

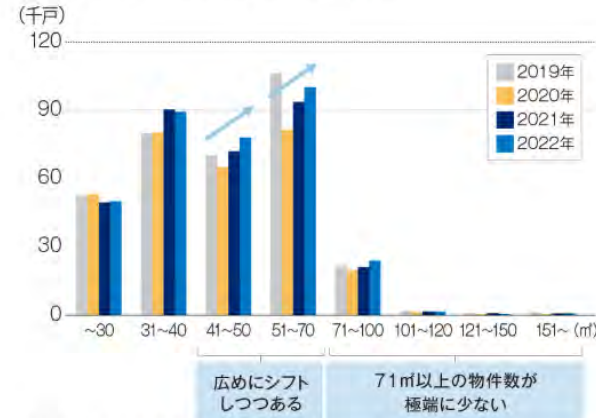
賃貸住宅の供給面積帯は実需要と乖離傾向

昨年度の新設住宅着工統計によると、貸家の新設着工戸数は総数で34万5,000戸余り。

面積帯別の内訳を見ると70㎡未満のものが9割以上を占めており、71～100㎡の面積帯はおよそ2万4,000戸と極端に少なくなっています(図1)。しかし在宅ワークや居住時間の増加に直面し、十分な広さと部屋数が確保された住まいを求める需要が顕在化。都心部から郊外への移動が起こりました。突出した転入超過傾向が続いていた東京都において、2020～2021年度には一気に転出超過に傾いたことはその表れのひとつと言えます。

子育て世帯や、よりゆとりある暮らしを求める入居者層にとって、理想のスペースをもった賃貸住宅が都市をはじめ、市場に十分には供給されていない現状があるのです。

〈図1〉貸家の規模別新設着工戸数(全国)



資料:「新設住宅着工統計」国土交通省より作成

職住近接の利便性よりもゆとりの住環境を求めて

都市部の大企業を中心に在宅ワークが定着してきたことで、狭さ故の不自由さに気づききっかけとなりました。実際に広い住宅を求めている住み替えが増えるとともに(図2)、暮らしの場を柔軟に考える人が増えてきました。ワーケーションや二地域居住なども、現実味を帯びた選択肢となってきています(図3)。特に子育て世帯において、ゆとりある自然環境の中でのびのびと子どもを育てたい、という声が高まってきました。併せて注目したいのは、積極的に賃貸住宅生活を選ぶ層が増加傾向であること。5年ごとに行われる住生活総合調査ですでに、持ち家志向の低下が顕著に表れています(図4)。不安定な雇用環境や収入の伸びが期待しにくい社会的背景からも、すぐに戸建住宅の購入へと動くことは考えにくく、そうした面からも、都市近郊での戸建貸家の潜在需要は小さくないと考えられます。

- 都心居住にこだわらない
- 住み替えも賃貸!
- お金に余裕はない

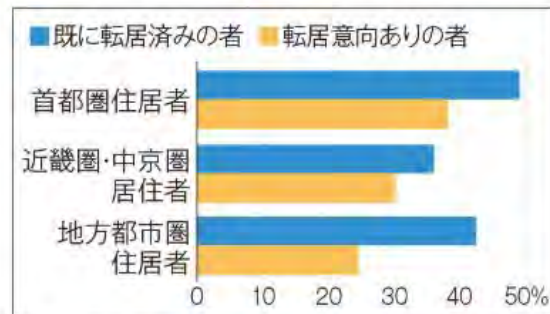
スペースがない
くつろげない

テレワーク 在宅時間増

手頃な戸建
賃貸住宅が
あれば!



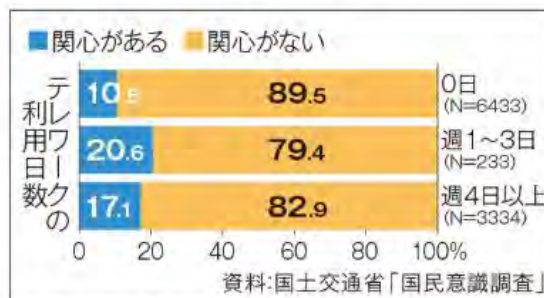
〈図2〉コロナ禍での転居理由のトップは「広い住宅で暮らすため」



出典：国土交通省「令和3年度テレワーク人口実態調査」より編集

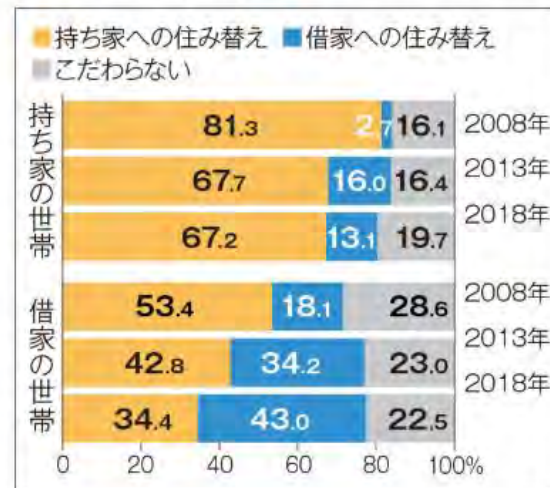
〈図3〉二地域居住・地方移住への関心

二地域居住・地方移住への関心がある人の割合はコロナ禍前は9.2%だったが、テレワーク経験者については特に関心が高まっている。



出典：令和3年度国土交通白書P61より

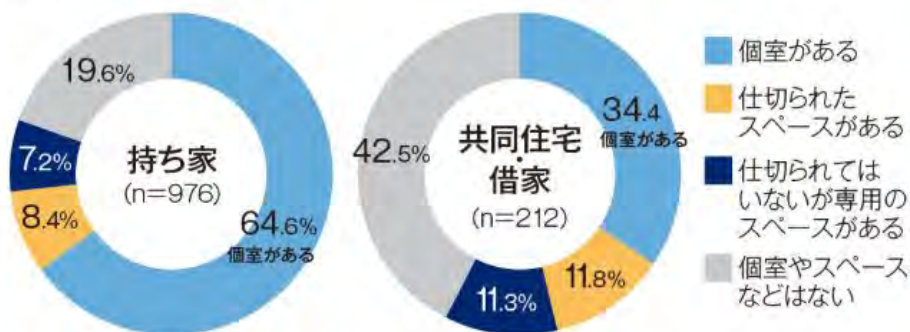
〈図4〉今後の居住形態（持ち家・借家）に関する意向



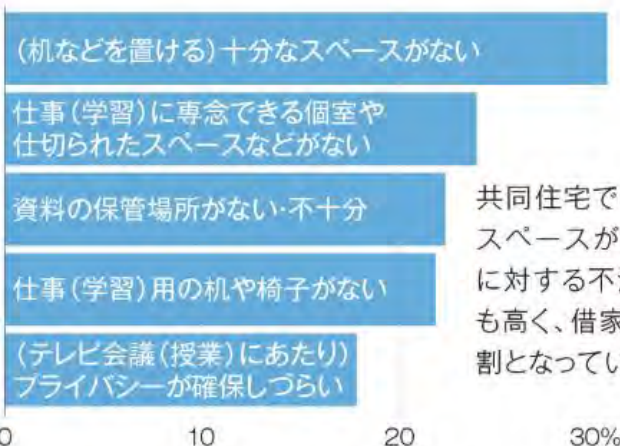
出典：国土交通省「平成30年住生活総合調査の調査結果」(確報)

■在宅勤務の環境・不満点について

共同住宅の借家では、4割以上の世帯が個室やスペース等がないと回答。



※単身世帯や夫婦のみ世帯を除く3人以上世帯 (n=1424) を対象



※在宅勤務の環境に満足していない者 (n=627)

共同住宅では十分なスペースがないことに対する不満点が最も高く、借家では約3割となっている。