

賃貸住宅市場のマクロ分析の勧め (2)

東京圏の賃貸住宅ストック

藤井 和之

株式会社タス

主任研究員 兼 新事業開発部長

先月号では、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）がどのように変化していくかについて解説しました。今月号では賃貸住宅のストックの状況について、総務省の住宅・土地統計調査に基づき解説します。住宅・土地統計調査は、住宅関係では最も大規模に行われている調査で、国勢調査の結果から抽出されたサンプルに基づいて、調査年の10月1日時点の調査結果をまとめたものです。5年毎に実施される調査ですので賃貸住宅市場の状況をタイムリーに分析することはできませんが、市場の長期的な動向を分析することができます。

最初に、利用するデータについて説明をします。本稿では、賃貸住宅の空室の戸数として、住宅・土地統計調査統計表「第1表 居住世帯の有無（9区分）別住宅数及び建物の種類（4区分）別住宅以外で人が居住する建物数」から「住宅総数、居住世帯なし、空き家、賃貸用の住宅」を利用します（以下、「賃貸用住宅の空き家」と呼びます）。また、テナントの入っている賃貸住宅の戸数として、「第6表 住宅の所有の関係（5区分）、建て方（4区分）、構造（3区分）、階数（9区分）、建築の時期（10区分）別専用住宅数」から「借家、総数」を利用します（以下、「居住世帯のある借家」と呼びます）。なお、「居住世帯のある借家」の戸数には都市再生機構（UR）・公社の借家、民営借家、給与住宅を含んでいます。また、平成10年以前の住宅・土地統計調査では第1表で「賃貸用の住宅」と「売却用の住宅」を区別していませんので、本稿では平成15年以降の調査結果を用いて分析しています。

以下の式で示すように、「賃貸住宅の総戸数」は「居住世帯のある借家」と「賃貸用住宅の空き家」の和から求めることができます。また、「賃貸用住宅の空き家」を「賃貸住宅の総戸数」で除することにより「賃貸住

【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。

宅の空室率」を求めることができます。

「賃貸住宅の総戸数」＝

「居住世帯のある借家」＋「賃貸用住宅の空き家」

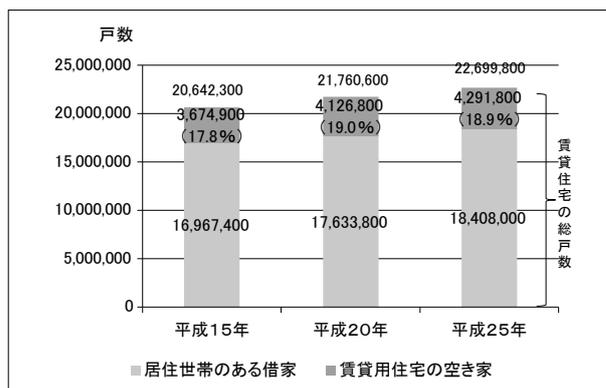
「賃貸住宅の空室率」＝

「賃貸用住宅の空き家」÷「賃貸住宅の総戸数」

1. 全国の賃貸住宅のストック推移

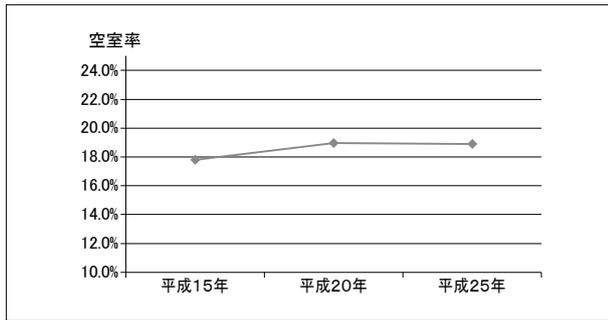
まずは全国の賃貸住宅ストックの状況から見ていきましょう。図1に平成15年～平成25年の住宅・土地統計調査から作成した賃貸住宅ストック推移を示します。平成15年～平成25年にかけての「賃貸住宅の総戸数」は約10%増加、戸数としては約206万戸増加しています。これに対して「居住世帯のある借家」は約8%増加しているものの、戸数は約144万戸しか増加していません。差し引きで「賃貸用住宅の空き家」の戸数は約62万戸増加しており、10年間に約17%増加しています。ただし、「賃貸用住宅の空き家」の増加幅は平成15年～平成20年の5年間で約45万戸と大きく、リーマンショック前に長期的に続いた好景気の影響が窺えます。「賃貸住宅の空室率」は、平成15年～平成20年にかけては増加しましたが、平成20年～平成25年にか

図1 全国の賃貸住宅ストック推移



平成15年～平成25年の住宅・土地統計調査からタスが作成

図2 全国の「賃貸住宅の空室率」推移



平成15年～平成25年の住宅・土地統計調査からタスが作成

では横ばいで推移しています(図2)。平成25年10月1日時点で全国の「賃貸住宅の空室率」は18.9%ですので、おおよそ賃貸住宅5戸に1戸が空室となっている状況です。

2. 東京圏の賃貸住宅のストックの状況

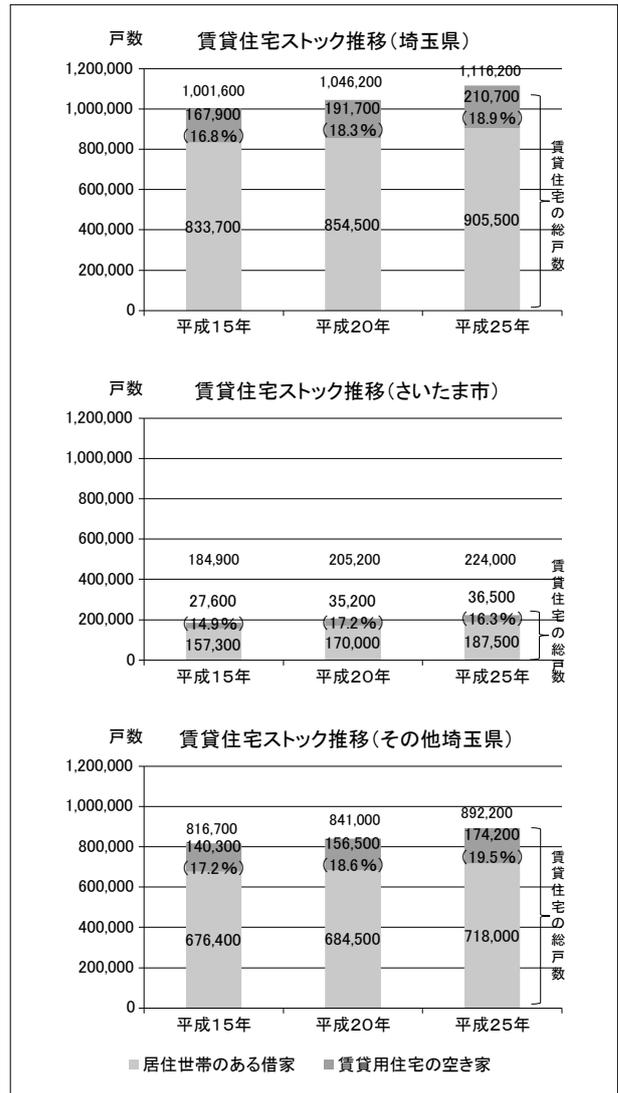
では次に、東京圏の賃貸住宅のストックの状況を都県毎に見ていきましょう。

(1) 埼玉県

図3に埼玉県の賃貸住宅ストック推移を示します。埼玉県の「賃貸住宅の総戸数」は平成25年が約112万戸であり、10年間に約11万戸増加しています。「賃貸住宅の総戸数」の増加幅は平成20年～平成25年の間が大きく、この5年間に約7万戸増加しています。「居住世帯のある借家」は平成25年が約91万戸であり、10年間に約7万戸増加しています。「居住世帯のある借家」の増加幅も平成20年～平成25年の間が大きく、5年間に約5万戸増加していますが、「賃貸住宅の総戸数」の増加に伴う空室を埋めきれれていません。「賃貸用住宅の空き家」は平成25年が約21万戸であり、10年間に約4万戸増加しています。「賃貸用住宅の空き家」の増加幅は5年間に2万戸前後と一定です。

埼玉県の県庁所在地であり、政令指定都市であるさいたま市の「賃貸住宅の総戸数」が埼玉県全体に占める割合は、平成15年は18.5%でしたが、平成20年は19.6%、平成25年は20.1%と増加傾向にあります。平成15年～平成25年までの10年間に埼玉県で増加した「賃貸住宅の総戸数」の3分の1強の約4万戸をさいたま市が占めています。さいたま市の「居住世帯のある借家」は平成15年～平成25年までの10年間に約3万戸増加しており、この間の埼玉県の「居住世帯のある借家」の4割強を占めています。「賃貸用住宅の空き家」

図3 埼玉県の賃貸住宅ストック推移



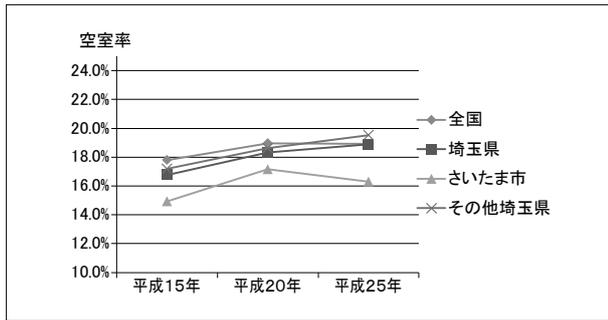
平成15年～平成25年の住宅・土地統計調査からタスが作成

については、埼玉県の10年間の増加戸数約4万戸のうち、さいたま市が占めているのは約4分の1の約1万戸に留まっています。

さいたま市を除いたその他埼玉県の「賃貸住宅の総戸数」の増加幅は、平成15年～平成20年はさいたま市とほぼ同じでしたが、平成20年～平成25年は埼玉県全体の約4分の3を占めており、供給がさいたま市以外で盛んに行われたことが窺えます。その他埼玉県の「賃貸住宅の総戸数」は平成15年～平成25年までの10年間に約7万戸増加しています。ところが「居住世帯のある借家」は10年間に約4万戸しか増加しておらず、「賃貸住宅の総戸数」の増加分の半分強しか吸収できていません。結果として「賃貸用住宅の空き家」は10年間に約3万戸増加しています。

図4に埼玉県の賃貸住宅の空室率推移を示します。

図4 埼玉県の賃貸住宅空室率推移



平成15年～平成25年の住宅・土地統計調査からタスが作成

埼玉県の平成15年の空室率は全国空室率よりも1ポイント低い値でしたが、平成25年には全国と同じ水準まで悪化しています。この原因となっているのが、その他埼玉県における空室率の悪化で、平成15年には17.2%であった空室率が平成25年には+2.3ポイントの19.5%まで悪化しています。一方でさいたま市の空室率は平成15年の14.9%から平成20年には17.2%まで悪化したものの、平成25年には若干改善し16.3%となっています。

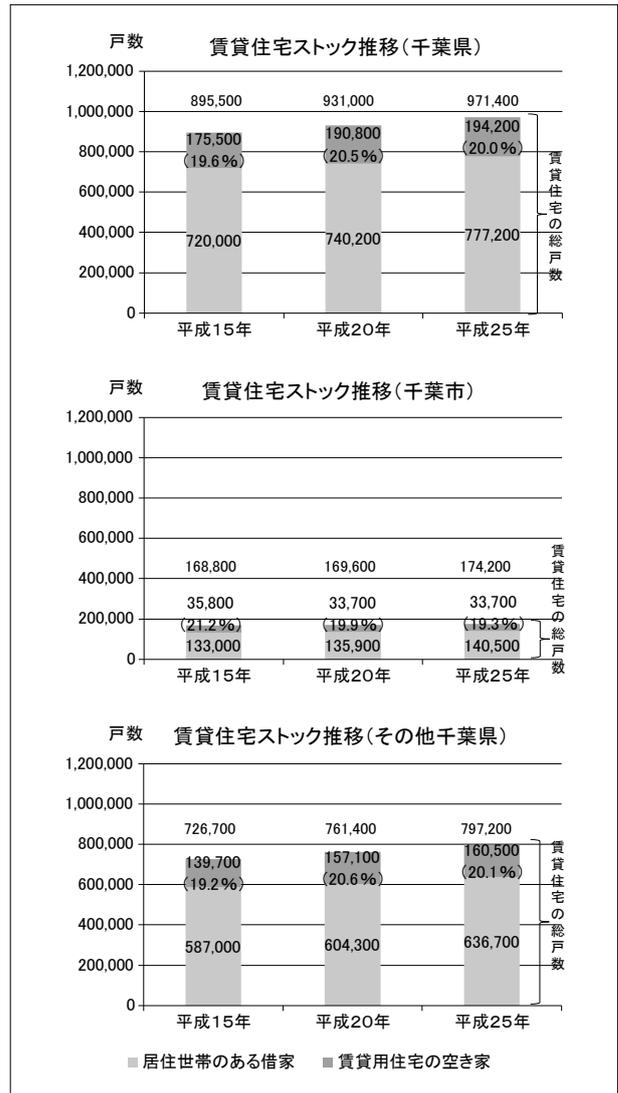
埼玉県内では、平成20年以降に賃貸住宅の供給がさいたま市以外の地域でも盛んに行われたにも関わらず、人口は都心回帰の影響でさいたま市に集中しつつあるため、さいたま市以外の地域での空室率が悪化しているものと考えられます。さいたま市とそれ以外の地域での二極化が進んでいます。

(2) 千葉県

図5に千葉県の賃貸住宅ストック推移を示します。千葉県の「賃貸住宅の総戸数」は平成25年が約97万戸であり、10年間に約8万戸増加しています。「賃貸住宅の総戸数」の増加幅は5年間に4万戸前後で一定しています。「居住世帯のある借家」は平成25年が約78万戸であり、10年間に約6万戸増加しています。「居住世帯のある借家」の増加幅は平成20年～平成25年の間が大きく、5年間に約4万戸増加しており、「賃貸住宅の総戸数」の増加に伴う空室を吸収しています。「賃貸用住宅の空き家」は平成25年が約19万戸であり、10年間に約2万戸増加しています。「賃貸用住宅の空き家」の増加幅は平成15年～平成20年の5年間が大きく約2万戸増加していますが、平成20年～平成25年はほとんど増加していません。

千葉県の県庁所在地であり、政令指定都市である千

図5 千葉県の賃貸住宅ストック推移

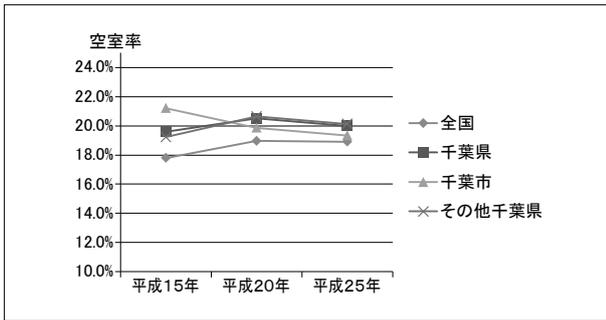


平成15年～平成25年の住宅・土地統計調査からタスが作成

葉市の「賃貸住宅の総戸数」が千葉県全体に占める割合は、平成15年は18.8%でしたが、平成20年には18.2%、平成25年は17.9%と減少傾向にあります。より東京23区に近い湾岸部に人口が移動しているためです。平成15年～平成25年までの10年間に千葉県で増加した「賃貸住宅の総戸数」に千葉市の占める割合は1割弱しかありません。千葉市の「居住世帯のある借家」は平成15年～平成25年までの10年間に1万戸弱しか増加しておらず、この間の千葉県の「居住世帯のある借家」の1割強にすぎません。千葉市の平成25年の「賃貸用住宅の空き家」は3万戸強で10年間ほとんど変化がありませんでした。

千葉市を除いたその他千葉県の平成25年の「賃貸住宅の総戸数」は約80万戸で、10年間に約7万戸増加しています。増加幅は5年間に3.5万戸前後と一定して

図6 千葉県の賃貸住宅空室率推移



平成15年～平成25年の住宅・土地統計調査からタスが作成

います。「居住世帯のある借家」は、平成15年～平成20年は2万戸弱しか増加しておらず、「賃貸住宅の総戸数」の増加分の半分しか吸収できていませんでしたが、平成20年～平成25年は3万戸強増加しており、「賃貸住宅の総戸数」の増加分の大部分を吸収できています。結果として「賃貸用住宅の空き家」は10年間に約2万戸増加しています。

図6に千葉県の賃貸住宅の空室率推移を示します。千葉県と千葉市以外のその他千葉県はほとんど同じ動きをしています。両者ともに全国よりも1.5ポイントほど高い水準ですが、平成20年～平成25年は「賃貸用住宅の空き家」がほとんど増加しなかったことから空室率は若干改善しています。千葉市は平成15年～平成25年間の「賃貸住宅の総戸数」の増加が僅かで、「居住世帯のある借家」の増加を下回っていることから空室率が改善傾向で推移しています。千葉市の平成15年の空室率は全国空室率よりも3.4ポイント高い21.2%でしたが、平成20年は19.9%、平成25年は19.3%と、全国の値に近づいています。

千葉県では、アクアラインを介して東京へのアクセスのよい木更津周辺を除き、人口が千葉市以西の湾岸部や東葛地域に移動しつつあります。また供給についても、千葉市以西の湾岸部や東葛地域に集中しており、木更津周辺を除いた内房地域および外房地域との間で市場の二極化が進んでいます。

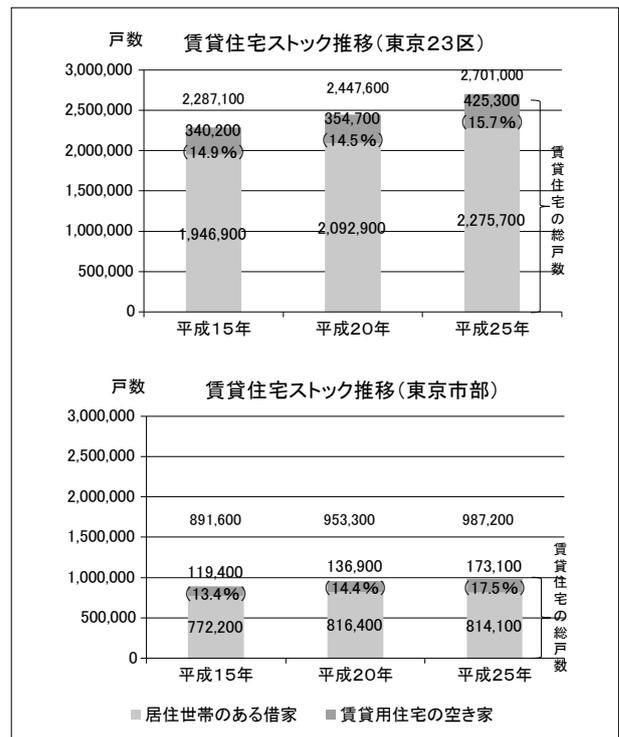
(3) 東京23区と東京市部

図7に東京23区と東京市部の賃貸住宅ストック推移を示します。日本最大の人口集積地である東京23区の平成25年の「賃貸住宅の総戸数」は約270万戸であり、東京都全体の4分の3近くを占めています。「賃貸住宅の総戸数」は平成15年～平成20年の5年間に約16万

戸、平成20年～平成25年の5年間に約25万戸が増加しています。人口の都心回帰が始まっていることもあり、平成20年以降の「賃貸住宅の総戸数」の増加幅が大きくなっています。東京23区の「居住世帯のある借家」は平成25年は約228万戸で、平成15年～平成25年までの10年間に約33万戸増加しています。東京23区は全国から人口が流入していますが、それでも「賃貸住宅の総戸数」の増加分を吸収しきれていません。平成25年の「賃貸用住宅の空き家」は約43万戸で、10年間に約9万戸増加しています。増加戸数のうち約7万戸は平成20年～平成25年に集中しており、リーマンショック後の景気の減速で人口の増加幅が減少したことが影響しているものと思われます。

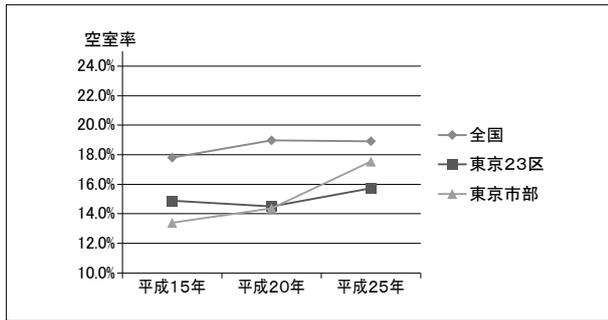
東京23区以外の東京市部の平成25年の「賃貸住宅の総戸数」は約99万戸で、10年間に約9.5万戸増加しています。東京23区と異なり「賃貸住宅の総戸数」の増加幅は平成15年～平成20年が大きく5年間に約6万戸増加しています。「居住世帯のある借家」は、平成15年～平成20年は約4.5万戸増加しましたが、平成20年～平成25年は僅かに減少しています。東京市部でも「賃貸住宅の総戸数」の増加分を吸収できていません。東京市部の平成25年の「賃貸用住宅の空き家」は約17万戸で、10年間に約5万戸増加しています。

図7 東京23区、東京市部の賃貸住宅ストック推移



平成15年～平成25年の住宅・土地統計調査からタスが作成

図8 東京都、東京市部の賃貸住宅空室率推移



平成15年～平成25年の住宅・土地統計調査からタスが作成

図8に東京23区と東京市部の賃貸住宅の空室率推移を示します。東京23区の空室率は全国の空室率よりも約3ポイント低い水準で推移しています。空室率はリーマンショック前の好景気時であった平成15年～平成20年には若干改善しましたが、リーマンショック後に悪化し平成25年は15.7%となっています。東京市部の空室率は平成15年には全国の空室率よりも約4ポイント低い水準でしたが、平成15年～平成25年に「賃貸用住宅の空き家」が増加した影響で平成25年は全国の空室率よりも若干低い17.5%となっています。

東京23区は日本のビジネスセンターですが、それだけに景気の影響を受けやすくなっています。平成15年～平成20年の好景気時には賃貸住宅市場が改善し、リーマンショック後の景気減速や東日本大震災の影響があった平成20年～平成25年には賃貸住宅市場が悪化しています。平成25年以降はアベノミクスの影響で、景気は再び好転していますので、東京23区の賃貸住宅市場も再び好転していると思われます。東京市部は都心回帰の影響を受けて、東京23区から距離が離れた地域では人口減少が始まっています。また、先月号でも取り上げた大学の東京23区への回帰の動きもあり、今後の賃貸住宅市場の動向には注意が必要です。

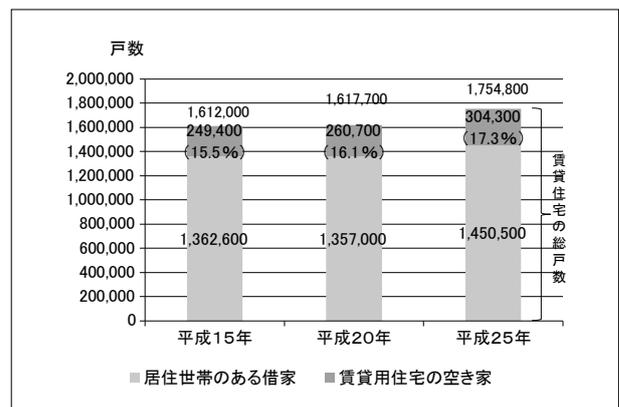
(4) 神奈川県

図9に神奈川県の賃貸住宅ストック推移を、図10に横浜市、川崎市、その他神奈川県の賃貸住宅ストック推移を示します。神奈川県の「賃貸住宅の総戸数」は、東京圏では東京23区に次ぐ規模で、平成25年は約175万戸であり、10年間に約14万戸増加しています。神奈川県の賃貸住宅市場は、人口が政令指定都市1位の横浜市、同7位の川崎市、2010年4月より政令指定都市となった相模原市を含むその他神奈川県で3分されて

います。平成25年の「賃貸住宅の総戸数」は、横浜市が約71万戸、川崎市が約39万戸、その他神奈川県が約66万戸です。神奈川県の「賃貸住宅の総戸数」増加幅は平成15年～平成20年までは1万戸弱しかありません。「賃貸住宅の総戸数」は川崎市だけ約3万戸増加で、横浜市は約0.5万戸減少、その他神奈川県は約2万戸減少しました。対して平成20年～平成25年の神奈川県の「賃貸住宅の総戸数」の増加幅は約14万戸で、横浜市が約5.5万戸増加、川崎市が約3.5万戸増加、その他神奈川県が約5万戸増加と、3つの地域共に総戸数が大きく増加しています。「居住世帯のある借家」についても同様の傾向です。「居住世帯のある借家」は、平成15年～平成20年は神奈川県で約0.5万戸減少しました。川崎市では約3万戸増加しましたが、横浜市は約1万戸減少、その他神奈川県では約2.5万戸減少しました。対して、平成20年～平成25年には神奈川県の「居住世帯のある借家」は約9万戸増加しており、横浜市は約4万戸増加、川崎市は約2万戸増加、その他神奈川県では約3万戸増加でした。「賃貸用住宅の空き家」の増加幅は平成15年～平成20年は神奈川県で約1万戸の増加でした。しかし、平成20年～平成25年は「賃貸住宅の総戸数」の増加が「居住世帯のある借家」の増加よりも大幅に大きかったため、「賃貸用住宅の空き家」は神奈川県で約4.5万戸増加しています。平成25年の「賃貸用住宅の空き家」は神奈川県で約30.5万戸です。平成15年～平成25年の10年間に、横浜市が約2万戸増加、川崎市が約1.5万戸増加、その他神奈川県が約2万戸増加しています。

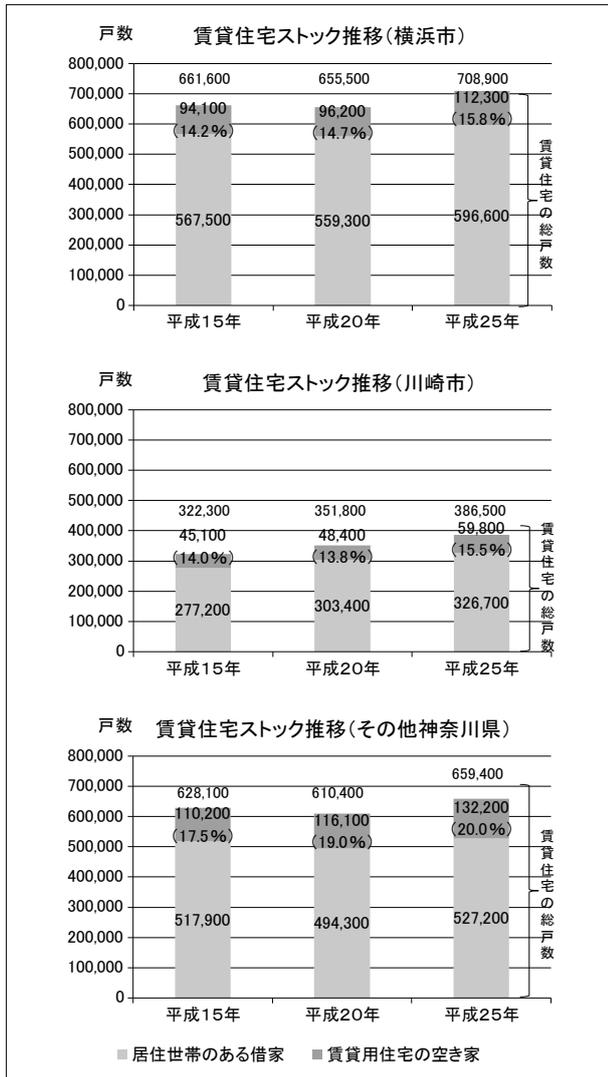
図11に神奈川県の賃貸住宅の空室率推移を示します。平成15年は神奈川県の空室率は全国の空室率より

図9 神奈川県の賃貸住宅ストック推移



平成15年～平成25年の住宅・土地統計調査からタスが作成

図10 横浜市、川崎市、その他神奈川県内の賃貸住宅ストック推移

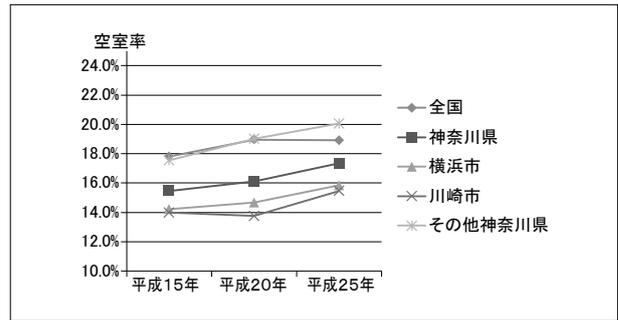


平成15年～平成25年の住宅・土地統計調査からタスが作成

も約2ポイント低い15.5%でした。横浜市と川崎市はさらに1ポイント以上低い水準、その他神奈川県は全国の空室率と概ね同水準でした。平成15年～平成20年は「賃貸用住宅の空き家」がほとんど増加しなかったことから、平成20年の川崎市の空室率はほぼ横ばい、横浜市の空室率は0.5ポイントの悪化に止まりました。一方で、その他神奈川県は「居住世帯のある借家」の減少が大きかったことが影響し空室率が1.5ポイント悪化しました。平成20年～平成25年に「賃貸用住宅の空き家」が増加したことを受け、平成25年の神奈川県の空室率は全地域で悪化しています。空室率は、神奈川県全体が17.3%、横浜市が15.8%、川崎市が15.5%、その他神奈川県が20.0%です。

神奈川県では「賃貸住宅の総戸数」の増加幅が大きい割に「居住世帯のある借家」の増加幅が小さく、空

図11 神奈川県の賃貸住宅空室率推移



平成15年～平成25年の住宅・土地統計調査からタスが作成

室率が悪化傾向にあります。特に平成27年の相続税改正の影響を受けて、地価が高い神奈川県では貸家の着工数が増加していること、都心回帰の影響で人口が減少に転じている地域が多いこと等から、空室率悪化の傾向がさらに強まっていると思われます。

3. まとめ

今回は、総務省の住宅・土地統計調査に基づいて、全国ならびに東京圏の賃貸住宅のストックの状況について解説しました。「東京圏は他の地域に比較して人口の流入が多いため賃貸住宅市場は良好である」または「東京圏は他の地域に比較して空室率が低いため安定した賃貸経営が可能である」という話をよく聞きます。そしてその認識に基づいて貸家の大量供給が行われています。しかしながら本稿で解説したとおり、この認識は誤りです。既に平成25年時点で、その他埼玉県、千葉県全域、東京市部、その他神奈川県、千葉県全域、東京市部、その他神奈川県内の空室率は、全国の空室率を上回っています。またそれ以外の地域でも賃貸住宅の空室率は概ね悪化傾向にあります。これは東京圏の「賃貸住宅の総戸数」の増加（供給量の増加）が、人口流入に伴う東京圏の「居住世帯のある借家」の増加（需要の増加）を上回っていることが要因です。平成25年時点で、既に東京圏の賃貸住宅市場が慢性的な供給過剰状態に陥っていることを住宅・土地統計調査から読み取ることができます。平成25年以降の税制改正や金融機関の貸し出し態度の変化の影響を受けて、東京圏の貸家着工数は増加に拍車がかかっています。また、人口の都心回帰の影響で人口が増加している地域と減少している地域で賃貸住宅市場が二極化しています。今後、人口が減少している地域では、賃貸住宅市場の悪化の速度がさらに加速することが予想されます。