

調査

本県における貸家需要の現状と見通し

<要 旨>

◇本県における貸家需要の現状と見通し

本県の貸家需要は、引き続き震災前を上回る高い水準を維持しているものの、復興特需の終息などによる影響から、やや下降基調で推移している。但し、今後の見通しでは、未婚化等による単身世帯の増加といった世帯構造の変化による需要増などから、当面底堅く推移するものと予想される。

◇本県の貸家の平均家賃

貸家では、築年数が古いほど平均稼働率は下降するものとみられ、家主は家賃を引き下げて平均稼働率を上げようとするものと考えられる。また、本県の貸家世帯では、1住宅当たりの平均畳数が増えている一方で、家賃が比較的安価な築年数が古い貸家の構成比が上昇しており、平均家賃は下降しているものとみられる。

◇本県の貸家の空室見通し

2025年までの本県貸家の空室率は、復興特需の終息を背景に除染等復興事業関係者による貸家需要が減り続けるものの、未婚化等を要因とした単身世帯の増加などによる貸家需要を下支えに、当面はほぼ横ばいの動きを続けるものと予想される。

はじめに

本県では、2011年の東日本大震災による地震と津波によって、多くの住宅が損壊するなどの甚大な被害を被り、また、原発事故が発生し、多くの県民が避難を強いられることとなった。そのため震災後の本県の貸家需要は、被害を受けた県内避難者や除染作業員などの復興事業関係者を中心に高まった。一方、新設貸家着工戸数は2017年、2018年と2年連続で前年実績を下回っており、被災者の持家への転居や除染完了に伴う復興事業関係者の退去などによる影響が出てきていると思われる。

そこで本稿では、震災後における貸家需要に影響を及ぼしたものとみられる人口および世帯数の

変動、除染などの復旧・復興事業の動向を確認した上で、本県における貸家需要の現状と見通しについてまとめてみた。

1. 震災による影響からみた本県の人口と世帯数

(1) 人 口

A. 地域別人口

本県の人口を震災前の2011年3月1日現在と2019年1月1日現在で比較してみると、2019年が△165,181人で、増減率△8.2%となり、震災直前より16万人以上減少していることが確認できる(図表1)。

また、地域別に2011年と2019年を比較してみる

図表1 震災前と比較した地域別人口 (単位:人、%)

	2011年	2019年	2019-2011年比較	
			増減数	増減率
県北	495,867	478,348	△17,519	△3.5
県中	551,169	529,348	△21,821	△4.0
県南	149,694	139,859	△9,835	△6.6
会津	261,034	240,564	△20,470	△7.8
南会津	29,712	25,192	△4,520	△15.2
相双	195,462	103,520	△91,942	△47.0
いわき	341,463	342,389	926	0.3
合計	2,024,401	1,859,220	△165,181	△8.2

資料:福島県「福島県現住人口調査年報」

注:本県人口は、2011年が3月1日現在、2019年が1月1日現在。

と、いわき地域だけが+926人と増加し、残り6地域はすべて減少している。特に、震災と原発事故により大きな被害を受けた相双地域の減少数は大きく、震災前よりも9万人以上減少した。

B. 人口動態

2018年における本県の人口動態は△18,656人となり、震災前2010年の△13,227と比較して△41.0%と減少幅が拡大している。また、2018年の人口動態を自然動態と社会動態に分けてみると、自然動態は△12,143人と2010年の△6,600と比較して△84.0%、社会動態は△6,513人と2010年の△6,627と比較して+1.7%となっている(図表2)。

したがって、2018年の人口動態を2010年と比較してみると、震災後の県外避難による若年層の人口減少などにより出生者数が減少したことから、自然動態の減少がより顕著になっているものと考えられる。一方で、社会動態は、県外避難者の帰還などから、減少幅が縮小し始めているものと思われる。

図表2 本県人口動態の推移

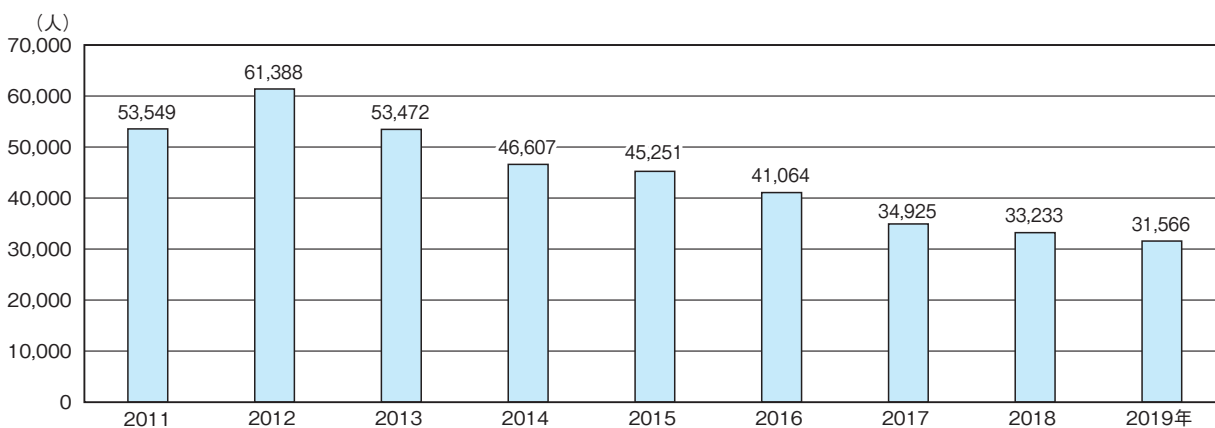
(単位:人、%)

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2018-2010年比較
	人口動態	△10,834	△12,477	△12,701	△13,044	△13,227	△44,147	△23,347	△13,856	△10,646	△11,643	△15,175	△18,882	△18,656
	-	△15.2	△1.8	△2.7	△1.4	△233.8	47.1	40.7	23.2	△9.4	△30.3	△24.4	1.2	△41.0
自然動態	△2,870	△4,120	△4,627	△5,078	△6,600	△10,987	△9,665	△9,071	△8,843	△10,012	△10,413	△11,474	△12,143	△5,543
	-	△43.6	△12.3	△9.7	△30.0	△66.5	12.0	6.1	2.5	△13.2	△4.0	△10.2	△5.8	△84.0
社会動態	△7,964	△8,357	△8,074	△7,966	△6,627	△33,160	△13,682	△4,785	△1,803	△1,631	△4,762	△7,408	△6,513	114
	-	△4.9	3.4	1.3	16.8	△400.4	58.7	65.0	62.3	9.5	△192.0	△55.6	12.1	1.7

資料:福島県「福島県現住人口調査年報」

注:各年1月1日データ。2006年から2018年までにおける下段の数値は前年比。2018-2010年比較における下段の数値は2018年を2010年と比較した増減率。

図表3 県外避難者数の推移(年平均)



資料:福島県避難者支援課

C. 県外避難者

2011年から2019年までの年平均県外避難者数をみると、2012年の61,388人をピークに、県外避難者が徐々に帰還していることなどにより、2013年から2019年まで減少基調で推移している。2019年は31,566人と2012年と比較して△48.6%となっている（図表3）。

(2) 世帯数

A. 世帯数の推移

2006年から2019年までの福島県の世帯数をみると、2010年と2011年を除いて前年比で増加しており、2019年を震災前の2010年と比較すると+27,453世帯で3.8%増加している（図表4）。この結果から、本県の世帯数は、人口減少による下押し圧力が強まっているにもかかわらず、単身世帯の増加や核家族化などの影響により増加しているものとみられる。

図表4 本県世帯数の推移

(単位：世帯、%)

世帯数	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2019-2010年比較
	715,921	721,819	727,541	731,321	720,794	716,428	717,413	721,837	728,258	729,896	737,889	742,668	744,777	748,247	27,453
	0.9	0.8	0.8	0.5	△1.4	△0.6	0.1	0.6	0.9	0.2	1.1	1.7	0.9	0.8	3.8

資料：福島県「現住人口調査」、総務省「国勢調査」

注：各年の世帯数は4月1日時点。2006年から2019年までにおける下段の数値は前年比。2019-2010年比較における下段の数値は2019年を2010年と比較した増減率。

B. 地域別にみた世帯数

地域別にみた世帯数を2019年と2011年で比較してみると、相双地域と南会津地域が減少し、残り5地域は増加している（図表5）。特に、被災者の転入等による人口増加がみられたいわき地域は、増加率が+10.9%で最高となり、震災後の住宅需要が最も高かった地域といえる。

図表5 震災前と比較した地域別にみた世帯数

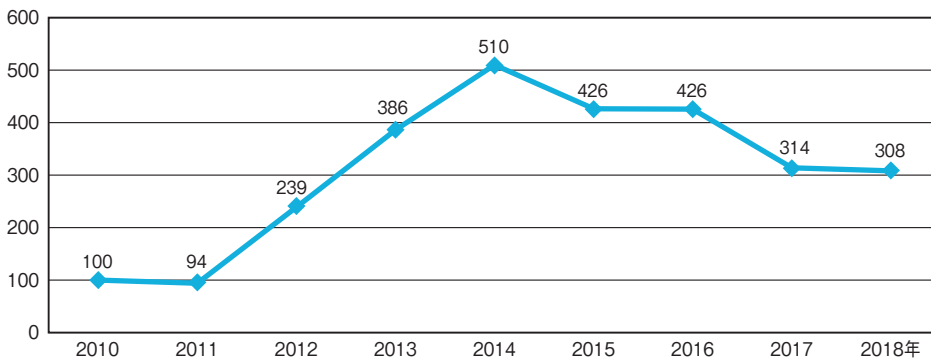
(単位：世帯、%)

	2011年	2019年	2019-2011年比較	
			増減数	増減率
県北	176,638	192,936	16,298	9.2
県中	197,712	210,460	12,748	6.4
県南	49,633	51,326	1,693	3.4
会津	91,379	92,732	1,353	1.5
南会津	10,644	10,058	△586	△5.5
相双	66,569	48,657	△17,912	△26.9
いわき	128,960	142,975	14,015	10.9
合計	721,535	749,144	27,609	3.8

資料：福島県「福島県現住人口調査」

注：本県世帯数は、2011年が3月1日現在、2019年が1月1日現在。

図表6 震災後における本県の公共投資動向



資料：東日本建設業保証株式会社「福島県内の公共工事の動向」

注：上記データは、公共工事前払保証請負額の2010年実績値を100として、各年実績値を指数化。

2. 公共投資からみた復興特需の動向

震災後における除染等復興事業の増減に伴う復興事業関係者の転入・転出が本県貸家需要に影響を及ぼすことが考えられる。そこで、震災後における本県の公共工事前払保証請負額をみると、除染事業などの復旧・復興事業を下支えに、2012年から2014年まで急激な増加傾向を辿り、ピークの2014年は震災前の2010年実績を5倍以上上回る水準にまで達した（図表6）。一方、本県の汚染状況重点調査地域における除染進捗状況を見ると、2018年3月末時点ですべての地域の除染が完了している（図表7）。除染事業などの進捗に伴って、2015年以降の公共工事前払保証請負額は減少傾向に転じており、2018年は震災前の水準を大きく上回ってはいるものの、2014年と比較して40%程度減少している。

以上のとおり、震災後における除染等復興事業

の増加に伴う復興事業関係者の転入は、本県貸家需要にプラスの影響を及ぼしたものとみられるが、除染完了による復興事業関係者の転出が本県貸家需要を押し下げているものと考えられる。

3. 本県における貸家の現状

(1) 新設貸家の動向

A. 本県の新設貸家着工戸数の推移

2006年から2018年までの本県の新設貸家着工戸数をみると、2006年から震災が発生した2011年まではほぼ一貫して減少基調を辿っていたが、2012年から2016年まで一転して5年連続で前年実績を上回り、ピークの2016年は8,814戸と、震災前の2010年と比較して約2.7倍となっている（図表8）。一方、2017年は6,231戸と6年ぶりに前年実績を下回り、2018年も2017年を26.7%下回るなど、被災者の持家への転居や除染完了に伴う復興事業関

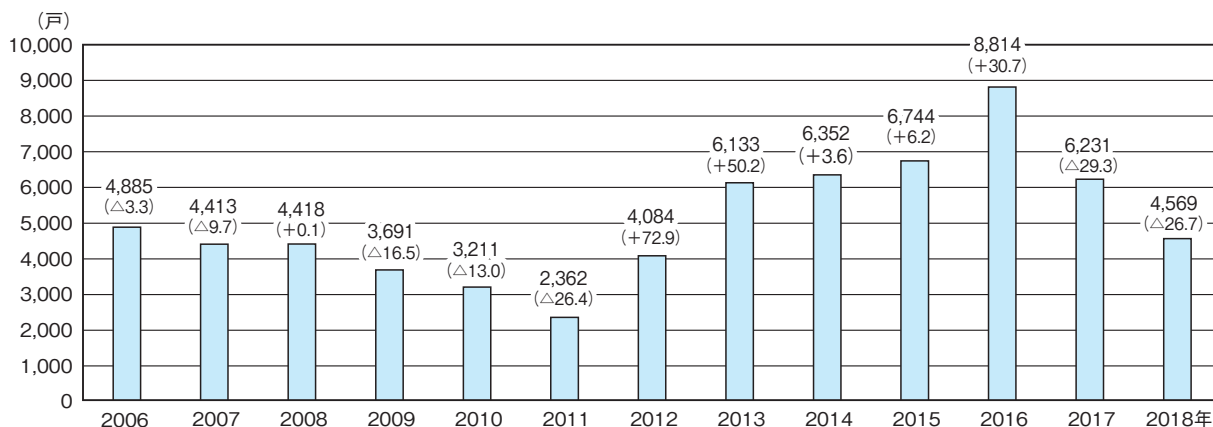
図表7 本県の汚染状況重点調査地域の除染進捗状況

	住宅（戸）	公共施設（施設）	道路（km）	農地（ha）	森林（ha）
計 画	418,583	11,958	18,802	31,060	4,552
発 注	418,583	11,958	18,802	31,060	4,552
実 績	418,583	11,958	18,802	31,060	4,552
進捗率（%）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

資料：福島県除染対策課

注：2018年3月末時点。汚染状況重点調査地域は、県内52市町村のうち36市町村で、国直轄除染地域を除く。進捗率は、計画に占める実績の割合。実績は、調査のみで終了分も含む。

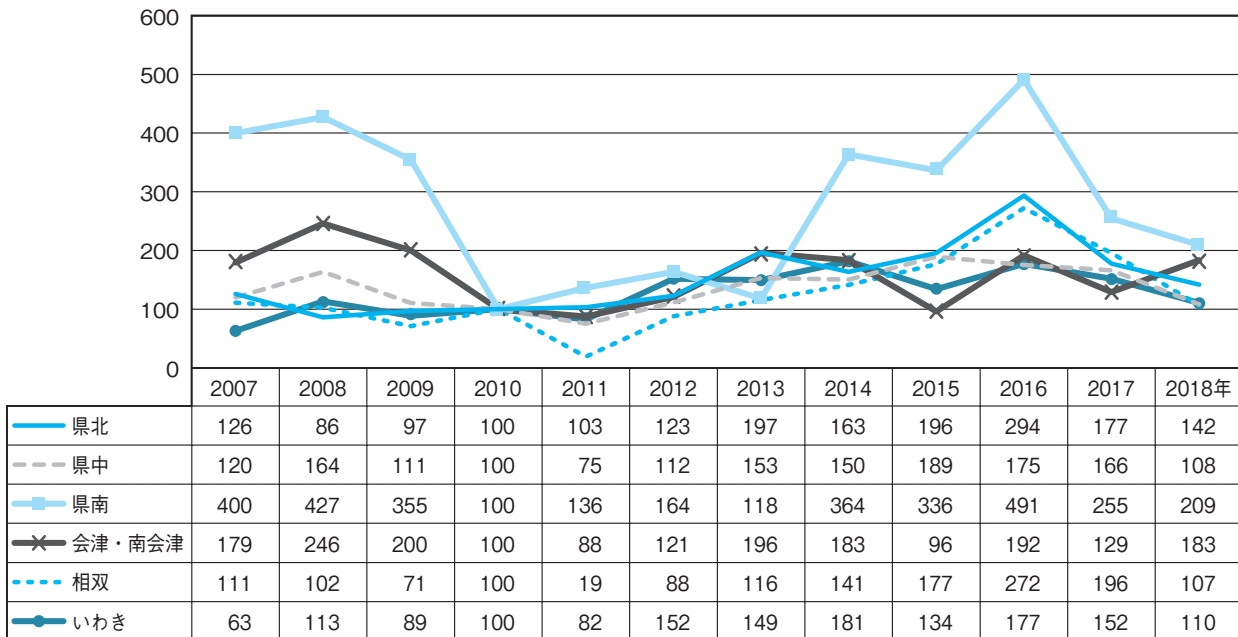
図表8 本県の新設貸家着工戸数



資料：国土交通省「建設統計年報」

注：カッコ内の数値は前年比。

図表9 地域別にみた本県の新設貸家受注件数の推移（2010年を100とした指数）



資料：福島建設工業新聞「共同住宅等受注件数」

注：復興公営住宅は除く。2010年実績を100として、各年の実績を指数化。

係者の退去などによる影響が出始めているものと思われる。

B. 地域別にみた本県の新設貸家受注件数の推移

震災前の2010年を基準に、本県の新設貸家受注件数を地域別にみると、2018年は6地域すべてで2010年実績を上回っており、特に県南地域が際立って多く増加している（図表9）。

(2) 本県の貸家世帯数の推移

A. 貸家世帯数と世帯人員数

2018年における所有関係別の世帯数をみると、貸家世帯数が217,100世帯（構成比30.5%）、持家世帯数は494,900世帯（同69.5%）となり、1998年と比較すると、貸家世帯は増加率が+8.8%、構成比が△0.3ポイント、持家世帯では増加率が+10.4%、構成比が+0.3ポイントとなった。本県では、貸家世帯、持家世帯とも1998年と比較して2018年は世帯数が増加しているものの、構成比はほとんど変わっていない。

また、2018年における所有関係別の世帯人員数をみると、貸家世帯では398,000人（同22.0%）、

持家世帯では1,409,100人（同78.0%）で、1998年と比較すると、貸家世帯では減少率が△9.6%、構成比が+0.9ポイント、持家世帯では減少率が△14.0%、構成比が△0.9ポイントとなった。本県人口の減少から、いずれも世帯人員数は減少している一方、貸家の世帯人員数構成比が上昇している（図表10）。

次に、1世帯当たり世帯人員数をみると、1998年から2018年まで貸家が持家を一貫して下回っている。さらに、2018年を1998年と比較してみると、貸家が△0.4人、持家が△0.8人と、1998年と比較して2018年の1世帯当たり世帯人員数は貸家と持家のどちらも減少している。単身世帯の増加などにより、貸家に対する需要が高まっている可能性が窺える。

B. 家族類型別にみた貸家世帯数

すでに確認した通り、貸家は1世帯当たりの世帯人員数が持家と比較して少ないことが特徴の1つといえる。そこで、家族類型別の本県貸家世帯数をみると、2015年は単身世帯が116,551世帯（構成比53.6%）、2人以上世帯が100,861世帯（同

図表10 所有関係別の本県世帯数と世帯人員数

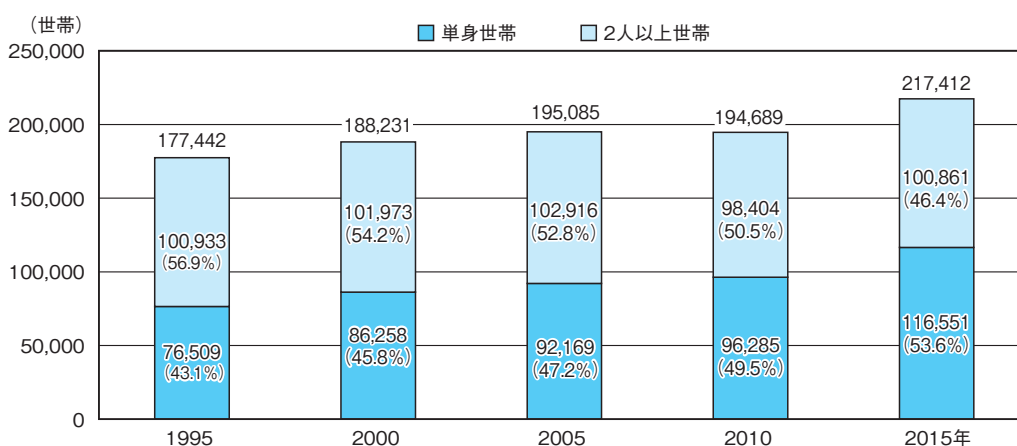
(単位：世帯、人、%、ポイント)

		1998年	2003年	2008年	2013年	2018年	2018-1998年 比較
世帯数	貸家	199,600	205,900	208,100	222,800	217,100	8.8
		30.8	30.5	30.1	32.7	30.5	△0.3
	持家	448,200	468,200	483,000	458,000	494,900	10.4
		69.2	69.5	69.9	67.3	69.5	0.3
合計	647,800	674,100	691,100	680,800	712,000	9.9	
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	
世帯人員数	貸家	440,100	445,400	428,100	443,400	398,000	△9.6
		21.2	21.7	21.5	24.1	22.0	0.9
	持家	1,638,900	1,609,100	1,564,800	1,398,200	1,409,100	△14.0
		78.8	78.3	78.5	75.9	78.0	△0.9
合計	2,079,000	2,054,500	1,992,900	1,841,600	1,807,100	△13.1	
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	
1世帯当たり 世帯人員数	貸家	2.2	2.2	2.1	2.0	1.8	△0.4
	持家	3.7	3.4	3.2	3.1	2.8	△0.8
	合計	3.2	3.0	2.9	2.7	2.5	△0.7

資料：総務省「住宅・土地統計調査」を基に当研究所で作成

注：各年の下段データは構成比、2018-1998年比較の上段データは増減率、下段データは構成比の増減をそれぞれ示す。増減率、増減は小数第2位を四捨五入しているため、計算結果が一致しない場合がある。

図表11 家族類型別の本県貸家世帯数



資料：総務省「国勢調査」

注：カッコ内の数値は構成比。

46.4%)、合計が217,412世帯であった。1995年と比較すると、単身世帯が+40,042世帯(同+10.5ポイント)、2人以上世帯が△72世帯(同△10.5ポイント)、合計が+39,970世帯となった(図表11)。1995年から2015年にかけての本県貸家世帯数4万世帯ほどの増加は、単身世帯の増加が大きく影響したものと考えられる。

一方、本県の単身世帯数をみると、2015年は223,347世帯と1995年の135,125世帯と比較して+88,222世帯、増加率+65.3%となり、1995年か

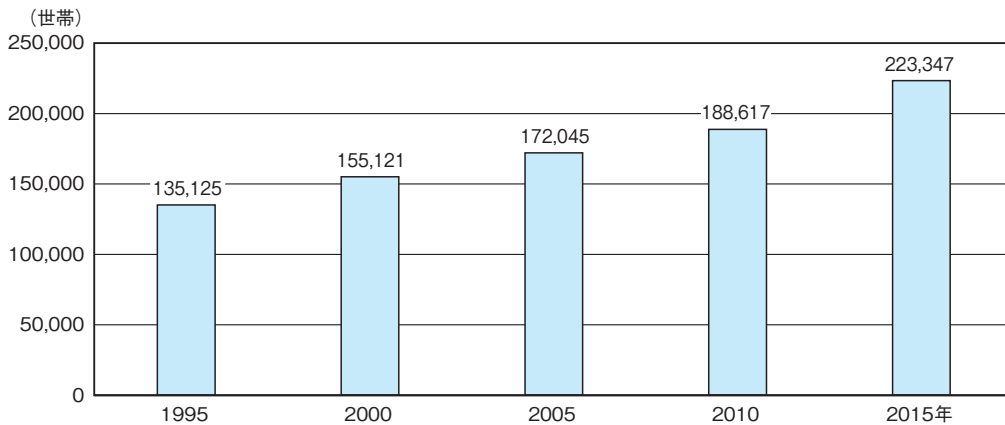
ら2015年までの20年間で本県の単身世帯は著しく増加したことが確認できる(図表12)。

本県では、未婚化や非正規社員数の増加等に伴う所得環境の変化による単身世帯数の増加などを要因として、1995年から2015年にかけて、貸家世帯数が増加したものとみられる。

(3) 本県の貸家の平均家賃

本県の貸家の1カ月当たり平均家賃をみると、2018年は41,382円で1998年と比較して△2,775円と

図表12 本県の単身世帯数



資料：総務省「国勢調査」

図表13 本県貸家の平均家賃

(単位：円、畳、%)

	1998年	2003年	2008年	2013年	2018年	2018-1998年比較
1カ月当たり平均家賃	44,157	37,269	39,619	37,410	41,382	△2,775
	-	△15.6	6.3	△5.6	10.6	△6.3
1住宅当たり平均畳数	17.15	18.22	18.48	18.14	18.90	1.75
	-	6.2	1.4	△1.8	4.2	10.2
1畳当たり平均家賃	2,575	2,045	2,144	2,062	2,190	△385
	-	△20.6	4.8	△3.8	6.2	△15.0

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

注：調査対象は民営貸家。2018-1998年比較において、上段の数値は増減、下段の数値は増減率を示す。

図表14 築年数別にみた本県の貸家世帯数

(単位：世帯、%、ポイント)

築年数	1998年	2003年	2008年	2013年	2018年	2018-1998年比較
3年未満	15,900	10,700	11,900	13,100	12,800	△19.5
	8.0	5.4	6.1	7.5	5.9	△2.0
3年以上8年未満	38,600	32,200	27,600	22,400	24,000	△37.8
	19.4	16.3	14.1	12.8	11.1	△8.3
8年以上17年未満	59,500	31,700	26,600	23,700	39,500	△33.6
	29.9	16.0	13.6	13.5	18.3	△11.6
17年以上	84,900	123,100	129,800	116,200	139,000	63.7
	42.7	62.3	66.3	66.2	64.6	21.9
合計	198,900	197,700	195,900	175,400	215,300	8.2
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	0.0

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

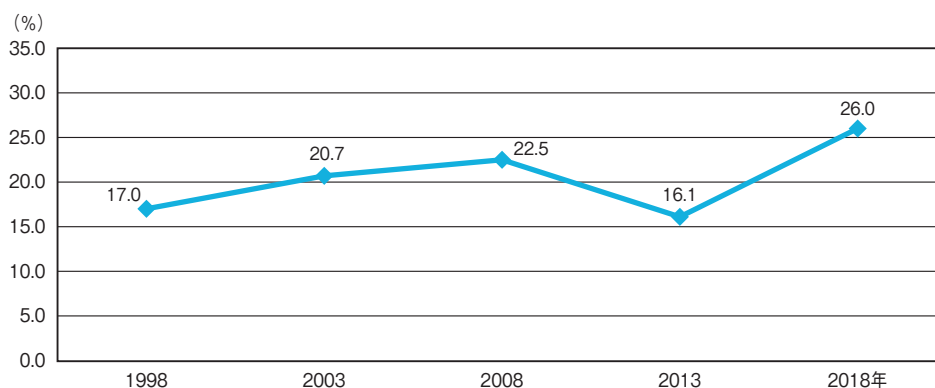
注：築年数不詳を除く。各年下段の数値は構成比。2018-1998年比較における上段の数値は増減率。

減少している。また、1住宅当たりの畳数をみると、2018年は18.90畳で1998年と比較して+1.75畳と広がっている。1畳当たり平均家賃をみると、2018年は2,190円で1998年と比較して△385円と、家賃単価は減少している（図表13）。

一方、築年数別に本県の貸家世帯数をみると、2018年では、3年未満が12,800世帯（構成比5.9%）、

3年以上8年未満が24,000世帯（同11.1%）、8年以上17年未満が39,500世帯（同18.3%）、17年以上が139,000世帯（同64.6%）となり、17年以上が6割を超えている。また、2018年の構成比を1998年と比較してみると、17年以上が21.9ポイント上昇しているが、それ以外の築年数ではいずれも下降している（図表14）。

図表15 本県貸家の空室率



資料：総務省「住宅土地統計調査」

以上により、本県の貸家世帯では、築年数が新しい貸家と比較して平均稼働率が低く、空室をなくすために家主が家賃を下げざるを得ない築年数の古い貸家の構成比が上昇しており、平均家賃は下降しているものと考えられる。

(4) 本県の貸家の空室見通し

震災後における貸家の空室率をみると、2013年は16.1%と除染等復興事業関係者の増加などを背景に下降したものの、除染作業の完了とともに、除染等復興事業関係者が減少し始めたことなどから、2018年は26.0%と上昇したものとみられる(図表15)。

次に、貸家需要に影響を及ぼすものとみられる本県の単身世帯数の推計を基に、今後の貸家の空室率を推察してみる。まず、2025年の本県の世帯数は、合計で689,190世帯と2015年と比較して4万世帯以上減少する見通しである(図表16)。

図表16 本県世帯数の推計 (単位：人、世帯、%)

	2015年	2020年	2025年
人口	1,926,961	1,798,501	1,660,886
世帯主率	37.9	39.6	41.5
世帯数	729,896	712,931	689,190
単身世帯	199,262	203,185	206,068
二人以上世帯	530,634	509,746	483,122

資料：福島県「現住人口調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」を基に当研究所で試算
注：世帯数=人口×世帯主率。単身世帯と二人以上世帯は、「日本の世帯数の将来推計」の本県の構成比を基に算出。

内訳をみると、2025年が単身世帯で206,068世帯、二人以上世帯で483,122世帯となり、2015年と比較して単身世帯が+6,806世帯、二人以上世帯が△47,512世帯で、総世帯、二人以上世帯とも減少する一方、単身世帯は増加する見通しである。

したがって、2025年までの本県貸家の空室率は、足元では復興特需の終息を背景に除染等復興事業関係者による貸家需要が減り続けるものの、未婚化を要因とした単身世帯の増加などによる貸家需要を下支えに、当面は、ほぼ横ばいの動きを続けるものと予想される。

4. まとめ

本県の新設貸家着工戸数は、震災後、被災者や除染等復興事業関係者による貸家需要などを背景に増加基調を辿ってきたが、足元では、被災者の持家への転居や除染完了に伴う復興事業関係者の退去などによる影響から、下向きの動きがみられている。一方、未婚化などにより、単身世帯数には増加傾向がみられる。

本県の貸家需要は、復興特需の終息などによる影響が懸念されてはいるものの、単身世帯の増加等の世帯構造の変化による需要増などから、当面底堅く推移するものとみられる。

(担当：和田賢一)