾向が感じられる。

＜借家希望層は災害対策、住宅性能など住宅の質に関心が高い＞

特徴を持つ賃貸住宅の関心度では、借家希望層の約 53%が、「災害対策に優れた賃貸住宅」に関心を示しており、関心度は最も高かった。「住宅性能の高い賃貸住宅」約 46%、「維持管理が重視された賃貸住宅」約 45%、「防犯対策が重視された賃貸住宅」約 44%、「環境配慮型賃貸住宅」約 32%などが比較的関心度が高く、従来に比べ住宅の質に関心を寄せる層が増えていることが読み取れる結果となっている。

＜居住者年齢が上がると賃貸住宅への転居確率が上昇する＞

今回のアンケート調査結果を基に、借家への転居確率を高める要因を分析すると、唯一年齢が有意に影響を与えることが分かった。居住者の年齢が 10%高くなると、賃貸住宅に転居する確率が 1.6%上昇するという結果は、借家希望層の年齢が比較的高いことを考慮すれば、「積極的に理想的な賃貸住宅を選択しようとし、その関心は、災害対策や住宅性能など質の高さに向けられている」という姿勢は、需要側の動向として非常に注目されよう。

＜賃貸住替え層は居住継続層より家賃水準が高く、広い床面積を希望＞

また、過去 5 年間に賃貸住宅から賃貸住宅へ転居した賃貸住替え層は、5 年間住み替えなかった層より 3 千円高く家賃を支払っており、将来の転居先の床面積を 3 m²広く希望している。

3 | 事業者ヒアリング

＜賃貸住宅事業者は都市部や大都市圏は当面需要が増すとの見通し＞

ヒアリングを行った事業者はいずれも人口、世帯数の減少に伴い、全国的、長期的には需要が低下すると予測している。しかし、都市部や 4 大都市圏は当面人口、世帯数が増加し、需要が増していくと見通している。

＜消費者ニーズの高まりに応じた商品開発を計画し、一部居住者アンケート結果と共通する＞

需要を喚起する取り組みとしては、高齢単身世帯専用賃貸住宅、子育て世帯向けの戸建賃貸住宅、多世代型賃貸住宅、ペット可物件、分譲住宅と同等の品質、ZEH、蓄電池装備など省エネ、防災対策、コミュニティ形成、Wi-Fi 標準完備、入居退居費用の抑制といった消費者ニーズの高まりに応じた商品開発や新規ターゲット層の開拓に取り組んでおり、一定程度、居住者アンケート調査結果と呼応している。

4 | 貸家着工戸数将来推計

＜長期的に世帯数の減少を受けて、世帯数の減少幅が大きい地域ほど着工数も減少＞

ほとんどの都道府県、市区で長期的に世帯数が減少することから、世帯数の増減に伴う新規着工は期待できず、減失分の補充が中心になる。ただし、減失分も世帯数増減の影響を受けるため世帯数の減少幅が大きい地域ほど着工数も減少する。

＜賃貸住宅居住者の平均年齢が上がると着工を約 14%引き上げる＞

賃貸住宅居住者の平均年齢が高くなった場合の貸家着工戸数将来推計シミュレーションでは、ベースライン推計結果より、2026～2030 年の 5 カ年で 22 万 8,814 戸、13.7%着工を引き上げる結果となっている。

2. 供給に関する動向

1 | 賃貸住宅ストックの更新

＜今後も減失と新規着工の中で一定程度再建築されていく＞

住宅・土地統計調査で、2013 年と 2018 年の建築年別民営借家戸数を差し引きし、減少分を減失戸数とするとその合計は 5 年間で 107 万 9,700 戸となり、年間平均 21 万 5,940 戸が減失していることになる。

一方、建築年 2014 年以降は 182 万 1,500 戸で、これが新規着工分と考えられ、年間平均 36 万 4,300 戸となる。

このうち、住宅を除却した敷地での再建築は 17 万 8,871 戸と推計され、減失戸数の約 16.6%である。

当然であるが、住宅ストックは減失と新規着工という動態の中で形成されており、今後も一定程度の減失と新規着工の中で再建築がなされていくものと予測される。

2 | 経営者アンケート調査

＜今後経営規模を拡大する経営者は約 16%＞

賃貸住宅経営者アンケート調査では、今後賃貸住宅経営意向について、「経営規模を拡大したい」とするのは全体の約 16%であった。

＜駅から 1 キロ以上など需要が低いと思われるエリアでの投資予定が一定程度ある＞

経営規模を拡大したい経営者の新規投資先では、「人口 30 万人以上の市」が約 31%、「駅まで 200～500m 未満」が約 32%で最も割合が高い一方で、「人口 10 万人未満の市町村」や、「駅まで 1,000～2,000 未満」がそれぞれ約 22%、約 21%と、需要が低いと思われるエリアでの投資を予定している経営者が一定程度存在する。

＜多くの経営者は新規投資を決める際に家賃相場、空室率、築年数、手持ち資金、物件取得費を重視＞

投資を決める際の重視点では、「家賃相場」（重視率約 77%）、「周辺の空室率」（同約 71%）、「物件の築年数」（同 68%）、「手持ち資金」（同約 67%）、「建築費・取得費」（同 67%）などを重視する経営者が多い。

＜新規投資予定の経営者は災害対策や住宅性能など質の高い賃貸住宅に関心を示している＞

新規投資において、特徴のある賃貸住宅の検討状況では、「災害対策に優れた住宅」（検討率約 25%）、「住宅性能の高い賃貸住宅」（同約 22%）、「ペット可賃貸住宅」（同約 21%）、「戸建賃貸」（約 21%）、「子育て世帯向け賃貸住宅」（約 15%）などの検討率が高い。

＜計画的・定期的に修繕を実施している経営者は少数派＞

経営者全般について、維持修繕を「計画的・定期的に実施」しているのは約 22%で、自主管理方式に

限ると14%と低く、多くが「修繕が必要になった際に実施」するという状況。「実施していない」も12%を占める。

＜約3割の経営者がコロナ禍においても賃貸住宅投資をしている＞

コロナ禍後の追加アンケートでも、「今後も投資する」経営者は約30%おり、そのうち約2%は予定より多めに投資、約16%が予定どおり投資するとしている。

＜コロナ禍後も投資する一番の理由は賃貸住宅経営への影響を感じないから＞

今後も投資する理由として、新型コロナウイルス感染症の「賃貸住宅経営への影響は感じなかった」が約60%を占めた。「リモートワークで在宅時間が増え、良質な賃貸住宅の需要が高まると考えた」も約29%を占めている。

＜経営者はコロナの収束より融資環境の改善に期待＞

今後期待される投資環境としては、「融資環境がよくなったら（金利の低下、審査が簡素化したらなど）」が約32%で最も高く、「新型コロナが完全に収束したら」の約27%を上回っている。

＜融資金利や物件取得費を重視する経営者はそれ以外の経営者より投資戸数が多い＞

今回のアンケート調査結果を基に、ある特徴を持った経営者が、その特徴が要因となって賃貸住宅投資する場合に、それ以外の経営者に比べどの程度戸数、投資額が多いか分析した。その結果、次のような結果が得られた。

- ・ 融資金利を重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が4戸多い。
- ・ 物件の建築費・取得費を重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が3戸多い。
- ・ 融資の実効性を重視している経営者はそうでない経営者と比べ、賃貸住宅の投資戸数が4戸多い。

これら以外に、期待利回り、周辺の土地利用、延べ床面積、税制優遇、土地所有の有無といった要素が、投資戸数や投資額にプラスの影響を与える傾向を読み取った。

3 | 事業者ヒアリング

＜賃貸住宅事業者は今後の供給を現状より増加または維持と計画している＞

ヒアリングした各社は、需要が長期的に低下していくことを予想しつつ、供給目標については現状より増加や現状維持など比較的強気の姿勢を示している。

＜質の高い木造賃貸、需要増が見込まれる借り上げ社宅などオーナーに訴求する商品展開＞

都市部や大都市圏での当面需要が見込まれるエリアや、地方都市でも都市のコンパクト化に応じた立地のよいところでの供給、遮音断熱性能を高めた木造により建築コスト面で競争力を高めてオーナーへの訴求を図る、法人投資家の借り上げ社宅ニーズの高まりに応じた供給などの戦略が示されている。

＜テナント併用賃貸、低層地域に供給、空き家建て替え賃貸など新規オーナー開拓に向けた取り組み＞

新規オーナーの開拓や供給促進策として、今後、テナント併用賃貸住宅、低層地域への供給、戸建空き家の賃貸への建て替えといった取り組みに力を入れていこうとしている。

＜コロナ禍の影響は限定的で供給目標は見直ししない＞

コロナ禍の影響については、明確に回答したのは1社のみであったが、現状入居率が堅調であることから、供給目標を見直す状況にはないということであった。

4 | 貸家着工戸数将来推計

＜2021 年以降 5 年毎に 4～5 万戸台の減少で、年平均にすると毎年 1 万戸程度減少する＞

全国の民間貸家着工戸数は、2016～2020 年の 170 万 8,121 戸から、2026～2030 年が 166 万 7,469 戸、2031～2035 年が 162 万 1,107 戸、2035～2040 年が 157 万 112 戸、2041～2045 年が 151 万 7,061 戸と減少していく。

5 年ごとに 4～5 万戸台の減少で、年平均にすると、34.2 万戸、33.3 万戸、32.4 万戸、31.4 万戸、30.3 万戸と、毎年 1 万戸程度（3%程度）減少する。

＜2045 年まで現在の水準を維持するのは東京都のみ、3 割以上減少が 22 府県、内 4 割以上 3 県＞

都道府県別に見ると、東京都以外 2045 年まで 2016～2020 年の着工戸数を維持する道府県はなく、10%減の範囲にとどまるのは、栃木県、埼玉県、千葉県、神奈川県、富山県、福井県、愛知県、滋賀県、島根県、岡山県、広島県、香川県、佐賀県、宮崎県、沖縄県である。

10～20%未満の減少は、北海道、秋田県、石川県、三重県、大阪府、和歌山県、鳥取県、福岡県、熊本県。

20～30%未満の減少は、山形県、茨城県、群馬県、新潟県、山梨県、長野県、静岡県、京都府、兵庫県、徳島県、長崎県。

30～40%未満の減少は、青森県、宮城県、福島県、岐阜県、奈良県、愛媛県、大分県、鹿児島県。

40～50%未満の減少は、岩手県、山口県。

50%以下の減少は、高知県である。

＜融資金利が上がると着工を約 31%引き上げし、物件取得費が下がると約 21%引き上げる＞

融資金利が上がった場合の貸家着工戸数将来推計シミュレーションでは、ベースライン推計結果より、2026～2030 年の 5 カ年で 52 万 813 戸、31.2%着工を引き上げ、物件取得費が低下した場合は、46 万 6,534 戸、21.3%着工を引き上げる結果となっている。

第 2 節 調査結果を踏まえた今後の課題と展望

1. 投資エリアの慎重な見極めとまちづくりに貢献する投資先の選択

(1)投資エリアの慎重な見極め

貸家着工戸数将来推計は、今後 25 年間で 5 カ年平均 30～35 万戸台まで落ち込む結果となった。これは、長期的な世帯数減少に伴う需要の低下という影響が大きく、都道府県別、市区別に見ても世帯数の減少幅が大きいところほど着工が減少する。

東京都や沖縄県を除き、向こう 20 年世帯数の減少が続き、全体として現状より需要が大きく改善することは考えにくく、新規の賃貸住宅投資はしづらい環境が継続する。そのような中で、土地利用転換しての賃貸住宅投資や、新たに土地を取得しての賃貸住宅投資はよりリスクが高いと言えよう。

ヒアリングを行った賃貸住宅事業者は、同様の見通しを持って供給目標・供給計画を設定しており、当面需要が期待できる東京や 4 大都市圏での供給を主と考えていて、地方都市でも中心部など立地がよいところでの供給を促そうとしている。

一方、経営者アンケート結果では、駅から 1 km 以上など不利な立地での投資を予定している経営者も全体の 2 割程度存在する。しかし、大都市圏でも将来の賃貸住宅着工の減少幅が比較的大きい地域、地方都市では現在の半分以下まで落ち込む地域があると推計されていることから、立地の見極めが重要になる。その上で、新規投資の見直しも含めて、投資先の選択はより慎重に行う必要があるだろう。

以上から、今後の賃貸住宅投資においては、当面需要が見込まれる地域・エリアにおける既成市街地の老朽ストックの更新や空き家活用を主に考えるべきであろう。更新には新規投資による建て替え、あるいは追加投資による改修が選択できる。

(2)政策課題に対応したまちづくりに貢献する投資先の選択

新耐震基準以前に建築された住宅の内、耐震性不足の共同住宅は全国に約 140 万戸あり、この中に含まれる賃貸住宅の建て替えや耐震改修により、居住者の安全を確保することはオーナーの責務と考えて取り組む必要がある。

現在多くの地方都市が、立地適正化計画を定めて、今後一層の人口減少社会、高齢社会の進展に対応して、市街地のコンパクト化を進めている。市街地中心部や公共交通機関の整ったエリアを中心に住宅

立地を誘導する区域（居住誘導区域）を定めて、区域内への住宅立地にはインセンティブを与える一方で、区域外に対しては届出・勧告の対象としている。ヒアリングを実施した賃貸住宅事業者の中には、こうした動向を踏まえて、地方都市においてはコンパクト化に応じた立地のよいところを供給対象にしているものもある。

一般的に、居住誘導区域の外は、内に比べ土地代が安く、それだけ投資コストを抑えられる。あるいは、近隣での事業所立地などで、短期的な需要が見込まれるケースもあるかもしれない。しかし、長期に安定的な賃貸住宅経営をするのであれば、あえて政策に反する形での供給はメリットに乏しくすべきではない。

また、近年の都市部における自然災害の頻繁な発生に伴い、災害危険性の高い区域での開発を抑制し、在住世帯の移転を促進することが急務とされている。

既にこうした、居住誘導区域外や災害危険性の高い区域に物件を所有している場合は、処分やインセンティブを活用しての移転を検討すべきである。

こうした政策課題への対応も意識し、地域のまちづくりに貢献する形での投資先の選択が望ましい。

2. 多くの消費者が求める賃貸物件の供給とターゲット層の絞り込みによる消費者ニーズへの対応

(1)多くの消費者が求める賃貸物件の供給

前述のとおり近年、都市部に甚大な被害をもたらす自然災害が頻繁に発生していることから、住まいにも災害対策や防災性能を求める消費者心理が、アンケート調査結果に現れている。同様に、経営者も賃貸住宅の災害対策に強い関心を示しているが、その割合は消費者の半分以下である。

賃貸住宅は分譲マンションなどと比べると、断熱気密性能、遮音性能などに劣る物件が多く供給されてきた。特に今後も借家への住み替えを希望する消費者は、災害対策と共に、住宅性能の高い賃貸住宅を強く求めていることがアンケート調査結果から分かる。これまでに居住した賃貸住宅の性能の低さに不満を感じている消費者が多いのだと認識させられる。この点も経営者の関心度は高いが、消費者ほど多くを占めていない。

このように、災害対策と住宅性能については、需要側と供給側の意識が一定の一致を見せているものの、供給側の意識が追いついていない。今後経営者はこの点をよく認識し、消費者ニーズに応じた物件の供給が加速することを期待したい。賃貸住宅事業者の供給戦略でも分譲住宅並みの性能の賃貸住宅により周辺物件と差別化を図り、競争力を高めていくとしていることから良質な賃貸住宅ストックの形成に向けてよりよい環境を整えていくべきである。

同時に、適切な維持管理により、住宅性能を長期に持続していくことが必要になる。消費者はこの点も強い関心を示している。ところが、計画的・定期的に維持修繕を実施している経営者は2割強にとどまっており、自主管理の場合さらにその割合が低くなる。賃貸住宅の計画修繕は住宅の長寿命化という観点から政策的にその必要性が叫ばれてきたが、消費者も住替え先を選択する際に、維持管理状況を重視するようになってきているものと考えられる。

ヒアリングを実施した賃貸住宅事業者はほとんどが一括借り上げ方式を採用しており、この場合の計画的・定期的修繕の実施比率は高いことから、今後、自主管理や委託管理方式を採用するオーナーに対

し、計画修繕を促していくことが必要である。

環境配慮型賃貸住宅に関心を示す消費者も比較的多いが、それに関心を持つ経営者は残念ながら消費者の半分程度にとどまっている。賃貸住宅居住者に限らず、消費者の環境に対する意識は確実に高まっており、例え借家といえども、住まいに環境への配慮を求める姿勢は今後さらに強くなってくるであろう。

既にあらゆる部門で SDGs 実現への貢献が求められている社会経済情勢の中、賃貸住宅経営者及び賃貸住宅事業者も他人事では済まされない状況である。環境問題は自然災害の頻出と結びついていることから、これらに高い関心を寄せる消費者同様、真剣に環境に配慮した賃貸住宅経営に取り組むことが重要である。

(2)ターゲット層の絞り込みによる消費者ニーズへの対応

全体的に長期にわたって賃貸住宅需要の落ち込みが予想され、需要が見込まれるエリアが限られてくることを考えると、そこでの経営は当然ながら現在より厳しくなり、物件自体の競争力を高めていくことが必要になろう。

それには、上に述べた災害対策や住宅性能、環境配慮といった多くの消費者の関心が高いことだけでなく、ターゲット層の絞り込みと、それに応じた消費者ニーズへのきめ細かい対応が求められる。その中で、アンケート調査結果を基にした分析で、より高い家賃を支払い、より広い面積を希望する傾向のある、年収が高い層や過去に賃貸住宅から賃貸住宅に住み替えた層が、さらに賃貸住宅を選択するような工夫で、経営の安定化を希求することが望まれる。

3. 投資環境の改善に向けた取り組み

第1章で見たように、個人による貸家業新規貸出額は、2016年、2017年の伸びが大きく、2018年以降急激に下降している。この時期に、賃貸住宅投資における金融機関等の不祥事があり、金融庁が賃貸住宅投資に注意喚起するなどに至った²。その後、賃貸住宅事業者が建築した多くの物件で施工不良が明るみになるなどしており、一層金融機関は融資に慎重になり、投資家にとっては、必要以上に投資を手控えたい材料が揃っていると言える。

しかし、調査結果に示したとおり、賃貸住宅居住を希望する一定の層がいることは今後も変わらないはずであり、前述のとおり適切な投資先を見極めた上で、消費者ニーズに応じた物件を提供していくことができる環境を持続させることは非常に重要である。それが、災害対策や良質ストック形成、環境問題対応といった政策課題解決につながるはずである。

そのため、長期的に需要が低迷すると予想される中でも、投資環境の改善に注意を向けるべきであろう。

経営者アンケート調査結果に基づく分析では、期待利回り、周辺の土地利用、延べ床面積、融資の実効性（商品性）、融資金利、建築費・取得費、税制優遇、土地所有の有無といった要素が、投資戸数や投資額にプラスの影響を与える傾向が把握できた。しかし、今後の長期的な需要低迷下で、十分な利回りを期待しにくい中、融資金利や建築費といった投資コストの抑制が、投資環境を上向かせる要因として重要になってくるだろう。分析に基づく賃貸住宅着工推計のシミュレーションでも、着工を引き上げる結果を導いている。

2 「投資用不動産向け融資に関するアンケート調査結果（主なポイント）」2019年3月金融庁

しかしながら、前述のとおり消費者は質の高い賃貸住宅を求めており、建築費を抑えることは容易にできないこと、低金利が続く状況下では一律に融資金利を引き下げること余地が限られるなど単純な対処方法は見だしにくい。

むしろ、こうした状況において、賃貸住宅の供給に関わるプレーヤーそれぞれが、競争力のある質の高い賃貸住宅の供給にインセンティブが働く状況を整備することで、投資環境を向上させることを意識して取り組んだ方がよいのではないだろうか。

例えば、金融機関においては、融資の可否や金利優遇等の融資条件の決定にあたって、投資家の信用力等の他、消費者が求める質を具備した住宅の空室リスクが小さいことを判断材料にすることにより、消費者の入居ニーズを満たしつつ投資環境の向上を図ることができる。

このためには、将来推計を踏まえた需要見通しのもと、物件の初期性能を維持するための維持管理・修繕費用、社会環境の変化に応じた設備拡充の費用等の将来発生コストを含めて、堅実な経営が行われることへの総合的な事業性の評価が合わせて必要となる。

賃貸住宅事業者においても、足下の需給状況に加えて将来推計を踏まえた需要見通しに基づき営業展開する地域を絞り込むと共に、前述のとおり、ターゲット層の絞り込みによる消費者の入居ニーズに対応した商品設計を行うことで、融資条件の優遇を引き出し、事業のコストパフォーマンス改善につなげること等により、投資環境の向上を図ることができるだろう。

いずれにしても、社会構造の変化により長期的に需要が低迷する状況を避けられない中、持続可能な賃貸住宅供給市場の形成を図るには、賃貸住宅供給に関わるすべての事業者がそれぞれの業務分野において、競争力があり経営安定性を確保できる案件の成立に向けて、いかに工夫して事業展開していくかが問われる時期に来ていると言えよう。

賃貸住宅市場の動向と将来予測（展望）調査

[報告書]

2020 年 12 月

◎研究主体

一般財団法人 住宅改良開発公社

〒102-0076 東京都千代田区五番町 14 番地 1

国際中正会館ビル 3 階

◎調査研究受託

株式会社 ニッセイ基礎研究所

〒102-0073 東京都千代田区九段北 4-1-7