

【新連載】

# 賃貸住宅市場のマクロ分析の勧め (1)

## 住宅市場は今後どのように変化していくか？

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。

今月号から連載を始めさせていただくことになりました。私ども株式会社タスは2000年からシステム評価のパイオニアとして、金融機関や不動産会社にデータに基づいた不動産評価サービスを提供しております。また、不動産に関わる情報を収集・分析・開示することにより、専門知識を誰にでも簡単に視える化することを目指しています。私は主に賃貸住宅の収益評価を行ううえで必要なマクロ市場の分析に携わっており、毎月発行している賃貸住宅市場レポート(タスのホームページ <http://www.tas-japan.com/> からダウンロードできます)の執筆やセミナー活動を通じて情報提供を行っています。できるだけ客観的なデータに基づいた、理解しやすい解説を心がけてまいりますのでよろしくお願いいたします。

### 1. はじめに～マクロ市場分析の重要性

2016年11月に米国のオーランドで開催されたNAR (National Association of Realtors: 全米不動産協会、100万人以上の会員を有する世界最大の業界団体、米国以外にも多くの会員を持つ)のカンファレンスの視察を行いました。毎年1回、2万人を超える会員が集い3日間にわたって様々なセミナーが行われる大規模なカンファレンスです。多くの不動産関係者が一堂に会するため、同時に不動産業者向けのシステムの展示会も大々的に開催されます。

米国ではMLS (Multiple Listing Service) と呼ばれる民間の物件情報データベースが各地で整備されています。MLSは厳しい規定の下で運営されており、不動産業者には顧客との媒介契約後24時間以内にMLSへの物件情報の登録を行うことが義務付けられています。不動産業者がこれに違反すると会員資格を剥奪さ

れ、MLSの利用ができなくなります。これは実質的に不動産仲介の仕事ができなくなることを意味します。特筆すべきは、これが民間によって定められた仕組みであるということです。この仕組みが機能しているため米国では不動産情報がオープンであり、これを前提にして、様々なサービスが展開されています。不動産市場の分析を行い提供する会社も多く存在しており、不動産会社でなくとも多くの情報を入手することができますので、不動産業者と顧客の情報格差は我が国に比較して僅かです。不動産業者はこれらの情報を分析しコンサルティングする専門家としての能力を競っています。ライフステージに合わせて転居を繰り返す米国において(米国では親元から独立してから平均10回以上転居するそうです)、いかに顧客の信頼を勝ち取ってリピーターになってもらうかが、不動産業者の腕の見せ所なのです。なお、MLSを整備する過程では米国でも反対意見が多くあったそうです。しかしながら、情報をオープンにしたことで不動産流通量が増加し、結果として顧客からの信頼度が上がり(米国では弁護士よりも不動産業者の方が信用されているという話も伺いました)、業界が活性化しているそうです。

残念ながら日本では、不動産市場は未だに閉鎖的です。一般消費者のみならず、不動産業者といえども限られた情報しか入手することができないのが現状です。特に住宅関係は情報の整備・公開が進んでいません。最も大規模に調査されているのは総務省が実施している住宅・土地総計調査ですが、調査頻度が5年毎で、また調査集計結果が公表されるまでに時間がかかることから、タイムリーに市場状況をつかむのには適していません。また、詳細な物件データが公開されているものとして不動産証券化協会が公開しているJ-REIT

のデータがありますが、J-REIT物件は物件の質、管理の質ともに一般の賃貸住宅に比較して高いものが多く、住宅市場を代表するものとして扱うには無理があります。このように、住宅市場を見渡すことができる情報が乏しいことから、主に対象物件およびその近隣地域から成る周辺市場のみを対象とする分析に基づき不動産の取引を行うことが一般的に行われています。ところが、周辺市場だけ見ていると、市場がある方向に向かってるように見えても、より広域の分析を加えると異なる結果が見えてくる場合があります。図1に示すように、各市場はその市場を含むより大きな市場の動きの影響を受けているからです。これが、市場分析は広域市場から周辺市場、つまりマクロ市場からミクロ市場に向かって行うことをセオリーとしている所以です。

今後、社会経済構造が大きく変動していることから間違いなく不動産業界、建設業界を取り巻く環境が変わっていきます。激変といってもよいでしょう。業者間の生き残りをかけた競争もまた激化していきます。米国とは違った意味で、リピーターを増やすことが存続の大きなポイントになってくると考えられます。そのためには市場がどのような方向に進んでいるのかを分析し、顧客の利益を考慮したコンサルティングを行

っていくことが重要となります。本連載がその一助になれば幸いです。

## 2. 住宅市場は今後どのように変化していくか？

連載第1回目となる今回は、国勢調査や国立社会保障・人口問題研究所のデータ、国やシンクタンクのレポート等に基づき、人口動態の変化から住宅市場の需要（人口や世帯数の変化）がどのように変化していくかについて解説します。

### (1) 日本全域の住宅市場の変化

本稿を執筆している2016年12月現在、ご存知の通り日本では少子高齢化や晩婚化・未婚化が進行しています。すでに日本の人口は減少が始まっており、世帯数についても東京オリンピックが開催される2020年頃から減少に転ずると予測されています（図2）。国立社会保障・人口問題研究所が2014年に発表した推計では、最も人口が集中している東京圏でも2020年には世帯数の伸びが頭打ちし、2025年以降は減少に転じます。2030年には東京圏を除くすべての地域で2010年時点の世帯数を下回ることが予測されています（図3）。世帯数が減少に転ずるということは、すなわち今後住宅

市場が縮小に転ずることを示しています。総務省が行った平成25年の住宅・土地統計調査によると、既に日本には820万戸の空き家が存在しています。それにもかかわらず未だに年間100万戸近くの住宅の新規供給が行われています。野村総合研究所の予測（注1）によると、現在の着工数のレベルが維持されると2033年には空き家数は2,167万戸まで増加します。またこのレポートでは、空き家のうち「賃

図1 市場分析の考え方

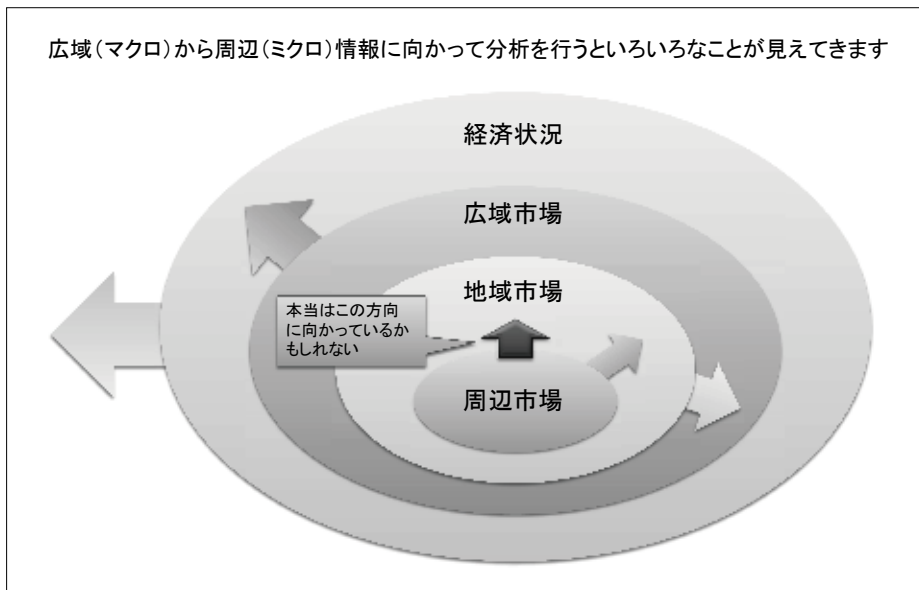
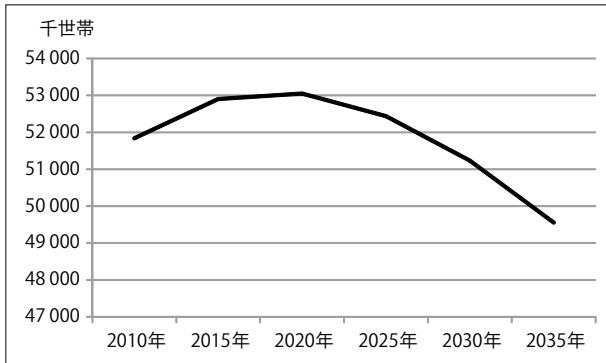
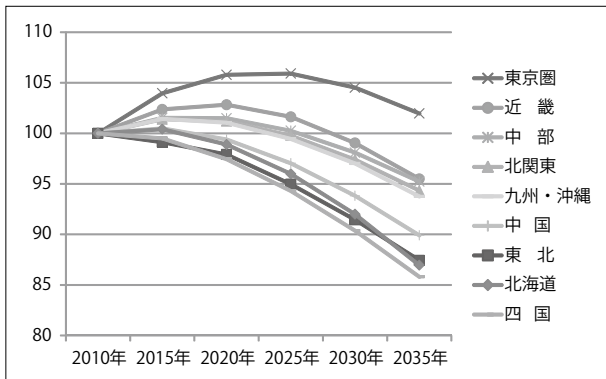


図2 日本の世帯数の将来推計



出所: 国立社会保障・人口問題研究所 日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(2014年4月推計) から株式会社タスが作成

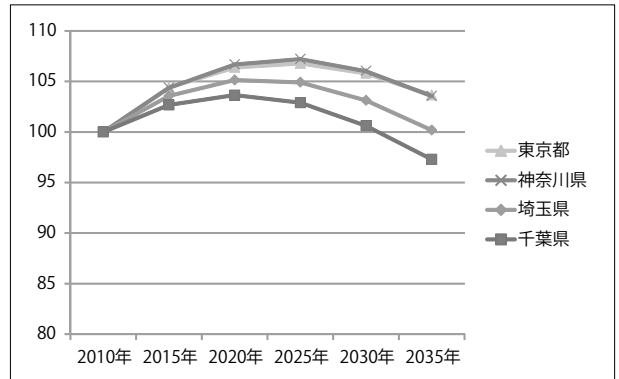
図3 地域別の世帯数将来推計 (2010年=100として指数化)



出所: 国立社会保障・人口問題研究所 日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(2014年4月推計) から株式会社タスが作成

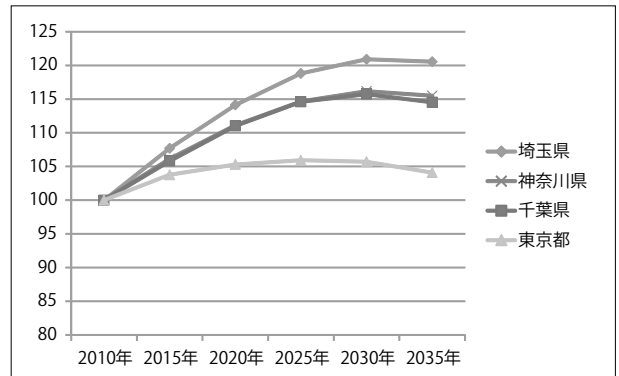
貸用・売却用」が約1,270万戸、「その他の住宅」が約790万戸で、その時の日本の空き家率は30.4%としています。さらに2040年には空き家率が40%<sup>(注2)</sup>を超えてきます。つまりおおよそ2軒に1軒が空き家となる時代がすぐそこまで来ているということです。また日本創生会議が2040年には896の自治体が消滅する可能性がある<sup>(注3)</sup>と発表し、話題になったのは記憶に新しいところです。総務省の平成27年国勢調査によると、人口が増加しているのは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、愛知県、滋賀県、福岡県、沖縄県の8都県のみです。うち東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の人口が約3,610万人で全人口の4分の1以上を占めています。東京圏への人口流入は今後も継続す

図4 東京圏の世帯数将来推計 (2010年=100として指数化)



出所: 国立社会保障・人口問題研究所 日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(2014年4月推計) から株式会社タスが作成

図5 東京圏の「単独世帯」将来推計 (2010年=100として指数化)



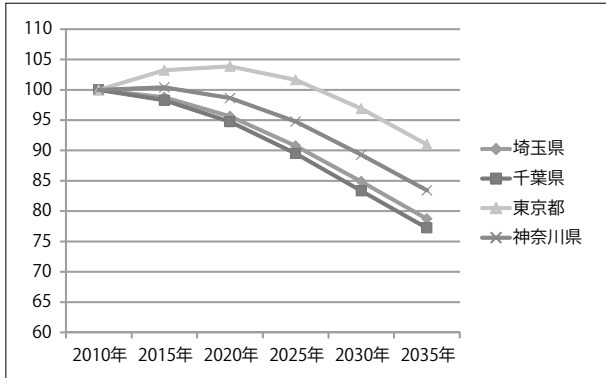
出所: 国立社会保障・人口問題研究所 日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(2014年4月推計) から株式会社タスが作成

ると考えられます。さらに、東京圏においても、東京23区に向かって人口が移動しており、二極化が進んでいます。

## (2) 東京圏の住宅市場の変化

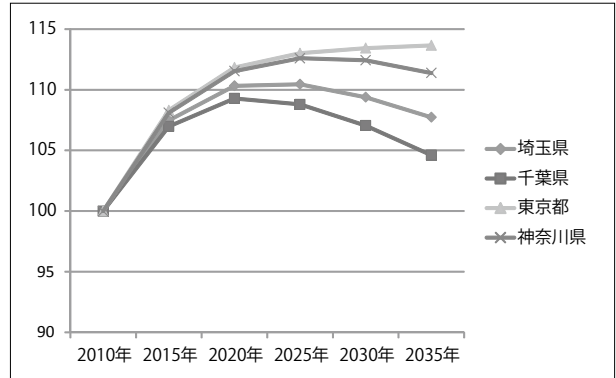
では次に、最も大きな市場である東京圏の住宅市場が今後どのように変化していくのかを見ていきましょう。図4は国立社会保障・人口問題研究所が2014年に推計した東京圏の世帯数将来推計を、2010年を100として指数化したものです。東京圏は全国から人口が流入している地域ですが、それでも東京都と神奈川県は2025年、埼玉県と千葉県は東京オリンピックの開催される2020年をピークとして世帯数が減少に転ずること

図6 東京圏の「夫婦と子から成る世帯」将来推計  
(2010年=100として指数化)



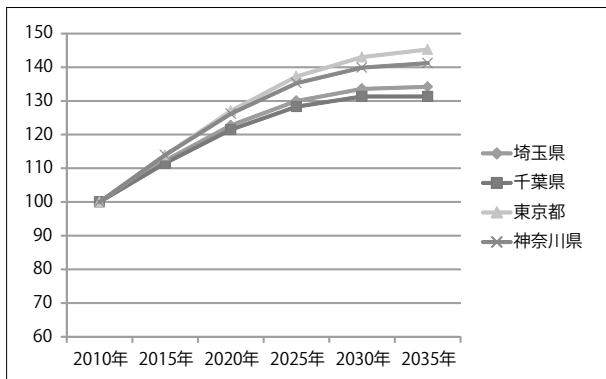
出所: 国立社会保障・人口問題研究所 日本の世帯数の将来推計 (都道府県別推計) (2014年4月推計) から株式会社タスが作成

図8 東京圏の「夫婦のみの世帯」将来推計  
(2010年=100として指数化)



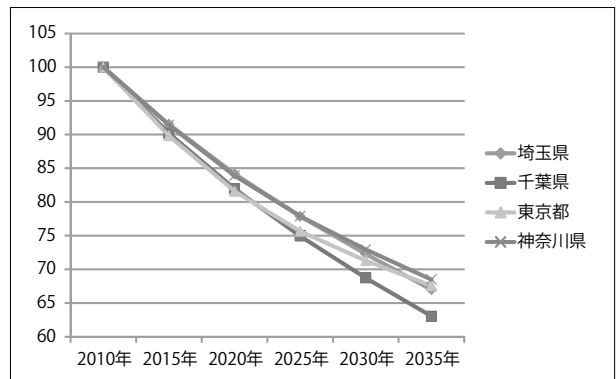
出所: 国立社会保障・人口問題研究所 日本の世帯数の将来推計 (都道府県別推計) (2014年4月推計) から株式会社タスが作成

図7 東京圏の「ひとり親と子から成る世帯」将来推計  
(2010年=100として指数化)



出所: 国立社会保障・人口問題研究所 日本の世帯数の将来推計 (都道府県別推計) (2014年4月推計) から株式会社タスが作成

図9 東京圏の「その他の一般世帯」将来推計  
(2010年=100として指数化)



出所: 国立社会保障・人口問題研究所 日本の世帯数の将来推計 (都道府県別推計) (2014年4月推計) から株式会社タスが作成

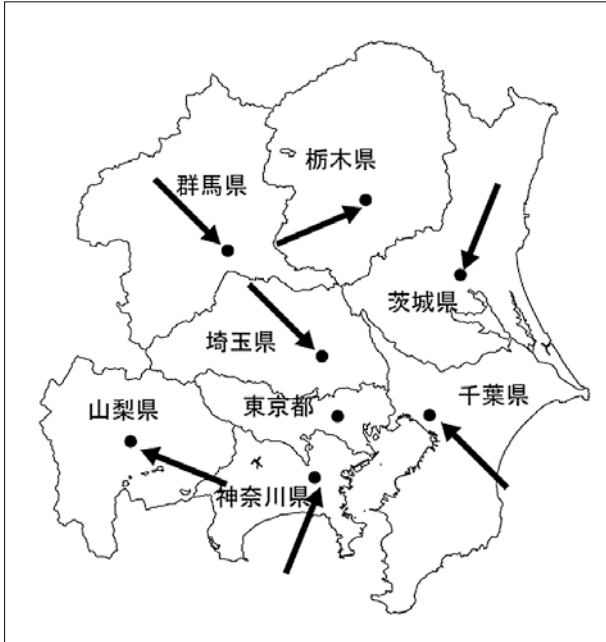
が予測されています。ただし世帯の形態により増減の状況は異なります。ボリュームが大きい「単独世帯」は、東京都で2025年、その他の地域で2030年をピークに減少に転じます (図5)。「夫婦と子供から成る世帯」は、東京都以外の地域ではすでに減少傾向にあります。東京都のみ2020年まで増加し、その後減少に転じます (図6)。「ひとり親と子から成る世帯」は、すべての地域で世帯数が右肩上がりに増加すると予測しています。2010年に対して2035年は、東京都が45%増、神奈川県が41%増、埼玉県が34%増、千葉県が31%増です (図7)。「夫婦のみの世帯」は、東京都では世帯数の増加が継続しますが、神奈川県と埼玉県では2015年、

千葉県では2020年をピークに減少に転じます (図8)。「その他の一般世帯」は、2010年に対して2035年は全ての地域で30%以上減少すると予測しています (図9)。

他の地域から東京圏に大量に流入した団塊の世代の多くは、東京圏に自宅を購入しています。東京圏に居住する団塊ジュニア世代の多くはこれらの団塊の世代の子供です。つまり、頑張れば通勤ができる圏内に実家がある多くの団塊ジュニア世代が東京圏に居住しているということです。また、日本では高齢化および晩婚化・未婚化が進みつつあります。2010年の国勢調査によれば、首都圏では約160万人の団塊ジュニア世代が民間借家で一人暮らしをしています。彼らの親が高



図10 首都圏の人口重心の移動方向（平成17年～22年）



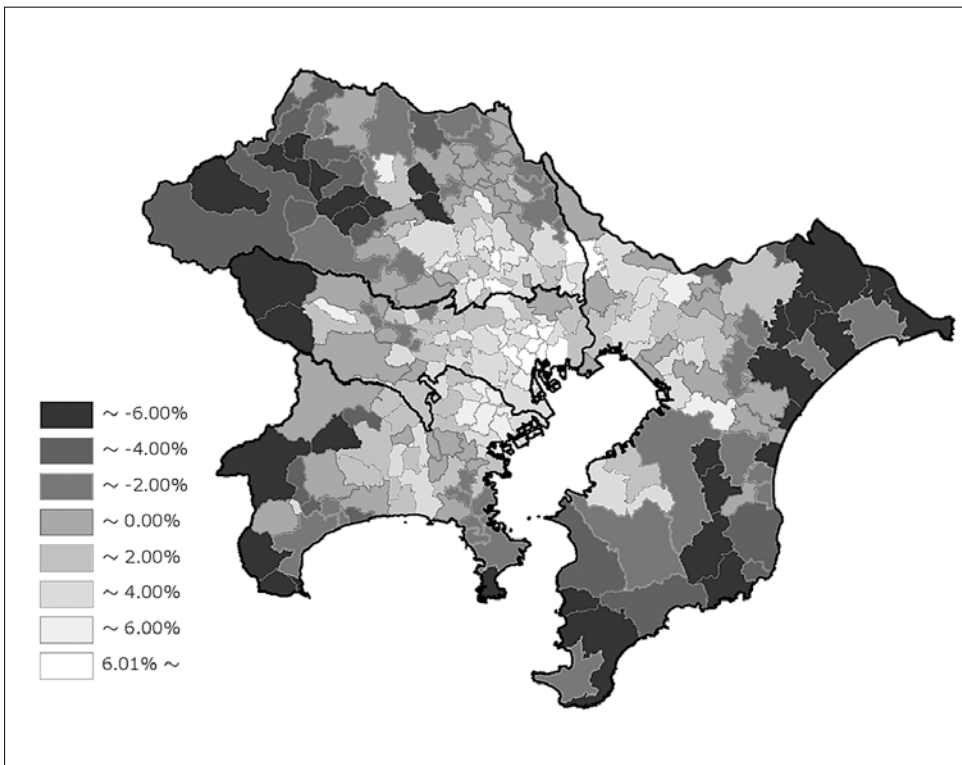
総務省「統計トピックスNo.61 我が国の人口重心—平成22年国勢調査結果から—」

齢化し、両親のどちらかが他界して一人暮らしになったのを契機に、一人暮らしをやめて実家（親の持ち家）で同居するケースが今後増加することが考えられます。これが「単独世帯」を減少させ、「ひとり親と子から成る世帯」を増加させる要因となっています。注意すべきは、この変化は、実家の建て替えを除いて新規の住宅需要を生み出さないということです。一方で、新規の住宅需要に結びつきやすい「夫婦と子供から成る世帯」と「夫婦のみの世帯」は、東京都以外では減少に転ずることが予測されています。以上から、世帯数の増加が2025年まで継続する東京都や神奈川県であっても、これまでのような市場の拡大が期待できない可能性があります。

### (3) 二極化が進む東京圏の住宅市場

総務省のレポート<sup>(注4)</sup>によると、東京圏の各県（埼玉県、千葉県、神奈川県）の人口重心は東京都に向かって動いています（図10）。また東京圏の周辺にある県（茨城県、栃木県、群馬県、山梨県）では、東京都

図11 東京圏の各自治体の人口増減（平成22年～27年）



総務省 国勢調査からタスが作成

への通勤者が多い常磐線やつくばエクスプレスを有する茨城県を除いて、人口重心は各県の県庁所在地に向かって動いています。これらは、東京都への通勤者が多い県は東京都に向かって、東京都への通勤圏でない県では各県の中心地に向かって、人口が集積しつつあることを示しています。住宅や土地価格、賃料が高騰し続けていたバブル期までは、東京都や各県の中心地近くに居住することが困難でした。この結果、より

価格の安い郊外に向かって人口が移動し、中心地が空洞化する「ドーナツ化現象」が起きていました。バブル崩壊後に住宅や土地価格、賃料が長期的に下落したことで通勤に利便性の高い地域に居住することが可能となってきました。また、共働き夫婦の割合が増加していることも通勤利便性を重要視する要因となっています。このような理由から、現在の人口移動はバブル期までと逆の動き、すなわち郊外から中心地に移動する「都心回帰」となっています。図11に国勢調査から作成した平成22年から平成27年の東京圏の各自治体の人口増減を示します。おおよそ国道16号線を境にして、人口が増加している自治体と減少している自治体に二極化していることが判ります。この動きは今後も継続していくことが予測されます。

なお、人口が減少している地域であっても単独世帯が増加しているため、平成27年時点では世帯数の減少には至っていない自治体が多くあります。平成22年の国勢調査から、東京圏には約172万世帯の高齢者の単独世帯があると推定できます。16号線の外側の自治体の単独世帯の多くは持ち家に居住する高齢者であると考えられます。そして日本の平均年齢を考慮すると、これらの多くは今後20年以内に空き家となりますが、人口が減少している自治体の住宅市場は縮小を続けていくため、空き家の再利用は困難を極めるでしょう。賃貸住宅市場についても、郊外の自治体ではテナント確保が困難になっていくため、市場競争力の弱い賃貸住宅は淘汰されていくことが予想されます。

さらに、賃貸住宅市場にとって、特に見逃すことができない動きがあります。それが大学のキャンパス移転です。バブル期までは土地価格高騰の影響を受けて多くの大学が東京23区外にキャンパスを移転しました。ところが、少子化を背景に、大学の学生確保競争が激化してきました。このため、志願者増を目的に、学生生活を送るうえで利便性の高い都内に校舎を移す動きが加速しています。

大学のキャンパス移転は、学生および教職員併せて数千世帯規模の賃貸住宅需要の移転を伴います。移転元の地域は人口が減少している自治体が多いため、大

学移転に伴い賃貸住宅市場が一変してしまう可能性があります。一方で、新キャンパスへの通学・通勤圏内の地域は人口が増加している自治体が多く、賃貸住宅市場がより好転する可能性があります。

都心回帰の動きは継続しますので、将来東京圏の世帯数が減少に転じて、都心部や各県の中心部における住宅市場が悪化に転ずるまでにはかなりのタイムラグがあると予想できます。一方で人口が減少している地域では既に住宅市場の悪化が始まっており、今後も悪化が加速していくこととなります。

### 3. まとめ

今後数十年にわたって日本全域で、世帯数の減少(=住宅市場の縮小)、少子高齢化・晩婚化・未婚化(=居住形態の変化)、都心回帰(=二極化の進行)が進行していきます。特に、高齢化と都心回帰の進行に伴って大量の空き家が郊外部で増加しつつあります。一方で新築も相変わらず大量に供給され続けていますので、住宅ストックは増加傾向にあります。本稿で解説したように、住宅市場の需要は東京圏であっても縮小を始めます。今後は、大量移民で需要を喚起するか、住宅以外の活用を考えない限り、住宅ストックを活用することは不可能です。特に、簡単に取り壊しができる戸建てや貸家に比較して、簡単に取り壊しができない分譲マンションの空き家は今後社会問題化するでしょう。

賃貸住宅についても、建設すればテナントが入る時代は既に終わっています。安定した賃貸住宅経営を長期的に行うためには、立地、対象とする世帯、運営管理、維持管理、資金計画等について、より詳細に検討を行う必要があります。そして、それをコンサルティングできる能力の如何で不動産業者やデベロッパーが選別される時代がすぐそこまで来ています。

(注1) 野村総合研究所「2030年の住宅市場 ～“移動人口”の拡大が人口減少化における住宅市場活性化の鍵に～」

(注2) 野村総合研究所「人口減少時代の住宅・土地利用・社会資本管理の問題とその解決に向けて(中) 2040年の日本の空き家問題」

(注3) 日本創成会議・人口減少問題検討分科会 提言「ストップ少子化・地方元氣戦略」記者会見

(注4) 総務省「統計トピックスNo.61 我が国の人口重心 -平成22年国勢調査結果から-」