

新型コロナウイルスの影響と 今後の首都圏住宅市場

藤井 和之

株式会社タス

主任研究員 兼 新事業開発部長

【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。

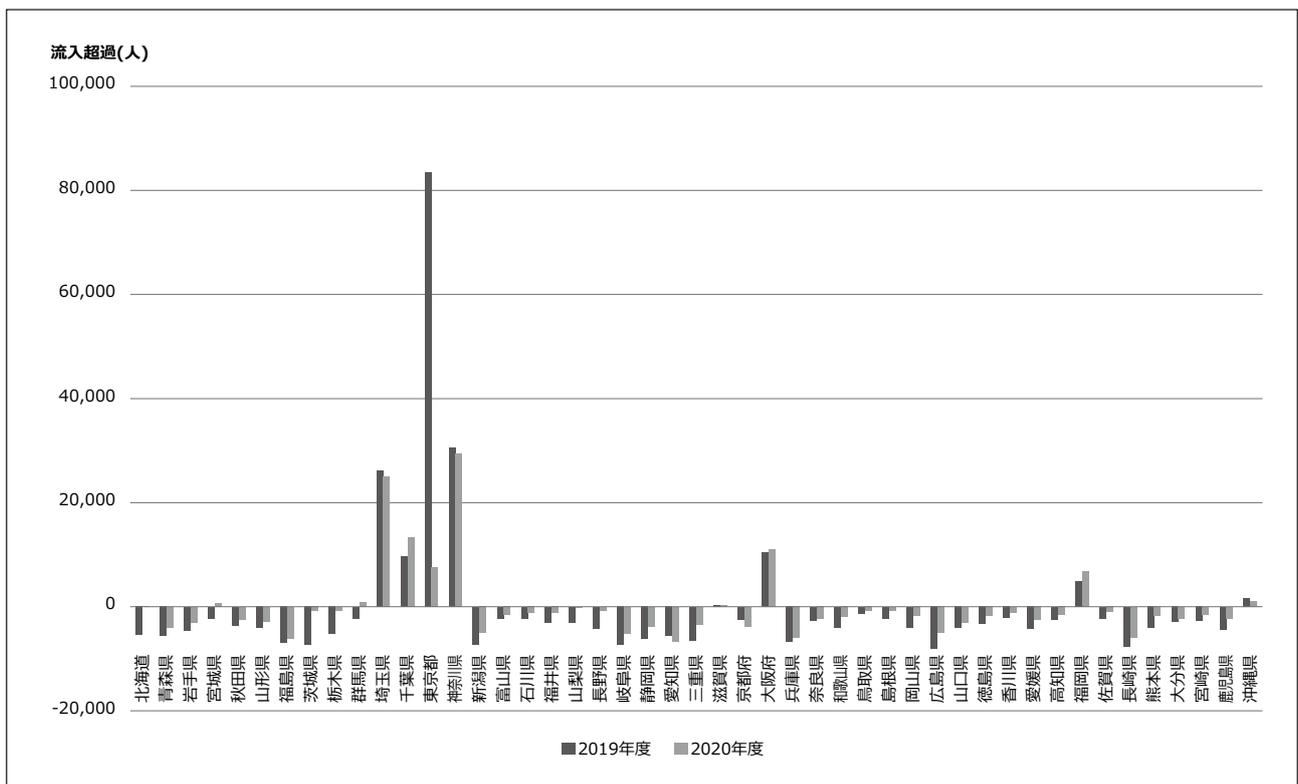
1. 新型コロナウイルスの影響

新型コロナウイルスの感染拡大により世界が一変して1年余りが経過しました。これまでのところ、日本では欧米各国のような強力なロックダウンを行わずにすんでいます。また、財政出動により、2020年度の倒産件数は過去50年で4番目に低い7,163件(東京商工リサーチ「全国企業倒産状況」)、完全失業率も2021年3月時点で2.6%(厚生労働省「労働力調査(基本集計)2021年(令和3年)3月分結果」)に抑えられており、グローバルで見ると、日本の感染対策はうまく機能している方であるといえます。とはいえ、影

響は決して小さくありません。特に宿泊業や飲食業、小売業などの対面サービスを行う業界は大きな影響を受けています。一方で、リーマンショック時には大きな影響を受けた製造業は、感染拡大当初は業績が大きく落ち込みましたが、いち早くコロナ禍から立ち直った中国の景気回復や、米国の景気回復を受けて、V字に近い回復を見せています。では、住宅市場にはどのような影響があったのでしょうか。

コロナ禍による影響として人口移動の変化が挙げられます。図1に総務省「住民基本台帳人口移動報告」から作成した2019年度と2020年度の人口移動の比較

図1 2019年度と2020年度の人口移動の比較



総務省「住民既報台帳人口移動報告」からタスが作成

を示します。東京都への人口流入が大きく減少していることがわかります。2020年5月以降は流出超過の月も多く、年度では7,537人の流入超過にとどまっています。これは前年度比▲75,918人であり、まさに一人負けの様相を呈しています。東京都の人口統計によると、2020年度の東京都の人口は▲24,655人（2019年度は+98,503人）と減少に転じています。世帯数は+31,723世帯（同+97,322世帯）でした。

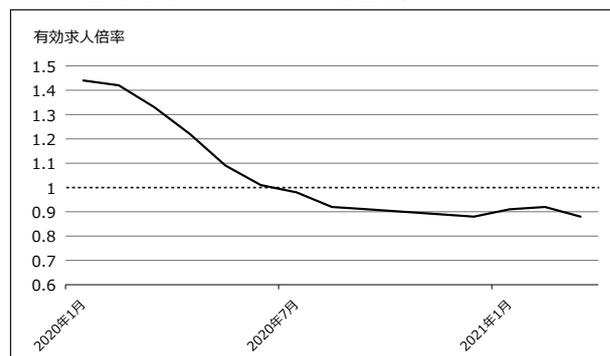
これにはいくつかの要因が考えられます。まず東京都での感染者が多かったことから、多くの企業が東京都への引越しを伴う異動を差し控えたことです。また、テレワーク率の高い東京都から、対面で仕事ができる地域へ社員を異動させた企業も多くあったと考えられます。このため、主要支店がある北海道や宮城県、大阪府、広島県、福岡県では2019年度に比較して転入数が増加しています。なお、愛知県では転出超過が拡大していますが、これは2019年10月から施行された消費税率改定によって自動車産業が影響を受けていたところにコロナ禍が重なったことによるものです。また京都府については、大学がオンライン授業になった影響を受けていると考えられます。採用サポネット「2022年卒大学生のライフスタイル調査」によると、例年であれば理系は約週5日、文系は約週4日登校しているのに対して、2020年は理系で約週3日、文系は約週1日しか登校できていません。感染拡大が著しい関東ではさらに少なく、理系が約週2日、文系は約2週間に1日しか登校できていません。また、アルバイトで学費や生活費を賄っている学生も少なくありませんが、学生の多くがアルバイトを行う飲食業界がコロナ禍の影響を強く受けていることから、アルバイト収入も減っています。このため、賃貸住宅を解約して、自宅からの受講に切り替える学生が増加しています。京都府の流出超過の拡大は、このような学生の動きの影響を受けていると考えられます。なお、住民票を異動しない学生も多いので、影響はさらに大きい可能性があります。大学が集積する地域では、京都府と同様の影響を受けていると考えられます。

次に雇用環境の二極化が挙げられます。前述したように、コロナ禍は宿泊業や飲食業、小売業などに大き

な影響を及ぼしました。これらの業界に共通するのは、小規模な企業が多いこと、非正規比率が高いことです。失業やシフトの減少等による収入の減少はこれらの業界で勤務する非正規社員に集中しています。運輸業についてもコロナ禍で大きな影響を受けましたが、大規模企業が多く、雇用調整助成金等を活用することで従業員の整理までには至っていません。このように、小規模企業と大規模企業、正規社員と非正規社員の格差が拡大しました。東京都にはコロナ禍で大きな影響を受けている飲食業や小売業が集積しています。これも人口の流入減少に影響を与えていると思われます。厚生労働省「一般職業紹介状況」によると、東京都の有効求人倍率（季節調整値、新規学卒者を除きパートタイムを含む）は、コロナ前は1.4倍を超えていましたが、感染拡大の影響で減少に転じ2020年7月に1.0倍を割り込みました。8月以降は0.9前後で推移しています（図2）。現在の東京都は職という吸引力も減退しているのです。

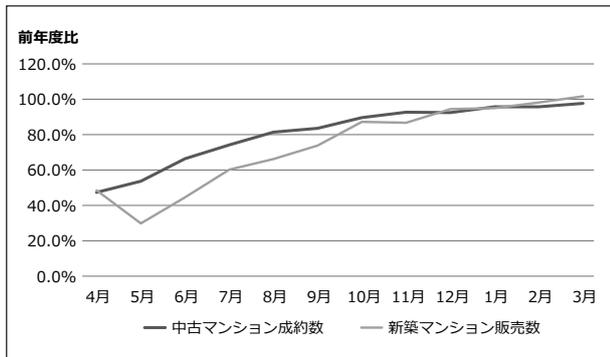
さて、住宅取得価格が高額な首都圏において、大規模企業の正規社員は住宅取得層の大きな割合を占めていると考えられます。この層の雇用や収入への影響が小さかったことと、大規模企業のテレワーク導入率上昇に伴う新たな引っ越し需要の出現により、首都圏の住宅流通市場は、年度後半に回復しました。図3に首都圏中古マンション成約数と新築マンション販売数の前年度比の推移を示します。新型コロナウイルスの感染拡大への警戒感から、年度前半の中古マンション成約数は低調に推移しましたが、大規模企業の雇用への

図2 東京都の有効求人倍率（季節調整値、新規学卒者を除きパートタイムを含む）



厚生労働省「一般職業紹介状況」からタスが作成

図3 首都圏中古マンション成約数と新築マンション販売数の前年度比



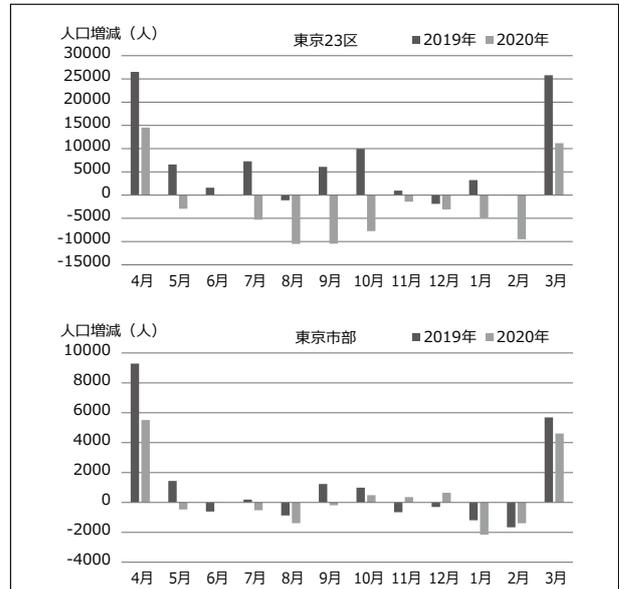
東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」、不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」からタスが作成

影響が限定的であることが明らかになった年度後半から繰越需要が発生しました。結果として、成約数が増加し、年度では2019年度とほぼ同じ37,031戸の中古マンションが成約しています。新築マンション販売数についても、第1回の緊急事態宣言が発令された4月、5月は販売自体が控えられたこともあり、販売数は低調に推移しましたが、こちらも年度後半に販売数は増加し、最終的には2019年度の販売数を上回る29,035戸となりました。初月契約率の年度加重平均も2019年度の61.2%に対し2020年度は67.9%と、むしろ販売は好調だったことがわかります。

2. 賃貸住宅市場への影響は大

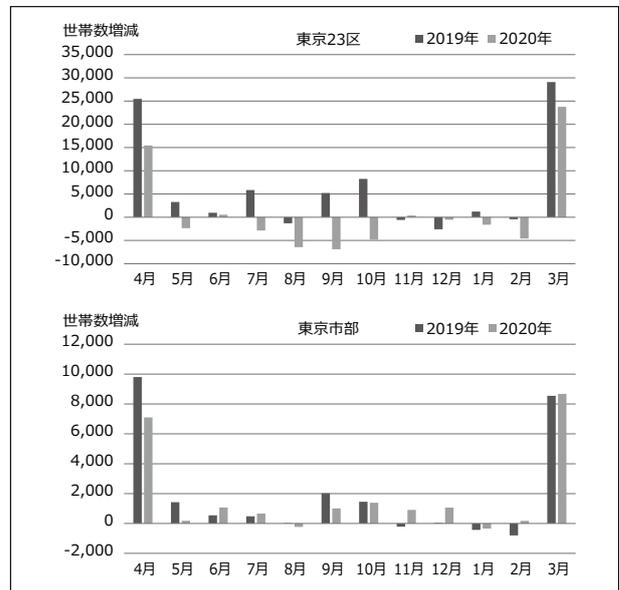
東京都の人口と世帯数の変化を東京23区と東京市部に分けてみると、ある特徴が見えてきます。東京23区の人口は、2019年度が+84,960人だったのに対し、2020年度は▲30,171人と大きく減少しています。東京市部の人口は、前年度に比較して増加幅が減少しているものの、2020年度は+5,516人と、増加を維持しました。図4に月次推移を示します。東京23区が前年度と大きく異なる傾向であったのに対し、東京市部は、概ね前年と同じ傾向であることがわかります。世帯数については、東京23区は前年度が+74,423世帯であったのに対し2020年度は+10,084世帯と増加幅が大きく減少しました。東京市部では前年度の+22,899世帯に対し2020年度は+21,639世帯と、前年度と同水準でした。月次推移（図5）についても、東

図4 東京23区（上図）と東京市部（下図）の月次人口増減推移



東京都「住民基本台帳による世帯と人口」からタスが作成

図5 東京23区（上図）と東京市部（下図）の月次世帯数増減推移



東京都「住民基本台帳による世帯と人口」からタスが作成

京23区が年度を通して前年度比で減少しているのに対し、東京市部は第1回目の緊急事態宣言期間中の減少分を年度後半に回復していることがわかります。このように、新型コロナウイルスによる東京都の人口動態への影響は、東京23区に偏っていたことがわかります。世帯数の増減は住宅市場の需要の増減に影響を

及ぼしますので、2020年度の東京23区の住宅需要は前年度の7分の1以下まで落ち込んだと考えられます。

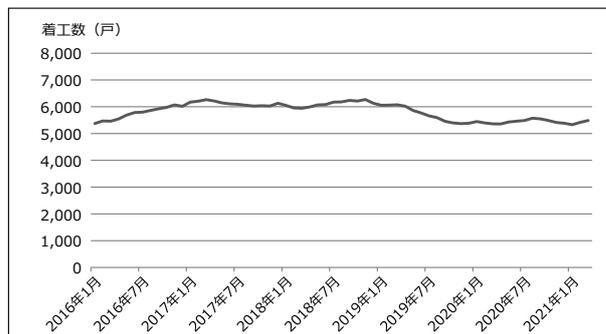
このような世帯数の減少に対して東京都の貸家着工数（12カ月移動平均）は2020年度も継続して月5,500戸前後で推移（図6）しており、新型コロナウイルスの影響は見られません。リーマンショック後にも世帯数の増加幅が3年ほど時間をかけて大きく減少しました。その際は世帯数の減少に併せて供給調整も行われましたが、コロナ禍においては、今のところ供給調整が行われる様子はありません。

世帯数増減の推移（12カ月移動平均）と貸家着工数の推移（12カ月移動平均）を比較してみましょう。図7が東京23区、図8が東京市部です。なお、東京都の貸家着工数の8割が東京23区であるとして作成しています。東京市部においては、世帯数増減は月当たり+1,100世帯前後、貸家着工数は月当たり1,700戸前後で安定して推移していることがわかります。新型コロナウイルスの感染拡大前後で、両者のバランスはほとんど変化がみられません。一方で東京23区については、新型コロナウイルスの感染拡大前後で貸家着工数が変化していないのに対して、世帯数増加幅については、コロナウイルス感染拡大後に大きく減少していることがわかります。コロナ前は世帯数増減が月当たり+6,800世帯前後、貸家着工数が月当たり4,300戸前後で推移していました。このレベルで市場の均衡が保たれていたと考えると、現状は明らかに供給過剰であると言えます。

次に、東京都の賃貸住宅市場が受けた影響の大きさについて推計してみましょう。

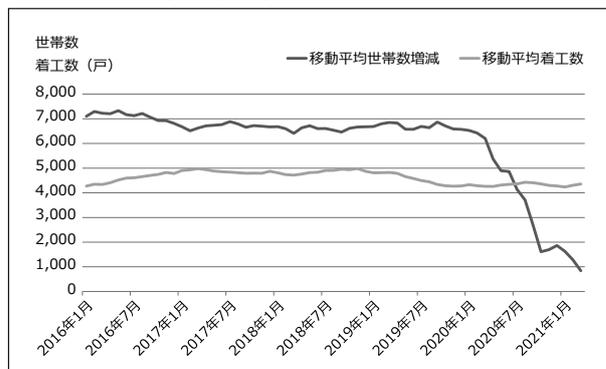
まず2020年度の流通市場ですが、不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」によると、東京都の新築マンション販売数は14,253戸です。2020年暦年の累積契約率から推計すると、2020年度の成約戸数は10,986戸となります。次に東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」によると、東京都の中古マンション成約数は19,137戸、新築分譲戸建ての成約数は1,576戸、中古戸建ての成約数は4,369戸です。注文住宅の成約数は、国土交通省「住宅着工統計」の持家の戸数とすると15,594戸です。まとめると、東京都では2020年度に51,662戸が流通しました。

図6 東京都の貸家着工数推移（12カ月移動平均）



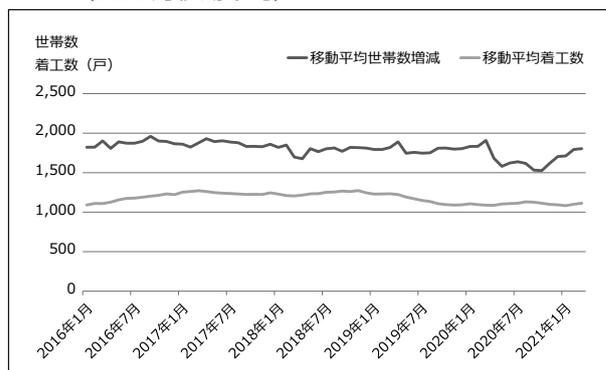
国土交通省「住宅着工統計」からタスが作成

図7 東京23区の世帯数増減推移と貸家着工数推移（12カ月移動平均）



東京都「住民基本台帳による世帯と人口」、国土交通省「住宅着工統計」からタスが作成

図8 東京市部の世帯数増減推移と貸家着工数推移（12カ月移動平均）



東京都「住民基本台帳による世帯と人口」、国土交通省「住宅着工統計」からタスが作成

では流通した物件のうち、従前に賃貸住宅に居住していた世帯はどのくらいあるのでしょうか。国土交通省「令和元年度 住宅市場動向調査」によると、住み替え前に賃貸住宅に居住していた割合は、新築住宅購入者の70.4%、中古住宅購入者の64.8%、注文住宅購入

者の64.3%です。これを用いることで従前に賃貸住宅に居住していた世帯は34,103世帯と推計できます。つまり、これが賃貸住宅の需要減少分となります。

一方で、前述した通り、2020年度の東京都の世帯数増加は+31,723世帯です。これが賃貸住宅の需要増加分として、全て賃貸住宅に入居したとしても賃貸住宅の需要は▲2,380世帯だったことがわかります。

これに対して、供給である貸家着工数は、ほぼ横ばいで推移していますので、2020年度は64,000戸程度が新規に供給されたと考えられます。したがって、2020年度の東京都賃貸住宅市場は66,000戸超の供給過剰(図9)だったこととなります。

実際に、東日本不動産流通機構のレイズシステム上の東京都の賃貸住宅在庫件数は急上昇(注)しており、この推計を裏付けています。

なお、前述のとおり、東京市部の需要と供給のバランスは、コロナ禍でも変化が見られませんが、この供給過剰分のほとんどが東京23区で発生したと考えられます。これは、東京23区の賃貸住宅の空室率を1%前後押し上げた可能性があります。

(注) 日本銀行「金融システムレポート2021年4月」図表B2-5に、日本銀行がレイズデータより作成した、首都圏および東京都賃貸住宅の在庫件数推移が示されています。
<https://www.boj.or.jp/research/brp/fsr/fsr210420.htm/>

3. With/Afterコロナの首都圏住宅市場

(1) テレワーク実施状況

新型コロナウイルス感染拡大で生じた大きな変化がテレワークの浸透です。特に感染者数が多かった東京圏でのテレワーク実施率は全国平均より10%以上高い値で推移(図10)しています。多くのメディアが、テレワークの浸透により郊外や地方への移住が進むと報じていますが、実態はどうなっているのでしょうか。

図9 コロナ禍が東京都の賃貸住宅市場へ与えた影響

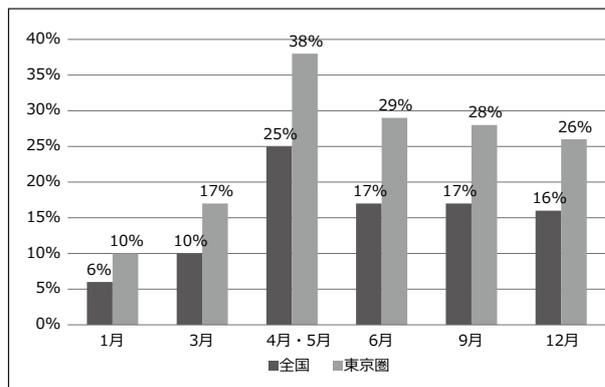


不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向-2020年のまとめ」、東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」、国土交通省「住宅着工統計」、同「令和元年度 住宅市場動向調査報告書」からタスが作成

この1年、各所から関連する多くの調査レポートが発表されています。まず、それらを活用して郊外・地方移住に関する動きを確認しましょう。

東京商工会議所「緊急事態宣言下における中小企業のテレワーク実施状況に関する緊急調査」によると第1回緊急事態宣言発令前の2020年3月時点で26.0%であった東京都の企業のテレワーク実施率は、第2回の緊急事態宣言発令下の2021年1-2月には2.5倍の66.2%まで拡大しました。しかしながら社員の利用状況は大きく異なっています。2020年5-6月時点では44.9%の社員が週3日以上テレワークを実施していましたが、2021年1-2月時点では28.1%まで減少し

図10 2020年のテレワーク実施率(全国・東京圏)

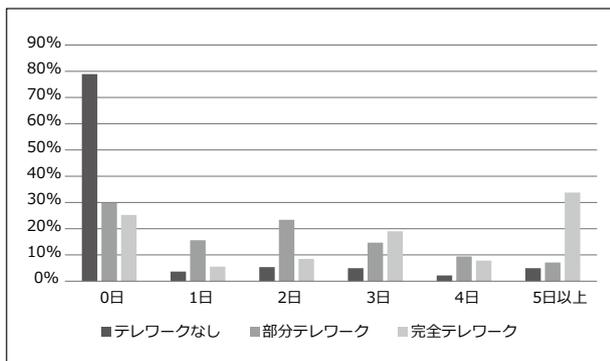


NIRA総合研究開発機構「第3回テレワークに関する就業者実態調査(速報)」よりタスが作成

ています。一方で約3割の社員は、週1日以下しかテレワークを実施しておらず、制度の導入は進んだが利用率が下がっているという実態が明らかになりました。第2回目の緊急事態宣言下に、職場においてテレワークをしている人の1日当たりの割合は「ほぼいない」が63.6%だったという調査（リクルートワークス研究所「全国就業実態パネル調査2021 臨時追跡調査」）もあります。

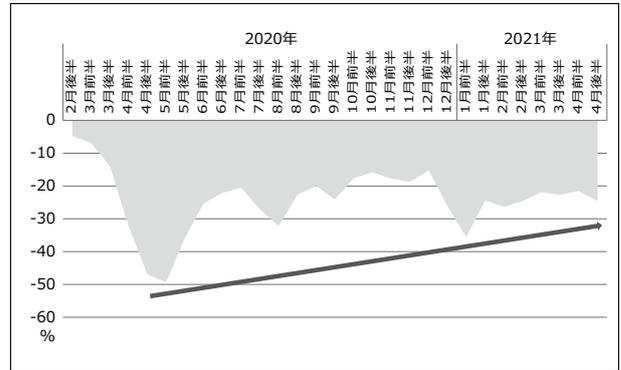
リクルートワークス研究所が「新型コロナウイルス流行下での就労者の生活・業務環境と心理行動 ～4月調査と7月調査の比較を中心に」において、従業員が希望するテレワーク日数について調査しています。この調査によると、コロナ前にテレワークを実施していなかった人（テレワークなし）の8割はテレワークを希望していません。また、コロナ前からテレワークを実施していた人（部分テレワーク、完全テレワーク）にも、テレワークを希望しない人が一定数存在（図11）します。合計すると66.6%の人はテレワークを希望していないことがわかります。これが利用率の低下につながっているのでしょう。さらに、前述の東京商工会議所の調査では、第1回目の緊急事態宣言解除後に14.2%の会社がテレワーク実施を取りやめています。可能ならばテレワークを実施したくないと考える会社が少なくないことを裏付けています。このような複合的な理由から、感染者数が高い水準となり、緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が発令されているのにも関わらず、職場に人が戻り始めている傾向（図12）が読み取れます。

図11 就労者のテレワーク希望日数



リクルートワークス研究所「新型コロナウイルス流行下での就労者の生活・業務環境と心理行動 ～4月調査と7月調査の比較を中心に」からタスが作成

図12 東京都における職場への出勤割合



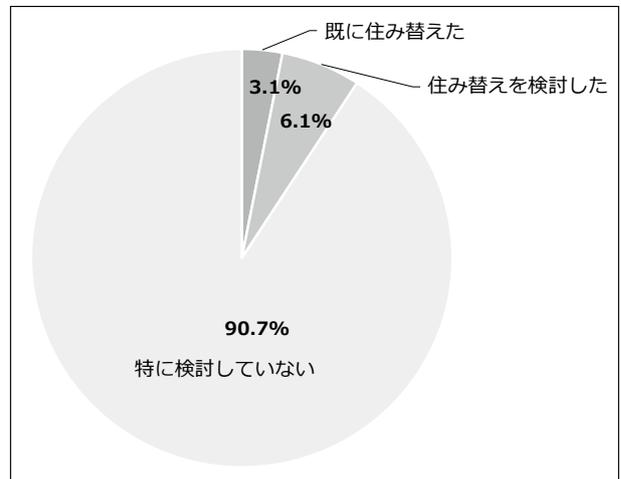
Google「COVID-19;コミュニティ モビリティ レポート」（基準値は、2020年1月3日～2月6日の5週間における該当曜日の中央値）からタスが作成

(2) 郊外・地方への移住状況

全国宅地建物取引業協会連合会の「2020年「不動産の日アンケート」結果」によると、関東地方に居住している方のうち、既に住み替えた方は3.1%、住み替えを検討した方は6.1%にとどまっています（図13）。また、住み替えを実施・検討した人のうち、郊外から郊外への移住が32.5%、都市部から都市部への移住が34.1%、郊外から都市部への移住が13.1%です。都市部から郊外への移住は20.3%にすぎません。つまり都市部から郊外に住み替えの実施をした人は全体の0.6%、住み替えの検討をした人は全体の1.2%に過ぎないということです。東京都の「都民生活に関する世論調査」結果 令和3年1月」では、東京に住み続

図13 関東地方居住者の住み替え実施・検討動向

(関東 N=10647)



全国宅地建物取引業協会連合会「2020年「不動産の日アンケート」結果」からタスが作成

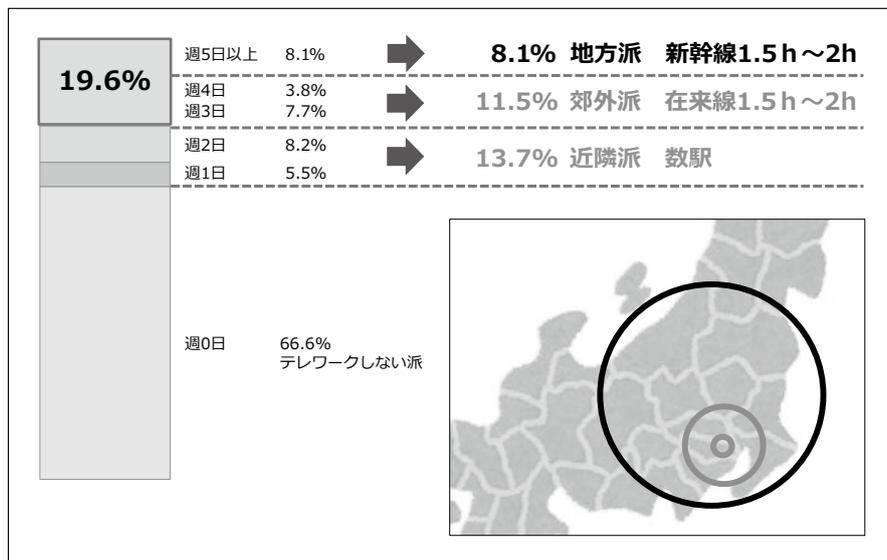
けたい人は、2019年よりも若干減少したものの、全体の約7割を維持しています。また、東京に住みたくないという人の割合は、2011年以降は1割前後で変化がなく、コロナ禍の影響は観察できません。このようにして情報を総合すると、メディアで報道されているほどは、郊外・地方への住み替えが進んでいないことがわかります。

郊外・地方移転（転勤除く）は、会社への通勤頻度に依存すると考えられます。図11において、テレワークをしたくない66.6%（テレワークしない派）は、通

勤（会社までの距離）を前提としているので郊外・地方への転居を考える人はほとんどいないでしょう。週1日～2日のテレワーク、言い換えれば週3日～4日出社する人については、テレワークと通勤の両方を考慮して、現在の居住地から数駅範囲で、ワークスペースを確保できる住居に転居するニーズがあると思われれます。これらの人を便宜的に近隣派と呼びますが、全体の13.7%を占めます。週3日～4日のテレワーク、言い換えれば週1日～2日のみ出社すればよい人については、多少通勤時間が長くなっても（在来線で1.5h～2h程度）許容できるかもしれません。これらの人が郊外移住の予備軍（郊外派）となり、全体の11.5%を占めます。さらに週5日以上テレワーク、つまり時々出社すればよい人であれば、新幹線で1.5h～2h程度離れても許容できるかもしれません。これらの人を地方派と呼びます。まとめると、郊外派・地方派は全体の19.6%（図14）となります。

単身世帯でかつ賃貸住宅居住であれば比較的自由度は高いと考えられますが、2人以上の家族世帯や持家の場合は郊外・地方への移住にはいくつかの障害が考えられます。まず共働き世帯の場合、夫婦とも週3日以上テレワークとなる確率は、テレワーク可能日数がそれぞれの勤務する企業の事情で独立に決定されると仮定すると、3.8%（19.6%×19.6%）まで下がります。

図14 従業員のテレワーク希望日数と転居可能範囲



リクルート ワークス研究所「新型コロナウイルス流行下での就労者の生活・業務環境と心理行動～4月調査と7月調査の比較を中心に」からタスが分析

また子供がいる場合は就学の状況に左右されることもあるでしょう。持家の場合は、処分（売却や賃貸）する必要があります。なによりも、新型コロナウイルスの感染収束後に勤務形態が元に戻る可能性も低くありません。会社の方針がはっきりしないうちに郊外や地方に移住するのはリスクと考える人がほとんどだと思われれます。したがって、郊外派・地方派であっても、近隣での転居にとどめている人が多いと考えられます。

なお、テレワークしない派にも興味深い動きがあります。SBI日本少額短期保険「コロナ禍における自転車利用の変化について調査を実施」によると、コロナ禍で自転車に乗る機会が増えたと回答した人が29.2%存在し、その理由は「満員電車を避けるため（44.2%）」「自転車通勤・通学を始めた（26.7%）」でした。オフィスに出勤はしたいが、公共交通機関利用による感染リスクは削減したいというニーズが増加していると考えられます。これは職場や学校の近くに転居するインセンティブになります。

（3）企業の動向

テレワーク全面導入&オフィス削減を決定した富士通や東芝、テレワーク継続とオフィス分散を決定したみずほフィナンシャルグループ、本社移転を決定したパソナグループなど、早々と新しい体制を発表した

企業がメディアで取り上げられました。しかしながら、このような企業は少数派です。帝国データバンクの「事業継続計画(BCP)に対する企業の意識調査(2020年)」によると、事業継続計画を策定している企業はわずかに16.6%、大企業でも30.8%しかありません。つまり、ほとんどの企業は、事が起こってから検討を始めるということです。この企業の姿勢はコロナ禍においても変わっていません。東京商工会議所「新型コロナウイルス感染症を踏まえた都市のあり方に関するアンケート調査結果」によると、コロナ禍に対しては、取り急ぎテレワークを活用して対応すると回答した企業が84.3%であり、事業所を郊外や地方に移転することを検討している企業は約4%にとどまっています。ザイマックス不動産総合研究所「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査 2020年12月」によると、46.9%の企業が、コロナ後は出社を重視するとしています。以上からもコロナ後には以前の姿に戻る可能性が高いことがわかります。調査の対象が大企業に絞られますが、SMBC日興証券「大企業マネジメントに聞くコロナ後のオフィス戦略 第2弾」によると、83%の企業がコロナ後もテレワーク制度を残すと回答していますので、制度は残すが社員の利用率は減少するということになりそうです。なお、同調査からは、サテライトオフィスの利用は若干増加しそうです。

(4) 首都圏住宅市場の動き

まとめると、「従業員：オフィスで仕事をしたい、企業：東京オフィスは残したい、でもリスクは分散したい」という意向が大勢を占めると考えられます。そうすると働き方としては、「メインオフィス+テレワーク」もしくは「メインオフィス+サテライトオフィス+テレワーク(みずほF G型)」のどちらかで落ち着く可能性が高いでしょう。東京都から移転する企業が少ないことから、ワクチン接種率の上昇に伴い、人口動態はコロナ前の状態に戻っていくと考えられます。

したがって、当面の首都圏住宅市場は、近隣派を中心とした、ワークスペースの確保できる家への転居(図15)やテレワークしない派の会社へ自転車通勤できる立地、交通機関利用が短くなる立地への転居(図16)をトレンドとして推移することになるでしょう。

図15 近隣派の引越し

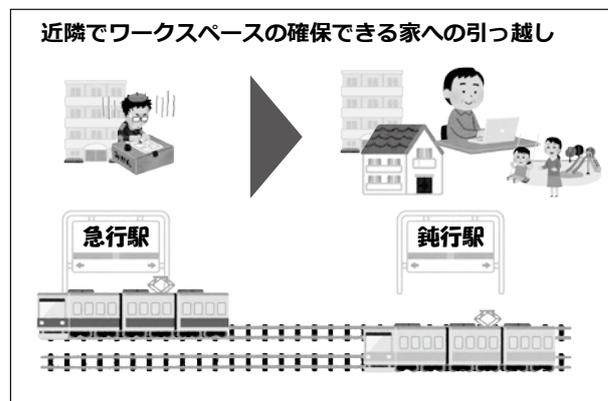


図16 テレワークしない派の引越し



4. まとめ

本稿校正時点(2021年6月上旬)において、日本では変異株がまん延しつつあります。いまのところ東京都では、第3波時に比較して陽性者数が抑えられています。しかし、仮に感染が急拡大し、より厳しい規制が課せられるようになった場合、恒久的な事業所の移転や分散を検討する企業が増加する可能性があります。また4月25日から開始された第3回緊急事態宣言が長期化する事態となれば、都市部において廃業や事業縮小に追い込まれる企業や店舗が増加する恐れがあります。これは有効求人倍率のさらなる低下につながりますので、東京23区への人口流入の回復が遅れることになるでしょう。With/Afterコロナの首都圏住宅市場動向には、まだまだ流動的な要素が多くあります。