

## 群馬県における貸家の動向

群馬経済研究所主席研究員 伊勢和広

### — 要 約 —

1. 本県の貸家着工戸数は2015年、16年と前年比増加となっており、背景としては①15年1月の相続税制改正、②金融緩和政策、などの影響がある。
2. ここ10年間の県内貸家着工戸数を市・郡部別にみると、高崎市、前橋市、太田市、伊勢崎市の上位4市が県内着工戸数全体の約7割を占めている。特に、ここ2年間は太田市の好調さが目立っている。
3. 5年毎に実施される総務省「住宅・土地統計調査」によると、①本県の貸家数は増加を続けているが、空き家数も増加している、②建築時期でみると、13年調査では01年～10年建築の物件が最も多い、③貸家の平均面積(13年調査)は98年調査時よりも若干大型化している、などの動きがみられる。
4. 県内に営業拠点を持つ貸家建設業者3社に対するヒアリングによると、①今後3年程度の県内の貸家着工戸数は15年、16年とほぼ同水準の「年間4000弱～5000戸程度」で推移すると予想している、②現在、貸家を建設するオーナーのほとんどが、管理会社などが貸家を一括で借り上げて経営を代行する「一括借り上げシステム」を利用し、入居率は95%前後を維持している、といったことが判明した。
5. 当研究所が県内の貸家管理・仲介業者(以下、「業者」)を対象に実施したアンケート調査によれば、仕事、結婚などの「ライフイベント」が賃貸ユーザーの住み替えのきっかけとなることが多い、と業者はみている。
6. 業者は、賃貸ユーザーが重視する項目として『賃料』、『間取り』、『立地(通勤・通学)』を、また、重視する住宅設備内容として『備え付けのエアコン』、『浴室とトイレが別』、『駐車場・駐輪場』を、それぞれ上位に挙げている。
7. 業者にとって費用対効果の高い入居者募集方法では、『インターネットの活用』が70%強と最も多い。一方、管理業務を行う上での問題点では、『入居率の低下』や『家賃相場下落』が上位となっている。
8. 貸家建設業者3社へのヒアリングでは、「一定の競争力を維持している貸家は当面生き残る」という意見が大勢ではある。しかし、「住宅・土地統計調査」によれば、貸家の空き家は増加が続き、13年調査における貸家の空き家率は約27%まで高まっている。今後、競争力のある貸家とそうでないものの入居率の差はますます開き、二極化していくであろう。貸家オーナー自らが、所有する貸家の入居状況や周囲の新規物件供給状況、家賃相場などに一層関心を払う必要があると思われる。

キーワード：貸家、借家、賃貸住宅、アパート、一括借り上げシステム