

賃貸住宅市場のマクロ分析の勧め (12)

東京圏の賃貸住宅市場 (東京市部)

藤井 和之

株式会社タス

主任研究員 兼 新事業開発部長

東京市部には東京都の人口の約3分の1に当たる400万人以上が居住しており、その多くは多摩地域に集中しています。東京市部は、東京23区のベッドタウンとして発展してきました。高度成長期には、多摩丘陵に多摩ニュータウン等の大規模な住宅団地が多く建設されました。ジブリの映画『平成狸合戦ぽんぽこ』に開発が盛んだった頃の多摩地域の様子が描かれていますが、あの映画で描写されているように多くの山を切り開き、住宅団地を開発・分譲していました。さらにこの当時、多数の大学が東京23区内から東京市部に移転しました。長期間継続した地価の上昇、いわゆる土地神話が継続した結果、サラリーマンが通勤・通学利便性の良い地域に家を購入することが難しくなり、人口が東京23区から離れた地域に移動していました。連載第1回で解説したように、バブル経済破たん後の長期的な地価の下落の影響で、より通勤・通学利便性の良い地域で家を購入することが容易になってきたことから、現在では人口は高度成長期と逆に東京23区に向かって移動しています。また大学についても高度成長期とは逆に、2000年以降は都心部への移転が相次いでいます(前号P.4の表1参照)。大学の移転は、学生、教職員合わせて数千人規模の移転となります。したがって大学の移転に伴い、大学周辺に建設された学生向けの賃貸住宅は大きな影響を受けることになります。東京市部からは、すでに10以上の大学が移転しており、今後も中央大学法学部(2022年予定)の都心への移転が発表されています。このように大学移転が相次いだ結果、東京市部では平成22年(2010年)から平成27年(2015年)にかけて、東京圏で唯一、民間借家に居住する単独世帯の世帯数が減少しました。主な要因は大学移転に伴う24歳以下の世帯数の減少です。これらを踏まえながら、今回は、東京市部の賃貸住宅市場について解説します。

【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。

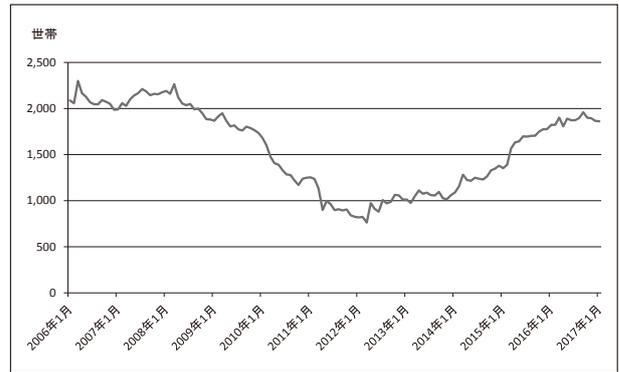
1. 需要と供給のバランス

最初に、東京市部の需要と供給のバランスを確認しましょう。賃貸住宅の需要の推移は賃貸住宅に居住する世帯数の推移で確認することができます。他の地域と同様の手順で賃貸住宅に居住する世帯数の推移を推定していきます。図1に総務省の「住民基本台帳月報」から作成した東京市部の世帯数の推移を示します。なお、季節変動を除くために12ヶ月の移動平均を採用しています。東京市部では世帯数が増加傾向にあります。増加幅はリーマンショックの影響で、2009年から2011年にかけて縮小傾向にありましたが、2012年から拡大に転じ、2017年1月現在では月当たり約1,900世帯が増加しています。この数値に、賃貸住宅に居住する世帯割合を乗じることにより賃貸住宅に居住する世帯数推移を推定します。東京市部の賃貸住宅に居住する世帯割合は、総務省の「平成25年住宅・土地統計調査」から43.4%です。この世帯割合を図1のグラフの数値に乗じたものを図2に示します。これを東京市部の賃貸住宅の需要の推移として使用します。東京市部の賃貸住宅に居住する世帯は、2017年1月現在では月当たり約800世帯が増加していると推定できます。では、供給状況はどうでしょうか。図3は国土交通省の「住宅着工統計」と東京都の「住宅着工統計」から推定した東京市部の貸家着工数の推移です。こちらも季節変動を除くために12ヶ月の移動平均を採用しています。東京市部ではリーマンショック前のピーク時は約月1,400戸の賃貸住宅を着工していました。それがリーマンショック、東日本大震災を経て約月850戸まで減少しました。着工数が増加に転じたのは2011年からで、その後、政権交代による景気回復(アベノミクス)、相続税改正に伴う相続税対策の賃貸住宅建設増加、マイナス金利導入による金融機関の貸出態度の軟化の影響を受け、2017年1月現在には、ピーク時の約9割強、

約月1,300戸まで増加しています。全国の貸家着工数がミニバブル時の7割程度にとどまっていることを考慮すると、東京市部の貸家着工数の増加幅は大きく、相続税改正やマイナス金利の影響を強く受けていることがわかります。供給（貸家着工数推移）から需要（推定賃貸住宅世帯推移）を差し引いたグラフを図4に示します。全期間にわたって供給が需要を上回っていることがわかります。ここでポイントになるのが、供給のうちどのくらいの割合が建て替えであるかということです。供給が建て替えに伴うものであった場合は、賃貸住宅ストック数の増加は少なくなりますので、図4のグラフの値ほどは賃貸住宅ストック数が増加していないことになります。ただし、相続税対策で賃貸住宅を建設する場合は、従前は賃貸住宅でないケースがほとんどと考えられます。この場合は、賃貸住宅ストックは純増となります。以上から、相続税対策の賃貸住宅着工数が増加してきた2014年以降は、賃貸住宅市場の空室率に対する影響も強くなっていると考えられます。では実際に株式会社タスの賃貸住宅空室率の指標である空室率TVI（TAS Vacancy Index：TAS空室インデックス）の推移を確認してみましょう。図5に東京市部の空室率TVIの推移を示します。なお、「全体」は賃貸住宅の全データを使用して算出した値で、連載第6回で解説した「住宅・土地統計調査」から算出できる空室率と比較することが可能です。「マンション系」は構造が鉄骨造（S造）、鉄筋コンクリート造（RC造）、鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）のデータのみを使用して算出した値、「アパート系」は構造が木造と軽量鉄骨造のデータのみを使用して算出した値です。

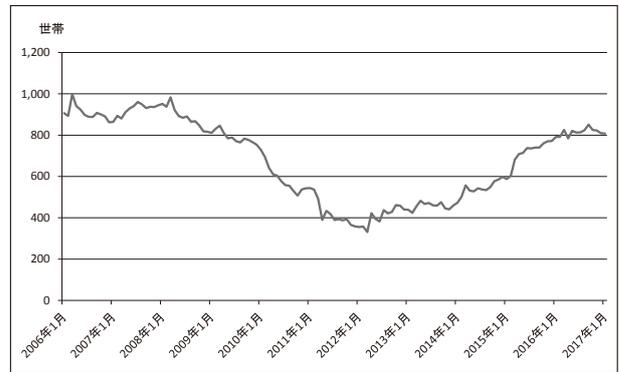
東京市部の空室率TVI「全体」は東京圏の中で東京23区に次いで低い水準で推移していますが、長期的には悪化傾向で推移しており、2006年から10年間で1ポイント強悪化しています。2015年1月に施行された相続税改正の影響は空室率TVI「全体」では確認することができません。空室率TVI「全体」は、逆にわずかながら改善傾向に転じています。一方で、空室率TVI「全体」は2016年1月から悪化に転じており、マイナス金利導入の影響を確認することができます。次に「アパート系」と「マンション系」の空室率TVIを確認しましょう。後ほど詳細に解説しますが、「マンション系」の賃貸住宅の方が「アパート系」賃貸住宅よりも市場競争力のある立地に建設されている物件が多いことか

図1 東京市部の世帯数推移（12ヶ月移動平均）



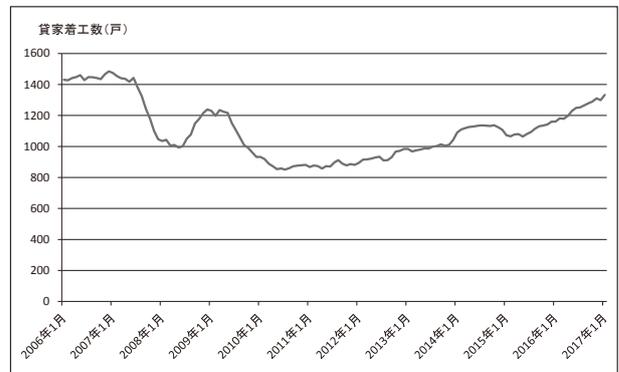
総務省「住民基本台帳月報」からタスが作成

図2 東京市部の賃貸住宅に居住する世帯数推移推定（12ヶ月移動平均）



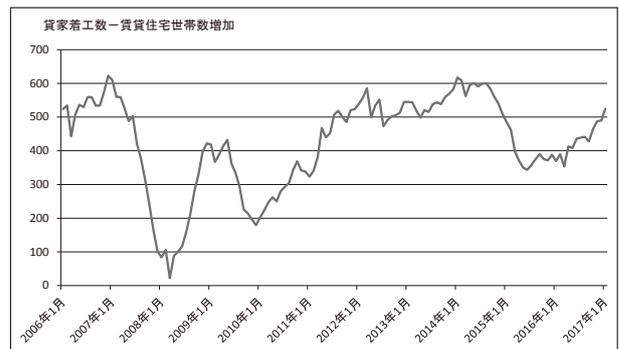
総務省「住民基本台帳月報」、「平成25年住宅・土地統計調査」からタスが作成

図3 東京市部の貸家着工数推移（12ヶ月移動平均）



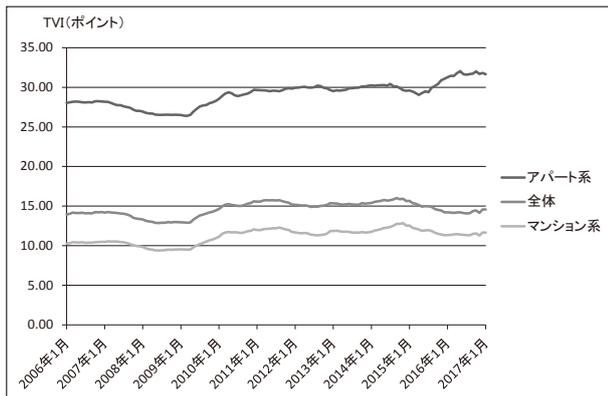
国土交通省「住宅着工統計」からタスが作成

図4 東京市部の貸家着工数－賃貸住宅世帯数推移



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

図5 東京市部の空室率TVI推移



分析タス

ら、「マンション系」のほうが「アパート系」よりも空室率TVIが低い水準で推移しています。また東京市部では、「マンション系」のデータは全体の7割強を占めており、全体の推移に大きな影響を与えています。空室率TVI「マンション系」は空室率TVI「全体」よりも3ポイント程度低い水準です。相続税改正の影響は空室率TVI「マンション系」では確認することができませんが、マイナス金利導入の影響は確認することができます。空室率TVI「アパート系」は長期的に悪化傾向で推移しており、2006年から10年間で5ポイント弱悪化しています。また空室率TVI「アパート系」では、2015年1月に施行された相続税改正の影響を確認することができます。一方で、マイナス金利の影響はほとんど確認することができません。

2. 単身者向け物件に偏った供給

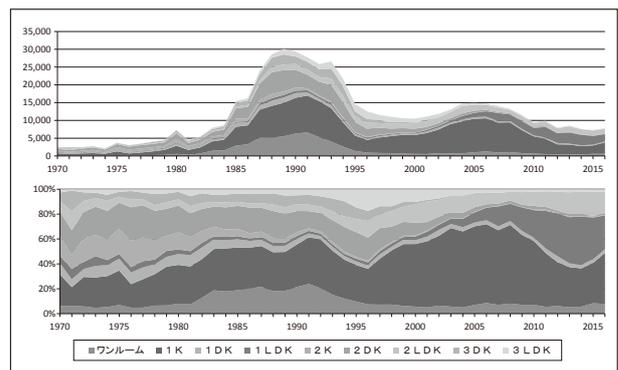
視点を変えて、東京市部でどのような間取りが供給されてきたかについてみていきましょう。図6は東京市部で流通している物件がいつ新規供給されたかを間取り別にまとめたものです。上図が戸数、下図が同じ年に新規供給された物件の中で各間取りが占める割合を示しています。また、間取りは下から、ワンルーム、1K、1DK、1LDK、2K、2DK、2LDK、3DK、3LDKを示しています。供給が増加したことを示す山が2つあります。最初の山はバブル時代のもの、2つ目の山はリーマンショック前までのミニバブル時代のものです。東京市部はミニバブルの山が低く、バブル時ほどは経済効果が波及しなかったことがわかります。バブル時代までは、東京市部における賃貸住宅供給の約半分は家族向けの間取りでした。この流れが変わったのは1996年です。東京圏では、賃貸住宅に居住する家族世帯数は1995年をピークに横ばい傾向で推移している

のに対して、単身世帯数は増加傾向にあります。このような世帯の推移に市場が反応して、単身向けの間取り（ワンルーム、1K）の供給に舵を切ったものと考えられます。また、2000年頃から始まった不動産投資ブームの影響もあります。これらについては第5回で詳細に解説していますのでご参照ください。東京市部では単身者向けの間取りの中でも、特に1K中心に供給が偏っています。ミニバブル時の供給量は、バブル時の半分程度ですが、こと単身者向け間取りに限ってはバブル時の7割程度、1Kのみを比較するとバブル時とほぼ同じ供給量であることがわかります。2008年ごろから小家族向けの間取りである1LDKの比率が増加しましたが、相続税対策目的の賃貸住宅供給が増加した2014年頃から再び1Kの供給量が増加傾向にあります。なお、東京市部では家族向けの間取りである2LDKは一定の供給が継続して行われています。古い間取りタイプである2K、2DK、3DK、面積の大きい3LDKの供給量は2000年ごろを境に減少しています。したがってこれらの間取りで流通している物件は築古のものが多くなっています。

このような供給の偏りが賃貸住宅市場にどのような影響を及ぼしているのでしょうか。図7に東京市部の空室率TVIを間取り別に分析したグラフを示します。東京市部では、供給が多い1K、1Kと市場が競合するワンルームの空室率が高い数値で推移をしていることから、単身向けの間取りが供給過剰になっていることがわかります。また築古の物件の多い2Kや2DKも、空室率TVIが高い水準で推移しています。1Kの空室率TVIは、2015年中旬から悪化傾向に転じ、2016年中旬から悪化幅が拡大しています。

では次に賃料の動向を確認しましょう。図9に東京市部の間取り別賃料指数の推移を示します。2004年の

図6 東京市部の間取り別新規供給状況 (上図件数、下図割合)



分析タス

第1四半期を100とした四半期ごとの推移を示しています。間取り別賃料指数の推移からも、単身向けの間取りの賃料が低水準にあることが確認できます。特に、バブル時代に供給された築古物件が多いワンルームの賃料が低い水準で推移しています。一方で、新規供給の多い1Kの賃料は、ワンルームよりも若干高い水準で推移しており、ワンルームに対する競争優位が認められます。両方の間取りともに、ミニバブル時においても賃料が改善せず、ミニバブルがはじけた後は賃料が大きく悪化しています。このように、空室率TVIの推移と賃料指数の推移から、東京市部では単身者向けの間取りが供給過剰状態となっていることが確認できます。なお、連載第7回で解説した通り、賃料指数は不動産会社に仲介を依頼できる優良な物件のデータのみで分析されていることに留意する必要があります。つまり、不動産会社に委託することができなくなった【経営難等物件データ】も含めると、単身向け物件の賃料はさらに悪化している可能性があるということです。

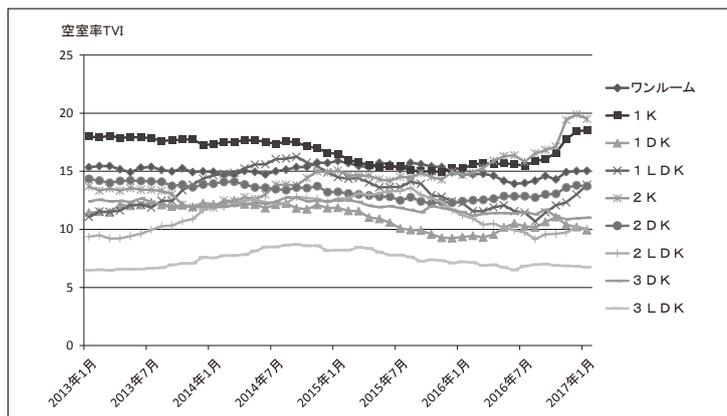
3. どのような物件が空室となっているか？

不動産は立地が重要であるといわれます。賃貸住宅では、需要が旺盛な地域で、最寄り駅から10分未満ということが一つの目安とされています。また、同地域に競合が多過ぎないことも重要です。これを念頭に置いて、東京市部でどのような立地に賃貸住宅が供給されてきたかを確認してみましょう。

図9～図12は、東京市部で建設された賃貸住宅を地図上にプロットした図です。それぞれ3つの時期に分けてプロットしており、上からミニバブル期(2005年～2009年)、低迷期(2010年～2013年)、相続税対策影響期(2014年～2016年)を示しています。また、地図上でグレイに塗りつぶされている自治体は平成22年～平成27年の国勢調査の間に人口が減少した自治体、白抜きの自治体は同期間に人口が増加した自治体を示します。

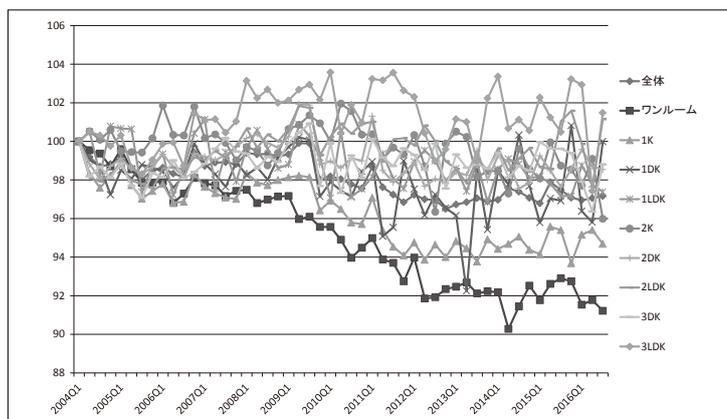
図9と図10の左側は最寄り駅から10分未満に立地する物件、右側は最寄り駅から10分超に立地する物件をプロットしています。また、図9は「アパート系」、図

図7 東京市部間取り別空室率TVI推移



分析タス

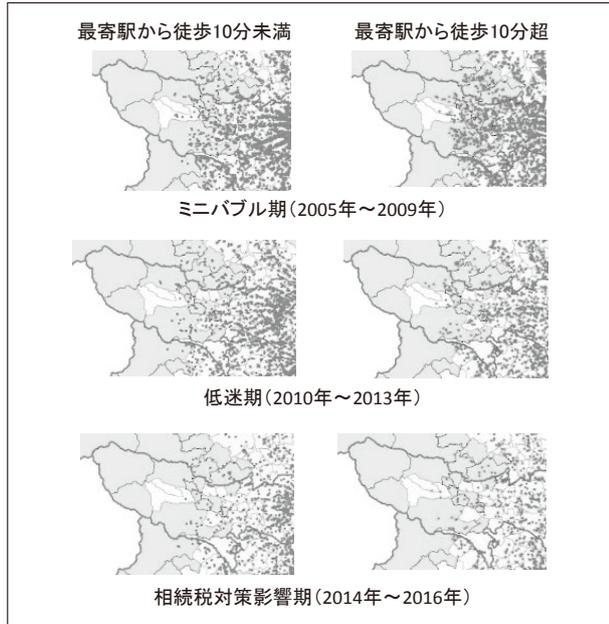
図8 東京市部間取り別賃料指数推移 (2004年第1四半期=100)



分析タス

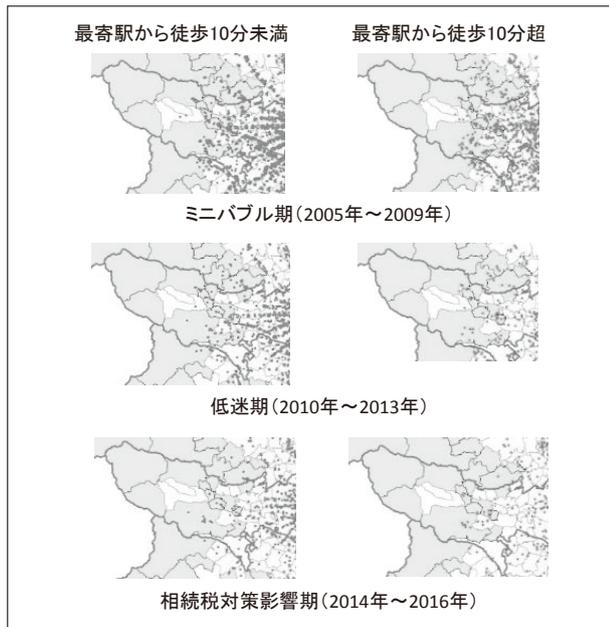
10は「マンション系」をプロットしたものです。第1節で解説したように、東京市部ではミニバブル期には約月1,400戸の賃貸住宅を供給していましたが、賃貸住宅の着工数が増加していることが、2016年後半からメディアで盛んに取り上げられていますが、現状は、やっとミニバブル期と同等の着工数に近づいたところで、未だバブルというまでには至っていないことがわかります。「アパート系」(図9)と「マンション系」(図10)を比較すると、ミニバブル期には両方とも最寄り駅から10分超の物件が多く供給されていました。また、人口が減少している地域にも多くの賃貸住宅が供給されています。しかしミニバブル後に、「マンション系」は、人口が増加している地域で、最寄り駅から10分未満の物件が中心になったのに対し、「アパート系」は引き続き最寄り駅から10分超の物件が多く供給されています。また、「アパート系」は人口が減少している地域にも引き続き供給が行われています。以上から、埼玉県や千葉県と同様に東京市部においても、「マンション系」は比較的「立地ありき」で供給されているのに対し、「アパート系」は「土地ありき」で立地として

図9 東京市部アパート系新規供給状況（最寄駅からの距離で分類）



分析タス

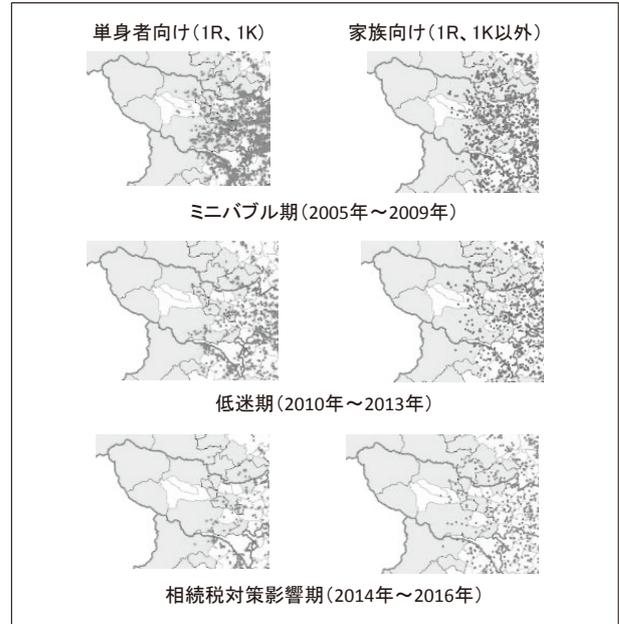
図10 東京市部マンション系新規供給状況（最寄駅からの距離で分類）



分析タス

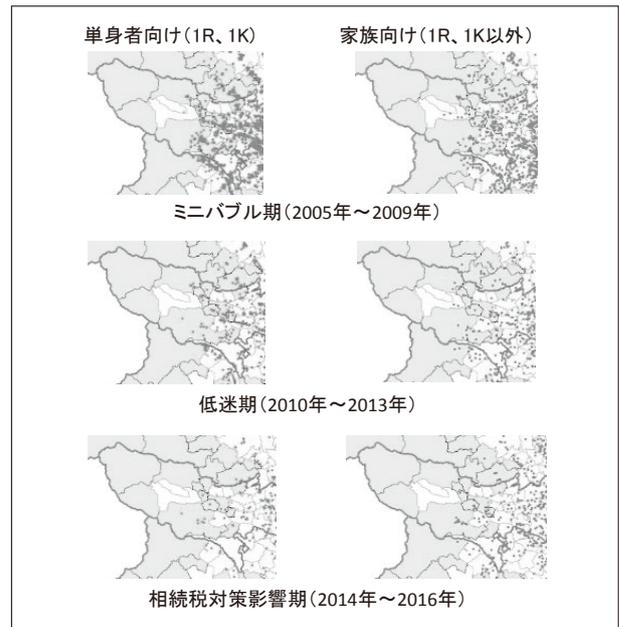
市場競争力の弱い物件が多く供給されている傾向があることが読み取れます。このような物件は、築浅の間はテナント付けができて、築年が古くなるにつれてテナント付けが困難になります。また、条件が同じ場合、「マンション系」の賃料はアパート系の賃料よりも10%程度高くなります。賃料の下落率は概ね年間1%ですので、築浅の「アパート系」の物件については築10年前後の「マンション系」の物件と競合することとなります。「マンション系」の方が市場競争力の

図11 東京市部アパート系新規供給状況（单身向け、家族向けで分類）



分析タス

図12 東京市部マンション系新規供給状況（单身向け、家族向けで分類）



分析タス

高い立地に所在している物件が多いため、築浅の「アパート系」物件のテナント付けも苦勞が強いられることとなります。これが、「アパート系」の空室率TVIが「マンション系」の空室率TVIよりも高くなっている要因と考えられます。

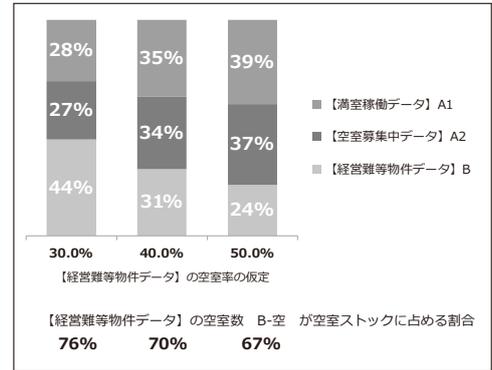
次に、図11と図12の左側は单身向け物件（ワンルームと1K）、右側は家族向け物件（ワンルームと1K以外）をプロットしています。また、図11は「アパート系」、図12は「マンション系」をプロットしたもの

です。東京市部においては、ミニバブル期には、「アパート系」、「マンション系」とともに単身向け物件を多く供給していました。ミニバブル以降は、「アパート系」、「マンション系」とともに家族向け物件の比重が増加しています。なお、前節でも解説したように、単身向け物件は既に供給過剰となっています。単身向けで築古の物件や立地が悪い物件は、テナント付けが困難になっていると考えられます。

図13 賃貸住宅データの構造

【満室稼働データ】 A1: 総戸数
【空室募集中データ】 A2-空: 空室数(不動産会社が仲介) A2: 総戸数
【経営難等物件データ】 B-空: 空室数(募集委託無し) B: 総戸数

図14 東京市部の【満室稼働データ】と【空室募集中データ】、【経営難等物件データ】の割合と【経営難等物件データ】の空室が空室ストックに占める割合の推定



「平成25年住宅・土地統計調査」等からタスが分析

4. 【経営難等物件データ】の空室はどのくらいあるか

連載第6回で解説したように、賃貸住宅データは、A.賃貸経営に余裕があるオーナーの物件データ（管理会社や不動産会社の顧客データとして収集されるデータ）とB.【経営難等物件データ】（管理会社や不動産会社に委託する余裕がなくなったオーナーのデータ）に分類できます。さらに、A.はA1.【満室稼働データ】とA2.【空室募集中データ】に分解することができます。【空室募集中データ】に含まれる空室をA2-空、【経営難等物件データ】に含まれる空室をB-空とする（図13参照）と、以下の関係式を定義することができます。

$$A2-空 \div (A1 + A2) = \text{管理会社等の発表する空室率}$$

$$A2-空 \div A2 = \text{空室率TVI}$$

$$(A2-空 + B-空) \div (A1 + A2 + B) = \text{住宅土地統計調査の空室率}$$

これらの関係式を用いてA1.【満室稼働データ】とA2.【空室募集中データ】、B.【経営難等物件データ】の割合を算出してみましょう。管理会社等が発表している空室率は、賃料ベースやサブリースベースがほとんどですが、概ね5%~10%です。戸数ベースの空室率は不明ですが、ほぼ同じ範囲であると仮定し、ここでは平均が7.5%であると仮定します。また、【経営難等物件データ】の空室率(=B-空÷B)が30%~50%の範囲であると仮定して算出しました。

図14に、B.【経営難等物件データ】の空室率が30%、40%、50%の場合のA1.【満室稼働データ】とA2.【空室募集中データ】、B.【経営難等物件データ】の割合

とその際の【経営難等物件データ】の空室であるB-空が空室ストックに占める割合を示します。

東京市部では、【経営難等物件データ】の空室率が30%の場合は、【経営難等物件データ】が賃貸住宅ストックに占める割合は約44%で、市場の空室ストックのうち約76%が【経営難等物件データ】となっていると推測されます。同様に【経営難等物件データ】の空室率が40%の場合は、【経営難等物件データ】が賃貸住宅ストックに占める割合は約31%で、市場の空室ストックのうち約70%が【経営難等物件データ】となっていると推測されます。【経営難等物件データ】の空室率が50%の場合は、【経営難等物件データ】が賃貸住宅ストックに占める割合は約24%で、市場の空室ストックのうち約67%が【経営難等物件データ】となっていると推測されます。

5. まとめ

東京市部は東京23区に近い地域と東京23区から離れている地域とで住宅市場の二極化が進行しています。冒頭で解説したように、若年の単身世帯や夫婦のみの世帯、小さな子供のいる核家族世帯は、通勤・通学利便性の良い東京23区に近い地域へと移動しています。また、少子化に対応するために、大学の生き残りをかけた都心回帰の流れも継続するものと考えられます。若年世帯の流出が継続することにより、これらの地域では高齢化も進行していきます。現在のところ明るい材料がないことから、東京23区から離れている地域の賃貸住宅市場は、今後も厳しさが増していくことは間違いないでしょう。

今回は神奈川県賃貸住宅市場について解説します。