

ズームイン 賃貸住宅市場の新たな流れ

人口減少が進む近畿圏では空き家が増加するが、相続税対策で借家建設が進み一部で供給過剰も指摘されている。一方、高齢者や法人・外国人など多様な需要を捉える動きが拡大し、行政と業界が連携する取り組みもみられる。今回はこうした賃貸市場における様々な動きを紹介する。

1. 近畿圏の賃貸市場を取り巻く動き

- 近畿圏の世帯数は2015年の883万世帯から2030年には855万世帯まで減少し、単独世帯やひとり親世帯が各府県で大幅に増加すると見込まれる(図表1)。
- 近畿圏の賃貸住宅の4~6戸に1戸は空家で、世帯数の減少により今後も供給過剰が続くとみられる。成約賃料も弱含みの傾向にあり、首都圏などと比べると入居率の回復は弱い。
- 賃貸物件でも継続的な増加が見込まれ居住期間が長い高齢者については、身体機能の低下に適切に対応すれば、長期間安定的に入居者を確保できる点で注目に値する。

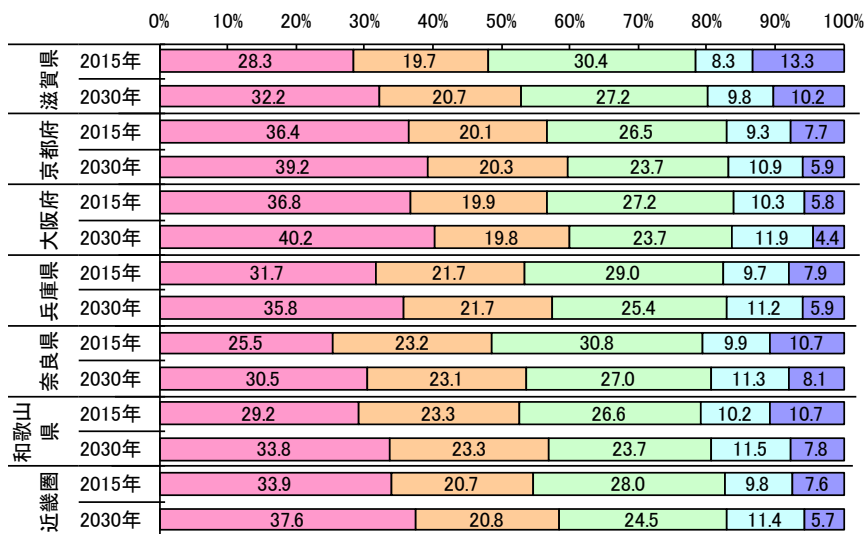
2. 賃貸市場における近年の動き

- 法人の賃貸契約やサブリースの場合、税務署に提出する法定調書へのマイナンバー記載が義務付けられ、賃借人の法人自ら賃貸人(個人オーナー含む)よりナンバーを取得し、厳格な保護措置が必要となった。
- 京都市では、コーディネーターと地域が連携して京町家所有者と入居希望者をマッチングする事業を展開。和歌山県では賃貸空き家を志向する田舎暮らし希望者に対し、改修物件などを提供している。

3. 新たな賃貸事業のトレンド

- 国土交通省ではDIY型賃貸(借主が自費で賃貸物件の改修を行う)方式を提唱し、契約書式例やガイドブックを作成。既にUR団地や老朽化した賃貸住宅、古民家の改修などで活用されている。
- 業界団体では住宅の一部をトランクルーム等として所有者が利用し、他の居室をファミリー層等に賃貸するパーシャル(部分)賃貸という新たな選択肢を提唱している。

図表1 近畿圏の将来世帯構成の見通し



□単独世帯 □夫婦のみ世帯 □夫婦と子世帯 □ひとり親と子世帯 □その他世帯

資料: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(2014年4月推計)」