

名古屋市における民間賃貸住宅の水準に関する研究

谷本道子・櫻井のり子*・中山智草・杉山尚美・佐藤美樹**

A Study on the Conditions of the Rented Dwellings from Private Owner in Nagoya City

Michiko TANIMOTO, Noriko SAKURAI, Chigusa NAKAYAMA,
Naomi SUGIYAMA and Miki SATO

緒 言

終戦直後から高度経済成長期を通して、さまざまな手法で住宅供給がはかられた。公的には、住宅金融公庫融資住宅・公営住宅・公団住宅が計画的に大量供給され、同時に民間供給も同様で、1973年（昭和48年）には全都道府県で、住宅数が世帯数を上回るまでになった。そこから住宅需要が量から質へ転換したとされ、公的供給・民間供給ともに、次第に質的水準の高い住宅が供給されるようになってきた。しかし、近年の社会経済情勢の中で、世帯規模の縮小、高齢・少子社会、ライフスタイルの個性化、都心回帰、安全の追求といった状況が進行している。同時に、公的財源支出の制限と、公共政策としての住宅供給が縮小される傾向にあり、今後ますます民間依存の傾向が強くなると予想される。そこで本研究は地域経済が好調とされ人口も増加傾向にある名古屋市において新規供給される民間賃貸住宅の規模、家賃等をはじめとする水準を分析し適切な住宅供給のための知見を得ようとするものである。

研究方法

名古屋市における新規民間賃貸住宅のうち、1999年（平成11年）1月から2005年（平成17年）12月までの7年間に不動産仲介会社M社およびN社が取り扱った物件（2社の重複分を除いて、計4,098棟、45,115戸）を対象に、新規供給戸数・住戸タイプ別供給戸数・家賃などの推移をみて、名古屋市における近年の傾向を分析する。

結果および考察

1. 名古屋市の人口と世帯数

名古屋市の1990年（平成2年）、1995年（平成7年）、2000年（平成12年）、2005年（平成17年）

の国勢調査¹⁾結果より、人口と世帯数およびその推移を図1-1、1-2に示す。

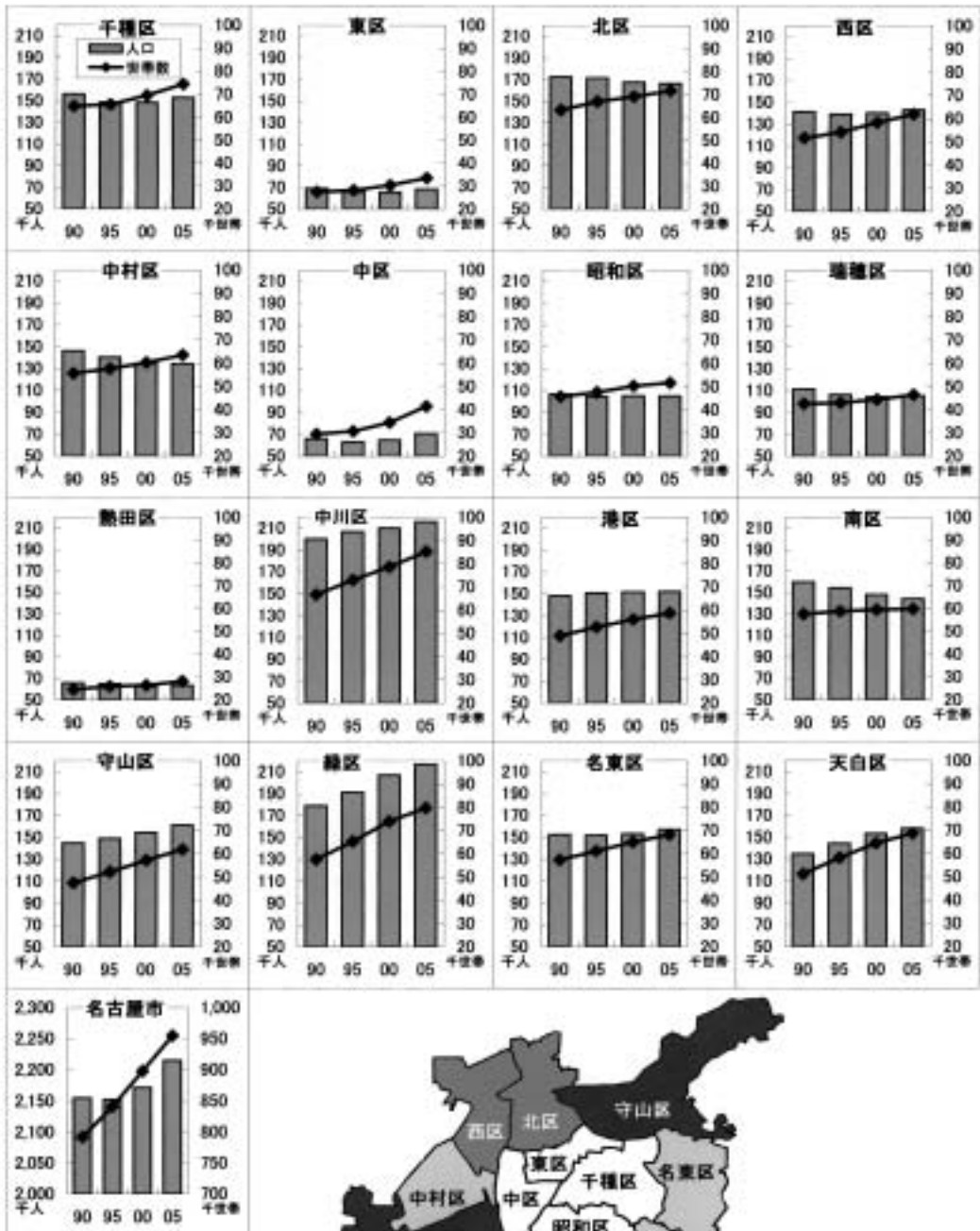


図1-1 区別人口・世帯数推移(国勢調査)

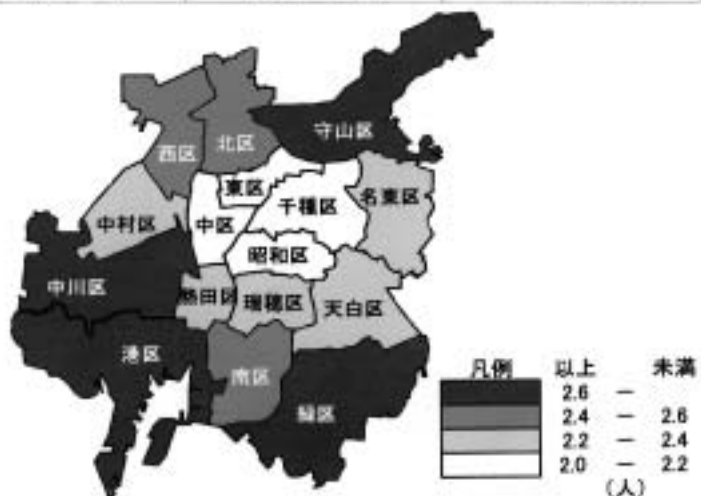


図1-2 区別一世帯当たり人員(2000年国勢調査)

2000年（平成12年）の名古屋市の人口は2,171,557人、世帯数は897,932世帯で、一般世帯の一世帯当たり人員は2.42人、一般世帯に占める単身世帯の割合は34.0%である。一世帯当たり人員は全国の2.67人、愛知県の2.75人に比べ少なく、単身世帯の割合は全国27.6%、愛知県26.2%に対して高いが、全国の政令指定都市13都市の合計平均の2.29人、37.6%に比べると一世帯当たり人員が多く、単身世帯の割合は低い。

一世帯当たり人員を区別にみる。千種区2.13人、東区2.16人、北区2.43人、西区2.43人、中村区2.22人、中区2.00人、昭和区2.08人、瑞穂区2.37人、熱田区2.38人、中川区2.67人、港区2.69人、南区2.47人、守山区2.65人、緑区2.80人、名東区2.36人、天白区2.36人である。最小は中区の2.00人で、昭和区、千種区、東区と市の中心部が続く。一方、最大は緑区の2.80人で、港区、中川区、守山区と縁辺部の区が続く。

一般世帯に占める単身世帯の割合を区別にみる。千種区43.9%、東区42.7%、北区31.9%、西区33.4%、中村区42.3%、中区49.0%、昭和区48.1%、瑞穂区35.5%、熱田区35.4%、中川区25.7%、港区26.3%、南区32.9%、守山区24.0%、緑区20.1%、名東区35.2%、天白区36.4%である。最大は中区の49.0%で、昭和区、千種区、東区、中村区と中心部が続く。一方、最小は緑区の20.1%で、守山区、中川区、港区と縁辺部が続き、一世帯当たり人員と同じ傾向である。

人口密度を区別にみる。千種区8,143人/㎢、東区8,522人/㎢、北区9,547人/㎢、西区7,842人/㎢、中村区8,269人/㎢、中区6,909人/㎢、昭和区9,633人/㎢、瑞穂区9,297人/㎢、熱田区7,675人/㎢、中川区6,560人/㎢、港区3,320人/㎢、南区8,008人/㎢、守山区4,544人/㎢、緑区5,464人/㎢、名東区7,884人/㎢、天白区7,096人/㎢である。最高は昭和区の9,633人/㎢で、北区、瑞穂区と続く。一方、最低は港区の3,320人/㎢で、昭和区の1/3程度である。

名古屋市の人口の推移は1990年（平成2年）の2,154,793人から2005年（平成17年）の2,215,031人と、15年間で60,238人増加しているのに対し、世帯数は1990年792,080世帯から2005年954,857世帯と、162,777世帯増加している。一世帯当たり人員にすると2.72人から2.31人であり、一般世帯に占める単身世帯の割合は29.6%から34.0%と増加している。

区別にみると、世帯数は16区全てで増加しているのに対し、人口は中心部の中区と、縁辺部の中川区、港区、守山区、緑区、名東区、天白区の5区で増加し、他の10区で減少している。中心部の区での世帯人員の少人数化、縁辺部の人口の増加傾向がみられる。

2. 名古屋市の新規供給民間賃貸住宅の動向

2003年（平成15年）の住宅・土地統計調査²⁾によると、名古屋市の非木造の民営借家の建築の時期別の住宅数は1999年（平成11年）が9,600戸、2000年（平成12年）が8,800戸、2001年（平成13年）が8,500戸、2002年（平成14年）が10,600戸である。本研究では、その内の1999年（平成8年）6,128戸、2000年（平成12年）7,791戸、2001年（平成13年）7,641戸、2002年（平成14年）6,431戸、および2003年（平成15年）6,844戸、2004年（平成16年）5,646戸、2005年（平成17年）4,634戸の、計7年間、45,115戸についてのデータを分析する。

(1)新規供給戸数

名古屋市の新規供給棟数をみると、1999年（平成11年）608棟、2000年（平成12年）615棟、2001年（平成13年）875棟、2002年（平成14年）486棟、2003年（平成15年）599棟、2004年（平成16年）505棟、2005年（平成17年）410棟である。1999年、2000年がいずれも600棟以上で、2001年が875棟、2002年以降はやや少なくなり、特に2005年は410棟と少なくなる。

新規供給戸数を表1に示す。名古屋市をみると、2000年(平成12年)が7,791戸で最多である。棟数は615棟で2001年(平成13年)より少ないが、大規模マンションの供給が行われたことによる。

表1 区別, 階数別供給戸数

(単位: 戸)

年	区	千種	東	北	西	中村	中	昭和	瑞穂	熱田	中川	港	南	守山	緑	名東	天白	計	平均	%
99	総数	364	239	142	431	410	795	358	294	216	368	342	139	242	569	702	517	6128	383	
	2F	57	12	53	93	86	0	71	34	18	109	68	31	104	294	90	62	1182	74	19.3
	3F~	307	227	89	338	324	795	287	260	198	259	274	108	138	275	612	455	4946	309	80.7
00	総数	742	229	469	577	654	708	422	216	134	896	293	234	459	596	590	572	7791	487	
	2F	53	14	120	96	71	4	58	44	0	269	63	90	133	239	57	114	1425	89	18.3
	3F~	689	215	349	481	583	704	364	172	134	627	230	144	326	357	533	458	6366	398	81.7
01	総数	668	381	452	496	553	968	519	279	183	771	311	172	369	476	458	585	7641	478	
	2F	32	8	107	114	84	10	47	50	12	200	117	69	162	186	80	79	1357	85	17.8
	3F~	636	373	345	382	469	958	472	229	171	571	194	103	207	290	378	506	6284	393	82.2
02	総数	738	263	452	582	657	477	280	251	139	689	195	217	255	364	414	458	6431	402	
	2F	38	0	32	102	105	0	22	49	8	118	30	24	34	115	22	16	715	45	11.1
	3F~	700	263	420	480	552	477	258	202	131	571	165	193	221	249	392	442	5716	357	88.9
03	総数	524	250	304	722	517	454	356	334	93	984	381	144	433	457	386	505	6844	428	
	2F	51	6	48	90	74	0	59	12	12	245	73	21	163	242	69	155	1320	83	19.3
	3F~	473	244	256	632	443	454	297	322	81	739	308	123	270	215	317	350	5524	345	80.7
04	総数	858	312	192	444	520	646	329	163	205	653	116	153	261	321	286	187	5646	353	
	2F	67	1	38	78	67	0	26	38	20	273	54	71	114	229	86	88	1250	78	22.1
	3F~	791	311	154	366	453	646	303	125	185	380	62	82	147	92	200	99	4396	275	77.9
05	総数	393	487	151	357	316	440	216	282	156	494	167	207	182	340	254	192	4634	290	
	2F	44	18	2	50	38	8	55	41	16	132	25	75	61	129	70	59	823	51	17.8
	3F~	349	469	149	307	278	432	161	247	140	362	142	132	121	211	184	133	3817	239	82.4
7年	計	4287	2161	2162	3609	3627	4488	2480	1819	1126	4855	1805	1266	2201	3123	3090	3016	45115		
	平均 総数	612	309	309	516	518	641	354	260	161	694	258	181	314	446	441	431	6445		

階数別では、3階建て以上の物件の比率が7年とも8割前後と高く、最も高い2002年(平成14年)は88.9%を占める。

1999年(平成11年)から2005年(平成17年)の新規供給戸数の推移を図2-1に示す。近年供給戸数は減少する傾向がある。区別にみると、瑞穂区、熱田区、南区では供給戸数の変動が少ない。名東区のみ年々減少し続け、東区、瑞穂区が近年増加傾向にある。その他の区では変動があるものの、ほぼ2003年(平成15年)以降は減少する区が多い。

7年間の平均年間供給戸数を図2-2に示す。千種区612.4戸、東区308.7戸、北区308.9戸、西区515.6戸、中村区518.1戸、中区641.1戸、昭和区354.3戸、瑞穂区259.9戸、熱田区160.9戸、中川区693.6戸、港区257.9戸、南区180.9戸、守山区314.4戸、緑区446.1戸、名東区441.4戸、天白区430.9戸である。600戸を超える供給があった区は、中川区、中区、千種区の3区であった。500戸を超えるのは、中村区、西区の2区である。400戸を超えるのは、緑区、名東区、天白区の3区である。残り8区は400戸未満で、最少は熱田区である。

(2)住戸タイプ

名古屋市での住戸タイプ別供給戸数の7年間合計戸数をみる。ワンルーム(以下、1R)・1Kが20,132戸(44.6%)、1DK・2Kが4,614戸(10.2%)、1LDK・2DKが7,671戸(17.0%)、2LDK・3DKが9,473戸(21.0%)、3LDK・4DKが2,895戸(6.4%)、4LDK以上が330戸(0.7%)である。7年間での総供給戸数は1R・1Kの比率が全体で44.6%と高い。しかし住戸タイプ別の供給戸数の推移をみると1R・1Kは1999年(平成11年)3,306戸、2000年(平成12年)4,134戸、2001年(平成13年)3,812戸、2002年(平成14年)3,257戸、2003年(平成15年)2,045戸、

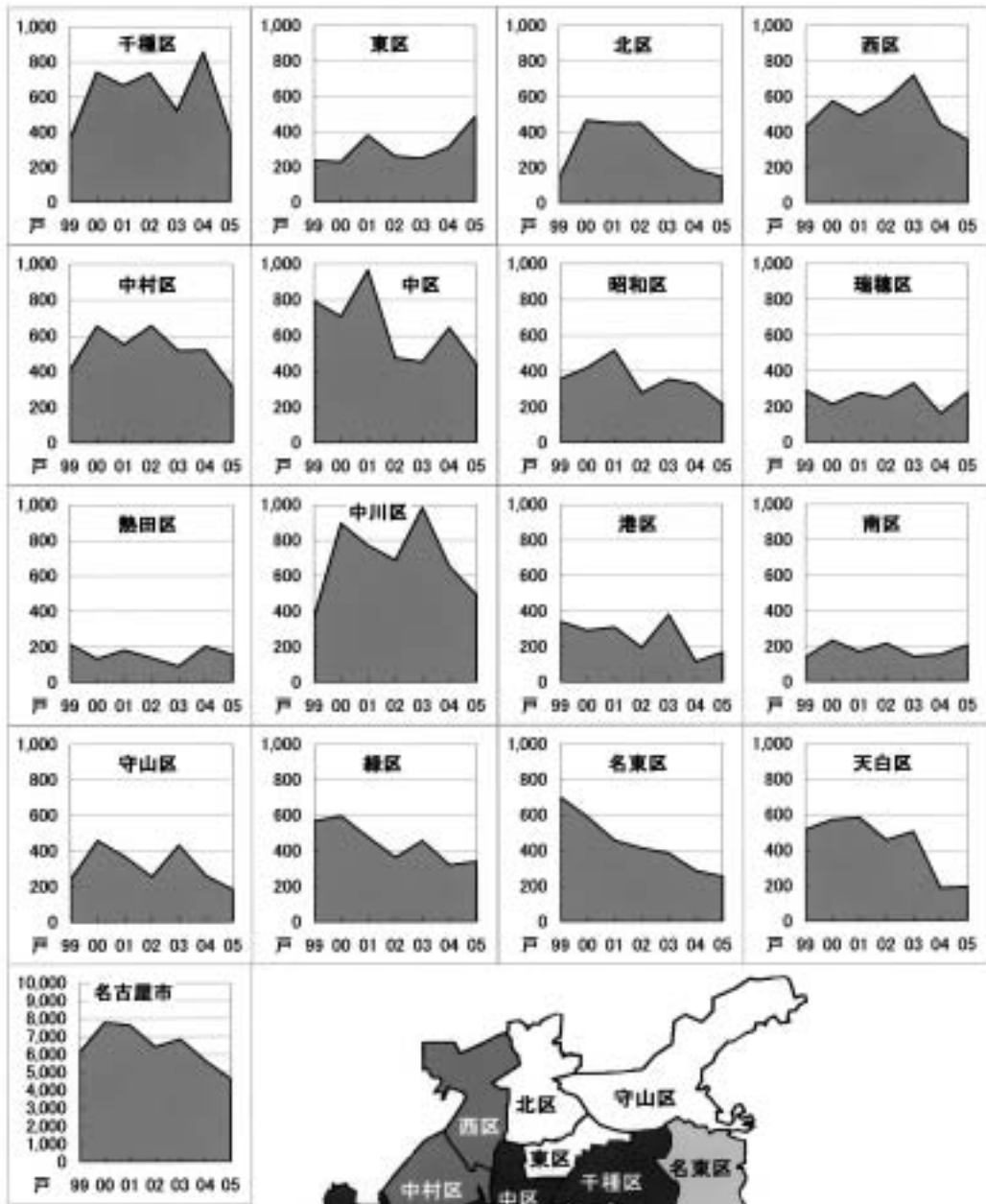


図 2 - 1 区別供給戸数の推移

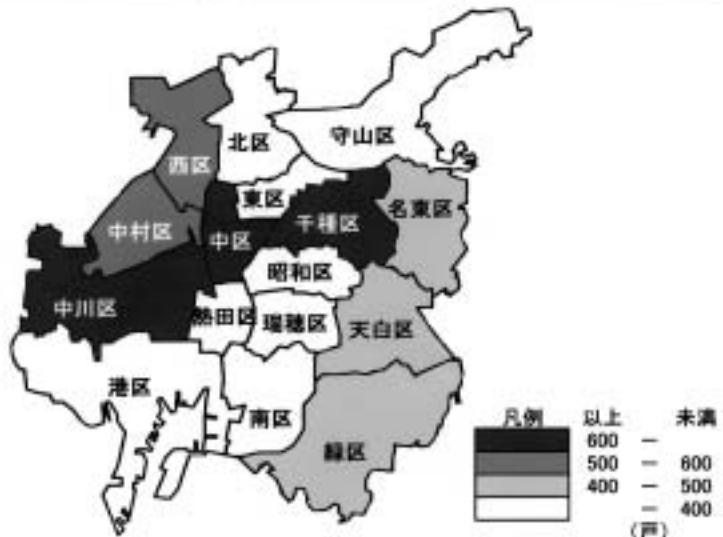


図 2 - 2 区別 7 年間(1999年～2005年)平均年間供給戸数

2004年(平成16年)2,319戸,2005年(平成17年)1,259戸と近年減少傾向にある。その1R・1Kの減少に対して1LDK・2DKが増加傾向にあり,1999年559戸,2000年684戸,2001年1,150戸,2002年769戸,2003年1,489戸,2004年1,327戸,2005年1,693戸となる。2005年には1LDK・2DKが6つの住戸タイプの中で最多となる。

区別住戸タイプ別供給割合の推移を図3-1に示す。他区と比べ,瑞穂区,名東区,天白区の3区では,1R・1Kが減少し,2LDK・3DKが増加してきている。

区別7年間での供給戸数と住戸タイプ割合を図3-2に示す。ここで1R・1Kの比率を区別にみると,千種区2,534戸(59.1%),東区828戸(38.3%),北区772戸(35.7%),西区1,298戸(36.0%),中村区2,084戸(57.5%),中区2,456戸(54.7%),昭和区1,548戸(62.4%),瑞穂区830戸(45.6%),熱田区731戸(64.9%),中川区1,577戸(32.5%),港区542戸(30.0%),南区546戸(43.1%),守山区554戸(25.2%),緑区737戸(23.6%),名東区1,534戸(49.6%),天白区1,561戸(51.8%)である。中心部の熱田区,昭和区では6割,千種区,中村区,天白区,中区では5割を超えているのに対し,縁辺部の守山区,緑区では2割5分程度,中川区,港区では3割程度に留まっている。

(3)家賃

名古屋市の平均家賃は,1999年(平成11年)72,482円,2000年(平成12年)68,064円,2001年(平成13年)69,325円,2002年(平成14年)69,454円,2003年(平成15年)76,148円,2004年(平成16年)73,945円,2005年(平成17年)97,278円である。2000年から2002年は6万円台であるが,2003年からは7万円を超え,2005年は9万円台である。2階建てよりも3階建て以上の方が1~3万円程度高い。

名古屋市の平均保証金は,1999年248,718円,2000年191,501円,2001年185,890円,2002年182,143円,2003年216,511円,2004年206,794円,2005年270,575円である。7年間をみると18万円台から27万円台である。最も高いのは2005年の270,557円である。1999年も非常に高く24万円台であるが,2000年から2002年は18~19万円台である。

ここから住戸タイプ別に家賃をみる。1R・1Kの7年間平均家賃と1999年(平成11年)から2005年(平成17年)の増減率は,千種区65,506円(116.4%),東区66,824円(117.4%),北区57,375円(109.2%),西区5,7407円(105.8%),中村区58,727円(119.3%),中区66,398円(112.2%),昭和区60,578円(111.1%),瑞穂区59,801円(100.2%),熱田区59,738円(108.6%),中川区55,008円(100.0%),港区53,196円(112.5%),南区54,123円(105.6%),守山区53,368円(102.5%),緑区50,710円(115.0%),名東区60,517円(103.7%),天白区56,504円(114.2%)である。住戸タイプ1R・1Kの家賃は,最低が緑区の50,710円,最高が東区の66,824円で,各区の差はわずかである。また全ての区で家賃が上昇している。

他の住戸タイプの家賃をみると,1LDK・2DK以上の大きい住戸タイプの家賃で区別に差が生じてくる。住戸タイプ3LDK・4DKをみると,千種区140,150円(107.6%),東区226,146円(167.7%),北区90,458円(98.5%),西区98,826円(113.9%),中村区111,092円(81.8%),中区225,020円(216.7%),昭和区145,388円(125.4%),瑞穂区145,041円(134.3%),熱田区136,000円(対象年度に供給なし),中川区88,255円(142.6%),港区80,209円(127.5%),南区94,043円(195.8%),守山区86,941円(81.0%),緑区83,404円(107.3%),名東区108,232円(148.4%),天白区101,413円(152.9%)である。東区・中区が約22万円,昭和区,瑞穂区,千種区,熱田区が約14万円,中村区,名東区,天白区が約10万円,西区,南区,北区が約9万

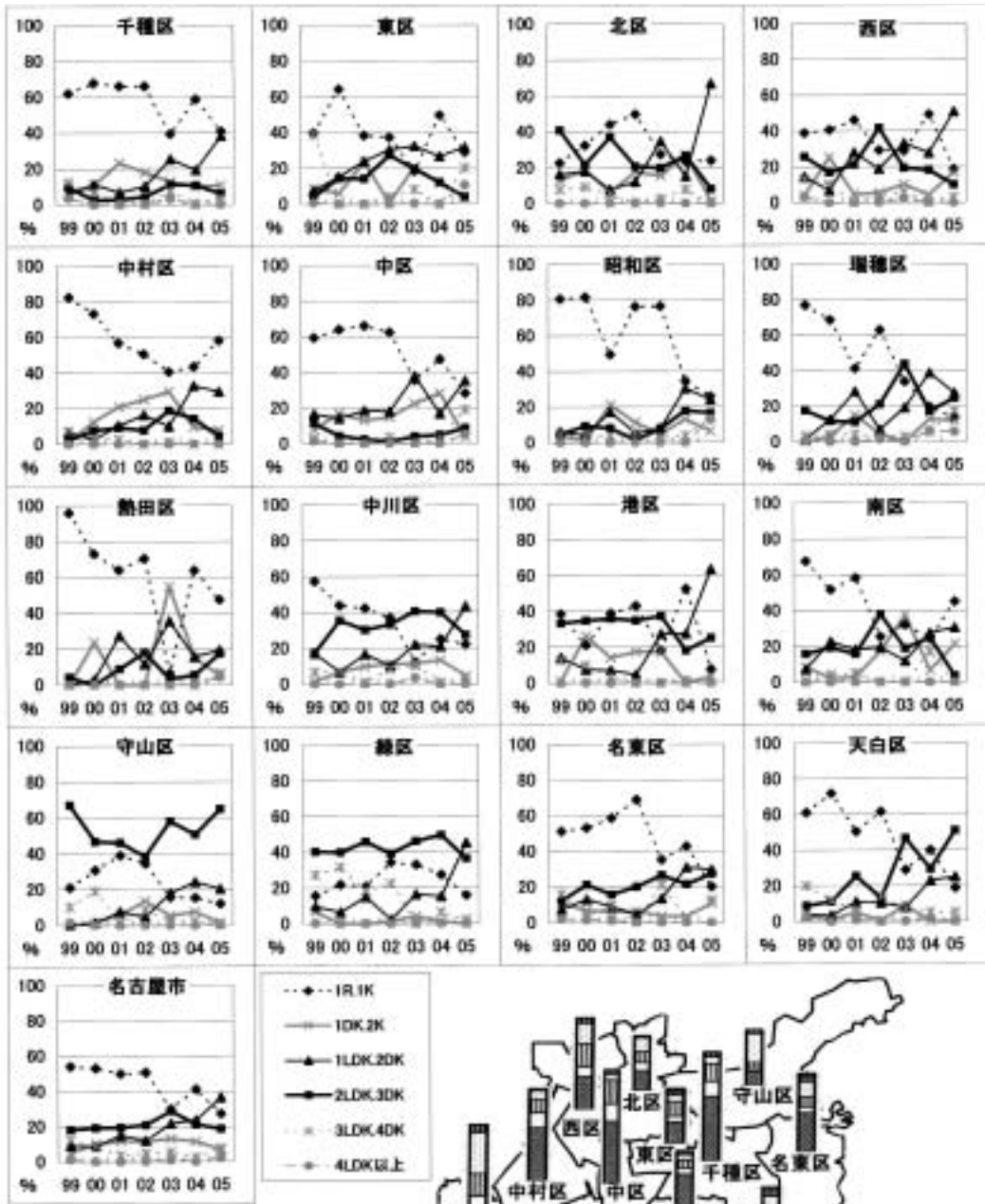


図3-1 区別住戸タイプ別供給割合の推移



図3-2 区別7年間(1999年~2005年)供給戸数と住戸タイプ割合

円、中川区、守山区、緑区、港区が約8万円である。この住戸タイプの家賃は、1999年（平成11年）から2005年（平成17年）で大半の区が約110～200%上昇している。低下した区は、北区、中村区、守山区である。

区別に1999年（平成11年）から2005年（平成17年）の住戸タイプ別家賃の推移を図4-1に示す。2005年（平成17年）の区別平均家賃を図4-2に示す。

2005年（平成17年）の区別平均家賃をみると、市の中心部で家賃が高い。

家賃の変動をみると、名古屋市全体では全ての住戸タイプにおいて家賃が上昇している。区別でみると、家賃が上昇している区は、千種区、東区、西区、中区、熱田区、港区、天白区である。大半の住戸タイプで家賃が低下している区は、北区（但し1R・1Kと1LDK・2DKは上昇）、名東区（但し1R・1Kと3LDK・4DKは上昇）である。

家賃が低下している北区と名東区では、他区と異なり、2000年（平成12年）から供給戸数（図2-1）が増加することなく、減少している。

(4)平均住戸面積

7年間の平均住戸面積をみる。名古屋市は41.36㎡である。千種区36.17㎡、東区46.46㎡、北区41.56㎡、西区42.16㎡、中村区34.69㎡、中区37.04㎡、昭和区36.21㎡、瑞穂区43.39㎡、熱田区33.58㎡、中川区45.62㎡、港区43.65㎡、南区39.44㎡、守山区49.42㎡、緑区50.27㎡、名東区40.80㎡、天白区42.36㎡である。緑区が最も大きく、次いで守山区、東区、中川区、港区、瑞穂区、天白区、西区、北区が名古屋市平均より大きい。7年間の平均住戸面積をみると、住戸タイプ1R・1Kの割合の高い区で、当然ながら平均住戸面積が小さく、1R・1Kの割合が最も高く64.9%を占める熱田区が33.58㎡で最も小さい。

(5)駐車場

駐車場台数、設置率（台数／戸数）をみる。名古屋市は1999年（平成11年）3,670台（59.9%）、2000年（平成12年）4,374台（56.1%）、2001年（平成13年）4,156台（54.4%）、2002年（平成14年）3,301台（51.3%）、2003年（平成15年）3,696台（54.0%）、2004年（平成16年）3,204台（56.7%）、2005年（平成17年）3,153台（68.0%）である。いずれも半数以上の設置率で、平均月額使用料金は1万円程度を推移している。

料金を区別にみると、中心部の中区が2万円を上回り、次いで東区が約2万円、千種区が約1万5千円である他、昭和区、熱田区、瑞穂区で1万2千円を上回っている。一方、緑辺部の緑区、守山区、港区で7千円を下回っている。

設置率を区別にみると、中心部の中区20.5%、熱田区29.0%、東区37.3%、千種区38.0%で4割を下回っている一方、緑辺部の港区74.6%、中川区78.0%、守山区89.1%で7割を上回り、緑区では103.6%で1戸に1台以上の設置率である。

3. 単身世帯率別供給戸数

ここまでは、全16区別に供給戸数や家賃などをみてきたが、ここで、国勢調査で示された単身世帯率を用いて、全市16区を単身世帯率が40%以上の5区（千種区、東区、中村区、中区、昭和区）、30%以上の7区（北区、西区、瑞穂区、熱田区、南区、名東区、天白区）、30%未満の4区（中川区、港区、守山区、緑区）の3タイプに区分する。次にこの3単身タイプ別に全体の82.6%を占めた上位3住戸タイプ（1R・1K、1LDK・2DK、2LDK・3DK）を取り

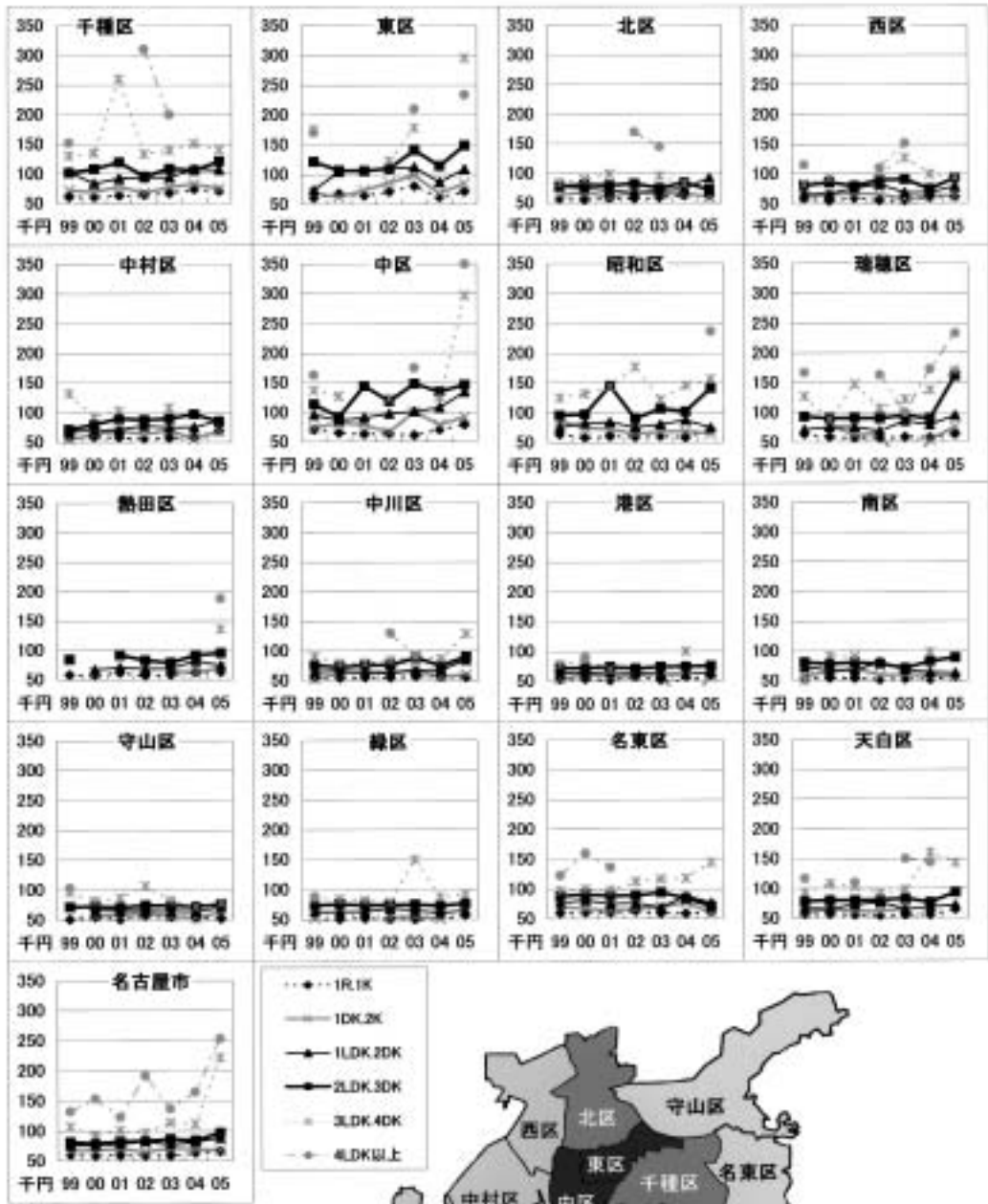


図 4 - 1 区別, 住戸タイプ別家賃の推移



図 4 - 2 区別平均家賃(2005年)

上げ、それぞれの推移を図5に示す。

単身世帯率が40%以上の中心部5区では、2004年(平成16年)までは1R・1Kが他のタイプを大きく引き離して多数供給されてきたが、2005年(平成17年)には1R・1Kが大きく減少し、漸増してきた1LDK・2DKとほぼ同数になった。

単身世帯率が30%以上の周辺部7区では、2002年(平成14年)までは1R・1Kの供給もかなり多かったが、2003年(平成15年)から3住戸タイプの供給戸数が接近し、2005年(平成17年)には1R・1Kよりも1LDK・2DKが多数になった。

単身世帯率が30%未満の縁辺部4区では、3住戸タイプは一貫して近い供給数を示してきたが、2005年(平成17年)には1LDK・2DKが最多で、2LDK・3DKがそれより僅かに少なく、1R・1Kは減少を続け最小になった。

全体として最も家賃の高い中心部で、家賃の上昇率も大きい。単身世帯率の上昇にも関わらず、1R・1Kの減少は明らかである。中心部、周辺部、縁辺部のいずれにおいても上昇傾向を示す1LDK・2DKが、単身世帯の住宅としてこれまで1R・1Kの果たしてきた役割を担いつつあるといえよう。

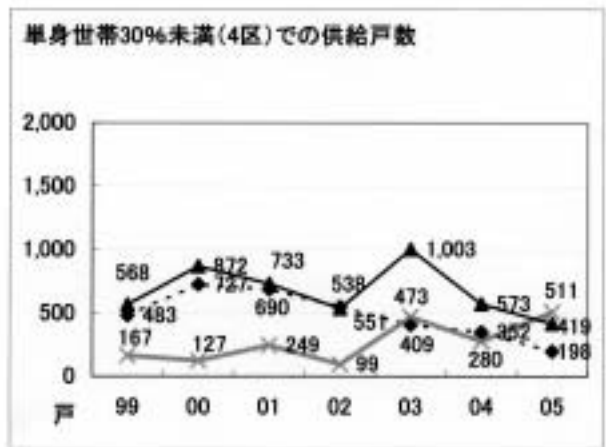
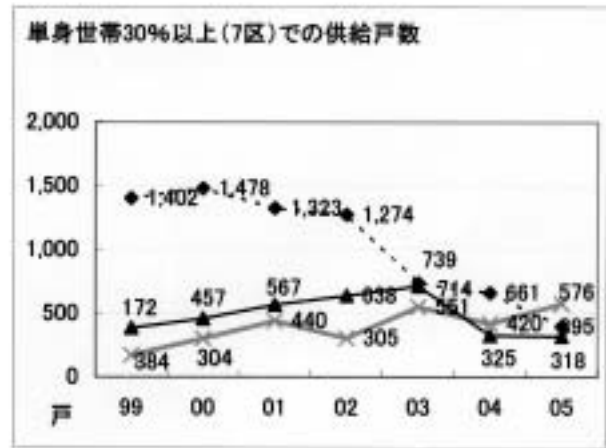
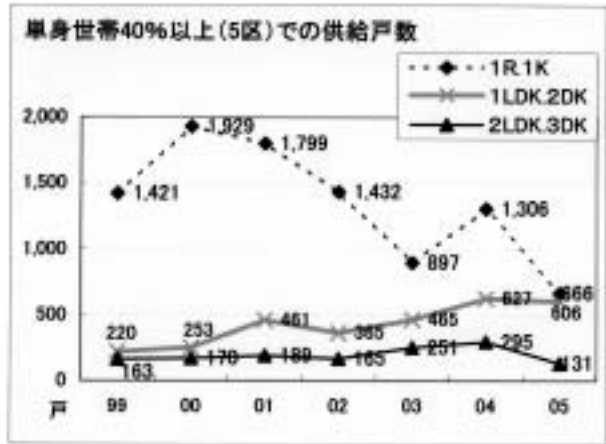


図5 単身世帯率別、住戸タイプ別供給戸数の推移

要 約

本研究では名古屋市における新規民間賃貸住宅のうち、1999年1月から2005年12月までの7年間に不動産仲介会社M社およびN社が取り扱った物件（重複分を除く計4,098棟、45,115戸）を対象に新規供給戸数・家賃などの推移、単身世帯割合別供給戸数をみて、近年の傾向を分析した。新規供給は近年、棟数、戸数とも減少傾向にあるが、その中で東区が大きい増加傾向を示す。全市で供給される住戸タイプは1R・1Kが多かったが、2005年に1LDK・2DKがそれを上回った。平均家賃は7年で6万円台から9万円台に上昇した。区による家賃差は1R・1Kで小さく、1LDK・2DK以上で拡大し、3LDK・4DKは中心部で22万円、縁辺部で約8万円であり、中心部で家賃上昇率も大きい。家賃の推移で上昇している区は、千種区、東区、西区、中区、熱田区、港区、天白区、大半の住戸タイプで家賃が低下している区は、北区、名東区であり、そこでは供給戸数が減少している。全体として単身世帯率が上昇しても1R・1Kが減少し、1LDK・2DKが増加傾向を示している。これまで1R・1Kが単身世帯の住宅として果たしてきた役割が1LDK・2DKに移りつつあることが明らかになった。

文 献

- 1) 総務省統計局：国勢調査報告 平成12年・平成17年，財団法人日本統計協会
- 2) 総務省統計局：住宅・土地統計調査報告 平成15年，財団法人日本統計協会