

オーナーが 把握しておくべき 経営環境の変化

いつの時代でも、賃貸住宅経営は土地活用の有効な手法の一つ。ただ、一昔前とは異なり、オーナーを取り巻く環境は厳しさを増しています。現状を知った上で、建築計画を検討しましょう。

空室率の上昇 マンションよりアパートの 空室率が高い

今、賃貸不動産オーナーの多くが頭を悩ませているのが、空室率上昇の問題です。新築後5～6年は、家賃を高め設定しても入居者が入る。新築プレミアムへの追い風があるため、入居者の募集時に苦労することは少ないです。しかし、築10年が近付くにつれて、次第に募集広告の反響は弱くなり、次の入居者が決まるまでの空室期間が長引くようになります。

中には築年が古くても満室経営を続けているオーナーもいますが、それはさまざまなノウハウを駆使

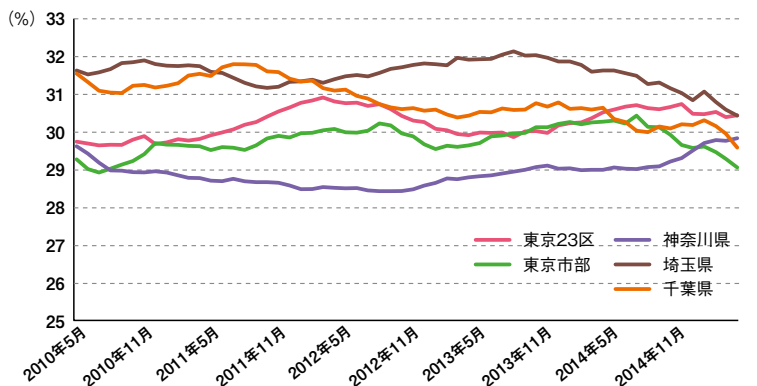
して達成されているため、満室状態を前提に考えては危険です。現在の平均像を把握しましょう。

図表1は、首都圏のアパート系の空室率の推移です。概ね30%を挟んだゾーンにまとまっています。2008年のリーマンショック後の不況で空室率が一気に悪化した後、しばらく高止まりしている状況で、改善は見られません。

同じ首都圏でも、マンション系の空室率は10%前後で、アパートに比べ低い水準で推移しています。これは、マンションの方が比較的規模が大きく、法人やリートなどプロの経営する賃貸物件が多く含まれているためでしょう。

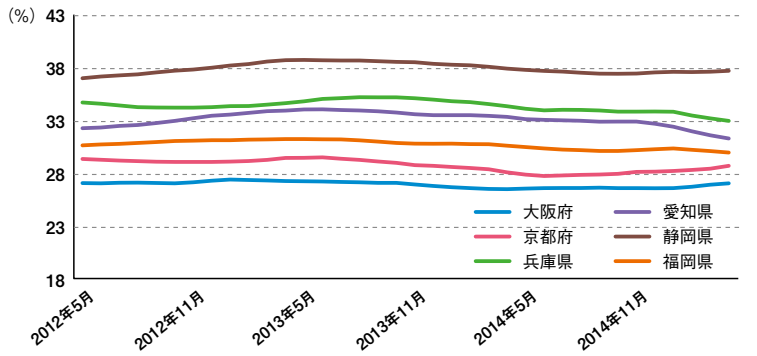
関西圏・中京圏でも同様の傾向

図表1 首都圏アパート系(木造、軽量鉄骨造)空室率の推移



出典:タス「賃貸住宅市場レポート 首都圏版2015年6月」(2015)

図表2 関西圏・中京圏・福岡県の
アパート系(木造、軽量鉄骨造)空室率の推移



出典:タス「賃貸住宅市場レポート 関西圏・中京圏・福岡県版2015年6月」(2015)

次に、空室率に影響する賃貸住宅の需要と供給の動きを見ます。

供給増加

新築賃貸住宅は増え続け、 中古からの退去圧力が増す

住宅着工件数は、リーマンショック後に一時減少しましたが、2012年には増加に転じました。消費増税前の駆け込み需要もあり、2013年は増加率が高まってい

ます(図表3)。2014年に入って駆け込みの反動減で持ち家の着工が大きく落ち込んだ一方、貸家の着工はそこまで大幅な落ち込みはありません。2015年1月の相続税増税や、消費税の10%への税率アップに備えて、賃貸住宅を建てる動きが加速したからです。

近年の貸家着工件数は、首都圏で年間約11～12万戸、近畿圏で約

4～5万戸です。二大都市圏だけで年間15～17万戸の新規供給があります。東京都区部や近隣の主要都市など一部の地域では、外からの人口流入があり、新たに賃貸生活を始めたい人もいます。貸家の新規供給を吸収する余地があります。しかし、人口の増加が期待できない地域では、既存の賃貸住宅から退去して新築に乗り換える

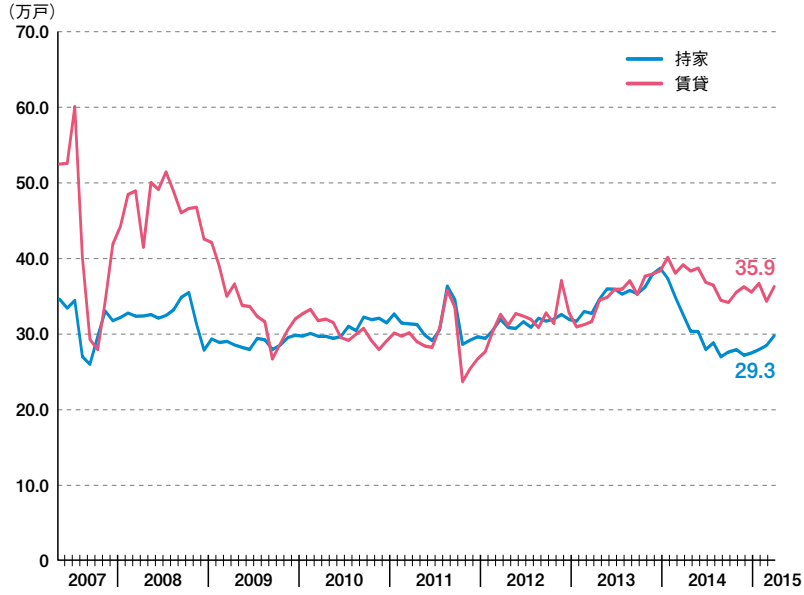
動きが強まると言えるでしょう。
**建て替え比率は低迷。
築古ストックが急増**

新築が増えた分が、古い建物を取り壊して建て替えたものであれば、住宅ストックは増えません。統計上では「再建築」と言います。図表4は、全国の貸家の再建築率の推移を表しています。

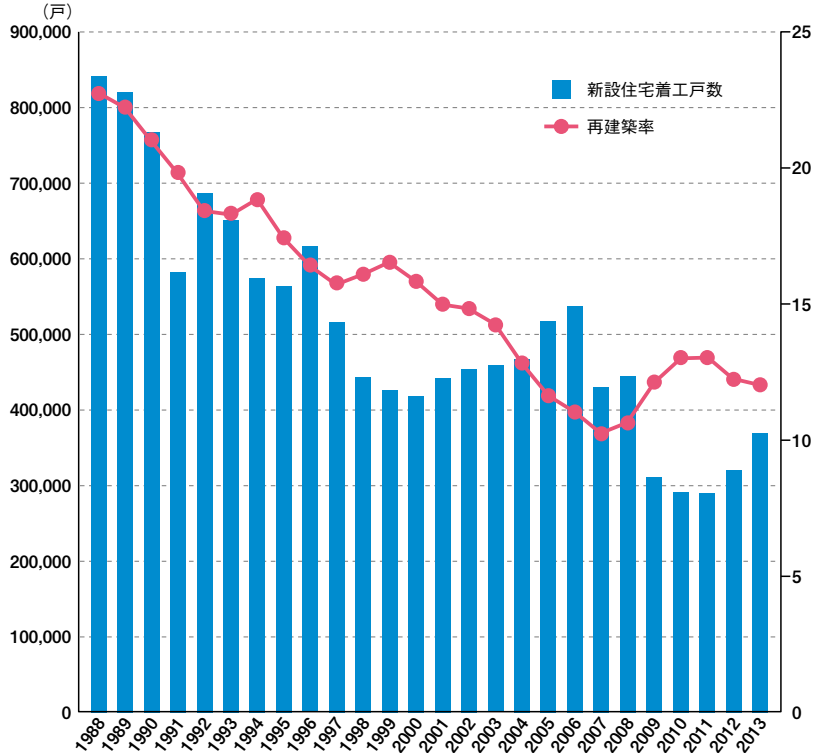
貸家だけで年間80万戸の新規供給があった平成バブルの頃は、再建築率も高く20%を超えていました。地価が上がると、限られた土地を高度利用しようという意向が強まり、建て替えが促進される面があります。その後、バブル崩壊、デフレ時代に入り、着工件数が減少するとともに再建築率も下がっていきます。最近では10数%です。また、地域によって大きな差があり、2013年は、首都圏が23.8%、大阪府は7.7%と、約3倍もの開きがありました。

図表3 新設住宅着工戸数の推移(全国)

出典:国土交通省「住宅着工統計」(2015年2月)



図表4 貸家の着工動向と再建築率の推移(全国)



出典:国土交通省「住宅着工統計による再建築状況の概要(平成25年度分)」(2014年9月)

