【新連載】

賃貸住宅市場のマクロ分析の勧め［大阪圏・名古屋圏版］（1）

関西圏・中京圏の賃貸住宅ストックの状況

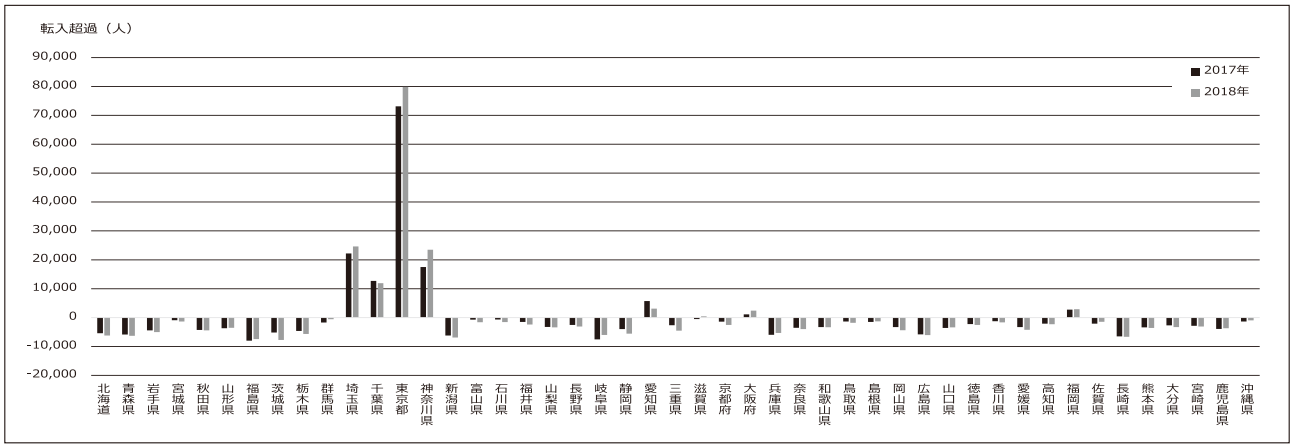
藤井 和之
株式会社タス
主任研究員 兼 新事業開発部長

［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。

内閣府は2014年にまち・ひと・しごと創生本部を設置し、①「東京一極集中」を是正する、②若い世代の就労・結婚・子育ての希望を実現する、③地域の特性に即して地域課題を解決する、という視点から取り組みを行っています（注1）。これらの取り組みにもかかわらず、現時点では人口の流れに変化が見られません。総務省が取りまとめた「住民基本台帳人口移動報告　2018年結果（注2）」によると、外国人を含む移動で2018年に転入超過となったのは、東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県、愛知県、福岡県、大阪府、滋賀県の８都府県（超過数が多い順）のみです。これを日本人のみの移動者に限ると転入超過となったのは東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県、愛知県、福岡県、大阪府の7都府県（超過数が多い順）となります（図１）。外国人を含む転入超過総人数148,666人に対し東京圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）の占める割合は約94％の139,868人と東京圏への集中が顕著です。なかでも東京都の占める割合は79,844人と転入超過総人数の約53％を占めています。さらに東京都の転入超過総人数のうち約76％の60,909人を東京23区が占めており、東京圏でも特に東京23区への一極集中が継続していることがわかります。三大都市圏（東京圏、名古屋圏、大阪圏）の比較でも、2018年度は、名古屋圏が▲7,376人の転入超過（7,376人の転出超過、以下同じ）、大阪圏が▲9,438人の転入超過であり、東京圏の独り勝ちとなっています。ただし、名古屋圏では名古屋市が1,868人の転入超過、大阪圏では大阪市が12,081人の転入超過であり、名古屋圏、大阪圏共に経済の中心地に人口が集中しつつあります。特に大阪府の転入超過が2,388人であることから、大阪市以外の大阪府からは大量の人口が流出していることになります。

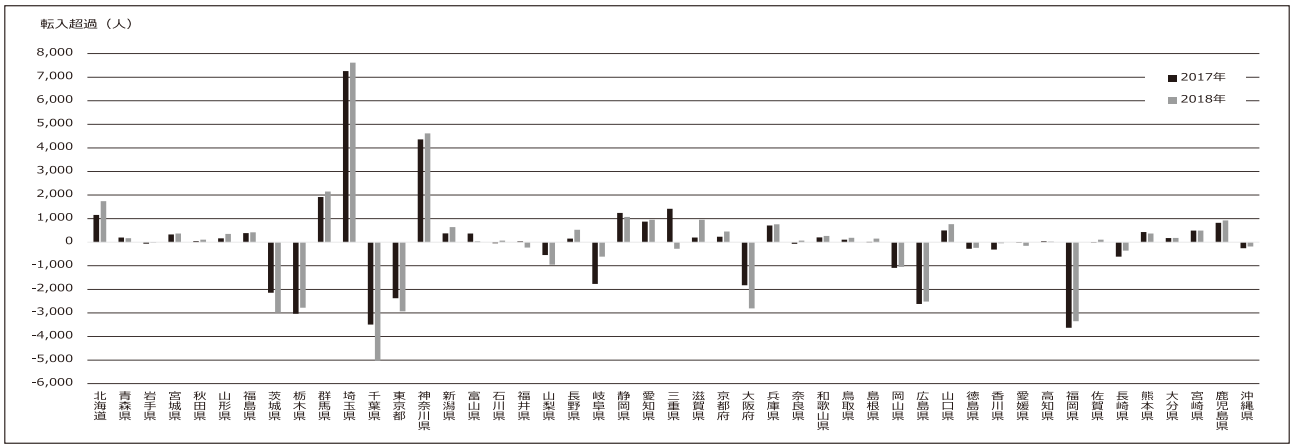
ただし、人口移動を外国人だけに限ると様相が変わってきます。2018年の外国人移動者が転入超過とな

図１　外国人を含む各都道府県の転入超過数



総務省「住民基本台帳人口移動報告年報」からタスが作成

図２　外国人のみの各都道府県の転入超過数



総務省「住民基本台帳人口移動報告年報」からタスが作成

っているのは29都道府県に上ります（図２）。興味深いのは、日本人・外国人を含めた人口移動で転入超過となっている東京都や千葉県、大阪府、福岡県等において外国人が転出超過になっていることです。大都市でも東京23区、名古屋市、大阪市、福岡市では外国人が転出超過となっています。このように、政府が目指している人口の地方分散に外国人が一役買っていることがわかります。2019年４月に「出入国管理及び難民認定法（いわゆる入管法）」の改正が施行されました。これにより日本に居住する外国人が増加することが予測されますので、人口移動にも影響が現れると考えられます。そしてその影響は賃貸住宅市場にも及ぶと思われることから、今後の外国人の移動には注意が必要です。

前置きが長くなりましたが、本連載では数回にわたり、大阪圏（主に京都府、兵庫県、大阪府）・名古屋圏（主に愛知県）の賃貸住宅マクロ市場について解説します。新連載第１回目となる本稿では、賃貸住宅ストックの状況について取り上げます。

（注１）内閣官房・内閣府 総合サイト「まち・ひと・しごと みんなで育てる地域のチカラ 地方創生」 https://www.kantei.go.jp/jp/singi/sousei/

（注２）住民基本台帳人口移動報告　2018年結果　https://www.stat.go.jp/data/idou/2018np/kihon/youyaku/index.html

１．全国の賃貸住宅ストック（2003年～2013年）

最初に、利用するデータについて説明をします。東京圏を中心に解説した前回の連載（注３）と重なりますがご容赦ください。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（1998）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2003年以降の調査結果を用いて分析しています。

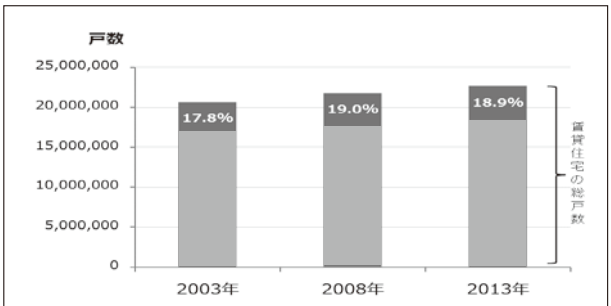
以下の式で示すように、「賃貸住宅の総戸数」は「居住世帯のある借家」と「賃貸用住宅の空き家」の和から求めることができます。また、「賃貸用住宅の空き家」を「賃貸住宅の総戸数」で除することにより「賃貸住宅の空室率」を求めることができます。

「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」

このようにして求めた2003年～2013年の全国の賃貸住宅ストックを図３に、空室率の推移を図４に示します。2003年～2013年にかけて「賃貸住宅の総戸数」は約10％、約206万戸増加しています。「居住世帯のある借家」は約８％、約144万戸増加、「賃貸用住宅の空き家」は約17％、約62万戸増加しています。「賃貸住宅の空室率」は、2003年～2008年にかけては増

図３　全国の賃貸住宅ストック推移



	2003年	2008年	2013年
賃貸用住宅の空き家	3,674,900	4,126,800	4,291,800
居住世帯のある借家	16,967,400	17,633,800	18,408,000
総戸数	20,642,300	21,760,600	22,699,800

2003年～2013年の「住宅・土地統計調査」からタスが作成

加しましたが、2008年～2013年にかけては横ばいで推移しています。2013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。次節から大阪圏と名古屋圏の賃貸住宅ストックについてみていきましょう。

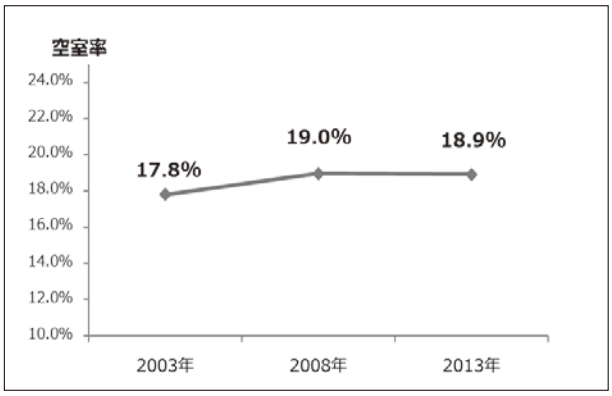
（注３）『大空室時代 ―生き残るための賃貸住宅マーケット分析』（本誌2017年2月号～2018年2月号の連載内容を加筆修正し住宅新報社から出版）

２．大阪圏（京都府、兵庫県、大阪府）の賃貸住宅ストック

（１）京都府

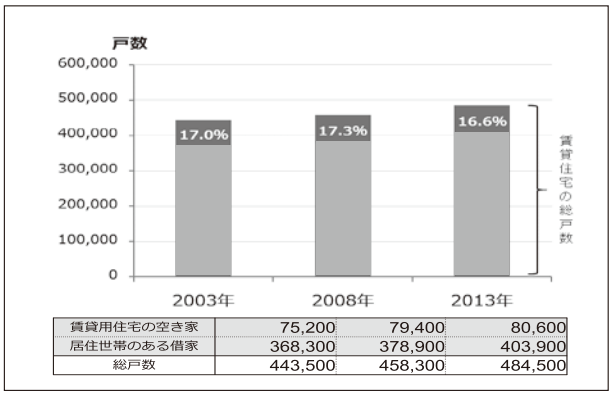
図５に京都府の賃貸住宅ストック状況を示します。2003年～2013年にかけて「賃貸住宅の総戸数」は約９％、約４万戸増加しています。「居住世帯のある借家」は約10％、約3.5万戸増加、「賃貸用住宅の空き家」は約７％、約0.5万戸増加しており、京都府では比較的需給バランスが保たれています。次に、京都府を政令指定都市である京都市と京都市以外のその他京都府に分けたものを図６に示します。京都府の賃貸住宅ストックの約４分の３が京都市に集中しています。2003年～2013年にかけてその他京都市のストックはほぼ横ばいで推移しており、京都府における賃貸住宅ストックの変動は主に京都市に由来するものであること

図４　全国の「賃貸住宅の空室率」推移



2003年～2013年の「住宅・土地統計調査」からタスが作成

図５　京都府の賃貸住宅ストック推移

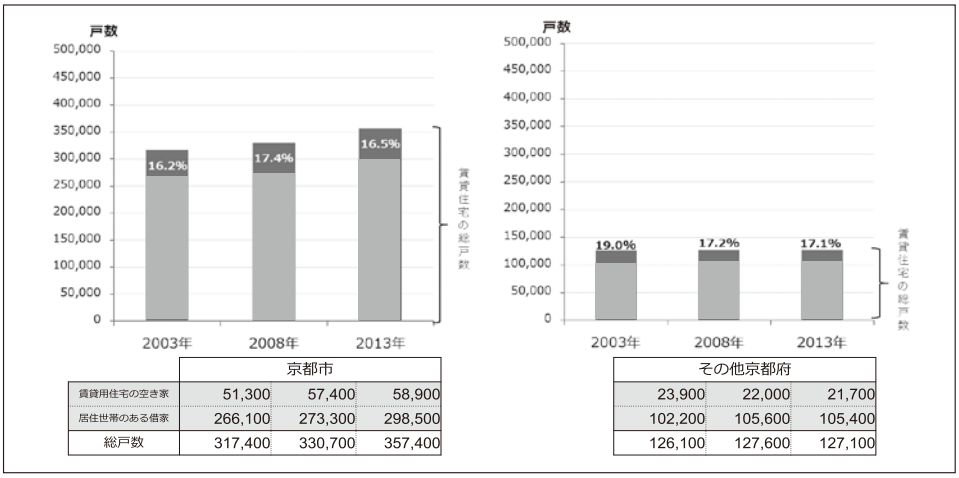


	2003年	2008年	2013年
賃貸用住宅の空き家	75,200	79,400	80,600
居住世帯のある借家	368,300	378,900	403,900
総戸数	443,500	458,300	484,500

2003年～2013年の「住宅・土地統計調査」からタスが作成

がわかります。図７に京都府、京都市、その他京都府の空室率の推移を示します。供給の多かったミニバブル期に京都市で供給が需要を若干上回っていたことから京都府と京都市で空室率が若干上昇しましたが、その後需給バランスが回復し、空室率は減少傾向で推移しました。2013年10月時点の空室率は、京都府全体が16.6％、京都市が15.6％、その他京都府が17.1％であり、全国の空室率よりも低い水準で推移しています。

図６　京都市とその他京都府の賃貸住宅ストック推移



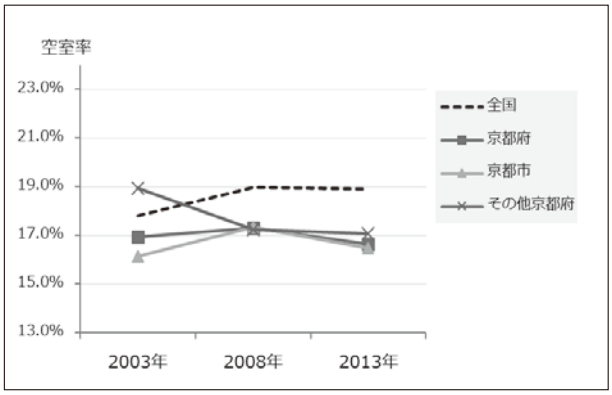
	京都市 2003年	京都市 2008年	京都市 2013年	その他京都府 2003年	その他京都府 2008年	その他京都府 2013年
賃貸用住宅の空き家	51,300	57,400	58,900	23,900	22,000	21,700
居住世帯のある借家	266,100	273,300	298,500	102,200	105,600	105,400
総戸数	317,400	330,700	357,400	126,100	127,600	127,100

2003年～2013年の「住宅・土地統計調査」からタスが作成

（2）兵庫県

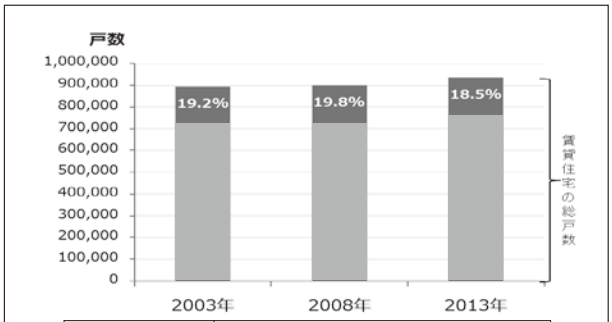
図８に兵庫県の賃貸住宅ストック状況を示します。2003年～2013年にかけて「賃貸住宅の総戸数」は約５％､約４万戸増加しています｡｢居住世帯のある借家」は約５％、約４万戸増加、「賃貸用住宅の空き家」はほぼ横ばいで推移しており、兵庫県では比較的需給バランスが保たれています。次に、兵庫県を政令指定都市である神戸市と神戸市以外のその他兵庫県に分けたものを図９に示します。兵庫県の賃貸住宅ストックのうち３割強が神戸市に集中しており、2003年～2013年にかけて、神戸市のシェアは増加傾向にあります。一方で、10年間に「賃貸用住宅の空き家」が神戸市では約0.5万戸増加したのに対し、その他兵庫県では0.5万戸減少しており、神戸市で若干供給過剰感があります。図10に兵庫県、神戸市、その他兵庫県の空室率の推移を示します。神戸市の供給量増加は2003年～2008年に集中しており、この間に空室率が上昇しました。ミニバブル後には供給の増加を需要の増加が上回ったため、2008年～2013年にかけて空室率が改善しています。供給の多かったミニバブル期に神戸市で供給が需要を若干上回っていたことから兵庫県と神戸市で空室率が若干上昇しましたが、その後需給バランスが回復し、空室率は減少傾向で推移しました。その他兵庫県では、逆にミニバブル後に供給量が増加しましたが、需要が旺盛であったため、こちらも空室率が改善しています。2013年10月時点の空室率は、兵庫県全体が18.5％、神戸市が17.8％、その他兵庫県が18.8％であり、神戸市では全国の空室率よりも低い水準で推移していますが、その他兵庫県の空室率は全国と同水準となっています。

図７　京都府の「賃貸住宅の空室率」推移



2003年～2013年の「住宅・土地統計調査」からタスが作成

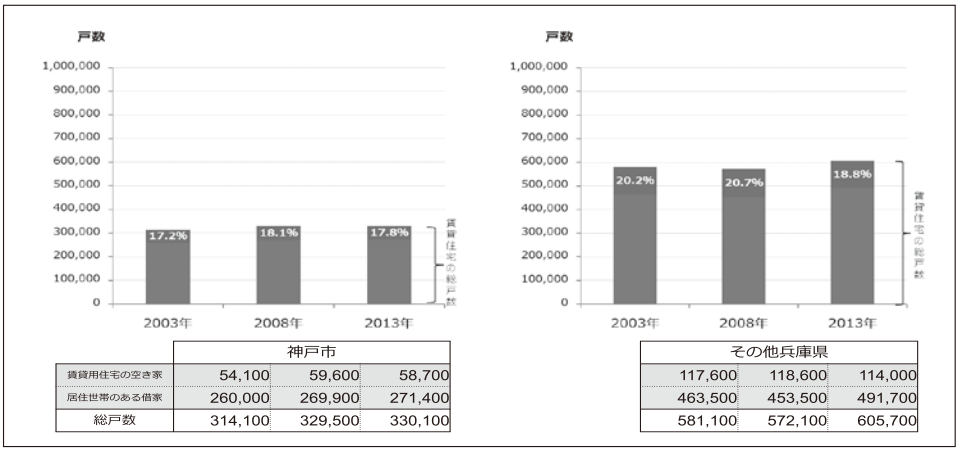
図８　兵庫県の賃貸住宅ストック推移



賃貸用住宅の空き家	171,700	178,200	172,700
居住世帯のある借家	723,500	723,400	763,100
総戸数	895,200	901,600	935,800

2003年～2013年の「住宅・土地統計調査」からタスが作成

図９　神戸市とその他兵庫県の賃貸住宅ストック推移

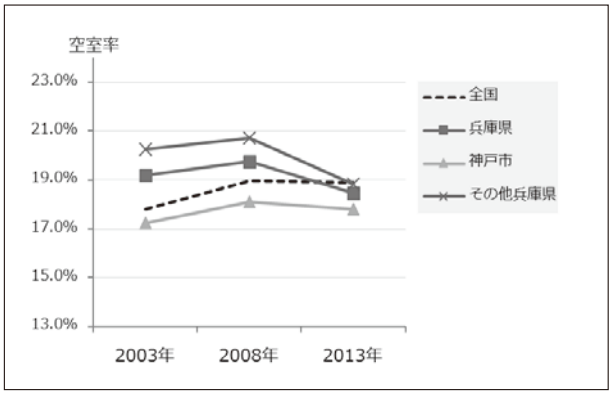


	神戸市		
賃貸用住宅の空き家	54,100	59,600	58,700
居住世帯のある借家	260,000	269,900	271,400
総戸数	314,100	329,500	330,100

その他兵庫県		
117,600	118,600	114,000
463,500	453,500	491,700
581,100	572,100	605,700

2003年～2013年の「住宅・土地統計調査」からタスが作成

図10　兵庫県の「賃貸住宅の空室率」推移



2003年～2013年の「住宅・土地統計調査」からタスが作成

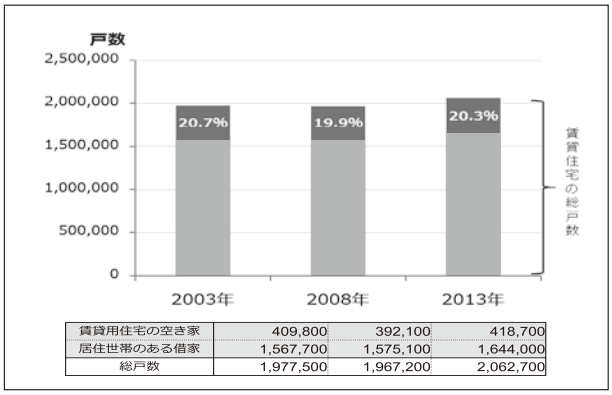
（3）大阪府

一般に大都市は多くの人口が流入するため賃貸住宅市場は良好であるといわれます。しかしながら前回の連載で解説した通り、大都市においては新規供給量が

他の地域よりも多く、結果として需給バランスを崩している可能性があります。**図11**に大阪府の賃貸住宅ストック状況を示します。2003年～2013年にかけて「賃貸住宅の総戸数」は約４％、約8.5万戸増加しています。「居住世帯のある借家」は約５％、約7.5万戸増加、「賃貸用住宅の空き家」は約２％、約１万戸増加しており、若干供給過剰感があることがわかります。次に、大阪府を大阪市と大阪市以外のその他大阪府に分けたものを**図12**に示します。大阪市への人口集中に伴い、大阪府の賃貸住宅供給量も増加しており、2003年～2013年にかけて、「賃貸住宅の総戸数」は約10％、約８万戸増加しています。これに対してその他大阪府のストック量は10年間でほぼ横ばいであり、供給が大阪市に集中していたことがわかります。**図13**に大阪府、大阪市、その他大阪府の空室率の推移を示します。ミニバブル後の供給量が落ち込んだ影響で、2008年は大阪市の空室率が改善しましたが、供給量の増加に伴い2013年には空室率が悪化しています。その他大阪府は10年間おおむね横ばいで推移しています。大阪府は全般的に空室率が高いことが特徴です。大阪府には築古の賃貸住宅が多く存在していますが、これらのかなりの部分がデッドストック化している可能性が考えられます。なお、株式会社タスの賃貸住宅市場レポート（注４）によると、大阪府においては、住宅情報提供会社で流通している賃貸住宅の８割強はマンション系（鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造）ですので、アパート系（木造、軽量鉄骨造）はネットではなく、不動産会社中心に流通していると考えられます。

（注４）株式会社タスが毎月末に発行している賃貸住宅市場レポートで、タスのホームページからどなたでも無料で取得することができます。空室率TVIや賃料指数等を掲載しています。https://corporate.tas-japan.com/news/news_cate/report/

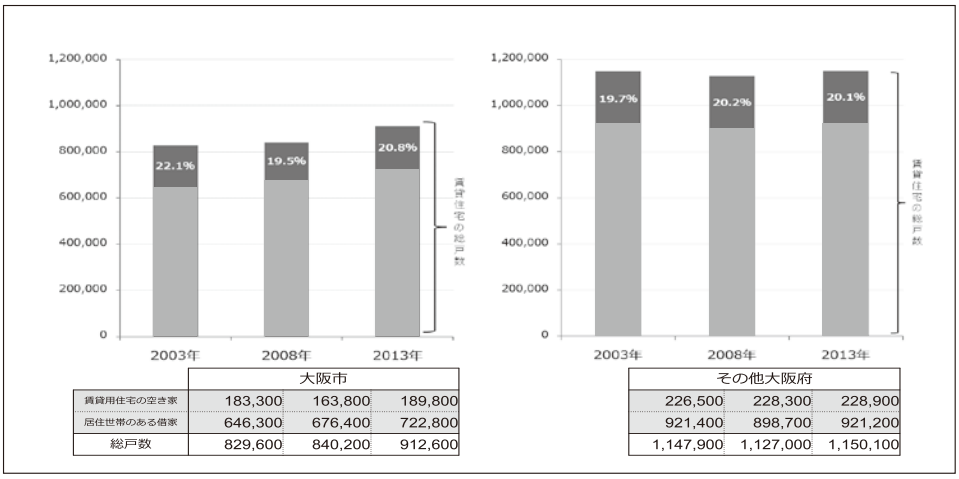
図11　大阪府の賃貸住宅ストック推移



	2003年	2008年	2013年
賃貸用住宅の空き家	409,800	392,100	418,700
居住世帯のある借家	1,567,700	1,575,100	1,644,000
総戸数	1,977,500	1,967,200	2,062,700

2003年～2013年の「住宅・土地統計調査」からタスが作成

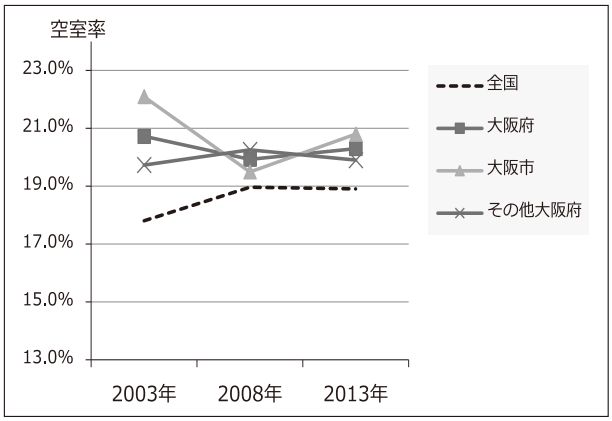
図12　大阪市、その他大阪府の賃貸住宅ストック推移



	大阪市 2003年	大阪市 2008年	大阪市 2013年	その他大阪府 2003年	その他大阪府 2008年	その他大阪府 2013年
賃貸用住宅の空き家	183,300	163,800	189,800	226,500	228,300	228,900
居住世帯のある借家	646,300	676,400	722,800	921,400	898,700	921,200
総戸数	829,600	840,200	912,600	1,147,900	1,127,000	1,150,100

2003年～2013年の「住宅・土地統計調査」からタスが作成

図13　大阪府の「賃貸住宅の空室率」推移



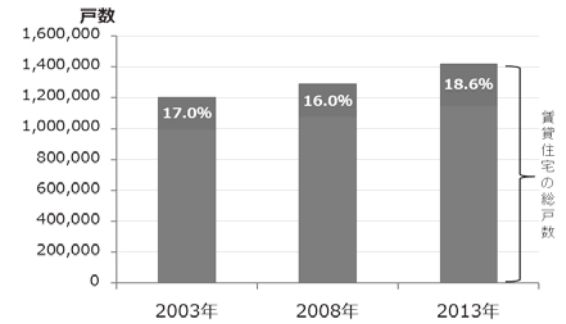
2003年～2013年の「住宅・土地統計調査」からタスが作成

３．名古屋圏（愛知県）の賃貸住宅ストック

図14に愛知県の賃貸住宅ストック状況を示します。2003年～2013年にかけて「賃貸住宅の総戸数」は約18％、約21.5万戸と大幅に増加しています。「居住世帯のある借家」は約15％、約15.5万戸増加、「賃貸用住宅の空き家」は約29％、約６万戸増加しており、需要を大幅に上回る供給が行われています。次に、愛

知県を政令指定都市である名古屋市と名古屋市以外のその他愛知県に分けたものを図15に示します。2003年～2013年にかけて名古屋市の賃貸住宅ストックは約19％、約10.5万戸増加、「居住世帯のある借家」は約19％、約8.5万戸増加、「賃貸用住宅の空き家」は約20％、約２万戸増加しています。一方でその他愛知県のストックは約17％、約10.5万戸増加、「居住世帯のある借家」は約12％、約6.5万戸増加、「賃貸用住宅の空き家」は約38％、約４万戸増加しており、その他愛知県で大幅な供給過剰となっていることがわかります。今後の連載で詳細に解説しますが、名古屋圏の賃貸住宅市場はトヨタ自動車の業績の影響を大きく受けています。トヨタ自動車の業績は、2007年度までは好調でしたが、2008年度に世界金融危機のあおりを受けて赤字に転落し、その後しばらく低迷していました。その他愛知県の「賃貸用住宅の空き家」の急増は、このトヨタ自動車の業績低迷が要因と考えられます。図16に愛知県、名古屋市、その他愛知県の空室率の推移を示します。名古屋市の空室率は横ばいで推移していますが、その他愛知県の空室率は2008年～2013年にかけて大幅に悪化しました。2013年10月時点の空室率は、愛知県全体が18.6％、名古屋市が17.4％です。その他愛知県は19.8％と全国の空室率よりも高い水準です。

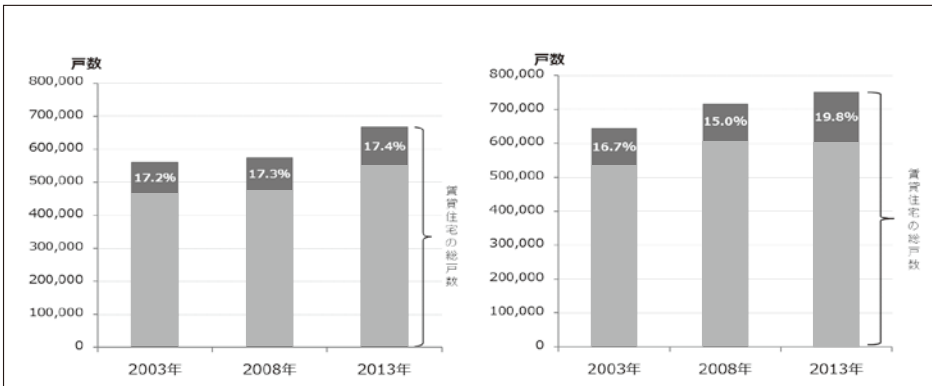
図14　愛知県の賃貸住宅ストック推移



	2003年	2008年	2013年
賃貸用住宅の空き家	204,500	206,400	264,100
居住世帯のある借家	999,900	1,083,000	1,153,400
総戸数	1,204,400	1,289,400	1,417,500

2003年～2013年の「住宅・土地統計調査」からタスが作成

図15　名古屋市、その他愛知県の賃貸住宅ストック推移

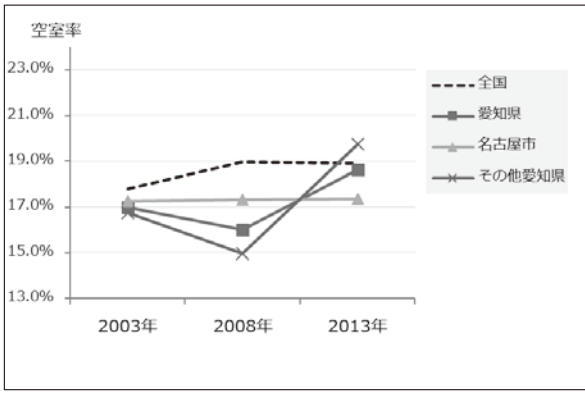


	名古屋市		
賃貸用住宅の空き家	96,700	99,300	115,800
居住世帯のある借家	463,900	474,200	551,100
総戸数	560,600	573,500	666,900

その他愛知県		
107,800	107,100	148,300
536,000	608,800	602,300
643,800	715,900	750,600

2003年～2013年の「住宅・土地統計調査」からタスが作成

図16　愛知県の「賃貸住宅の空室率」推移



2003年～2013年の「住宅・土地統計調査」からタスが作成

4．2018年10月時点の大阪圏・名古屋圏の賃貸住宅ストック推計

2018年10月に総務省は５年毎に行っている「住宅・土地統計調査」を実施しました。集計には相当な時間を要するため、本稿執筆時点（2019年４月）で調査結果の詳細は公表されていません。賃貸住宅市場に関しては、2015年の相続税改正に伴う相続税対策目的の賃貸住宅着工数の増加、2016年のマイナス金利導入に伴う金融機関の融資態度軟化が賃貸住宅ストックの状況にどのように影響したのかが気になるところです。本稿では公的統計情報と株式会社タスが毎月発表している空室率TVI推移等から、2018年10月時点の関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅のストックの推計を試みます。推計の手順は以下の通りです。

①賃貸住宅供給戸数の推計

国土交通省の住宅着工統計月報で発表されている各府県の貸家の着工戸数に、住宅情報提供会社のデータ

から算出したアパート率（全データに含まれるアパート系：木造・軽量鉄骨造の割合）を乗じて、アパート系の着工戸数とマンション系の着工戸数に按分し、アパート系の工期を６ヶ月、マンション系の工期を12ヶ月として市場に供給されるタイミングと供給戸数を算出。

②賃貸住宅需要量の推計

各府県が毎月発表している世帯数の増減に「2015年国勢調査」から求めた各府県の貸家に居住する世帯の割合を乗じて算出した賃貸住宅に居住する世帯数の増減から推計。

③市場から退出した賃貸住宅戸数の推計

賃貸住宅の需給ギャップ（① － ③ － ②）の推移と空室率TVIが近似すると仮定して、各府県の市場から退出した各月の賃貸住宅戸数を推計。（図17大阪府参照、退出数は2013年11月～2014年10月が1,300戸／月、2014年11月～2015年10月が1,350戸／月、2015年11月～2016年10月が1,000戸／月、2016年11月～2017年10月が1,850戸／月、2017年11月～2018年10月が1,600戸／月と設定）

④デッドストック率（ストックに占める経営難等物件データの割合）の推計

「2013年住宅・土地統計調査」、空室率TVIを用いて各府県のデッドストック率を推計（図18参照）（注５）。

（注５）推計方法の詳細は株式会社タスが発行している賃貸住宅市場レポート2017年８月 https://corporate.tas-japan.com/news/report/2017/08/31/3329/ 参照。

⑤デッドストック戸数の推計

５年間に供給された賃貸住宅戸数にデッドストック率を乗じて（① × ④）推計。

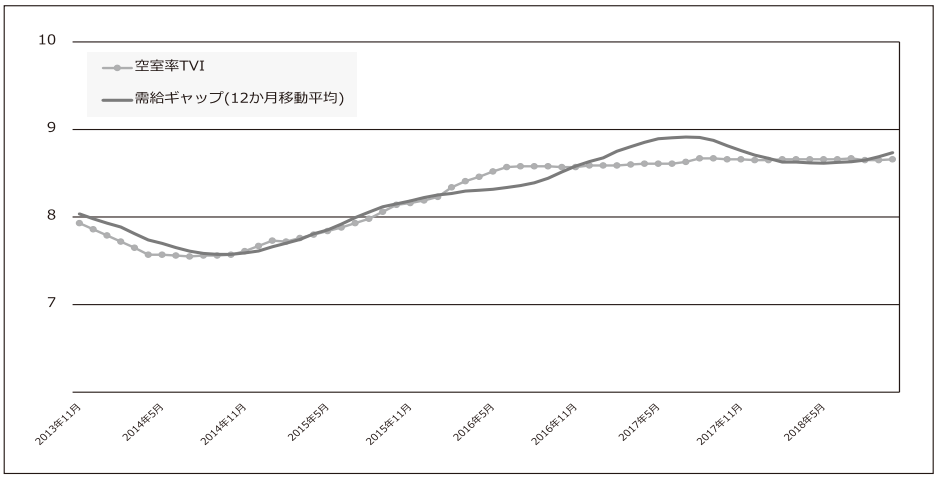
⑥賃貸住宅滅失戸数の推計

市場から退出した賃貸住宅戸数からデッドストック戸数を減じて（③ － ⑤）推計。

⑦賃貸住宅ストック増加戸数の推計

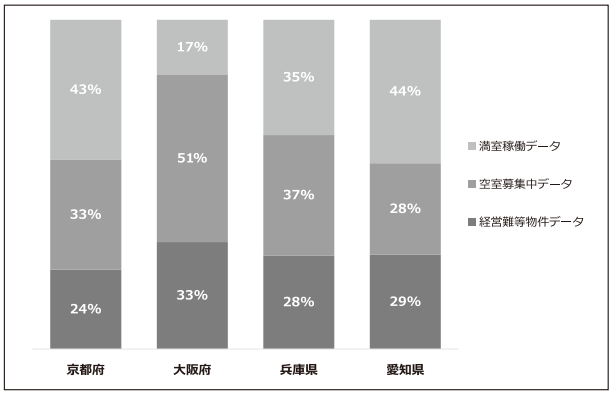
賃貸住宅供給戸数から賃貸住宅滅失戸数を減じて（① － ⑥）推計。

図17　空室率TVIと退出数調整後の需給ギャップ



国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住民基本台帳」からタスが分析

図18　デッドストック（経営難等物件データ）率の推計



総務省「住宅・土地統計調査」からタスが分析

⑧賃貸住宅空室増加数の推定

賃貸住宅ストック増加戸数から賃貸住宅需要増加数を減じて（⑦ － ②）推計。

次に、「2013年住宅・土地統計調査」から2013年10月時点の賃貸住宅の空室戸数、賃貸住宅ストックを求めます。

⑨2013年10月時点の賃貸住宅空室戸数

各府県の統計表「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」の「住宅総数、居住世帯なし、空き家、賃貸用の住宅」を使用。

⑩2013年10月時点のテナントの入っている賃貸住宅戸数

各府県の統計表「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」の「借家、総数」を使用

⑪2013年10月時点の賃貸住宅ストック

2013年10月時点の賃貸住宅空室戸数にテナントの入っている賃貸住宅戸数を加えて（⑨ ＋ ⑩）算出。

以上から、2018年10月時点の賃貸住宅ストックと空室数を推計します。

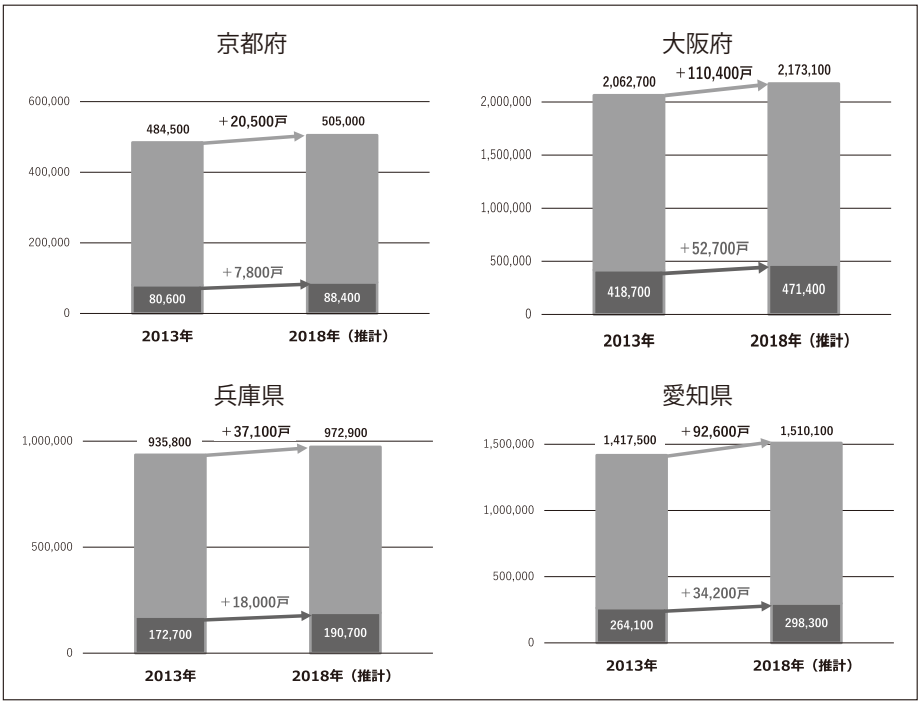
⑫2018年10月時点の賃貸住宅ストック推計

2013年10月時点の賃貸住宅ストックに2013年11月～2018年10月までの賃貸住宅ストック増加戸数の推計を加えて（⑪ ＋ ⑦）推計。

⑬2018年10月時点の空室数推計

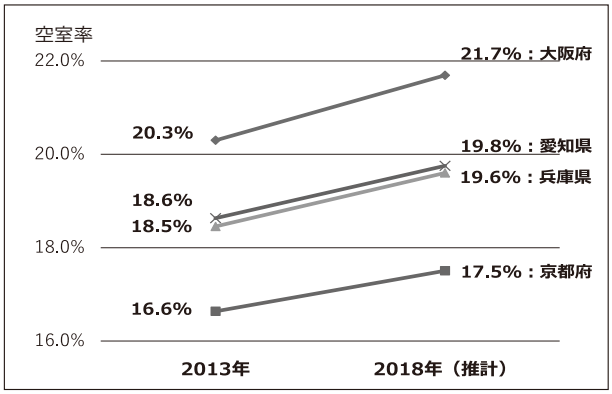
2013年10月時点の賃貸住宅空室戸数に2013年11月～2018年10月までの賃貸住宅空室増加数の推計を加えて（⑨ ＋ ⑧）推計。

図19　2018年10月時点のストック推計



国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住民基本台帳」、総務省「住宅・土地統計調査」からタスが分析

図20　2018年10月時点の空室率推計



国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住民基本台帳」、総務省「住宅・土地統計調査」からタスが分析

図19に大阪圏・名古屋圏の2018年10月時点の賃貸住宅ストックと空室数の推計を示します。また図20に2013年10月から2018年10月の空室率の推移を示します。

2018年10月時点の推計結果は、2013年10月比で、

京都府のストックは＋20,500戸の505,000戸、空室数は＋7,800戸の88,400戸、空室率は17.5%、

兵庫県のストックは＋37,100戸の972,900戸、空室数は＋18,000戸の190,700戸、空室率は19.6%、

大阪府のストックは＋110,400戸の2,173,100戸、空室数は＋52,700戸の471,400戸、空室率は21.7%、

愛知県のストックは＋92,600戸の1,510,100戸、空室数は＋34,200戸の298,300戸、空室率は19.8%、

となり、大阪圏・名古屋圏のすべての地域で空室率が悪化している可能性があります。

5．まとめ

今回は、主に総務省の「住宅・土地統計調査」に基づいて、賃貸住宅のストックの状況について解説しました。東京圏と同様に大阪圏、名古屋圏においても「賃貸住宅の空き家」数が多く存在していることから、市場が供給過剰となっている状況をご理解いただけたと思います。デッドストック（経営難等物件データ）はデベロッパーや管理会社、宅建業者等の顧客ではないため、データが集まらず、実態が見えにくいという問題があります。これは同様に実態がわかりづらく問題となっている「空き家」と相通ずるところがあります。このため住宅市場は一般的に、市場が実態よりも好調に推移していると見られがちです。今後の住宅政策を論ずる上でも、市場の全体像がタイムリーに把握できる調査方法を早期に確立することが求められています。

次回は少子高齢化が大阪圏・名古屋圏の賃貸住宅市場に及ぼす影響について解説します。