

徳島県内の賃貸住宅の現状について

研究員 井上郷平

要 旨

1. 国土交通省が公表している「住宅着工統計」のデータをみると、徳島県内の新設貸家着工戸数は、2012年から2017年にかけて増加基調となったのち、2018年、2019年は2年連続で減少している。
2. 総務省統計局が5年ごとに公表している「住宅・土地統計調査」のデータをみると、徳島県の賃貸住宅は、空室率、全国順位とも上昇傾向にあり、また全国の中でも空室率が高いことから、他の地域と比較して賃貸住宅経営を行にくい地域であるといえる。
3. 徳島県内の居住世帯のある民営借家の状況をみると、2008年から2018年の10年間で比較的面積の大きい物件が増加している。また、この家賃については、10年間で低下傾向がみられる。
4. この背景には、築年数の長い物件で賃料を下げたり、装備を充実させることで入居者を確保する動きがあると考えられる。一方で、保有する物件の家賃があまり低下していないことなどにより堅実な経営ができてきている例もみられるなど、優良物件とそれ以外の物件との二極化が進んでいる、との声が聞かれている。

I. 新設貸家着工戸数の推移とその要因

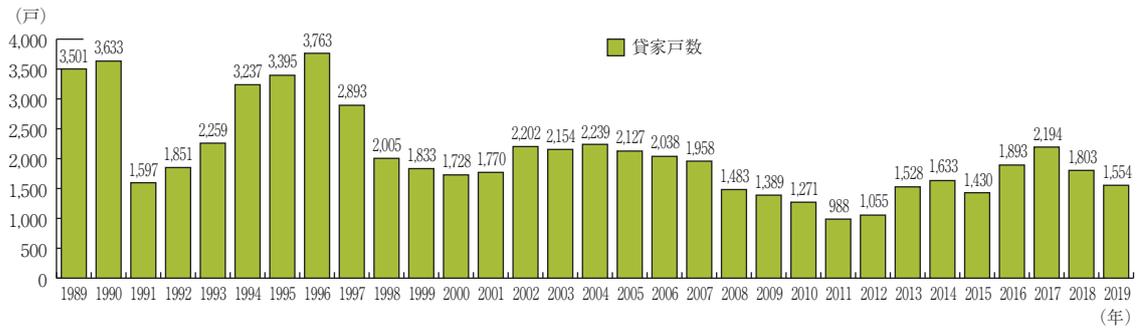
図表1は、国土交通省が公表している「住宅着工統計」について、徳島県内の1989年から2019年までの新設貸家着工戸数を表したものである。これをみると、まず、バブル末期の1989年、1990年で高い水準であった。バブル崩壊により1991年は急激に減少したが、その後1996年にかけて増加が続いた。金利の低下が続いたことに加え、1997年の消費税率引き上げ(3%→5%)の前に駆け込み需要が発生したことも要因である。

その後、2002年から2006年にかけては2,000戸を超える水準で推移したが、2007年以降はこれを割り込み、2011年には1,000戸を下回った。

2012年から増加基調となり、2017年にはリーマンショック前の水準の2,194戸まで回復した。地域別にみても、2015年以降大きく新設貸家着工戸数が増えている地域が多い(図表2)。例えば、徳島市は2017年には1,388戸の着工がみられたほか、藍住町では2013年から2017年にかけて、100戸を大きく上回る水準で推移し、2016年には210戸の着工がみられた。低金利の状況が続いたことに加え、2015年1月に相続税の税制改正(遺産相続時における基礎控除額の引き下げなど)により、課税対象となる層が広がったことを受け、その対策として賃貸住宅を建設する土地所有者が増えたことが要因である。

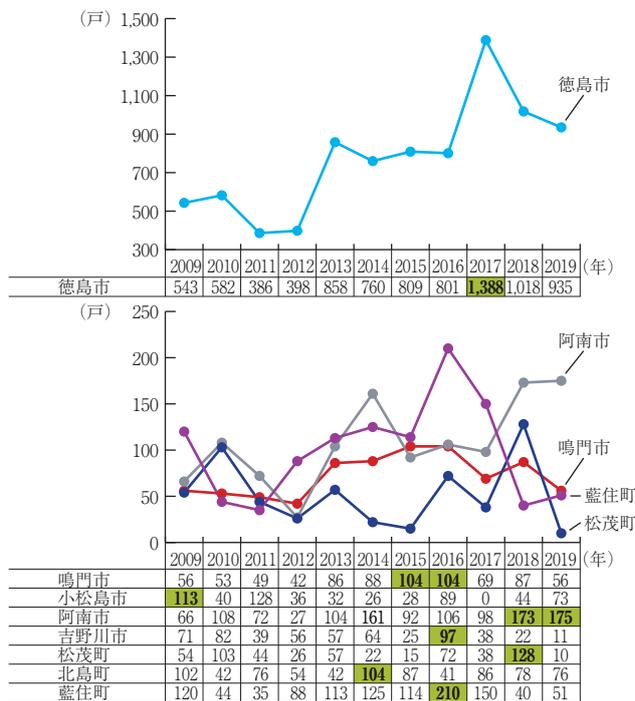
その後、2018年、2019年は2年連続で減少した。これについては、「2016年、2017年と着工

図表 1 徳島県の過去 30 年の新設貸家着工戸数



資料：国土交通省「建設統計年報」

図表 2 徳島県内の各市町の新築貸家着工件数 (民間資金によるもの) の推移



資料：国土交通省「建設統計年報」

が急増したことにより、2018年以降は供給過剰の状態になっている」とみている不動産事業者が多いようである。

こうした状況ではあったが、阿南市では、2018年、2019年ともに2009年以降で最高の170戸以上の着工があるなど、活発な動きがみてとれる。同市には製造業大手の日亜化学工業の本社および主力工場があり、従業員向けの物件が増えたことが大きな要因と思われる。

II. 徳島県の賃貸住宅世帯数の動向

本章以降は、総務省統計局が5年ごとに公表している「住宅・土地統計調査」(直近データは2018年10月調査分であり、公表は2019年9月)に基づき、徳島県内の賃貸住宅に関する状況を述べる。本調査は、建物、居住実態、家賃の状況などを調査していることが特徴である。

図表3は、1998年から2018年にかけての「住宅の所有関係別の世帯数」、「一人あたり世帯人員数」を示したものである。まず、調査時点で借家に住んでいる世帯数をみると、1998年の80,500世帯に対し、2018年が84,500世帯となっており、1998年と比べると+5.0%となっている。この20年間で増加しているものの、その伸びは全国の+14.0%と比較すると小さい。これを10年ごとの増減率でみると、全国は1998年から2008年にかけては+6.2%、2008年から2018年にかけては+7.3%と増加が続いた。一方、徳島県は1998年から2008年にかけて+9.4%であったが、2008年から2018年にかけては△4.1%と減少に転じている。そこで人口の推移をみると、全国では2011年から減少が続いているが、徳島県はそれよりも早い1996年から人口減少が続いている。また、2008年から2018年にかけての人口の増減率をみると、全国は△1.3%、徳島県は△7.4%となっている(出典：総務省統計局「人口推計」)。つまり、徳島県は全国に比べ、人口減少の度合いが大きく、このことが借家の居住世帯数の増減の違いにつなが

図表 3 徳島県における住宅の所有関係別の世帯数と一人あたり世帯人員数

		実 数			増減率(%)		
		1998年	2008年	2018年	1998年→2008年	2008年→2018年	1998年→2018年
総数	全 国(世帯)	43,922,100	49,598,300	53,616,300	12.9	8.1	22.1
	徳島県(世帯)	274,900	297,000	305,300	8.0	2.8	11.1
うち借家	全 国(世帯)	16,730,000	17,770,000	19,064,700	6.2	7.3	14.0
	徳島県(世帯)	80,500	88,100	84,500	9.4	△ 4.1	5.0

		実 数			増減数(人)		
		1998年	2008年	2018年	1998年→2008年	2008年→2018年	1998年→2018年
総数	全 国(人)	2.80	2.51	2.30	△ 0.29	△ 0.21	△ 0.50
	徳島県(人)	2.92	2.59	2.35	△ 0.33	△ 0.24	△ 0.57
うち借家	全 国(人)	2.11	1.92	1.76	△ 0.19	△ 0.16	△ 0.35
	徳島県(人)	2.09	1.97	1.80	△ 0.12	△ 0.17	△ 0.29

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

ている。

また、図表3の一人あたりの世帯人員数をみると、徳島県は1998年が1世帯あたり2.09人、2018年が1.80人(1998年比△0.29人)となっている。全国は1998年が1世帯あたり2.11人、2018年が1.76人(同△0.35人)となっており、全国、徳島県とも減少傾向がみられる。

Ⅲ. 徳島県の賃貸住宅の空室状況

図表4は、2008年、2013年、2018年の徳島県の空室率について、都道府県別順位の順位を示したものである。この「空室率」は、居住世帯のない「賃貸用住宅の空き家数」と居住世帯のある「借家」を用いて簡便的に計算した。

これをみると、2008年は21.4%・全国順位20

位、2013年は22.6%・同12位、2018年は26.3%・同6位となっている。このように、徳島県は空室率、全国順位とも上昇傾向にあり、また全国の中でも空室率が高く、他の地域と比較して賃貸住宅経営を行っていく地域であるといえる。

Ⅳ. 徳島県内の民間借家数の推移

図表5は、徳島県の2008年および2018年における、調査時点で居住世帯のある民間借家の延べ面積別戸数と、総数に対する構成比を示したものである。これをみると、29㎡以下の民間借家の構成比について、2008年は33.9%であったが、2018年には25.7%に低下した。一方、これより大きい面積の借家数の構成比は、総じてこの10年間で上昇している。

図表 4 都道府県別にみた徳島県の賃貸住宅の空室率

〈2008年〉			〈2013年〉			〈2018年〉		
順位	県名	割合 (%)	順位	県名	割合 (%)	順位	県名	割合 (%)
1	福井	30.8	1	山梨	29.2	1	山梨	28.8
2	山梨	28.2	2	栃木	27.5	2	栃木	27.9
3	長野	27.5	3	群馬	26.9	3	群馬	27.0
20	徳島	21.4	12	徳島	22.6	6	徳島	26.3
45	佐賀	15.6	45	福島	13.9	44	東京・島根	14.8
46	東京	14.5	46	宮城	11.5	46	熊本	14.7
47	沖縄	11.6	47	沖縄	11.2	47	沖縄	11.3
	全 国	18.8		全 国	18.8		全 国	18.5

注1：ここでの空室率は、「賃貸用の住宅の空き家数÷(賃貸用の住宅の空き家数+借家の住宅数)×100」で算出したものである。

注2：したがって、別荘や売却用の住宅の空き家などは算出の対象外としている。

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」のデータをもとに筆者が算出。

図表 5 徳島県における延べ面積別の民営借家数の推移

	実数(戸)		構成比(%)	
	2008年	2018年	2008年	2018年
29㎡以下	16,400	12,500	33.9	25.7
30～49㎡	15,300	16,700	31.6	34.4
50～69㎡	13,100	14,200	27.1	29.2
70～99㎡	3,300	4,100	6.8	8.4
100～149㎡	300	700	0.6	1.4
150㎡以上	-	400	-	0.8
総数	48,400	48,600	100.0	100.0

注：ここでの「民営借家」は、調査時点で居住世帯のある民営の賃貸住宅（非木造）のことをいう。
資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

図表 6 徳島県の民営借家の家賃（延べ面積別）の推移

(円)

		2008年	2018年	2008年→2018年
延べ面積	29㎡以下	38,800	36,300	△ 2,500
	30～49㎡	50,100	46,900	△ 3,200
	50～69㎡	58,000	54,300	△ 3,700
	70㎡以上	72,500	63,900	△ 8,600

注 1：ここでの「民営借家」は、調査時点で居住世帯のある民営の賃貸住宅（非木造）のことをいう。
注 2：上記の数値は、延べ面積別での家賃の平均値ではなく、中央値を表している。
資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」のデータをもとに筆者が算出。

また、図表 6 は、民営借家の家賃(中央値)の推移を延べ面積別に算出したものであるが、これをみると、2008年から2018年の間、家賃は低下傾向がみられ、特に70㎡以上の借家の家賃は低下幅が大きい。低金利の状況が続く中、開発業者の活発な販売攻勢により供給圧力が強まったことが、家賃低下の要因の一つとして考えられる。

以上のことから、この10年間で家賃が低下する中、比較的面積の大きい民営借家の物件への入居が増加していると考えられる。

V. ヒアリングで得られた特徴的な動きなどから

今回、実際の現場での現状や考え方を把握するため、不動産事業者へヒアリングを行った。すると、特徴的な動きについていくつか聞かれた。

まず、IVで家賃の低下傾向がみられると述べた。これに関しては、築年数の長い物件について、「建築から30年以上経過したような古い物件でも、相応の修繕や家電、家具等の装備などを行うことで、家賃の低下も相まって入居者を確保するケースがよくみられる」、「古い物件は建築に要した借入金が完済しているケースが多いので、多少コストを負担しても、家賃収入により短期間で取り戻すことができる」との声が聞かれた。実際、1981年から1990年の間に建てられた、築30年以上の古い民営借家で入居者がいる物件は、2013年から2018年にかけて増加している(2013年：9,600戸→2018年：12,500戸<出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」>)。世帯数の伸びが小さく、需要が大きく伸びにくい現状に加え、空室率が全国でも高水準である中、こうした古い物件では賃料を下げ、装備を充実させることで入居者を確保する動きがみられており、入居者をめぐる競争が厳しさを

増していると思われる。

一方、「全国規模の一部優良開発業者が手掛けた物件については、総じて家賃は下がっておらず、こうした物件の保有を通じて堅実な経営ができている」との見解があった。また、「不動産事業者からみると、広く活用されているサブリース(管理会社等が一括して借り上げ、その会社が入居者に転貸する手法)の契約を解除しても、十分経営が成立する優良物件も存在する」といったことも聞かれた。このように、「賃貸住宅の間で、家賃が下がりにくい優良物件とそれ以外の物件との二極化が進んでいる」模様である。

これまで示してきた統計データやヒアリング

の内容を通じて、以下のようなことが考えられる。建築から一定の年数が経過すれば、物件の設備などが老朽化し、修繕が必要となるケースが多くなる。こうしたことを行うには当然費用の負担が必要となるが、借入金を返済している最中であってもそうした費用を負担できるよう、資力を構築し、維持していく必要がある。このように、日頃から堅実な経営を行うことが賃貸住宅経営において重要である。また、賃料の値下げ競争に巻き込まれないような、魅力ある優良物件には一定の需要があるとみられ、物件を建築する地域のニーズ調査と差別化戦略も有効であると考えられる。