

## 新設住宅着工をけん引する貸家

### 【ポイント】

1. 相続税改正を契機に貸家新設は増加基調となり、足元では年率約 40 万戸と新設住宅着工のけん引役となっている。
2. ストック面では、リーマンショック以降貸家建設が低迷したことで、賃貸住宅の空き家率の上昇に歯止めがかかり、築浅物件の入居率は高まっている。
3. 相続税の課税対象者が増えるなか、ハウスメーカーによる販売強化が後押しすることで、貸家の新設着工は今後も堅調に推移すると見込まれる。

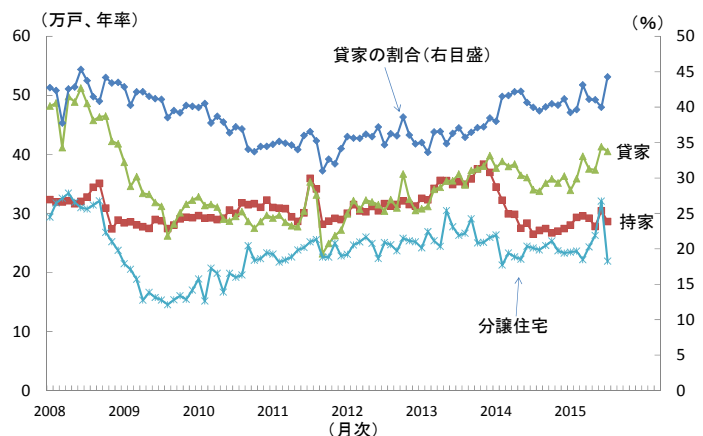
最近、筆者の居住する地域では、小規模の賃貸向け共同住宅の建設を散見するようになった。近所の建設案件では、一次相続資金を得るために所有する土地を一部売却し、その資金を元手に残った私有地に賃貸住宅を建設し、二次相続に備えているようである。実際、住宅着工統計で貸家の新設着工戸数をみると、足元では増加基調になっており、リーマンショック以降の低迷期から抜け出しつつある。ここではこうした変化がみられる貸家を取り巻く環境について整理したい。

### 1. 新設住宅着工戸数の足元の推移

足元の新設住宅着工戸数は緩やかに増加しており、それをけん引しているのが貸家である。2009 年半ば以降、貸家の新設着工は年率 30 万戸程度の推移であったが、2013 年入り後上向いており、消費増税の影響による変動はあったものの、2015 年 7 月は年率 40.5 万戸と 2 ヶ月連続で 40 万戸台となっている（図表 1）。一方、世帯が入居を目的に建設する持家などは、消費税率引上げ前に増加基調になった後は、その反動で大きく落ち込んだ。足元では、省エネ住宅へのエコポイント制度や住宅ローン減税などの効果もあって底打ちしているものの、水準回復は遅れている。それにより新設住宅着工に占める貸家の割合は上昇し、2015 年 7 月には 44.3%と 2008 年 6 月以来の高水準となるなど、新設住宅における貸家の存在感は着実に高まっている。

また、足元の貸家動向で特徴的なのは 1 戸あたり床面積が縮小傾向となっていることである。住宅全体の規模別の新設着工戸数をみると、40 ㎡以下の戸数が増えており、賃貸用ワンルームの建設が増加していると推察される。過去の貸家 1 戸あたり床面積の推移を振り返ると、戸数が増加する局面で縮小傾向となっており、今回も同様のケースと言えよう。

図表 1. 新設住宅着工戸数（利用関係別）



(資料)国土交通省「住宅着工統計」より富国生命作成

## 2. 相続税改正が貸家建設の契機に

持ち家取得向けのような手厚い支援策がない貸家が、消費税率引上げ後も堅調に推移しているのは、東日本大震災の復興需要、景気・地価動向、貸家のストックなど様々な要因があるものの、2013年度の税制改正において2015年1月より相続税が改正された影響が大きいと考えている。その改正で基礎控除の引下げや税率構造の見直しが実施されたことを契機に相続税対策として貸家建設の意欲が高まったとみられる。基礎控除の引下げでは、基礎控除の算定式が改正前の「5,000万円+1,000万円×法定相続人数」から「3,000万円+600万円×法定相続人数」へと改定され、これまで相続税課税対象は亡くなった人の4%程度であったが、6%程度まで上昇するとみられている。また、税率構造では、各法定相続人の法定相続分相当額6億円超の最高税率が50%から55%へ引き上げられるなど、富裕層への徴税強化が図られている(図表2)。この税制改正の内容が周知されて以降、相続に関するビジネスを強化した企業は多く、ハウスメーカーでは相続税対策の一つとなる賃貸物件の建設提案を活発化したとみられる。

図表2. 相続税の税率

| 法定相続分に応じる取得金額      | 税率  |     |
|--------------------|-----|-----|
|                    | 改正前 | 改正後 |
| 1,000万円以下          | 10% | 10% |
| 1,000万円超～3,000万円以下 | 15% | 15% |
| 3,000万円超～5,000万円以下 | 20% | 20% |
| 5,000万円超～1億円以下     | 30% | 30% |
| 1億円超～2億円以下         | 40% | 40% |
| 2億円超～3億円以下         |     | 45% |
| 3億円超～6億円以下         | 50% | 50% |
| 6億円超               |     | 55% |

(資料)財務省資料より富国生命作成

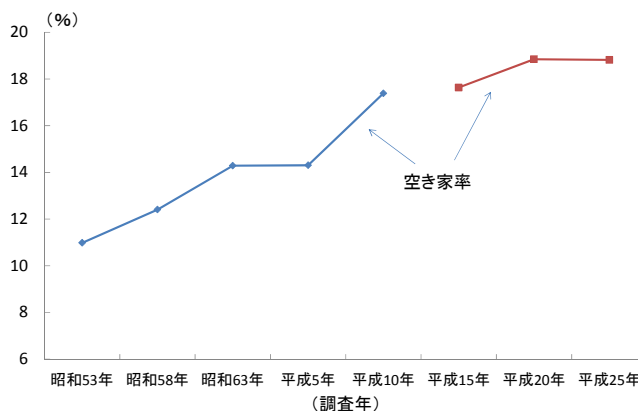
## 3. 貸家を取り巻く環境

このように貸家の新設が動き出す契機になったのは相続税改正と考えているが、それ以外の貸家を取り巻く環境について以下で整理したい。

### (1) 賃貸用住宅の空き家率

平成25年住宅・土地統計調査によると、賃貸用住宅の空き家は前回調査(平成20年)比16.4万戸増加の429万戸となり、空き家率<sup>1</sup>は18.8%となった。賃貸住宅は円滑な住み替えのために空き家が必要なことや老朽化し競争力が劣る物件も含まれているため、高い空き家率はやむを得ない面もあるが、賃貸物件への需要が強い宮城や沖縄では11%程度にとどまっており、全国平均の18.8%は高い水準である。ただし、その賃貸用住宅の空き家率を時系列でみると少し印象が異なる。空き家率は、これまで調査年ごとに上昇傾向になっていたが、平成25年調査ではわずかに(0.03ポイント)低下するなど上昇の動きに歯止めがかかっている(図表3)。築年数の長期化によって老朽化した賃貸物件が増えることが空き家率の上昇圧力となるなか、東日本大震災後に東北地方の空き家率が大きく下がったことに加え、リーマンショック以降の貸家新設が低水準で推移したことで需給の悪化に歯止めがかかったとみられる。

図表3. 賃貸用住宅の空き家率



(資料)総務省「住宅・土地統計調査」により富国生命作成

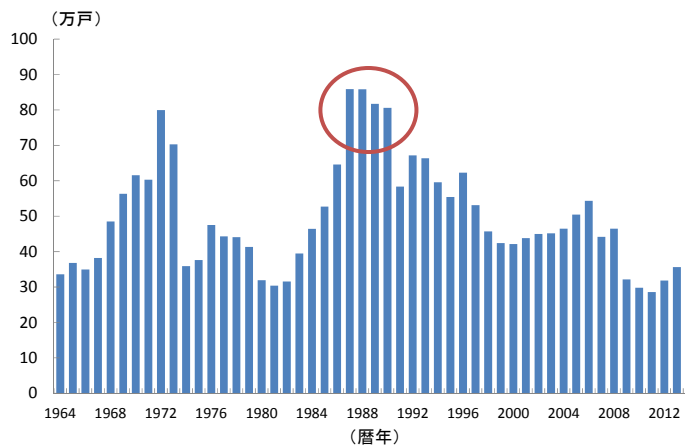
(備考)平成10年以前の空き家率は、データの制約により賃貸用と売却用の空き家数で算出。

<sup>1</sup> 当社による試算値。賃貸用空き家 / (賃貸用空き家 + 借家世帯数) × 100で算出。

## (2) 築浅貸家の減少と貸家入居率

貸家の新設着工戸数の長期的な推移を確認すると、80年代後半は年間80万戸超の貸家が新設されていたが、90年代前半の不動産バブル崩壊を契機に、その水準は大きく落ち込み、2000年には約40万戸とピーク比半減した。その後は景気回復にあわせて緩やかに水準は持ち直したものの、リーマンショックによって再び減少し、2011年には30万戸割れと統計開始以来の最低水準を更新した(図表4)。

図表4. 新設着工戸数(貸家)

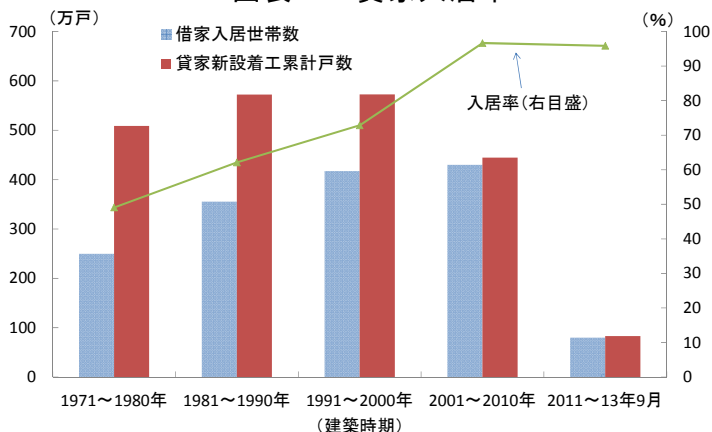


(資料)国土交通省「住宅着工統計」より富国生命作成

大量に新設された80年代後半の貸家が築後25年を超えるなか、リーマンショック後の貸家新設が低水準にとどまっており、賃貸市場に出回る築浅物件は少なくなっているとみられる。

新築物件へのニーズが強い賃貸用住宅は築後どのくらい経過すると空き家が増えるのだろうか?直接的にそれを把握できるデータがないことから、過去に建設された貸家の累計戸数に対し、どのくらいの割合で入居しているのかを捉えてみたい。図表5は平成25年住宅・土地統計調査の「建築時期別の入居者がいる借家数」に、住宅着工統計によるその時期に建設された貸家累計戸数<sup>2</sup>を並べたものである。利用した統計

図表5. 貸家入居率



(資料)総務省、国土交通省資料により富国生命作成

の違いにより誤差は生じるが、両者の差は空き家か既に建て替えなどで滅失した物件となる。当然ながら築年数が長くなると建て替えなどの滅失が多くなるため、入居率(入居者がいる借家数/当時の貸家累計戸数)は低下する傾向がみられる。まだ建て替えが少ないであろう1991~2000年(築後平均18年程度)に建設された貸家でも入居者がいる物件は7割強にとどまり、1971~1980年のそれは実に5割を割り込んでいる。その一方で、2001年以降に建設された貸家の入居率は90%台半ばの高水準となっており、その空き家率は極めて低い。このように築後十数年までの築浅貸家に対する需要は強い一方で、築年数の長い貸家については、相対的な競争力が落ちることで建て替えや空き家が増加していると推察される。

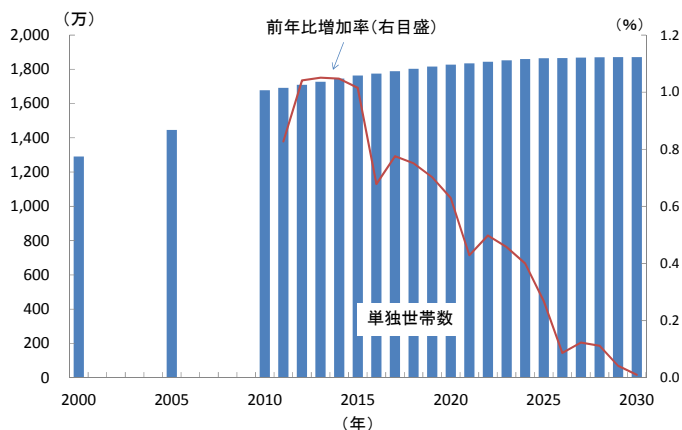
## (3) 世帯の推移

人口は既に減少に転じているが、住宅需要のベースとなる世帯数は増加傾向を維持している。高齢化・核家族化の影響もあって1世帯当たりの人員が減少傾向となるなか、世帯数(住民基本台帳ベース)は、増加ペースは鈍化傾向にあるものの、足元でも前年

<sup>2</sup> 貸家新設から入居までタイムラグがあるため、ここではその期間を6ヵ月と仮定して集計している。

比 0.8%増加している。ただし、先行きについては楽観できない見通しとなっている。国立社会保障・人口問題研究所の 2013 年 1 月の世帯推計では、全国の家帯数は今後も増加を続けるものの、2019 年にピークをうち、その後は緩やかに減少すると見込まれている。そのなか、高齢化の進展もあって単独世帯については 2030 年まで増加が続くと推計されている（図表 6）。

図表 6. 世帯推計（単独世帯）

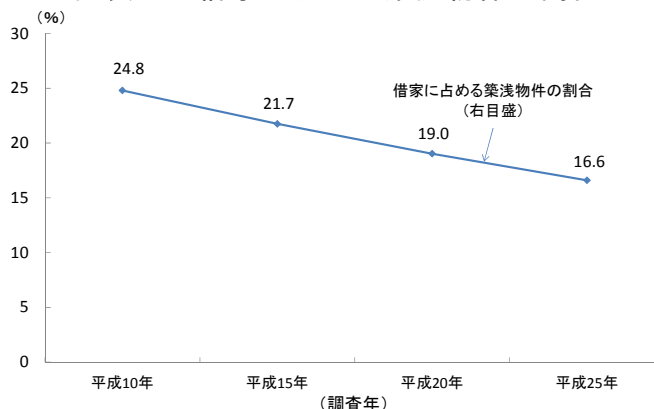


(資料)国立社会保障・人口問題研究所「2013年1月世帯推計」により富国生命作成

#### 4. 今後の展望

世帯数の伸びが鈍化し、2020 年以降減少の見通しであることは住宅市場全体のパイが膨らまないため悪材料であるが、貸家新設においては、単独世帯は増加を続け、ワンルームタイプへの需要は増えると思込まれる。また、賃貸用住宅の空き家率の上昇に歯止めがかかり、需要が強い築浅の賃貸物件が少なくなるなど、ストック面での過剰感は薄れているとみられる。借家に入居している世帯のうち築浅物件に入居している世帯割合は低下しており、平成 25 年調査では 6 世帯に 1 世帯となっている（図表 7）。

図表 7. 借家における築浅物件の割合



(資料)総務省「住宅・土地統計調査」により富国生命作成

(備考)データ制約から築浅物件は8年弱(平成25年調査:建築時期が2006年~2013年9月)としている

前述の通り、築浅賃貸物件の入居率は極めて高いので、この低下は新設貸家が少なかったという供給要因が大きい。それにより、1980 年以前の物件に入居している世帯数が 387 万世帯、1990 年以前の物件では 742 万世帯と築年数が長い物件に居住する世帯が多く、将来的に家主による建て替えや住み替えがおこる可能性がある潜在需要は厚みがある。

そもそも賃貸経営を始める動機として、資産の有効活用が最も多いが、次いで相続税対策となっている。今般の相続税改正でそれを意識する層が着実に増えており、その需要を狙ってハウスメーカーは販売を強化し、以前からの相続税対象者もこれを契機に検討する事例もでてくるだろう。一棟建アパートや地価が高い都市部の賃貸併用住宅の建設など、貸家の新設着工は今後も堅調に推移すると見込まれる。2017 年 4 月の消費税率再引上げの影響を受けるだろうが、景気が安定的に推移すれば、年間 30 万戸程度であった停滞局面から貸家着工戸数の水準は切り上がるだろう。

ただし、新築物件が着実に増えれば、競争力に劣る既存の賃貸物件の空き家率が上昇する負の側面もあろう。また、たとえ新築物件でもその地域のニーズと合わなければ空室の可能性もあり、築年数が長くなれば物件の競争力が低下する。折角の相続税対策の効果を楽しむには家主の慎重な判断が求められよう。

(財務企画部 森実 潤也)