

賃貸住宅市場のマクロ分析の勧め

[大阪圏・名古屋圏版] (4)

名古屋圏（愛知県）の賃貸住宅市場

藤井 和之

株式会社タス

主任研究員 兼 新事業開発部長

前回の「まとめ」で、将来の家族形態の変化は職住近接の動きに伴う都心回帰と併せて考慮する必要があることを解説しました。賃貸住宅市場においてはもう一つ、大きな影響を及ぼす可能性のある事象が存在します。それが大学キャンパスの都心回帰です。東京圏では2005年以降30以上の大学が郊外部から東京23区内にキャンパスを移転させています（図1）。今後も中央大学が多摩キャンパスの法学部（学生数約6,000人）を2023年から2024年にかけて文京区や千代田区に移転することを発表しています。大学キャンパスの移転は周辺の単身向け賃貸住宅市場に大きな影響を及ぼします。例えば上記の中央大学の場合、移動する学生の半分が地方出身者とする、賃貸住宅居住者は約3,000人です。つまり、1棟10室の賃貸住宅約300棟分の市場が突然消失することになるのです。2005年以降に移転した東京圏の大学キャンパスの半分近くは多摩地域に所在していました。この影響で25歳未満の民間借家に居住する単独世帯数が大きく減少したこ

【ふじい・かずゆき】1962年生まれ。賃貸住宅の空室率や募集期間、更新確率等の時系列指標を開発。それらの指標と公的統計を用いた賃貸住宅マーケットの分析を行う。（株）タスが毎月発行している賃貸住宅市場レポートの執筆、業界誌への寄稿、セミナーの講師を務める。不動産証券化協会認定マスター、MRICS（英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会メンバー）、宅地建物取引士。

とから、多摩地域を含む東京市部の民間借家に居住する単独世帯数は2015年の国勢調査で減少に転じました（図2）。公益財団法人名古屋まちづくり公社名古屋都市センターの「総務局統計課×名古屋都市センターコラボ企画くまちづくりからみたNAGOYAライフ」^{（注1）}によると、愛知県と岐阜県においても、2007年から2017年にかけて7大学がキャンパスを名古屋市内に移転しており、周辺の賃貸住宅市場に大きな影響を与えていると考えられます（図3）。

さて、名古屋圏（愛知県）においては、もう一つ住宅市場に大きな影響を及ぼす特殊要因があります。それはトヨタ自動車の存在です。愛知県にはトヨタ自動車とその関連会社、取引会社が多く存在しています。このため愛知県は「トヨタ自動車がくしゃみをする」と愛知県が風邪をひくといわれるほどトヨタ自動車の業績の影響を受けています。自動車のEV化、自動運転等の技術的要素に加え、中国やインドの自動車産業の発展、米国との関税交渉の行方など、トヨタ自動車

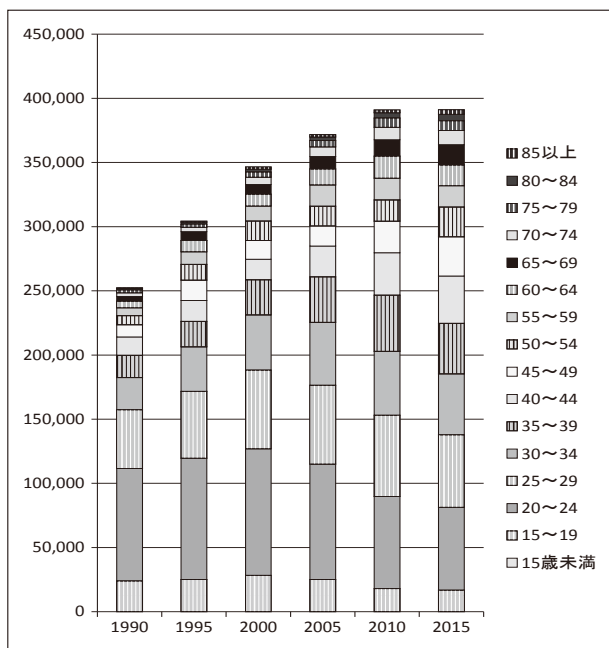
図1 東京圏の大学キャンパス移転状況

| 大学名 | 移転年 | 移転元 | 移転先 |
|----------|-------|----------|---------|
| 城西大学 | 2005年 | 埼玉県坂戸市 | 東京都千代田区 |
| 東洋大学 | 2005年 | 埼玉県朝霞市 | 東京都文京区 |
| 明星大学 | 2005年 | 東京都青梅市 | 東京都日野市 |
| 工学院大学 | 2006年 | 東京都八王子市 | 東京都新宿区 |
| 芝浦工業大学 | 2006年 | 埼玉県さいたま市 | 東京都江東区 |
| 上智大学 | 2006年 | 東京都八王子市 | 東京都新宿区 |
| 共立女子大学 | 2006年 | 東京都八王子市 | 東京都千代田区 |
| 上野学園大学 | 2007年 | 埼玉県草加市 | 東京都台東区 |
| 昭和音楽大学 | 2007年 | 神奈川県厚木市 | 神奈川県川崎市 |
| 東京家政大学 | 2007年 | 埼玉県狭山市 | 東京都板橋区 |
| 東洋学園大学 | 2007年 | 千葉県流山市 | 東京都文京区 |
| 法政大学 | 2007年 | 東京都小金井市 | 東京都千代田区 |
| 立正大学 | 2007年 | 埼玉県熊谷市 | 東京都品川区 |
| 跡見学園女子大学 | 2008年 | 埼玉県新座市 | 東京都文京区 |
| 帝京平成大学 | 2008年 | 千葉県市原市 | 東京都豊島区 |
| 東京家政大学 | 2009年 | 埼玉県狭山市 | 東京都板橋区 |
| 東洋大学 | 2009年 | 群馬県板倉町 | 東京都文京区 |
| 日本大学 | 2009年 | 埼玉県さいたま市 | 東京都千代田区 |

| 大学名 | 移転年 | 移転元 | 移転先 |
|---------|-------|----------|---------|
| 杏林大学 | 2009年 | 東京都八王子市 | 東京都三鷹市 |
| 國學院大學 | 2010年 | 神奈川県横浜市 | 東京都渋谷区 |
| 女子美術大学 | 2010年 | 神奈川県相模原市 | 東京都杉並区 |
| 帝京科学大学 | 2010年 | 山梨県上野原市 | 東京都足立区 |
| 東京工科大学 | 2010年 | 東京都八王子市 | 東京都大田区 |
| 二松学舎大学 | 2010年 | 千葉県柏市 | 東京都千代田区 |
| 青山学院大学 | 2012年 | 神奈川県相模原市 | 東京都渋谷区 |
| 東京理科大学 | 2013年 | 千葉県野田市 | 東京都葛飾区 |
| 明治大学 | 2013年 | 東京都杉並区 | 東京都中野区 |
| 大妻女子大学 | 2014年 | 東京都多摩市 | 東京都千代田区 |
| 実践女子大学 | 2014年 | 東京都日野市 | 東京都渋谷区 |
| 大妻女子大学 | 2015年 | 埼玉県入間市 | 東京都千代田区 |
| 拓殖大学 | 2015年 | 東京都八王子市 | 東京都文京区 |
| 東京理科大学 | 2016年 | 埼玉県久喜市 | 東京都千代田区 |
| 杏林大学 | 2016年 | 東京都八王子市 | 東京都三鷹市 |
| 大妻女子大学 | 2017年 | 東京都多摩市 | 東京都千代田区 |
| 中央大学法学部 | 2023年 | 東京都八王子市 | 東京都文京区他 |

タスが作成

図2 東京市部の民間借家に居住する単独世帯の年齢別世帯数推移



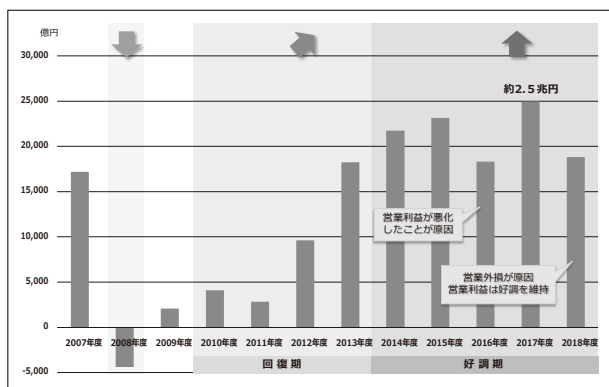
1990年～2015年の総務省「国勢調査」からタスが作成

図3 愛知県と岐阜県の大学キャンパス移転状況

| 大学名 | 移転年 | 移転元 | 移転先 |
|---------|-------|---------|---------|
| 名古屋学院大学 | 2007年 | 愛知県瀬戸市 | 名古屋市熱田区 |
| 愛知工業大学 | 2010年 | 愛知県豊田市 | 名古屋市千種区 |
| 愛知大学 | 2012年 | 愛知県みよし市 | 名古屋市中村区 |
| 愛知学院大学 | 2014年 | 愛知県日進市 | 名古屋市北区 |
| 愛知みずほ大学 | 2014年 | 愛知県豊田市 | 名古屋市瑞穂区 |
| 南山大学 | 2015年 | 愛知県瀬戸市 | 名古屋市昭和区 |
| 名城大学 | 2017年 | 岐阜県可児市 | 名古屋市東区 |

公益財団法人名古屋まちづくり公社名古屋都市センターの「総務局統計課×名古屋都市センターコラボ企画くまちづくりからみたNAGOYAライフ」からタスが作成

図4 トヨタ自動車の当期純利益の推移

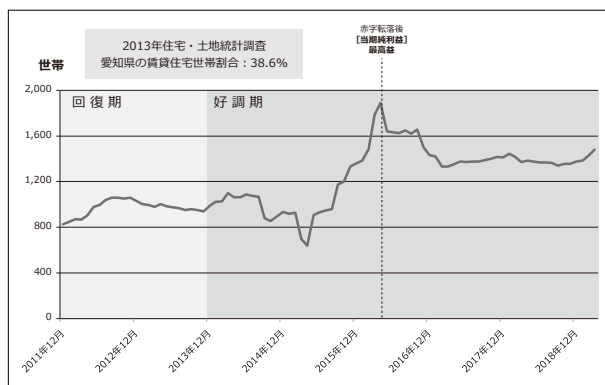


トヨタ自動車決算報告書からタスが作成

を取り巻く環境は大きく変わりつつあります。そこで今回は、名古屋圏（愛知県）の賃貸住宅市場とトヨタ自動車の関係について解説します。

(注1)「総務局統計課×名古屋都市センターコラボ企画くまちづくりからみたNAGOYAライフ」公益財団法人名古屋まちづくり公社名古屋都市センター
http://www.nup.or.jp/nui/user/media/document/investigation/info_date/toukei/NAGOYAlife-NUI-201901.pdf

図5 愛知県の推定賃貸住宅居住世帯数の増加（12か月移動平均）



総務省「住民基本台帳月報」、「平成25年住宅・土地統計調査」からタスが作成

1. トヨタ自動車の業績と世帯数、着工数推移

図4にトヨタ自動車決算報告書から作成したトヨタ自動車の当期純利益の推移を示します。トヨタ自動車の業績は2007年度まで順調に増加していましたが、世界的な金融危機の影響を受けて販売台数が大幅に減少した結果、2008年度は当期純利益がマイナスとなりました。つまりトヨタがくしゃみをしたわけです。その後2009年度から2010年度にかけては米国における大規模リコール問題の影響を受け、当期純利益は低迷を続けます。トヨタ自動車の業績は2013年度にかけて徐々に回復し、2015年度には当期純利益が2.3兆円まで増加しましたが、2016年度は一転して当期純利益が前年度割れとなりました。2017年度は再び業績が回復し、当期純利益は過去最高の2.5兆円を記録しています。2018年度は、当期純利益が再び前年度割れとなりました。しかし2016年度の悪化は営業利益が減少したことが原因であるのに対し、2018年度の悪化は営業外損が原因で、営業利益は前年度から増加していますので、本業は好調を維持していると考えられます。

本稿では、2010年度から2013年度をトヨタ回復期、2014年度から2018年度をトヨタ好調期として、賃貸住宅市場との関係を見ていきましょう。

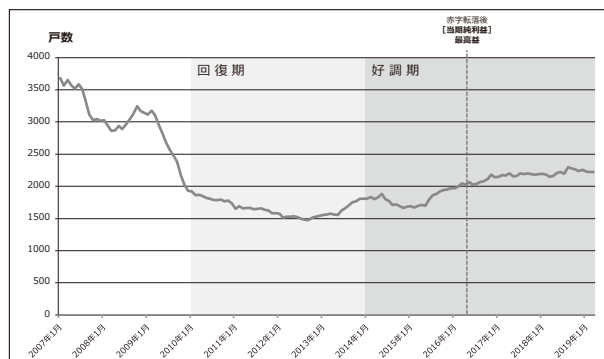
まず、トヨタ自動車の業績が需要（世帯数）の増加幅に与える影響を見てみましょう。図5は総務省の「住民基本台帳月報」から作成した世帯数の月当たり増加数推移に総務省「平成25年住宅・土地統計調査」から算出した愛知県で賃貸住宅に居住する世帯の割合（38.6%）を乗じて推計した賃貸住宅に居住する世帯数の増加幅の推移です。なお、季節変動を除くために12か月移動平均をとっています。トヨタ自動車の

回復期には、世帯数の増加幅は月1,000世帯前後で推移をしていましたが、トヨタ自動車が好調期に入ると世帯数の増加幅が一気に月1,900世帯近くまで拡大しました。ところが、2016年度にトヨタの純利益が前年度割れした影響を受け、世帯数の増加幅は縮小に転じました。2017年度にトヨタ自動車の業績が再び上昇したことから、世帯数の縮小は止まり、2018年度の純利益前年度割れもトヨタ自動車の本業は好調を維持していることから、世帯数の増加幅は再び増加傾向にあります。このように、愛知県の世帯数の増加幅はトヨタ自動車の業績に連動していることが確認できます。

次に、賃貸住宅の供給（貸家着工数）についてみていきましょう。図6は国土交通省の「住宅着工統計」から作成した愛知県の貸家着工数の推移です。こちらも季節変動を除するために12か月の移動平均をとっています。前述した通り、トヨタ自動車の当期純利益が悪化したのは、サブプライム問題に端を発した世界的な金融危機の影響等により販売台数が大きく減少したことと米国における大規模リコール問題が影響しています。これと同時期に日本ではミニバブルも崩壊しました。愛知県の貸家着工数は、ミニバブル崩壊前には月当たり3,500戸を超えていましたが、ミニバブル崩壊とトヨタ自動車の業績悪化というダブルパンチを受けて急激に減少し、2012年半ばには月当たり1,500戸を下回る水準まで落ち込みました。愛知県の貸家着工数が増加に転じたのは、トヨタの当期純利益が大きく伸び始めた2013年度からです。その後、トヨタ自動車は好調期に移行し、それと歩調を合わせるように貸家着工数は増加に転じました。トヨタ自動車の業績が前年度割れした2016年度に賃貸住宅に居住する世帯数の増加幅は減少に転じましたが、貸家着工数は増加傾向を維持していました。これは2015年1月に施行された相続税改正の影響で相続税対策目的の貸家着工数が増加したことや2016年1月に導入されたマイナス金利導入の影響で金融機関の貸出態度が軟化したことが要因と考えられます。2017年度半ばから金融機関の貸出態度が硬化した影響を受けて、貸家着工数は横ばいに転じています。

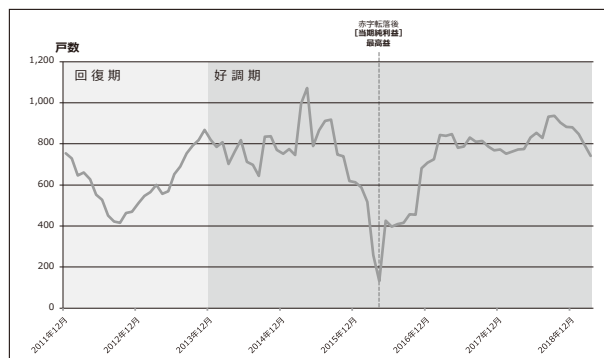
では、次に愛知県の賃貸住宅の需給ギャップを確認しましょう。図7は毎月の貸家着工数から、賃貸住宅に居住する世帯の増加幅を差し引いて作成した愛知県の賃貸住宅の需給ギャップを示しています。この図が

図6 愛知県の貸家着工数推移（12か月移動平均）



国土交通省「住宅着工統計」からタスが作成

図7 愛知県の貸家着工数と推定賃貸住宅居住世帯数の増加幅の差



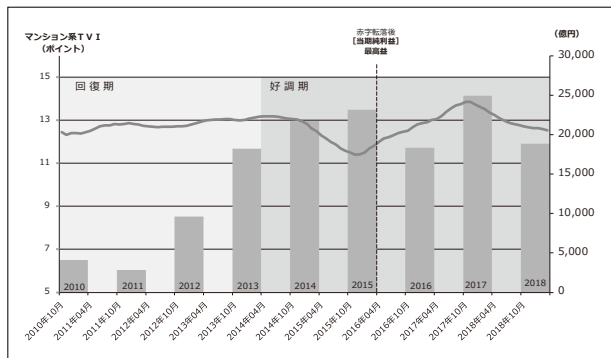
国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住民基本台帳月報」、「平成25年住宅・土地統計調査」からタスが作成

ら貸家着工数（供給）の増加が、世帯数（需要）の増加を、すべての時点で上回っていることが分かります。ただしこの図は賃貸住宅の建て替えを考慮していません。建て替えが多く含まれていれば、賃貸住宅ストックの実質増加分が少なくなりますので、需給ギャップの実態は、図7よりも小さいと考えられます。問題は相続税対策を目的とした賃貸住宅建設です。相続税対策として賃貸住宅を建設するという事は、従前には賃貸住宅が存在していないケースがほとんどであると考えられます。従って、相続税対策のアパートが多く建設された郊外部では賃貸住宅ストックが増加し、賃貸住宅市場が供給過剰になっている可能性が高いと考えられます。2017年度半ば以降の金融機関の貸出態度硬化の影響を受け、貸家着工数が横ばいに転じたことにより、需給ギャップも縮小傾向に転じています。

2. 愛知県の空室率推移

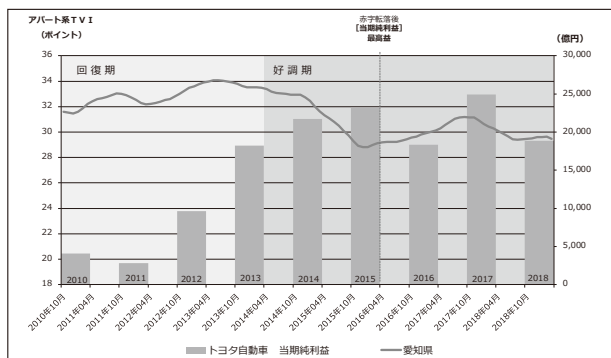
ここでは、賃貸住宅の需給状況を踏まえて空室率TVIの動きを見てみましょう。図8にマンション系の空室率TVI推移を示します。なお本稿では、構造が鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の賃貸住宅をマンション系としています。全国で同様

図8 愛知県のマンション系（鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造）空室率TVI推移



タスが分析

図9 愛知県のアパート系（木造、軽量鉄骨造）空室率TVI推移



タスが分析

の傾向がありますが、マンション系の空室率TVIはアパート系よりも低い水準で推移しています。これはマンション系の賃貸住宅のほうがアパート系の賃貸住宅よりも立地の良いところに建設される傾向があることが要因です。マンション系の空室率TVIは、トヨタが好調期に入った2014年頃から改善傾向となり、トヨタ自動車の当期純利益が前年割れした2016年に悪化に転じました。もちろん相続税改正やマイナス金利導入による貸家着工数の増加の影響も否定できません。その後、トヨタ自動車の業績の復調に伴い、空室率は再び改善傾向に転じました。2018年度もトヨタ自動車の営業利益は好調であることから、空室率TVIの改善傾向が続いています。

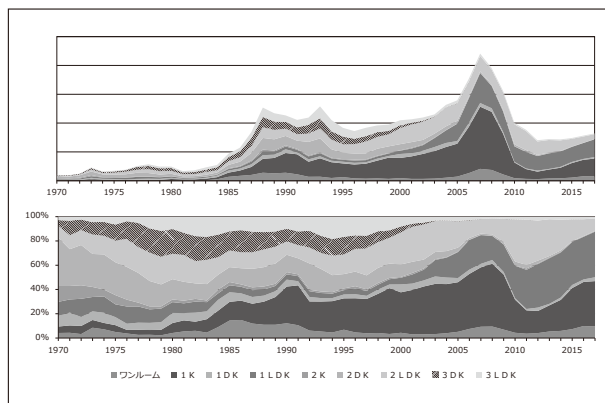
次にアパート系の空室率TVI推移をみていきましょう（図9）。なお本稿では構造が木造、軽量鉄骨造の賃貸住宅をアパート系としています。アパート系の賃貸住宅は相続税対策等の影響で「土地ありき」で建設されることが多いため、立地として賃貸住宅に適していないものも少なくありません。このため、アパート系空室率TVIはマンション系に比較して高い水準で推移しています。全体的な傾向はマンション系と同様に、トヨタ自動車が好調期に入った2014年頃から改善傾

向となり、トヨタ自動車の当期純利益が前年割れした2016年に悪化に転じました。もちろん、空室率TVIの悪化は、相続税改正やマイナス金利導入による貸家着工数の増加の影響も否定できません。その後、アパート系空室率TVIは、トヨタ自動車の業績の復調に伴い、再び改善傾向に転じています。ただし、アパート系の空室率TVIの方が、よりトヨタの業績に大きく反応していることが分かります。2008年の金融危機後に様々な業種で非正規社員（派遣社員や契約社員）が解雇され「派遣切り」という言葉も生まれました。当時社会問題となったため、その後派遣法の改正も行われましたが、現在も景気変動時の雇用調整の影響を非正規社員が受ける状況は変わりません。アパート系の空室率TVIがマンション系空室率TVIよりもトヨタ自動車の影響を強く受けているのは、非正規社員の多くがアパート系に居住していることが背景にあると考えられます。

3. 愛知県の賃貸住宅の間取り別供給状況

図10に住宅情報提供会社の賃貸住宅データから作成した愛知県で流通している賃貸住宅の間取り別築年分布を示します。上図が間取り別の物件数推移、下図が間取り別の供給割合推移を示しています。大きな供給の山が2つあります。最初の山がバブル景気、次の山が先のミニバブル時のものです。愛知県ではミニバブル時の山の方が、バブル時の山よりも大きいことが分かります。同時期にトヨタ自動車の業績が大きく増加したことが影響しています。また、これはバブル期に建てられた賃貸住宅の多くが、ミニバブル期に建て替えられている可能性も示唆しています。家族向け間取りの供給が多いのも愛知県の特徴です。ただし、直

図10 愛知県の賃貸住宅の間取り別築年分布（上図：物件数、下図：物件割合）



タスが分析

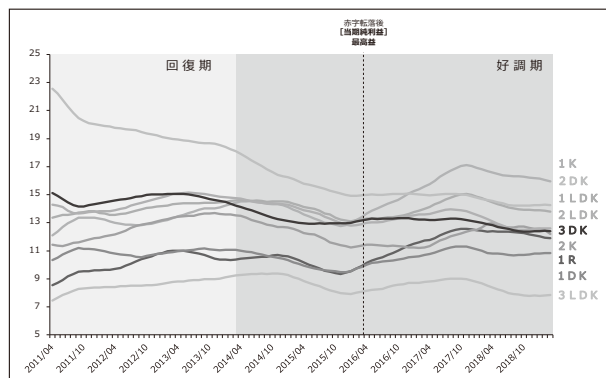
近では家族向け物件の供給が1LDKと2LDKに集中しているため、2DKや3DK、3LDKについては築古の物件が多くなっています。東京圏や近畿圏では1995年頃から単身者向け賃貸住宅、主に1Kの供給が増加しています。これは、賃貸住宅に居住する家族世帯数が1995年をピークに東京圏では横ばい、近畿圏では減少しているのに対し、単身世帯数は増加傾向にあるためです。ところが、愛知県においては、東京圏や近畿圏に見られるほど、1995年以降の単身者向け物件への供給シフトは顕著ではありません。愛知県における単身者向け賃貸住宅の供給量は、2008年以前および2014年以降のトヨタ自動車の好調期と相関しています。

では、この供給状況が空室率TVIにどのように影響しているかについて確認しましょう。図11に愛知県の間取り別空室率TVIの推移を示します。なお、図11はアパート系、マンション系の物件を合わせた数値です。

ミニバブル以降長期にわたり2DKの空室率TVIが高い水準で推移していました。2DKは2000年以前に多く供給された築古の物件がほとんどであることから、ミニバブル時に大量に供給された1LDKや2LDKよりも市場競争力が弱いこと、家族世帯が減少傾向にあること等が要因と思われます。その後トヨタ自動車が好調期に移ったことによる需要の増加、競合する2LDKの供給量の低下、築古物件の建て替え、経営難による市場からの脱落等の複合的な理由により、2DKの空室率TVIが回復していると考えられます。

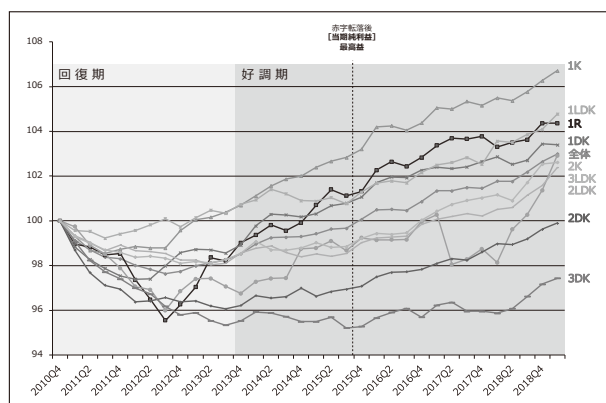
その他の間取りについてはトヨタ自動車の業績の影響を受けて推移しています。一様にトヨタ自動車の回復期には空室率TVIは悪化傾向で推移していましたが、トヨタ自動車が好調期に入ると空室率TVIが改善に転じました。しかしながら、トヨタ自動車の2016年度の当期利益が前年度割れし業績に陰りが出ると、ほとんどの間取りで空室率TVIが悪化に転じました。その後トヨタ自動車の業績が再び好転すると空室率TVIも改善に転じています。なお、供給の半分近くを占める1Kについては供給過剰感があり、2016年度のトヨタ自動車の業績悪化の影響が強く出ています。また、1Kと市場を同じくするワンルームは、1Kに比較して築古の物件が多いことから市場競争力が劣るため、トヨタ自動車の業績に連動しながら悪化傾向で推移しています。

図11 愛知県の間取り別TVI推移



タスが分析

図12 愛知県の間取り別賃料指数推移 (2010年第4四半期=100)



タスが分析

次に間取り別の賃料動向も確認しましょう。図12に2010年の第4四半期を100とした愛知県の間取り別賃料指数の推移を示します。トヨタ自動車の回復期の前半は、賃料指数は悪化傾向で推移していましたが、トヨタ自動車の業績が好調期に移行するにつれ賃料指数が上昇を始めたことが分かります。トヨタ自動車が好調期に入るとほとんどの間取りで賃料指数が上昇しています。しかし、大部分が築古物件で流通量も多い2DKや3DKは賃料指数の回復が遅れています。家族世帯が減少傾向にあることも一因です。

単身者向け賃貸住宅のうち、2010年第4四半期から2012年第3四半期にかけてワンルームの賃料指数が急落しています。これは、ワンルームが1Kに比較して築古の物件が多く市場競争力が弱いことが影響しています。トヨタ自動車が好調期に移行すると単身者向け賃貸住宅（ワンルーム、1K）の賃料指数はトヨタ自動車の業績回復に連動して賃料が大きく上昇しています。

トヨタ自動車の業績が2016年に減速したのに連動して賃料指数の上昇は一旦踊り場となりましたが、業

績の回復に伴い再び上昇を始めており、ここでもトヨタ自動車の業績との相関がみられます。

4. 愛知県の賃貸住宅の供給エリア

最後に愛知県の賃貸住宅の供給エリアについて解説します。図13はトヨタ自動車の回復期（2010年～2013年）、好調期（2014年～2017年）に愛知県で建設された賃貸住宅をプロットしたものです。濃い点が単身向けの物件（ワンルーム・1K）、薄い点が家族向けの物件（ワンルーム・1K以外）が建設された場所です。また、色がグレイになっている自治体は2010年～2015年にかけて人口が減少しているところを、国勢調査に基づき色付けしています。左図にアパート系、右図にマンション系の賃貸住宅をプロットしています。

(1) トヨタ自動車回復期

トヨタ自動車回復期の愛知県の賃貸住宅の供給はアパート系、マンション系ともに家族向け物件が中心でした。これは雇用調整により単身者向け賃貸住宅の需要が減少したことが原因であると考えられます。愛知県は人口が減少している地域が比較的少ないですが、アパート系は人口減少地域で大量供給が行われています。このことからアパート系は相続税対策等の目的で「土地ありき」で建設されている傾向がうかがえます。一方で、マンション系は人口減少地域での供給量は少

なく、より人口密集地域に集中しています。つまりマンション系は「立地ありき」で建設されている傾向がうかがえます。

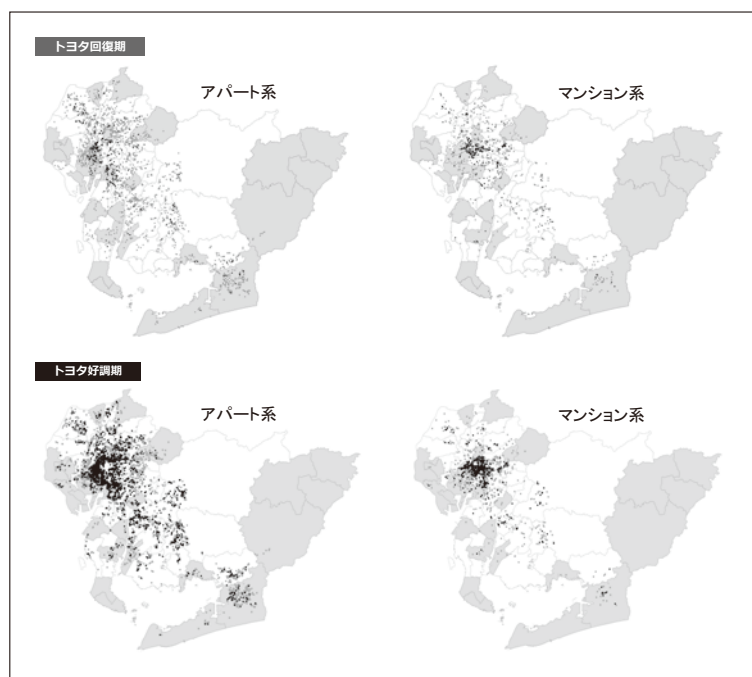
また、トヨタ自動車の回復に伴う自動車輸出入の活性化の影響でしょうか。アパート系、マンション系ともに人口が減少している豊橋市で多くのアパートが供給されています。

(2) トヨタ自動車好調期

続いてトヨタ自動車好調期の供給状況を確認しましょう。トヨタ自動車の業績が好調期に入ると、非正規社員が増加することから、単身者向け賃貸住宅の需要が増加します。このため名古屋市中心部への単身者向け物件の供給が増加しました。ただし、アパート系では、人口減少地域での大量供給が継続して行われています。これらの人口減少地域では、将来の空室率の悪化が懸念されます。マンション系については、一部、人口減少地域で供給が増加している地域もありますが、全体的には人口増加地域への集中傾向が強まっていることが分かります。特に名古屋市中心部への単身者向け賃貸住宅の供給が増加傾向にあります。このようにトヨタ自動車好調期に移行してもアパート系は「土地ありき」、マンション系は「立地ありき」で建設されていることがうかがえます。

なお、アパート系、マンション系ともに、人口減少地域の豊橋市での供給が継続していますので、豊橋市では将来の空室率悪化が懸念されます。

図13 愛知県の賃貸住宅の供給エリア（濃い点：ワンルーム・1K、薄い点：ワンルーム・1K以外）



総務省2010年、2015年「国勢調査」および住宅情報提供会社データからタスが分析

5. まとめ

今回はトヨタ自動車の業績と名古屋圏（愛知県）の賃貸住宅市場の関係について解説しました。もちろん、愛知県においても2015年の相続税改正、2016年のマイナス金利導入に伴う金融機関の貸出態度の軟化、2018年以降に発生した賃貸住宅に係る諸問題に対する金融庁の金融機関監視の強化と金融機関の貸出態度の硬化などの影響を受けています。しかしながら、マクロデータを見る限り、愛知県においては東京圏や大阪圏ほどはこれらの影響を受けていません。

次回は大阪圏の賃貸住宅市場について解説します。