

調査

福島県内における貸家（借家）状況

国土交通省が実施した「土地問題に関する国民の意識調査（平成21年度調査）」によると、「借家で構わない」との回答割合が、過去17回の調査結果のうち2番目の高さとなる11.7%（全国）であった。持ち家志向は根強いものの、住宅所有に関して意識の変化の兆しがみられた。

そこで本稿は、所有形態別の建築年数など県内の貸家状況を総務省が発表した「平成20年住宅・土地統計調査」（平成20年10月時点：5年ごと実施）の結果などをもとにとりまとめたものである。なお、表記に「貸家」と「借家」とがあるが、使用した統計資料に従ったものであり、「貸家」と「借家」は同義として記載した。

1. 福島県内の住宅数と住宅建築年数

(1) 県内の住宅数

県内住宅総数（居住者のある住宅）は、「平成20年住宅・土地統計調査」によると、6,997百戸

（前回（平成15年）調査比+190百戸）となった。

建て方別の内訳は、一戸建が5,126百戸（前回調査比+86百戸）、共同住宅が1,659百戸（同+106百戸）、長屋が193百戸（同△3百戸）である。

この結果、住宅総数に占める割合は一戸建が

表1 福島県内建て方別の住宅建築年数内訳（平成20年時点）

単位：百戸、%

建築年数	一戸建		共同住宅		長屋		総数	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
58年以上（S25以前）	433	8.4	3	0.2	6	3.1	442	6.3
48～57年（S26～S35）	200	3.9	6	0.4	8	4.1	215	3.1
38～47年（S36～S45）	542	10.6	36	2.2	45	23.3	625	8.9
28～37年（S46～S55）	1,134	22.1	246	14.8	62	32.1	1,444	20.6
18～27年（S56～H2）	998	19.5	329	19.8	16	8.3	1,348	19.3
13～17年（H3～H7）	533	10.4	270	16.3	10	5.2	814	11.6
8～12年（H8～H12）	549	10.7	254	15.3	7	3.6	811	11.6
5～7年（H13～H15）	290	5.7	160	9.6	7	3.6	458	6.5
5年未満（H16～H20）	360	7.0	219	13.2	21	10.9	599	8.6
不詳	89	1.7	138	8.3	11	5.7	240	3.4
住宅総数	5,126	73.3	1,659	23.7	193	2.8	6,997	

※H20年のみ1～9月の数値 ※建て方不詳分は未記載

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

73.3%（前回調査比△0.7㊦）、共同住宅が23.7%（同+0.9㊦）、長屋が2.8%（同△0.1㊦）となった（表1）。

(2) 建て方別の住宅建築年数

住宅総数での住宅建築年数をみると、第1位が建築年数28～37年で1,444百戸（構成比20.6%）、第2位が同18～27年で1,348百戸（同19.3%）、第3位が同13～17年で814百戸（同11.6%）となり、この3つの階層で全体の5割を占めている。

建て方別における建築年数の最も多い階層は、一戸建が建築年数28～37年で1,134百戸（構成比22.1%）、共同住宅が同18～27年で329百戸（同19.8%）、長屋が同28～37年で62百戸（同32.1%）である（表1）。

(注) 共同住宅：1つの建築物内に2戸以上の住宅があり、階段、廊下もしくは広間等の全部または一部を共有するもの。

(注) 長屋：1つの建築物内に2戸以上の住宅があり、それぞれ別々に外部への出入口を有しているもの。

(3) 所有形態別の住宅建築年数

所有形態別における建築年数の最も多い階層は、持ち家が1,045百戸（構成比21.7%）、公営・公団借家（以下、公営借家と記載※）が153百戸（同41.9%）と、いずれも建築年数28～37年の階層である。また民営借家が304百戸（同19.7%）、企業の社宅等である給与住宅が35百戸（同20.7%）と、いずれも建築年数18～27年の階層である。

貸家（借家）の建築年数は、公営借家で建築年数28～37年の階層が約4割となっており、建築年数5年未満の階層は6百戸（同1.6%）と少ない。一方、民営借家と給与住宅については、建築年数5年未満の建物が民営借家で217百戸（同14.1%）、給与住宅で13百戸（同7.7%）であり、公営借家に比べると新しい建物が多い状況にある。（表2、図1～4）。

(※) 本稿では、但し書きがあるものを除き、県営、市町村営などの公営、都市再生機構、住宅供給公社などの公社・公団を合わせたものを指す。

表2 福島県内所有形態別の住宅建築年数内訳（平成20年10月時点）

単位：百戸、%

建築年数	持ち家		民営借家		公営・公団借家		給与住宅		総計	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
58年以上（S25以前）	415	8.6	25	1.6	1	0.3	1	0.6	442	6.3
48～57年（S26～S35）	179	3.7	26	1.7	8	2.2	2	1.2	215	3.1
38～47年（S36～S45）	492	10.2	75	4.9	50	13.7	7	4.1	625	8.9
28～37年（S46～S55）	1,045	21.7	212	13.7	153	41.9	34	20.1	1,444	20.6
18～27年（S56～H2）	931	19.3	304	19.7	78	21.4	35	20.7	1,348	19.3
13～17年（H3～H7）	517	10.7	225	14.6	39	10.7	34	20.1	814	11.6
8～12年（H8～H12）	544	11.3	217	14.1	22	6.0	29	17.2	811	11.6
5～7年（H13～H15）	296	6.2	142	9.2	8	2.2	12	7.1	458	6.5
5年未満（H16～H20）	364	7.6	217	14.1	6	1.6	13	7.7	599	8.6
不詳	30	0.6	99	6.4	0	0.0	2	1.2	240	3.4
住宅総数	4,812	68.8	1,542	22.0	365	5.2	169	2.4	6,997	

※H20年のみ1月～9月の数値 ※所有形態不詳分は未記載

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

図1 福島県内持ち家の建築年数内訳（平成20年時点）

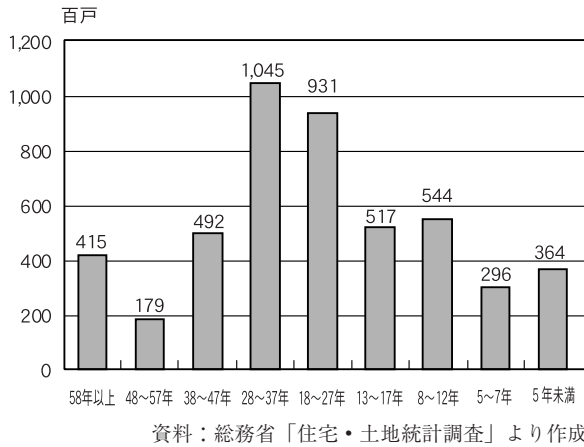


図2 福島県内民間借家の建築年数内訳（平成20年時点）

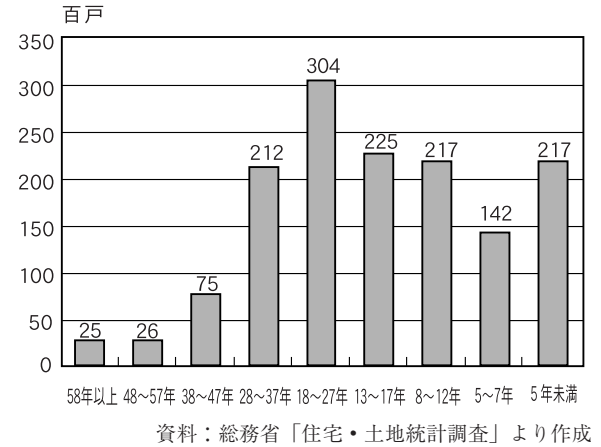


図3 福島県内公営借家の建築年数内訳（平成20年時点）

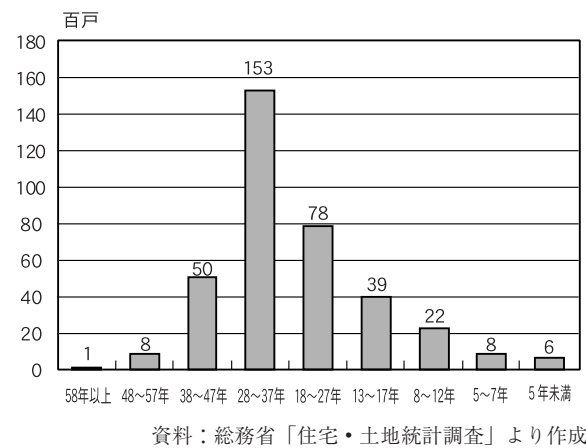
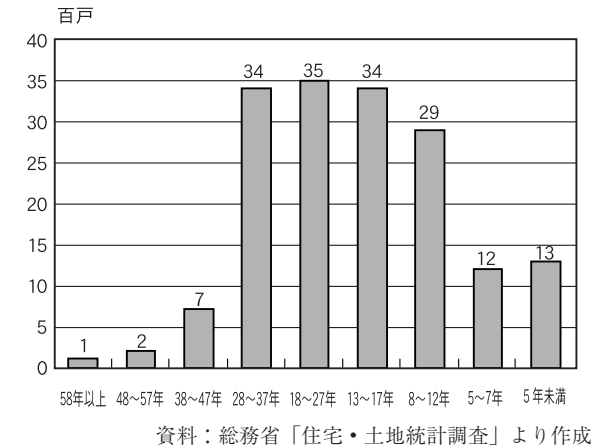


図4 福島県内給与住宅の建築年数内訳（平成20年時点）



2. 県内の貸家（借家）の状況

(1) 貸家（借家）形態について

平成20年住宅・土地統計調査結果による住宅総数は6,997百戸となった。

所有形態別の主な内訳は、持ち家が4,812百戸（前回調査比+144百戸）、民間借家が1,542百戸（同比+109百戸）、公営借家が365百戸（同△79百戸）、給与住宅が169百戸（同△5百戸）である（表3）。

この結果、住宅総数に占める割合は、持ち家が68.8%（前回調査比+0.2^割）、民間借家が22.0%（同+1.0^割）、公営借家が5.2%（同△1.3^割）、

表3 福島県内住宅数内訳

単位：百戸、%

種別	平成15年	増減率	平成20年	増減率
持ち家	4,668	4.4	4,812	3.1
借家	2,051	3.1	2,076	1.2
（公営借家）	444	15.9	365	△17.8
（民間借家）	1,433	2.7	1,542	7.6
（給与住宅）	174	△17.9	169	△2.9
住宅総数	6,807	4.6	6,997	2.8

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

給与住宅が2.4%（同△0.2^割）となった（図5）。

そのうち貸家総数に占める割合は、民間借家が74.3%（同+4.4^割）、公営借家が17.6%（同△4.0^割）、給与住宅が8.1%（同△0.4^割）である（図6）。

(2) 民間資金による県内市町村別の貸家（借家）

新設戸数

市町村別の貸家新設戸数については、「住宅・土地統計調査」に市町村別の民営貸家と公営貸家の区分はないことから、財団法人建物物価調査会の「建築統計年報」の民間資金による建設戸数の統計を用いた。これによると、最近10年間の県内民間資金の貸家新設戸数は、年平均で42百戸であった（表4）。

平成11年度から平成20年度までの10年間の貸家新設累計戸数は、上位5位までをみると市部では第1位が郡山市116百戸、第2位がいわき市76百戸、第3位が福島市73百戸、第4位が会津若松市28百戸、第5位が白河市19百戸である。

町村部では、第1位が西郷村10百戸、第2位が富岡町6百戸、第3位が矢吹町4百戸、第4位が浪江町3百戸、第5位が大熊町3百戸である。

着工戸数が多い町村は、工場等の事業所の進出が多いところや発電所が立地するところが上位にある（表4～5）。

さらに、民間資金での建設割合についてみると、貸家（借家）累計戸数が20百戸以上の市町村では、いわき市88.5%、郡山市85.1%、白河市81.7%、会津若松市81.1%、福島市73.2%となっている。

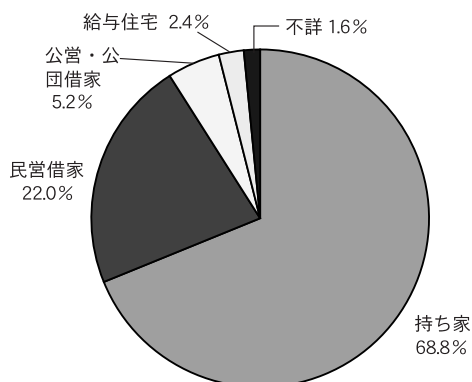
貸家（借家）累計5百戸以上に範囲を広げてみると、富岡町93.7%、南相馬市91.4%、西郷村90.5%、本宮市88.1%、相馬市87.4%の順になる。一方、50%未満が12町村（建築戸数0除く）ある（表5）。

(3) 国勢調査からみた住居分布推移

20歳以上の主世帯総数は「平成17年国勢調査」によると688,844世帯（前回調査比+23,339世帯）となった。内訳は、持ち家世帯数が478,241世帯（同+19,421世帯）、公営借家が41,002世帯（同△816世帯）、民営借家が149,589世帯（同+8,144世帯）である。

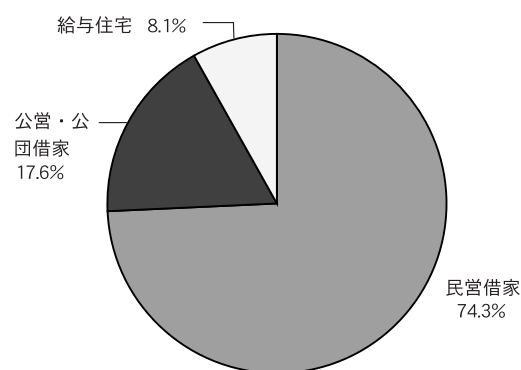
前回調査比で構成割合が増加した年齢階層は、持ち家では「20～24歳」の3.7%（同+1.1㊦）、「25～29歳」の11.2%（同+1.1㊦）、「30～34歳」の25.3%（同+0.4㊦）の3つの階層である。公営借家では「40～44歳」の7.5%（同+0.2㊦）、「50～54歳」の5.4%（同+0.1㊦）、「60～64歳」の5.0%（同+0.4㊦）、「65歳以上」の4.4%（同+0.2㊦）の4つの階層である。民営借家は10の全ての年齢階層で前回調査を上回るなど、公営借家、給与住宅から民営借家にシフトする傾向が強まっていることが窺える（表6）。

図5 福島県内住宅数割合（平成20年）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」より作成

図6 福島県内借家数内訳（平成20年）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」より作成

表4 年度別貸家新設戸数（民間資金）

単位：戸

市町村名	H11年度 (1999)	H12年度 (2000)	H13年度 (2001)	H14年度 (2002)	H15年度 (2003)	H16年度 (2004)	H17年度 (2005)	H18年度 (2006)	H19年度 (2007)	H20年度 (2008)	H11～H20 年度累計
福島	861	780	992	829	989	753	593	587	442	427	7,253
会津若松	158	250	393	391	219	341	262	250	247	260	2,771
郡山	1,197	1,185	1,314	1,234	1,067	1,163	1,155	1,101	940	1,220	11,576
いわき	698	783	857	848	1,031	677	666	782	659	586	7,587
白河	230	239	244	123	177	193	227	180	170	166	1,949
須賀川	159	280	199	234	90	198	140	204	67	98	1,669
喜多方	89	25	86	46	59	79	34	51	127	35	631
相馬	35	55	115	40	193	134	182	240	220	86	1,300
二本松	70	77	54	52	67	118	63	84	115	55	755
田村	13	65	56	0	14	17	31	48	49	32	325
南相馬	62	54	77	151	164	87	189	53	179	190	1,206
伊達	85	38	37	62	98	43	3	45	48	24	483
本宮	0	46	31	71	20	104	18	42	59	75	466
桑折	1	8	8	1	38	4	4	8	8	9	89
国見	0	0	0	4	4	6	8	1	8	0	31
川俣	11	31	14	1	38	25	0	6	4	0	130
大玉	0	0	2	0	0	4	6	18	14	4	48
鏡石	20	28	32	12	3	20	37	24	15	47	238
天栄	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
下郷	0	2	10	0	0	0	0	0	0	3	15
檜枝岐	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
只見	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
南会津	4	12	0	1	16	6	0	0	0	7	46
北塩原	0	0	0	0	2	0	0	2	0	0	4
西会津	0	4	0	0	0	0	2	0	0	0	6
磐梯	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
猪苗代	3	0	18	6	20	4	0	2	0	19	72
会津坂下	14	1	12	9	32	22	18	3	2	26	139
湯川	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	7
柳津	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三島	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
金山	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	2
昭和	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
会津美里	15	13	16	13	20	29	28	11	0	10	155
西郷	111	77	140	69	84	44	60	159	148	62	954
泉崎	0	8	0	4	8	0	0	0	0	0	20
中島	0	0	0	10	12	0	6	16	4	0	48
矢吹	10	25	49	27	30	46	12	73	37	94	403
棚倉	14	8	1	0	6	1	48	35	19	20	152
矢祭	9	4	0	8	1	16	0	0	0	0	38
塙	0	0	1	0	4	0	1	3	3	0	12
鮫川	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
石川	7	3	0	8	8	18	26	0	16	4	90
玉川	13	5	16	16	12	0	27	10	0	18	117
平田	2	2	0	0	0	0	6	6	17	0	33
浅川	7	0	0	8	0	0	0	8	20	0	43
古殿	0	0	1	0	0	0	0	0	0	2	3
三春	8	25	15	11	0	4	6	10	8	38	125
小野	4	6	8	10	10	4	0	18	10	24	94
広野	0	0	0	0	6	0	0	0	0	10	16
檜葉	5	0	6	0	6	0	4	0	0	14	35
富岡	36	13	117	15	59	87	81	16	86	57	567
川内	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
大熊	8	8	8	10	25	39	46	44	26	71	285
双葉	0	0	0	4	6	0	7	0	21	2	40
浪江	6	18	18	11	94	17	4	48	94	34	344
葛尾	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
新地	0	0	0	0	0	0	17	15	12	0	44
飯館	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	4
県合計	3,965	4,178	4,951	4,340	4,739	4,303	4,019	4,203	3,896	3,829	42,423

資料：財建物価調査会「建築統計年報」より作成

(4) 所有形態別の一人（単独）世帯数

平成20年時点で県内の民間借家には154,200世帯が居住しているが一人世帯は78,500世帯となった。全体の50.9%を占めており民間借家に居住する世帯のうち過半数は一人住まいである。

平成15年と比較すると、民間借家のうち一戸建と長屋建は一人世帯の割合が低下しているものの、共同住宅では一人世帯の割合が59.9%から61.2%へと増加している（表7）。

表5 福島県内市町村の貸家建築戸数累計（平成11年度～平成20年度）

単位：戸、%

市町村名	総数	民間資金による貸家	民間資金以外による貸家	民間資金割合	市町村名	総数	民間資金による貸家	民間資金以外による貸家	民間資金割合
福島	9,906	7,253	2,653	73.2	三島	2	0	2	0.0
会津若松	3,416	2,771	645	81.1	金山	6	2	4	33.3
郡山	13,605	11,576	2,029	85.1	昭和	0	0	0	—
いわき	8,572	7,587	985	88.5	会津美里	199	155	44	77.9
白河	2,386	1,949	437	81.7	西郷	1,054	954	100	90.5
須賀川	1,983	1,669	314	84.2	泉崎	20	20	0	100.0
喜多方	772	631	141	81.7	中島	48	48	0	100.0
相馬	1,487	1,300	187	87.4	矢吹	488	403	85	82.6
二本松	915	755	160	82.5	棚倉	194	152	42	78.4
田村	395	325	70	82.3	矢祭	38	38	0	100.0
南相馬	1,320	1,206	114	91.4	塙	21	12	9	57.1
伊達	761	483	278	63.5	鮫川	36	0	36	0.0
本宮	529	466	63	88.1	石川	112	90	22	80.4
桑折	179	89	90	49.7	玉川	129	117	12	90.7
国見	97	31	66	32.0	平田	50	33	17	66.0
川俣	169	130	39	76.9	浅川	43	43	0	100.0
大玉	56	48	8	85.7	古殿	12	3	9	25.0
鏡石	260	238	22	91.5	三春	153	125	28	81.7
天栄	7	1	6	14.3	小野	102	94	8	92.2
下郷	21	15	6	71.4	広野	16	16	0	100.0
檜枝岐	0	0	0	—	楢葉	35	35	0	100.0
只見	8	1	7	12.5	富岡	605	567	38	93.7
南会津	85	46	39	54.1	川内	9	1	8	11.1
北塩原	42	4	38	9.5	大熊	303	285	18	94.1
西会津	10	6	4	60.0	双葉	44	40	4	90.9
磐梯	20	0	20	0.0	浪江	347	344	3	99.1
猪苗代	134	72	62	53.7	葛尾	0	0	0	—
会津坂下	171	139	32	81.3	新地	86	44	42	51.2
湯川	7	7	0	100.0	飯舘	40	4	36	10.0
柳津	0	0	0	—	県合計	51,505	42,423	9,082	82.4

資料：(財)建物物価調査会「建築統計年報」より作成

3. 貸家（借家）の需要動向

(1) 家賃について

① 小売物価統計からみた平均家賃

各都市別の「民営家賃・公営家賃（1ヵ月・3.3㎡あたり）」は、総務省統計局「平成20年小売物価統計調査年報」によると、福島市は民営家賃が3,788円、公営家賃が1,078円、郡山市は民営家賃が3,673円、公営家賃が1,242円である。福島市の民営家賃・公営家賃は、隣接6県の県庁所在都市との比較でいずれの家賃も下回っている（表8）。

福島市と郡山市を含めた隣接6県の県庁所在都市の「民営借家の平均延べ面積」は43.74㎡、「公営借家の平均延べ面積」は53.24㎡である。

仕上りの家賃状況をみるために各県の平均1住宅あたり延べ面積にそれぞれの家賃を掛けて試算してみると、福島市は民営家賃が50,713円、公営家賃が19,286円、郡山市は民営家賃が52,223円、公営家賃が20,324円となった。福島市の民営家賃と公営家賃については、山形市よりは高いものの、その他の都市より低いものとみられる。郡山市は民営家賃が福島市と山形市よりやや高く、

表6 福島県内年齢階層別住居

単位：世帯、%

世帯主の年齢層		20～24歳		25～29歳		30～34歳		35～39歳		40～44歳	
調査年度		12年	17年	12年	17年	12年	17年	12年	17年	12年	17年
主世帯総数		24,621	20,889	36,150	31,604	38,656	43,294	44,659	43,339	55,180	50,329
持 ち 家	世 帯 数	648	769	3,636	3,536	9,624	10,950	21,075	18,604	35,588	30,273
	割 合	2.6	3.7	10.1	11.2	24.9	25.3	47.2	42.9	64.5	60.2
公営・公団・ 公社借家	世 帯 数	1,481	877	4,324	3,093	4,768	4,517	4,443	4,153	4,043	3,767
	割 合	6.0	4.2	12.0	9.8	12.3	10.4	9.9	9.6	7.3	7.5
民 営 借 家	世 帯 数	20,749	17,862	24,474	22,192	20,394	24,472	15,519	17,560	12,368	13,606
	割 合	84.3	85.5	67.7	70.2	52.8	56.5	34.7	40.5	22.4	27.0
給 与 住 宅	世 帯 数	1,743	1,381	3,716	2,783	3,870	3,355	3,622	3,022	3,181	2,683
	割 合	7.1	6.6	10.3	8.8	10.0	7.7	8.1	7.0	5.8	5.3
世帯主の年齢層		45～49歳		50～54歳		55～59歳		60～64歳		65歳以上	
調査年度		12年	17年	12年	17年	12年	17年	12年	17年	12年	17年
主世帯総数		73,343	60,917	82,330	77,907	67,611	84,392	64,061	67,337	178,894	208,836
持 ち 家	世 帯 数	54,035	43,414	64,402	60,300	55,183	68,387	55,182	56,762	159,447	185,246
	割 合	73.7	71.3	78.2	77.4	81.6	81.0	86.1	84.3	89.1	88.7
公営・公団・ 公社借家	世 帯 数	4,563	3,699	4,382	4,220	3,291	4,129	2,974	3,384	7,549	9,163
	割 合	6.2	6.1	5.3	5.4	4.9	4.9	4.6	5.0	4.2	4.4
民 営 借 家	世 帯 数	12,154	11,453	11,149	11,379	7,699	10,249	5,517	6,792	11,422	14,024
	割 合	16.6	18.8	13.5	14.6	11.4	12.1	8.6	10.1	6.4	6.7
給 与 住 宅	世 帯 数	2,591	2,351	2,397	2,008	1,438	1,627	388	399	476	403
	割 合	3.5	3.9	2.9	2.6	2.1	1.9	0.6	0.6	0.3	0.2

※主世帯の住宅に間借りしている従世帯は含まない

資料：総務省「国勢調査」より作成

公営家賃はほぼ中間に位置している（表9）。

② 家賃と年収別居住状況

県内の貸家（借家）1ヵ月あたり家賃（平成20年10月時点）を金額階層別にみると、「4万円～6万円未満」が最も多く39.6%を占めている。次いで「2万円～4万円未満」が24.9%、「6万円～8万円未満」が11.7%の順となっており、この2万円から6万円までの2つの階層で全体の約6割を占めている（図7）。年収別に借家の

居住状況をもても、「4万円～6万円未満」に年収1,000万円以上を除く全ての年収階層が最も集中し、この家賃価格帯が需要の高いゾーンであることが窺える。また、年収500万円を超えると6万円以上の家賃割合層が増加する傾向がみられる（表10）。

③ 世帯主の年齢と家賃価格帯

県内の貸家（借家）に居住する世帯主の年齢分布状況は、「25～34歳」が最も多く23.1%で

表7 所有形態別の一人世帯が占める割合

単位：人、%

種 別	平成15年			平成20年			増 減 率 (A-B)
	主世帯数	一人世帯数	割合(B)	主世帯数	一人世帯数	割合(A)	
持ち家	466,800	52,300	11.2	481,200	63,800	13.3	2.1
公営借家	44,400	11,100	25.0	36,500	11,000	30.1	5.1
民営借家	143,300	70,800	49.4	154,200	78,500	50.9	1.5
（うち一戸建）	38,800	9,400	24.2	36,500	8,600	23.6	△0.7
（うち長屋建）	5,400	2,100	38.9	8,600	3,200	37.2	△1.7
（うち共同住宅）	98,900	59,200	59.9	108,900	66,600	61.2	1.3
給与住宅	17,400	7,900	45.4	16,900	9,100	53.8	8.4
住宅総数	680,700	146,900	21.6	699,700	169,300	24.2	2.6

※主世帯の住宅に間借りしている従世帯は含まない

資料：総務省「住宅・土地統計調査」より作成

表8 1ヵ月・3.3㎡あたり家賃（平成20年）

単位：円、倍

都 市 名	民営借家(A)	公営借家(B)	A ÷ B
福 島 市	3,788	1,078	3.5
郡 山 市	3,673	1,242	3.0
仙 台 市	4,394	1,469	3.0
山 形 市	3,842	1,094	3.5
水 戸 市	4,652	1,196	3.9
宇 都 宮 市	4,226	1,328	3.2
前 橋 市	4,102	1,242	3.3
新 潟 市	4,350	1,393	3.1

※公営借家は都道府県営、市町村営、都市再生機構、都道府県住宅供給公社家賃の平均

資料：総務省統計局「小売物価統計調査年報」より作成

表9 1住宅あたり延べ面積と家賃

単位：㎡、円

都 市 名	延べ面積		家 賃	
	民営借家	公営借家	民営借家	公営借家
福 島 市	44.18	59.04	50,713	19,286
郡 山 市	46.92	54.00	52,223	20,324
仙 台 市	40.04	47.01	53,314	20,927
山 形 市	41.13	56.25	47,885	18,648
水 戸 市	44.46	53.56	62,675	19,411
宇 都 宮 市	42.41	48.88	54,311	19,670
前 橋 市	44.56	56.26	55,389	21,174
新 潟 市	46.18	50.91	60,874	21,490

※公営借家は都道府県営と市町村営の平均

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」と同「小売物価統計調査年報」をもとに当研究所が算出

ある。次いで「35～44歳」が21.5%、「45～54歳」が16.2%の順となっている（図8）。

年齢階層別の家賃をみると、「65歳以上」の階層を除く全ての年齢階層で「4万円～6万円未満」が最も多い割合であった。なお、「65歳以上」は「2万円～4万円未満」が第1位である（表11）。

(2) 県内の貸家（借家）空室率

平成20年の福島県の貸家（借家）空室率は、22.5%（前回調査比+1.8割）となった。全国平均貸家（借家）空室率は18.8%であり、本県の空室率は全国平均を上回っている。隣接6県をみると、全てが全国平均を上回っているが、本県より空室率が低いのは新潟県の21.2%、宮城県の

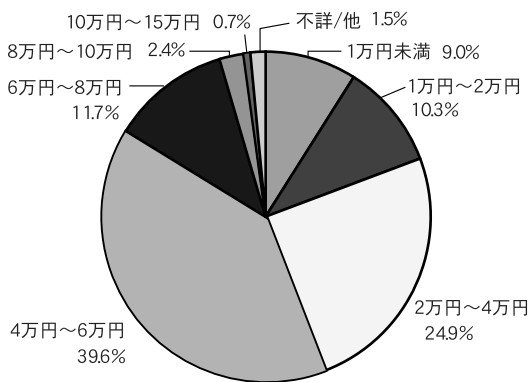
21.4%、山形県の21.5%の3県である（表12）。

県内の都市（総借家数5,000戸以上）の空室率状況は、高い順に会津若松市が27.3%、いわき市が23.9%、南相馬市が23.4%、白河市が22.6%、郡山市が22.4%、福島市が20.9%、須賀川市が18.6%である（表13）。

4. 今後の見通し

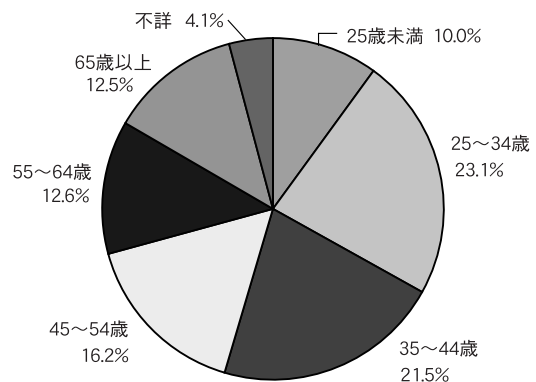
- (1) 国立社会保障人口問題研究所の将来人口予測によると、本県の生産年齢人口は平成17年の1,309千人から30年後の平成47年には890千人となり、約3割も減少することが予測されている。生産年齢人口のコアの一つである20～34歳の

図7 県内借家の1ヵ月家賃分布（平成20年時点）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」より作成

図8 福島県内借家世帯の年齢層分布（平成20年時点）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」より作成

表10 福島県内の借家世帯年間収入別の1ヵ月あたり家賃（平成20年）

単位：%

世帯年収	1万円未満	1万円～2万円未満	2万円～4万円未満	4万円～6万円未満	6万円～8万円未満	8万円～10万円未満	10万円～15万円未満
300万円未満	11.6	13.4	31.9	35.1	5.4	1.0	0.2
300～500万円未満	5.0	7.1	20.3	49.6	14.8	1.2	0.5
500～700万円未満	4.9	7.3	14.7	42.0	23.7	5.3	1.2
700～1000万円未満	10.2	9.4	10.9	31.3	24.2	10.2	2.3
1000万円以上	8.1	10.8	10.8	21.6	24.3	13.5	8.1
総数	9.0	10.3	24.9	39.6	11.7	2.4	0.7

※不詳などあり合計は一致しない

資料：総務省「住宅・土地統計調査」より作成

階層を中心にみると、平成17年の361千人から平成47年には209千人となり、約4割も大幅減少になる。

貸家居住の主力層である若年層向けマーケットは、ニーズが縮小することにより、空室率の上昇などが危惧される。一方、65歳以上の高齢者人口は平成17年の475千人から平成47年には584千人と約2割増加することが予測されている。

高齢者人口は平成32年以降横這い推移が予想されているが、市町村財政の削減などから公営貸家の一層の増加は望めず、高齢者向け民営

貸家に関しては一定のニーズが続くものとみられる。

(2) 県内の貸家（借家）建築戸数は減少基調にある。平成20年住宅土地統計調査による県内の貸家（借家）数は、民営貸家は増加したが、公営住宅や給与住宅は減少している。

今後の貸家市場を概観すると、需要面からは、少子化に伴う若年人口の減少が貸家市場を縮小させるマイナス要因となるとみられる。単身世帯の割合がここ5年間増加してきたが、若年層の絶対数減少によって、アパート・マンション

表11 福島県内の借家世帯主年齢層別の1ヵ月あたり家賃（平成20年）

単位：%

年齢階層	1万円未満	1万円～2万円未満	2万円～4万円未満	4万円～6万円未満	6万円～8万円未満	8万円～10万円未満	10万円～15万円未満
25歳未満	8.2	3.4	31.7	51.0	3.8	1.0	0.0
25～34歳	4.6	7.7	18.6	50.5	15.4	1.7	0.6
35～44歳	5.2	8.7	22.4	41.3	16.4	3.8	1.1
45～54歳	6.8	11.6	25.9	37.8	12.2	3.3	0.9
55～64歳	12.2	15.3	28.2	29.4	10.7	1.9	0.4
65歳以上	22.0	18.9	30.1	19.3	4.2	1.9	0.8
総数	9.0	10.3	24.9	39.6	11.7	2.4	0.7

※不詳などあり合計は一致しない

資料：総務省「住宅・土地統計調査」より作成

表12 県別賃貸用住宅の空室率

単位：戸、%

県名	平成15年				平成20年				空室率増減
	借家数 (居住あり)	空室	総借家数	空室率	借家数 (居住あり)	空室	総借家数	空室率	
福島	205,100	53,600	258,700	20.7	207,600	60,100	267,700	22.5	1.8
宮城	309,900	71,500	381,400	18.7	328,000	89,100	417,100	21.4	2.7
山形	87,700	20,400	108,100	18.9	90,400	24,700	115,100	21.5	2.6
茨城	278,700	85,700	364,400	23.5	285,300	107,200	392,500	27.3	3.8
栃木	189,800	63,400	253,200	25.0	209,700	67,100	276,800	24.2	△0.8
群馬	191,800	57,600	249,400	23.1	204,700	66,700	271,400	24.6	1.5
新潟	190,400	41,500	231,900	17.9	198,200	53,200	251,400	21.2	3.3
全国	17,166,000	3,674,900	20,840,900	17.6	17,770,000	4,126,800	21,896,800	18.8	1.2

※空室率＝空室÷（居住者いる借家＋空室）で当研究所が算出

資料：総務省「住宅・土地統計調査」より作成

の需要減少が予想される。供給面からは、これまで貸家供給は、資産の有効活用の側面が強かったとみられるが、今後は、単なる資産有効活用目的の貸家経営ではなく、需要者ニーズに沿うとみられる貸家経営が重要になってくる。

例えば、高齢者の増加に伴い、高齢者の生活

に対応した高齢者に優しい低層でかつ室内で段差がなく、車いすなどの使用可能な住宅のニーズが増してくるものと思われる。財政見直しなどから公営貸家数が縮小してきていることから、民営貸家に求められる役割は重要になってくるであろう。 (担当：高橋)

表13 県内市町別賃貸用住宅の空室率

単位：戸、%

市町村名	平成15年				平成20年			
	借家数 (居住あり)	空室	総借家数	空室率	借家数 (居住あり)	空室	総借家数	空室率
福島	—	—	—	—	41,570	10,990	52,560	20.9
会津若松	—	—	—	—	15,450	5,790	21,240	27.3
郡山	52,330	13,040	65,370	19.9	52,380	15,110	67,490	22.4
いわき	40,730	11,960	52,690	22.7	39,490	12,370	51,860	23.9
白河	—	—	—	—	6,540	1,910	8,450	22.6
須賀川	—	—	—	—	6,470	1,480	7,950	18.6
喜多方	—	—	—	—	3,250	880	4,130	21.3
相馬	3,020	730	3,750	19.5	4,010	890	4,900	18.2
二本松	—	—	—	—	3,440	890	4,330	20.6
田村	—	—	—	—	1,570	530	2,100	25.2
南相馬	—	—	—	—	5,260	1,610	6,870	23.4
伊達	—	—	—	—	3,420	680	4,100	16.6
本宮	—	—	—	—	1,590	810	2,400	33.8
川俣	1,160	390	1,550	25.2	1,210	140	1,350	10.4
南会津	—	—	—	—	1,050	100	1,150	8.7
猪苗代	700	160	860	18.6	890	330	1,220	27.0
会津坂下	1,290	120	1,410	8.5	810	340	1,150	29.6
会津美里	—	—	—	—	800	100	900	11.1
西郷	1,590	460	2,050	22.4	2,280	640	2,920	21.9
矢吹	1,460	490	1,950	25.1	1,540	380	1,920	19.8
棚倉	—	—	—	—	730	590	1,320	44.7
石川	820	190	1,010	18.8	880	370	1,250	29.6
三春	970	160	1,130	14.2	390	140	530	26.4
富岡	1,630	300	1,930	15.5	2,340	450	2,790	16.1
浪江	1,380	520	1,900	27.4	1,540	710	2,250	31.6

※平成15年数値は合併していない市町村のみ記載

資料：総務省「住宅・土地統計調査」より作成

※空室率＝空室÷(居住者いる借家+空室)で当研究所が算出