

2020 年度の東京都賃貸住宅市場の供給過剰は 6.5 万戸超に拡大

主任研究員 藤井 和之

2020 年暦年では、東京都の賃貸住宅市場は 54,000 戸超の供給過剰¹でした。ただしこれは、新型コロナウイルスの影響がほとんど見られなかった 2020 年 1 月～3 月を含んだ数字です。

そこで今回は 2020 年度（2020 年 4 月～2021 年 3 月）の東京都賃貸住宅市場にコロナ禍が及ぼした影響について分析します。

1. 東京都全体の動き

まず全体像からみていきましょう。図 1 に東京都（郡部、島部除く）の 2019 年度と 2020 年度の月次人口増減の比較を示します。2019 年度は人口が +98,503 人だったのに対し、2020 年度は▲24,655 人となりました。例年であれば 3 月と 4 月に入学や入社で大量の人口流入があり、これが東京都の人口増加の 7 割近くを占めます。ところが、第 1 回目の緊急事態宣言が発令された 2020 年 4 月は前年度（2019 年 4 月）の 56%、第 2 回目の緊急事態宣言の解除がずれ込んだ 2021 年 3 月は前年度（2020 年 3 月）の 50%しか流入がありませんでした。また、例年であれば異動等で人口が流入する 9 月と 10 月については、2020 年度は逆に人口が流出しています。

世帯数（図 2）についても同様の傾向がありますが、2020 年 4 月は前年度の 64%、2021 年 3 月は前年度の 86%にとどまっています。2019 年度は世帯数が +97,322 世帯だったのに対し、2020 年度は +31,723 世帯と、前年度の 3 分の 1 弱となりました。

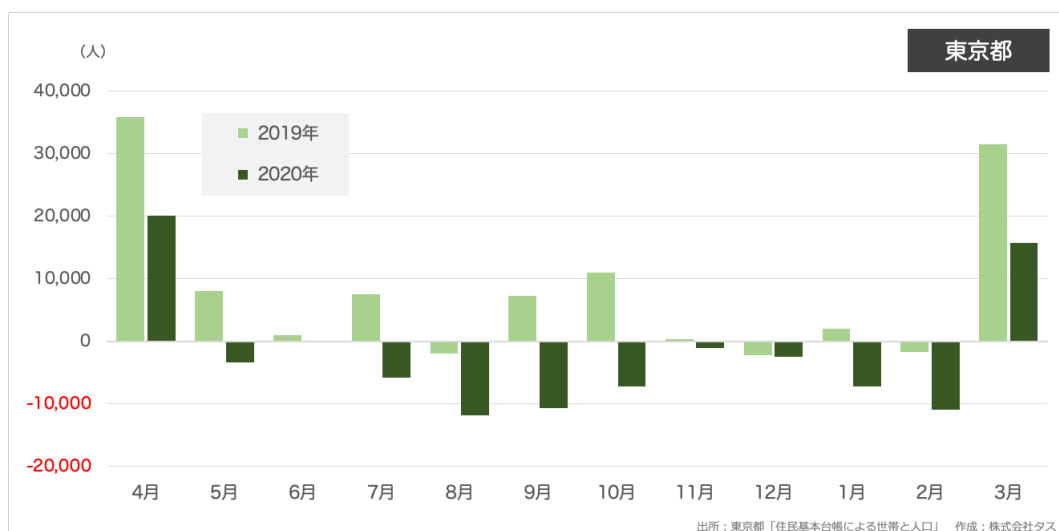


図 1 人口：東京都の 2019 年度と 2020 年度の月次増減比較（郡部、島部除く）

¹ 2020 年の東京都賃貸住宅市場 54,000 戸超の供給過剰だった？

<https://go.tas-japan.com/l/592651/2022-01-21/36v7xp>

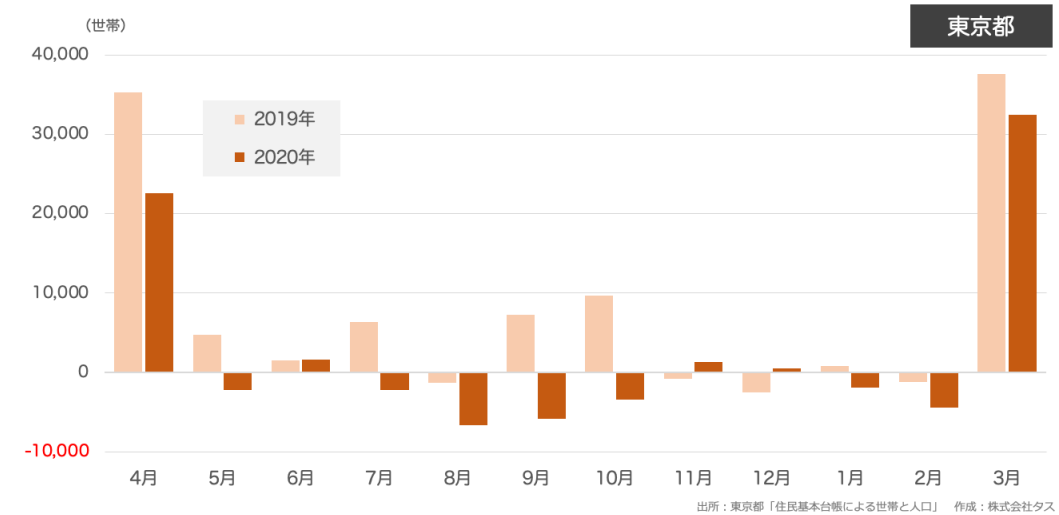


図2 世帯数：東京都の2019年度と2020年度の月次増減比較 (郡部、島部除く)

2. 東京 23 区と市部の動き

これらの動きを東京 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 区の人口増減は、2019 年度が +84,960 人だったのに対し、2020 年度は▲30,171 と東京都全体よりも減少幅が大きくなっています。東京市部の人口増減は、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、流入超過を維持しています。月次推移についても、東京 23 区 (図 3) 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 (図 4) の傾向は前年と概ね同じであることがわかります。

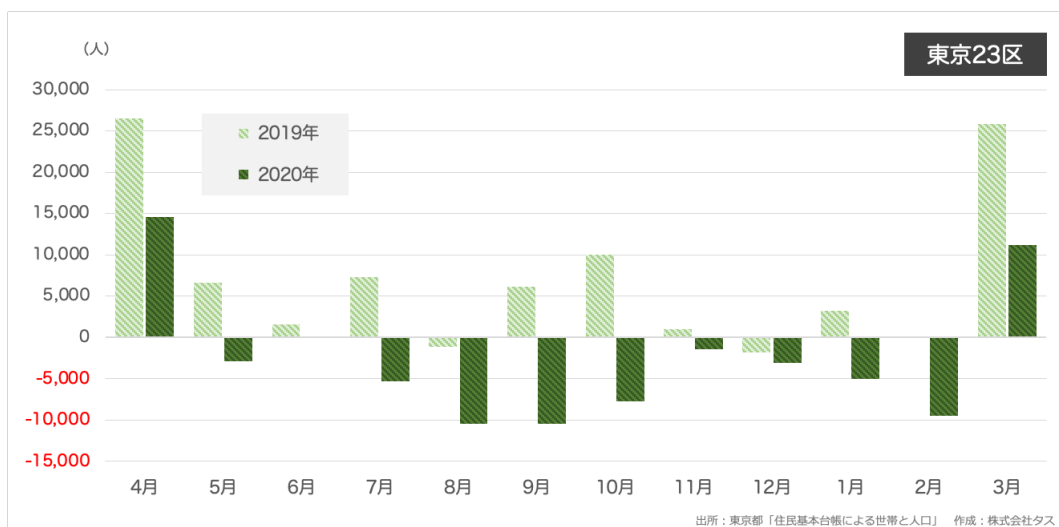


図3 人口：東京 23 区の2019年度と2020年度の月次増減比較

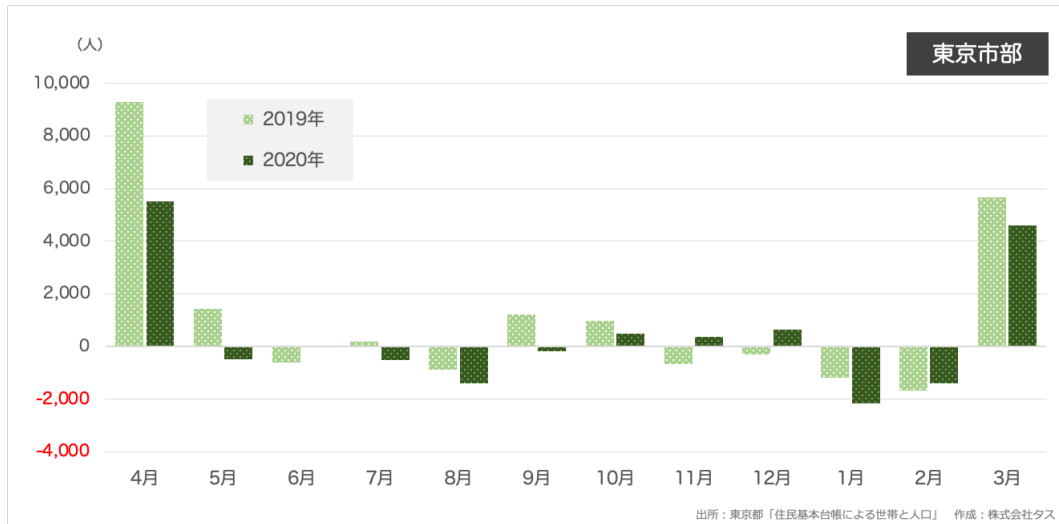


図4 人口：東京市部の2019年度と2020年度の月次増減比較

世帯数は、東京23区の前年度は+74,423世帯であったのに対し2020年度は+10,084世帯と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世帯と同水準でした。月次推移についても、東京23区(図5)が前年度よりも大きく減少しているのに対し、東京市部(図6)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判ります。

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。

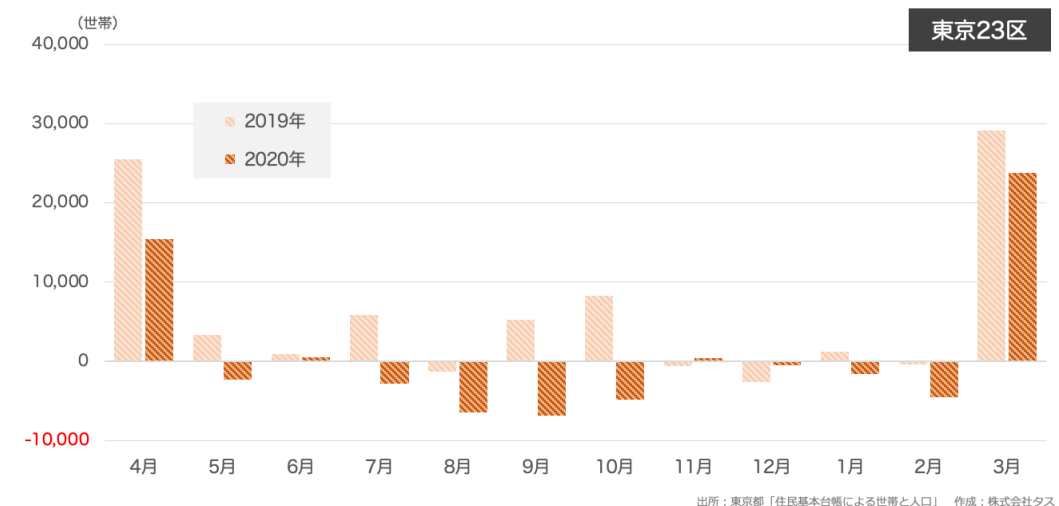


図5 世帯数：東京23区の2019年度と2020年度の月次増減比較

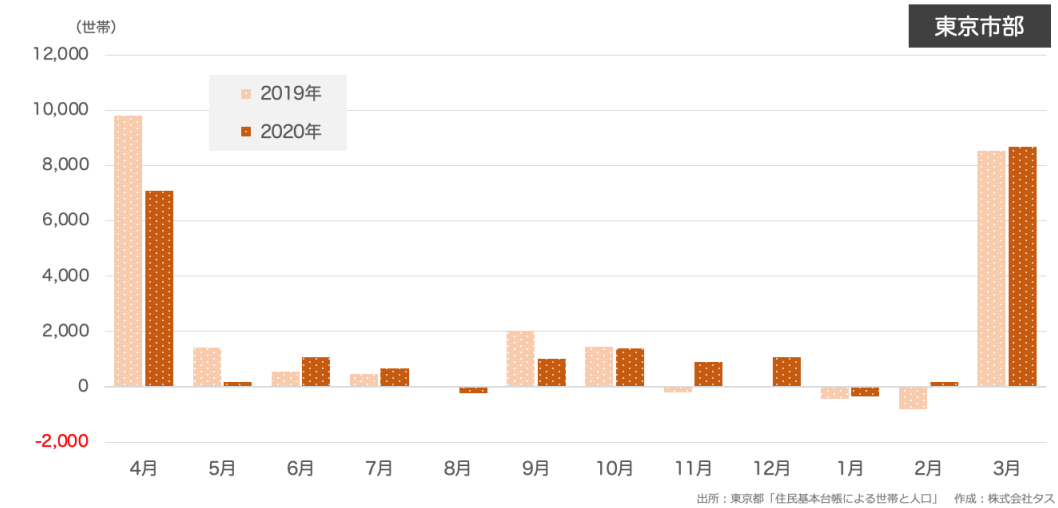


図6 世帯数：東京市部の2019年度と2020年度の月次増減比較

3. 貸家着工数の動き

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2019年後半から月5,500戸前後で推移（図7）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が、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。

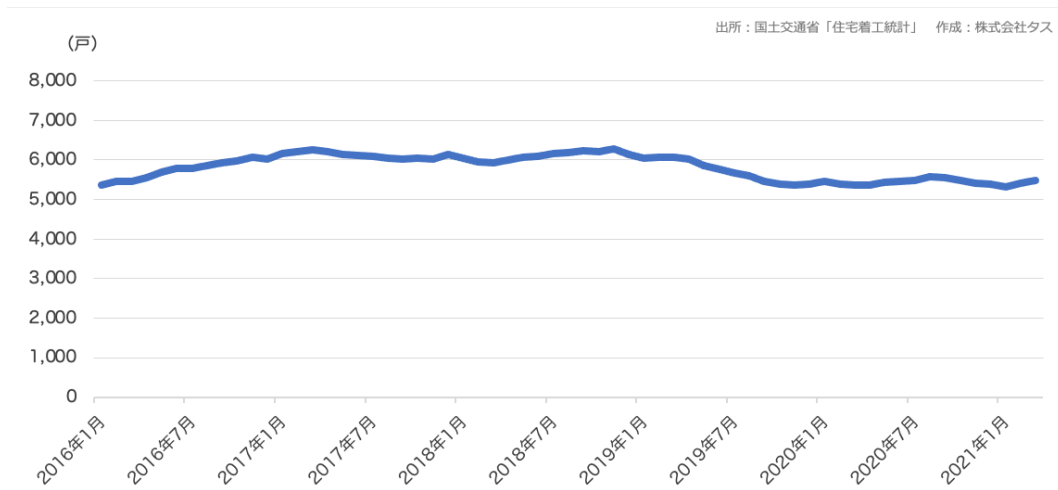


図7 東京都の貸家着工数推移（12カ月移動平均）

4. 世帯数と着工数の比較

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8：東京23区、図9：東京市部）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ないことが判ります。

一方で東京23区は、貸家着工数が新型コロナウイルスの感染拡大前後で大きく変化していないのに対し、世帯数については、コロナウイルス感染拡大後に大きく増加幅が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られますので、現状は明らかに供給過剰であると言えます。

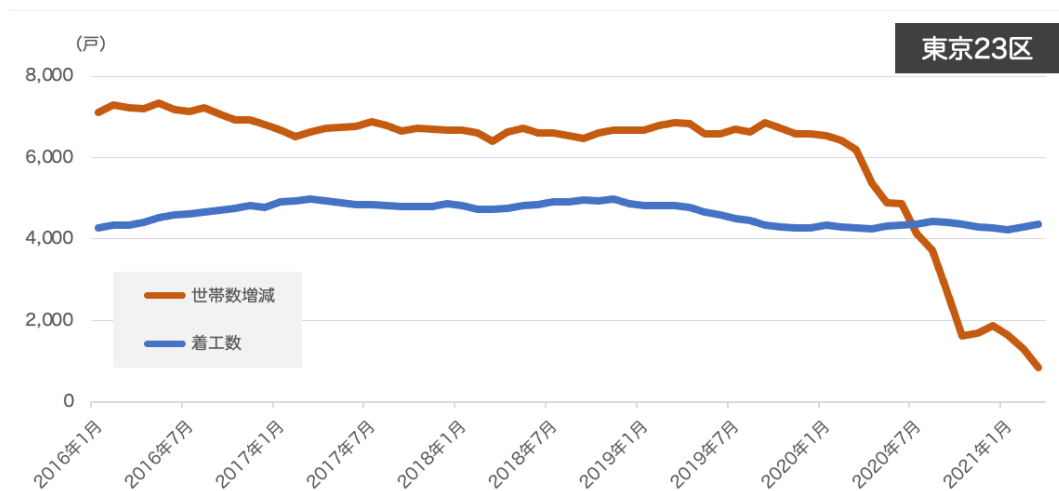


図8 世帯数増減推移と貸家着工数推移（12カ月移動平均）

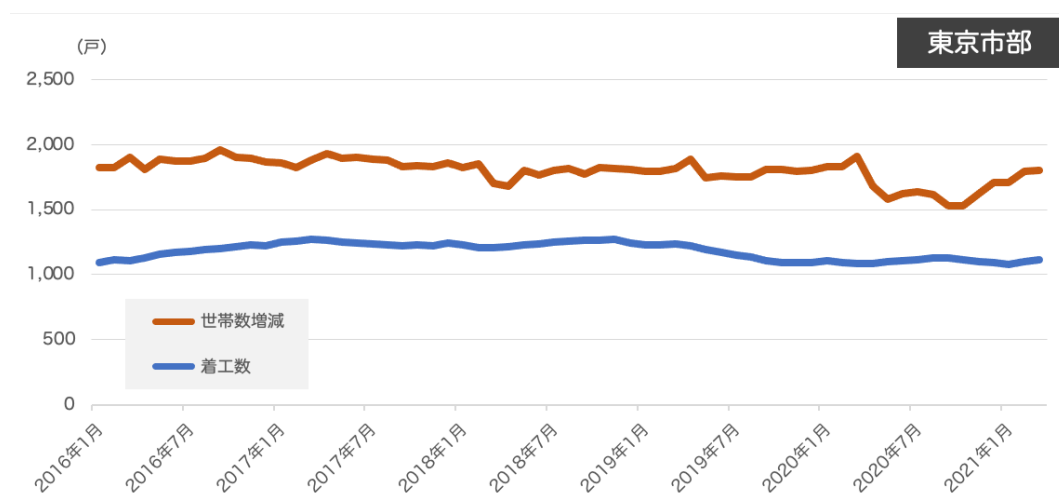


図9 世帯数増減推移と貸家着工数推移（12カ月移動平均）

5. まとめ

2020年の暦年では、売買市場における成約数が50,023戸で、それによる賃貸住宅需要は▲33,036世帯であると推計¹しました。年度の最後の3か月間は流通市場が好調でした。不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」、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」から推計すると、2020年度の流通市場における成約数は、暦年よりも若干増加の51,662戸、従前に賃貸住宅に居住していたのは434,103世帯と推計できます。これが賃貸住宅の需要減少分となります。

一方で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世帯だったことが判ります。これに対して、供給である貸家住宅数は、横ばいで推移していますので、約64,000戸が新規供給されたこととなります。

したがって、2020年度の東京都賃貸住宅市場は、暦年よりも供給過剰が拡大し66,000戸超となったと推計できます。実際に、東日本不動産流通機構のレインズシステム上の東京都の賃貸住宅在庫件数は急上昇²しておりこの推計を裏付けています。そしてこれまでの検証から、この供給過剰は東京23区に集中している可能性が高いのです。

東京23区への人口流入が大きく減少した要因の一つとして、緊急事態宣言などによる経済活動停滞の影響で職が失われたことが考えられます。厚生労働省の一般職業紹介状況によると、コロナ前は1.4台であった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2020年7月に1.0を割込み、それ以降は0.9前後で低迷しています（図10）。再び人口を増加に転ずるには、失われた雇用を回復することが不可欠です。日本においてもようやくワクチンの接種が開始されました。接種が進んでいる国の状況を見る限り、ワクチン接種には感染を抑える一定の効果が認められます。したがって、日本で摂取が行きわたる2021年後半以降、経済活動が正常化してくると考えられます。そしてそれに遅延して、人口動態もコロナ前の状況に、徐々に回帰すると思われれます。

² 日本銀行「金融システムレポート2021年4月」図表B2-5（日本銀行がレイン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）

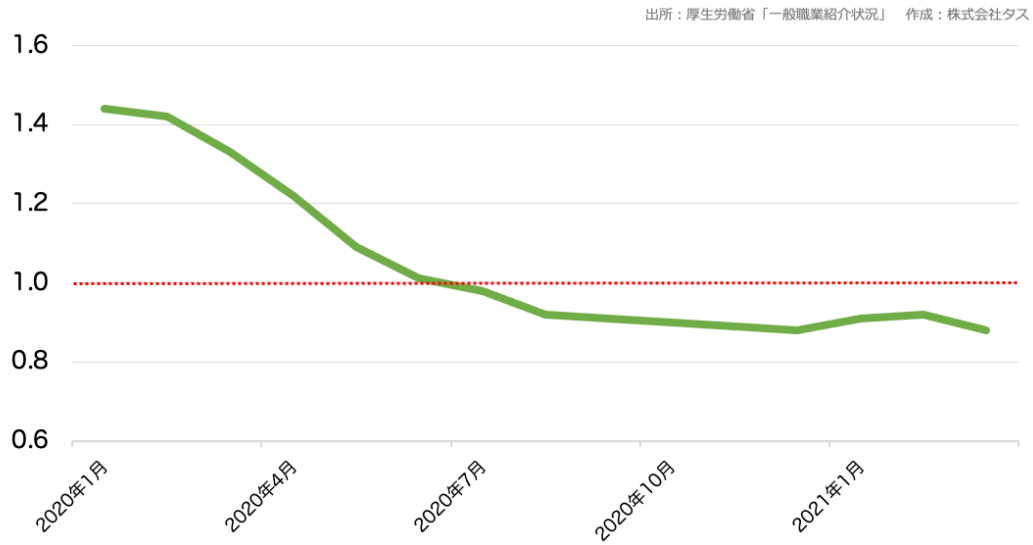


図10 東京都の有効求人倍率（季節調整値、新規学卒者を除きパートタイムを含む）



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

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