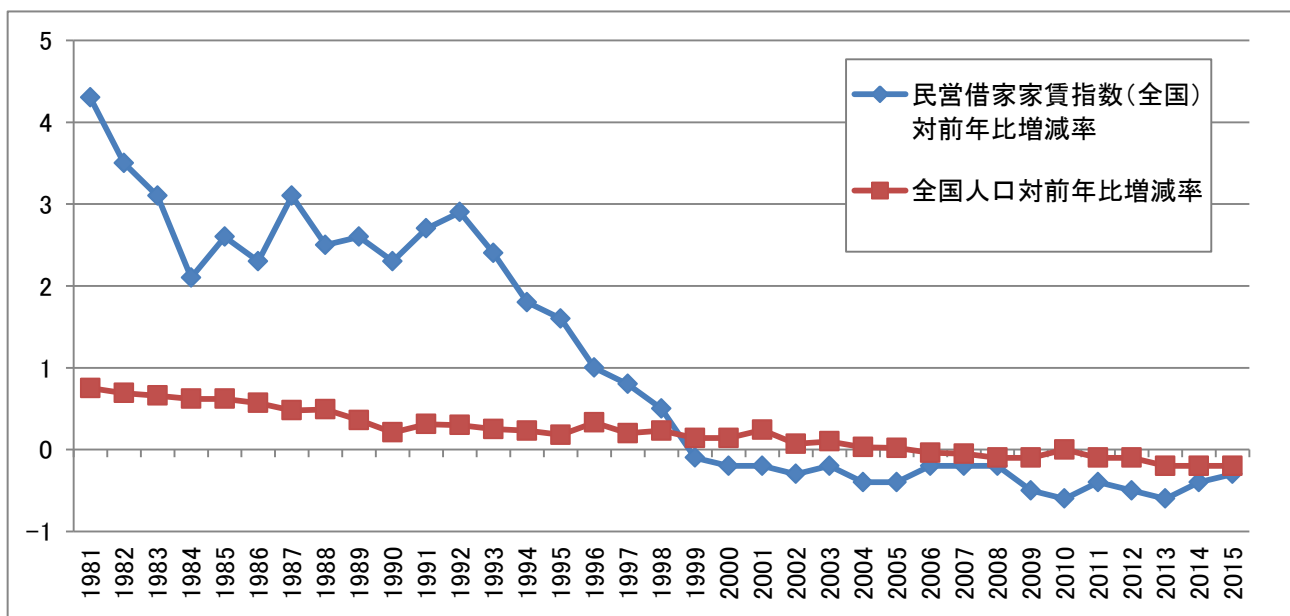


去る1月22日の土地総合研究所主催の定期講演会では当研究所の妹尾研究顧問から「貸家住宅建設の増加が示唆するもの」と題する講演が行われ、この中で、日本の住宅ストック及び日本の人口増減、人口の社会移動の状況からみて、貸家の需給は構造的に緩和の方向にあるはずなのに、最近でこそやや鈍化がみられるものの、2015年（平成27年）以降相当長く貸家建設の増加基調が続いたのは、相続税増税に伴い、不動産事業者や金融機関の後押しもあり、土地所有者が相続税対策を念頭に置いて、貸家建設に動いたことが大きな原因であろうとの説明がなされた。

貸家需給を動向を全国のマクロベースの大きなトレンドとして確認するため、1981年（昭和56年）以降2017年（平成29年）までの35年間の民営借家の家賃指数（全国）の対前年度比増減率と全国人口の対前年度比増減率をプロットしてみると、人口増加率の低下とともに、民営借家の家賃指数の対前年比増減率もほぼ比例的に低下していることがわかる。なお、家賃指数の低下が急に大きくなり始めた1990年代前半は日本の生産年齢人口がピークを打った時期と一致している。この時期に貸家需要が大きく減少したと考えられる。

人口減と空き家率の増加が継続しているにもかかわらず、新築住宅の建設に歯止めがかからない状況が続くとすると、マクロ的な民営借家の家賃指数の低下は一層進むものと予想される。

（図表）民営借家家賃指数と人口数（いずれも、全国値、対前年比増減率（%））



- （注）1. 民営借家家賃指数（全国）は総務省「消費者物価指数」による。
 2. 全国人口は、厚生労働省「人口動態統計」による。
 3. データは1981年から2017年までの35年間。
 4. 回帰式は以下の通り。

$$Y = 0.048 + 4.87X \quad (Y \text{は民営借家家賃指数、} X \text{は全国人口（いずれも対前年比増減率（\%））}$$

$$(-0.31) \quad (10.8)$$

$$R = 0.88、標準偏差 = 0.78、() \text{は} t \text{値}$$

（荒井 俊行）