

## 宮城県の貸家の需給動向について

### 1. 貸家の概況

平成16年8月30日に公表された総務省「住宅・土地統計調査速報」（5年毎調査）における平成15年の宮城県の貸家戸数(注1)は、図表1のとおり、355,300戸となっています。居住世帯の有無別にみると、「居住世帯あり」が283,800戸(構成比79.9%)、「空き家」が71,500戸(同20.1%(空き家率))となっています。

前回調査の平成10年と比べると、貸家戸数は21,280戸・6.4%増となっています。内訳をみると、「居住世帯あり」が16,100戸・6.0%増、「空き家」が5,180戸・7.8%増となっています。

(注1)「貸家」とは賃貸用の住宅であり、民営のアパートやマンション、県営・市営住宅、公団住宅などが含まれる。なお、本レポートでは社宅や公務員住宅などの給与住宅は「貸家」に含めていない。

図表1 宮城県の貸家の概況

	平成10年	平成15年	(戸、%)		
			構成比	増減数	増減率
貸家戸数	334,020	355,300	100.0	21,280	6.4
居住世帯あり	267,700	283,800	79.9	16,100	6.0
空き家	66,320	71,500	20.1	5,180	7.8

注)平成10年以前の「住宅・土地統計調査」における空き家の数値は、賃貸用と売却用の区分がなく、それらの合算値となっている。したがって、平成10年の貸家空き家戸数は以下の方法により推計した。(以下、平成10年以前の貸家空き家戸数は同様の方法により推計。)

A：平成10年の賃貸用・売却用空き家戸数    B：平成15年の賃貸用空き家戸数  
C：平成15年の売却用空き家戸数

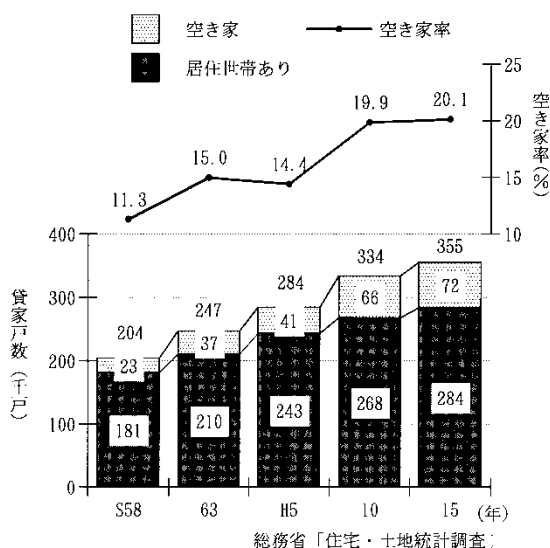
平成10年の賃貸用空き家戸数 =  $A \times (B \div (B + C))$     資料：総務省「住宅・土地統計調査」

昭和58年以降の貸家戸数の推移(図表2)をみると、昭和58年に20万戸に達した後、平成10年には30万戸を超えるなど、一貫して増加を続けています。内訳をみると、「居住世帯あり」は増加傾向を辿ってきましたが、平成10年以降については増加テンポがやや緩やかなものとなっています。

一方、「空き家」は昭和58年から昭和63年の期間および平成5年から平成10年の期間における増減率がそれぞれ60.6%増、62.2%増と6割を超える増加となるなど、振幅が大きい動きとなっていますが、趨勢としては増加傾向で推移しています。

また、空き家率については段階的に上昇し、昭和63年には15%、平成

図表2 宮城県の貸家戸数の推移





## 2. 貸家の着工動向と変動要因

昭和58年以降における宮城県の貸家着工戸数の推移（図表4）をみると、昭和58年の8千戸台から平成元年の1万8千戸台へと6年間で2倍以上の水準まで増加しました。平成3年以降は急落し平成4年には9千戸台まで落込みましたが、着工戸数はこれをボトムに再び増勢に転じ、平成8年には1万6千戸台となりました。

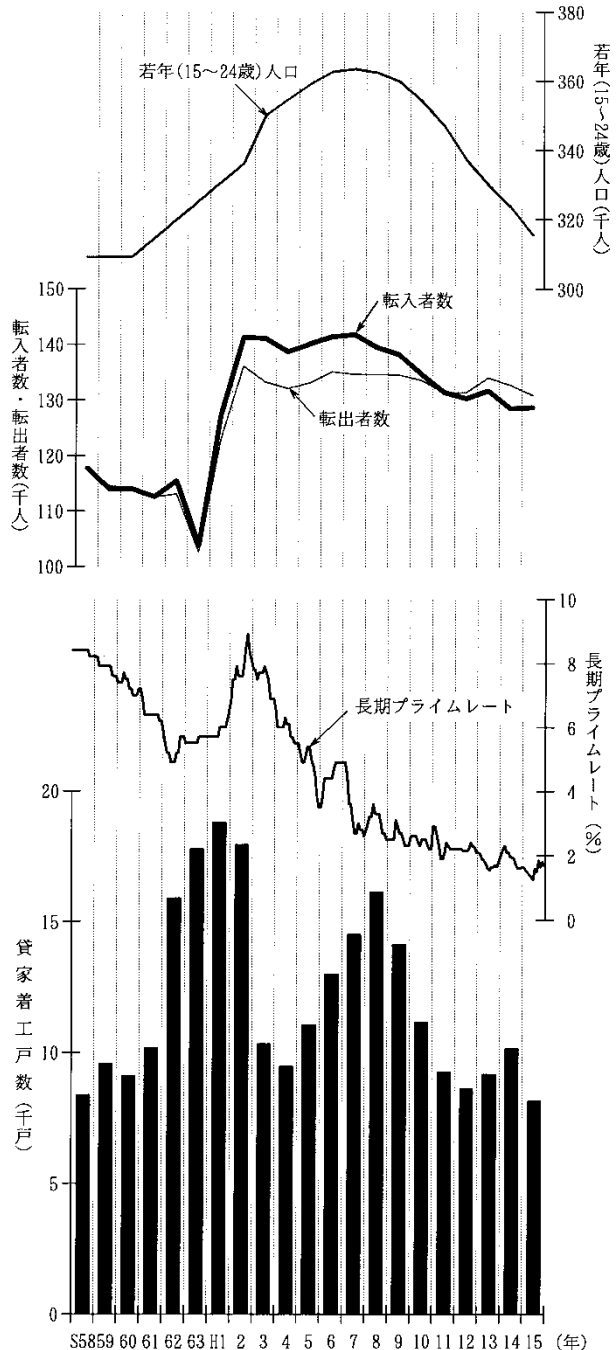
しかし、その後は減少に転じており、平成13年から平成14年にかけて幾分水準を戻す動きもみられましたが、基調としては減少傾向が続いている状況となっています。

貸家の着工を左右する変動要因としては、人口や世帯数の動向、金利や地価動向、税制改正などが挙げられますが、ここではそれらの中から人口動向および金利動向を取り上げて検討します。

まず、貸家需要の主体である若年（15～24歳）人口の推移をみると、第二次ベビーブーム世代の成長などに伴い平成7年まで増加を続けましたが、その後は減少に転じています。

また、人口の社会動態の推移をみると、転入者数・転出者数とも昭和63年までは10～11万人台で推移しましたが、平成元年より急増し平成2年には13～14万人台に達しました。その後平成7年頃までは転入者数・転出者数とも高止まりの状況で推移しました。また、この間は転入者数が転出者数を上回る転入超過状況が続きました。

図表4 宮城県の貸家着工戸数と若年人口等の推移



注1) 「15～24歳人口」の昭和58年～昭和59年および昭和61年～平成元年の数値は、国勢調査人口の補間推計値。

注2) 転入者数・転出者数は、県内移動者数と県外移動者数の合計。

資料：国土交通省「建築着工統計調査」、日本銀行ホームページ、総務省「国勢調査報告」、宮城県「住民基本台帳に基づく人口移動調査年報」「宮城県推計人口」

これらの要因としては、平成元年に仙台市が政令指定都市に昇格し首都圏の企業を中心とした企業進出が急伸したことや、バブル経済の進行に伴い県内への工場立地が急増したことなどを背景として、人口移動の流動性が高まったことが挙げられます。さらに、東北地方の各県から仙台市へ、大学や専門学校等への就学を目的とした若年人口の流入が進行したことなども一因と考えられます。

しかし、平成8年以降は転出者数が概ね横這いで推移する一方、転入者数は減少傾向を辿っています。この結果、人口の社会増減は平成12年以降転出超過に転じています。

次に、長期プライムレートの推移をみると、昭和50年代中盤以降低下傾向で推移し、昭和60年代に入ってから円高への対応などから金融緩和策が継続されたことにより、低位な状態が続きました。その後、バブル経済の進行に伴う景気過熱への対応などから金融引締めが行われたことにより、平成元年終盤から急上昇し、平成2年後半には9%弱の水準に達しました。しかし、バブル経済崩壊後は長期にわたり低下基調で推移しています。

以上のような人口・金利動向を貸家着工動向との関連性で整理すると次のようになります。①昭和50年代終盤から平成2年までは、若年人口および転出入者数の増加と金利低下が貸家着工を押し上げた時期、②平成3年および平成4年は、金利上昇やバブル経済崩壊に伴う減退期、③平成5年から平成8年頃までは、若年人口が増加傾向を維持したことや転出入者数の水準が高止まりしたことが貸家着工の増加に寄与した時期、④平成9年以降は、金利低下は続いたものの、若年人口や転入者数が減少に転じたことにより、貸家着工が減退した時期と考えられます。

### 3. 貸家の需給動向

このような貸家の着工動向とその変動要因さらには貸家の建替状況を踏まえて、貸家の空き家動向（＝需給動向）をみると以下のとおりとなります。

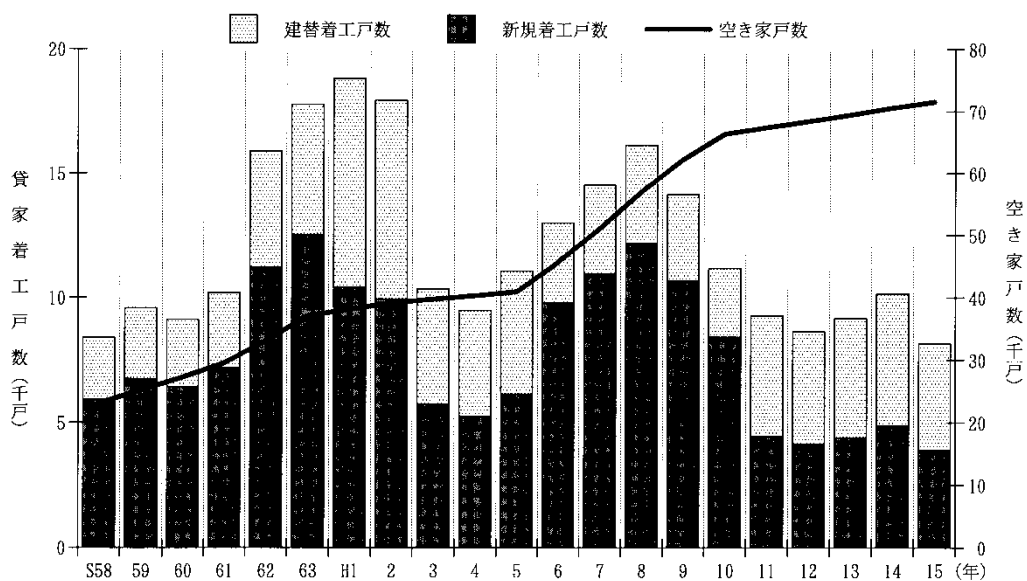
昭和58年以降の空き家戸数を5年間隔で見ると、図表5（次頁）のとおり、昭和58年から昭和63年の期間については、空き家戸数は急テンポで増加しました。この期間には上述したような人口要因から貸家に対する強い実需があったと思われませんが、一方で金利要因から貸家着工へのインセンティブが高まったことに加え、この時期には相続税の節税などを目的とした貸家着工が盛行したことなどから、全体として貸家需給は緩慢なものとなり空き家戸数が増加したものと考えられます。

次に、平成元年から平成5年の期間については、空き家戸数は増加したものの、増加幅は小幅なものに止まりました。これは貸家着工が平成元年および平成2年に極めて高い水準で推移したものの、人口要因が引続き貸家需要を上げる方向に作用したと考えられるほか、この時期の貸家着工では建替戸数の割合が高く、平成元年・2年の着工戸数が高水準な割には貸家ストックがそれ程増加しなかったことなども一因と考えられます。

一方、平成6年から平成10年の期間については、空き家戸数は再び急増しました。これは平成7年で若年人口がピークアウトするなど人口要因が貸家需要の引下げ要因に転じたことなどが影響したものと考えられます。加えて、この時期には平成9年4月の消費税率引上げを前にした駆け込み着工が新規着工を中心に盛行したことから、貸家着工は上振れした動きとなり貸家ストックを過剰に積み上げる結果になったものと考えられます。

また、平成11年から平成15年の期間については、空き家戸数は緩やかな増加傾向で推移しました。これは貸家着工は総じて低調に推移したものの、人口要因が貸家需要をさらに下押ししたことなどによるものと考えられます。なお、貸家着工は平成13年から平成14年にかけて幾分上向く動きがみられましたが、これは建築コストの低下が進んだことや、超低金利状態の継続などに伴い資産運用手段としての貸家経営が見直されたことなどによるものと考えられます。この動きもこの期間における貸家需給の緩和要因として作用し、空き家の増加を誘発する一因になったものと思われま

図5 宮城県の貸家着工戸数と空き家戸数の推移



注1) 住宅・土地統計調査年(昭和58年・63年・平成5年・10年・15年)を除く空き家戸数は補間推計値。

2) 貸家着工戸数の新規着工戸数、建替着工戸数は当部推計値。推計方法は以下のとおり。

「住宅・土地統計調査の5年間隔の貸家増加戸数(ストック増加数)」を新規着工戸数(5年分累計)、「貸家着工戸数の5年分累計」から新規着工戸数(5年分累計)を控除したものを建替着工戸数(5年分累計)と仮定して算定。各年分はこれを按分したもの。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「建築着工統計調査」

#### 4. おわりに

近年における宮城県の貸家の需給動向をみると、需要面では、若年人口や転入者数の減少が続いています。一方、供給面では、バブル経済期における高水準の着工や平成9年の税制改正に伴う駆け込み着工などにより積み上がった過剰ストックが残存している状況となっています。したがって、全体として貸家の需給は緩慢な状態にあると考えられます。ここ数年の貸家着工は総じて低調なものとなっていますが、その一因としてこのような需給バランスを背景とした貸家ストックの調整圧力が働いているものと思われる。

もっとも、「住宅・土地統計調査」における貸家の空き家の中には大規模な修理を要する等の不良ストックが含まれていることから、実際の空き家戸数についてはやや割引いてみる必要があります。

また、貸家の需給状況を地域別にみると、仙台市中心部や地下鉄沿線など利便性等に優れた地域を中心として需給バランスが比較的良好な地域もみられます。他方、現在の貸家需要の主体は若年層となっていますが、少子高齢化の進行に伴いその主体が徐々に高齢者層に移行し、これが長期的には貸家需要の引上げ要因として作用することも考えられます。

しかしながら、全体としてみた貸家需給の先行きについては、若年人口の減少が続くとみられるなど需要が早期に上向くことは見込み難いことから、当面は過剰ストックに対する調整圧力が残存するものと考えられます。