

## 54,000 戸超の供給過剰だった？ -2020 年の東京都賃貸住宅市場-

主任研究員 藤井 和之

新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受け、東京都への人口流入が減少しています。

東京 23 区は、2019 年の人口増加が 83,991 人だったのに対し、2020 年は 2,154 人と激減しました。1 月～3 月までは例年通り約 28,000 人の増加でしたので、4 月以降に約 26,000 人減少したことになります。一方で、東京市部は 2019 年の 11,215 人に対し 2020 年は 7,295 人と減少幅は小幅にとどまっています。

住宅市場に影響する世帯数の増加幅については、東京 23 区では 2019 年が 78,872 世帯の増加であったのに対し、2020 年は 22,381 世帯の増加にとどまっています。こちらも 3 月までは約 30,000 世帯の増加でしたので、4 月以降に約 7,500 世帯減少したことになります。東京市部では 2019 年が 21,653 世帯の増加であったのに対し、2020 年は 20,453 世帯の増加とほぼ昨年並みでした。東京都全体では 2020 年は 42,834 世帯の増加で、2019 年の約 4 割にとどまりました。

これに対して、2020 年の東京都住宅売買市場はどのような状況だったでしょう。

まず新築マンションについて、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-」によると、東京都で販売された新築マンションは 14,153 戸（東京 23 区…10,911 戸：前年比▲20.6%、東京市部…3,242 戸：同+27.8%）です。このうち契約に至ったのは 10,886 戸（東京 23 区…8,863 戸：累積契約率 81.2%、東京市部…2,023 戸：同 62.4%）でした。

次に中古マンションについて、東日本不動産流通機構（レインズ東日本）「月例マーケットウォッチ」によると、東京都で成約した中古マンションは 18,654 戸です。成約数は、最初の緊急事態宣言が発出された 4 月と 5 月に大きく減少しましたが、10 月と 11 月に繰上需要で盛り返した結果、前年比▲6.5%にとどまりました。

戸建市場はどのような状況だったのでしょうか。同じく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、東京都の新築分譲戸建ての成約数は 1,555 戸（前年比+9.5%）、中古戸建の成約数は 3,670 戸（同▲2.1%）です。一方で、国土交通省「住宅着工統計」によると 2020 年の東京都の持家（注文住宅）着工数は 15,258 戸（前年比▲3.7%）にとどまりました。テレワークを導入する企業が増加したことから戸建が人気となったという記事を多く見かけますが、東京都内ではいまひとつ盛り上がりには欠けていたようです。

以上をまとめると、2020 年の住宅売買市場の成約数合計は 50,023 戸となり、これだけで東京都で増加した世帯数を超えてしまっています。

さて、これらの住宅を購入した世帯のうち、住み替え前に賃貸住宅に居住していた世帯はどのくらいいるでしょうか。

国土交通省「令和元年度 住宅市場動向調査報告書」によると、住み替え前に民間賃貸住宅や社宅・寮・公務員住宅、公営住宅、都市再生機構または公社などの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、2020年の東京都の住宅購入者で、住み替え前に賃貸住宅に居住していた世帯は33,036世帯であったと推計できます。（図1）

したがって、2020年に東京都で増加した世帯のすべてが賃貸住宅に入居したと仮定しても、賃貸住宅の需要は9,798世帯しか増加しなかったこととなります。

	 新築マンション	 中古マンション	 新築分譲戸建	 中古戸建	 注文住宅	賃貸住宅 需要減
成約戸数	10,886	18,654	1,555	3,670	15,258	
うち 従前賃貸居住世帯数	7,664	12,088	1,095	2,378	9,811	▲33,036世帯

図1 2020年の東京都における成約戸数と従前賃貸居住世帯数の推計

出所：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」「令和元年度 住宅市場動向調査報告書」  
作成：株式会社タス

一方で、賃貸住宅の供給はどのような状況だったのでしょうか。

国土交通省「住宅着工統計」によると、東京都における貸家着工数は2019年が64,261戸、2020年が64,602戸でした。賃貸住宅が着工されてから供給までタイムラグが存在しますが、過去2年間着工数がほぼ同じペースであることを考慮すると、2020年東京都で市場に新規供給された賃貸住宅は64,000戸強であったと考えられます。

これに対して前述したように需要の増加は、最大でも10,000戸弱ですので2020年東京都賃貸住宅市場は、54,000戸超の供給過多だったこととなります。（図2）1棟100戸の賃貸マンション540棟分超です。



図2 2020年の東京都における賃貸住宅の供給状況

ところが、これだけ供給過剰になっているにもかかわらず、現在のところ東京都の賃貸住宅指標への影響はほとんど見られません。

なぜでしょうか？答えは、日本独特の賃貸住宅市場の構造にあります。需要に比較して供給量の多い日本の賃貸住宅市場は、下記3層に分かれています。

【 **カテゴリーA** 】 満室稼働している賃貸住宅

【 **カテゴリーB** 】 市場流通物件：空室はあるが、宅建業者に仲介の委託をしている賃貸住宅

【 **カテゴリーC** 】 滞留物件：空室はあるが、宅建業者に仲介の委託をする余裕のない賃貸住宅

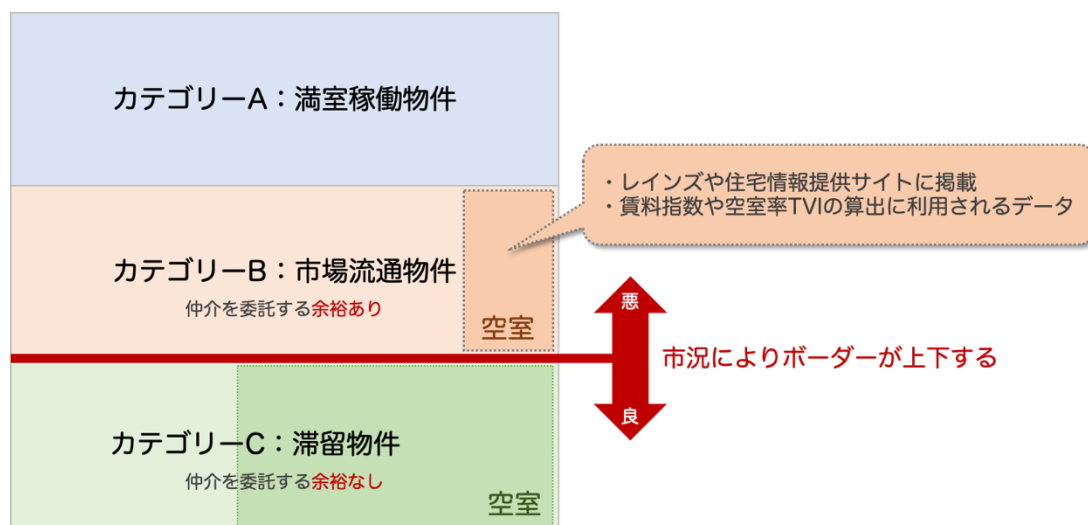


図3 賃貸住宅市場の構造

一般に、賃貸住宅市場として認識されているのは、**カテゴリーA** と**カテゴリーB** のみです。換言すれば、勝ち組の賃貸住宅のみが市場で認識される仕組みになっているのです。

例えば、賃貸住宅の賃料指数は募集物件データを用いて分析されます。このデータは、**カテゴリーB** に含まれる物件の空室データ、すなわち賃貸住宅のオーナーが宅建業者に仲介の委託を行い、宅建業者がレインズや住宅情報提供会社（アットホーム、SUUMO、HOME'S等）に登録した物件のみのデータです。賃貸住宅の募集を宅建業者に委託する際には、仲介手数料や広告料（AD）が必要となります。また、空室であっても維持管理費は発生します。

市況が悪化すると競争力がない物件のオーナーは、これらの費用負担が困難になり物件の仲介を取り下げはじめます。こうして市場競争力の低い物件が、**カテゴリーB** から**カテゴリーC** に移動していきます。一方で市況が好転すると、まず**カテゴリーB** の物件が活況となり、それが**カテゴリーC** の上位に位置する物件に波及します。このように市況によって、**カテゴリーB** と**カテゴリーC** 間のボーダーが上下することになります。（図3）

市況が悪くなったときには、ボーダーが上昇することによりカテゴリ-B には競争力の高い物件のみが残ることになります。したがって、このデータを用いて分析する賃料指数や空室率は、市況が悪くなった後もしばらく悪化せずに持ちこたえます。これが、賃料指数の悪化が景気動向から遅延する仕組みです。

ちなみに、2013 年の住宅土地統計調査をベースとした推計では、**カテゴリ-C** 物件の賃貸住宅全体に占める割合は、東京 23 区が 19%、東京市部が 24%です。（図 4）

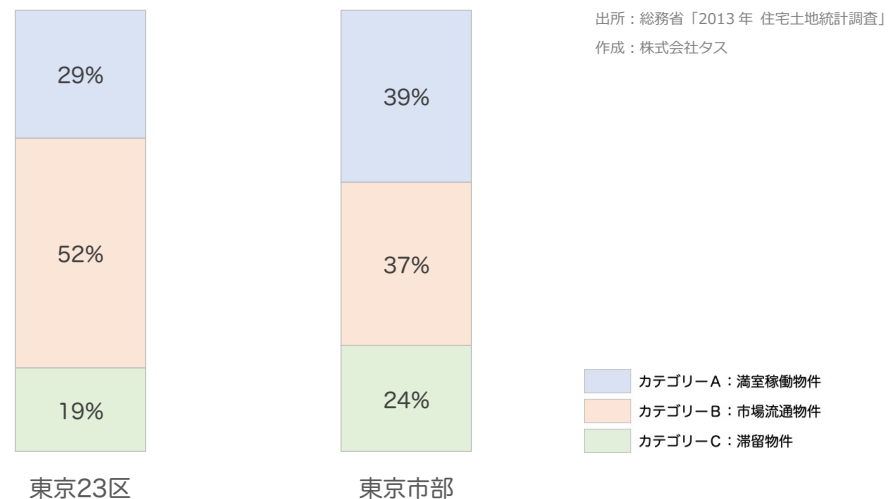


図4 東京都のカテゴリ別割合

新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受けて、東京都への人口流入が激減した 2020 年 4 月以降、**カテゴリ-C** へ移動した物件が増加している可能性が高いと考えられます。そこで、需要と供給および現状の空室率 TVI の推移に基づき、東京都で 2020 年に市場から離脱（**カテゴリ-C** への移動+除却）した戸数を分析しました。

結果として、約 45,500 戸（東京 23 区…約 41,000 戸、東京市部…約 4,500 戸）が市場から離脱している可能性があることが推計できました。世帯数が減少した東京 23 区では、4 月以降は例年の 1.5 倍強の賃貸住宅が市場から離脱したと考えられます。これらの物件の賃料は下落している可能性がありますが、分析データには組み込まれないため賃料指数には影響を及ぼしません。

一般に、賃貸住宅は賃料収入のボラティリティが小さいことから、オフィス物件等に比較して安全であるといわれます。

これは、**カテゴリ-A** の物件と**カテゴリ-B** の上位に位置する物件（例えば、J-REIT に組み込まれているような物件）には当てはまるが、賃貸住宅市場にあるすべての物件に当てはまる訳ではない、ということに注意する必要があります。



本資料の無断転載・転用等をご遠慮ください。

**お問い合わせ**

株式会社タス

TEL : 03-6222-1023

Mail : [tas-marketing@tas-japan.com](mailto:tas-marketing@tas-japan.com)

Web: <https://corporate.tas-japan.com/contact/>