

不動産マーケットリサーチレポート

VOL.220

2023.3.16

三菱UFJ信託銀行 不動産コンサルティング部

不動産マーケットリサーチレポートでは注目されているトピックスを中心に、不動産マーケットの様子を分析していきます。

なぜ首都圏の賃貸住宅には追い風が吹いているのか

- ・ 弊社が実施した「賃貸住宅市場調査」によれば、首都圏の賃貸住宅のリーシング環境に足許で改善が見られている。
- ・ 筆者は（1）東京都への人口の転入超過回帰、（2）ハイブリッドな働き方の定着、（3）住宅価格の高騰、等がその背景にあると考える。
- ・ 首都圏の賃貸住宅は、不動産投資家にとってより安心感を持って投資できる環境となったといえよう。

東京都心のシングルタイプも稼働率回復の見込み

弊社では、2022年秋を基準時点として「賃貸住宅市場調査」を実施した。同調査は、賃貸住宅の地域毎のリーシング環境等を把握することを目的としたアンケート調査である。

図表1の通り、同調査では、首都圏の賃貸住宅について、ファミリータイプは好調、シングルタイプも半年後の予想では稼働率改善が見込まれていることが確認された（東京23区のシングルタイプについては、2021年までは需給バランスの緩みから、賃料にネガティブな変化が生じていることが指摘されていた¹⁾）。

本稿では、首都圏の賃貸住宅のリーシング環境改善の背景について考察したい。

図表1: 賃貸住宅リーシングDI

	2022年秋と1年前の比較				半年後の予想			
	シングル		ファミリー		シングル		ファミリー	
	東京23区	その他首都圏	東京23区	その他首都圏	東京23区	その他首都圏	東京23区	その他首都圏
稼働率	7.9	5.3	41.0	35.0	20.8	5.3	30.1	25.0
テナント入替時の賃料	3.1	0.0	28.7	26.3	2.1	▲5.6	24.8	26.3
ダウンタイム	▲6.6	0.0	17.9	5.6	5.5	▲11.8	13.8	0.0
広告費・フリーレント	▲23.1	▲17.6	▲18.9	▲11.1	▲15.4	▲23.5	▲9.5	▲11.1

出所 三菱UFJ信託銀行「2022年度賃貸住宅市場調査（ご回答社数24社）」

注 DIは、「(ポジティブな回答の割合－ネガティブな回答の割合) × 100」と定義。設問の詳細については、弊社発行「2022年度賃貸住宅市場調査」をご参照

1 詳細は拙稿 MRR.209「東京都心の賃貸住宅」をご参照

世界が進むチカラになる。

リーシングの追い風となる3つの要因

以下の通り、マクロ経済統計やフィールドリサーチによって得られた情報を基に、筆者は(1) 東京都への人口の転入超過回帰、(2) ハイブリッドな働き方の定着、(3) 住宅価格の高騰、等がリーシング環境改善の背景と考えている(図表2)。

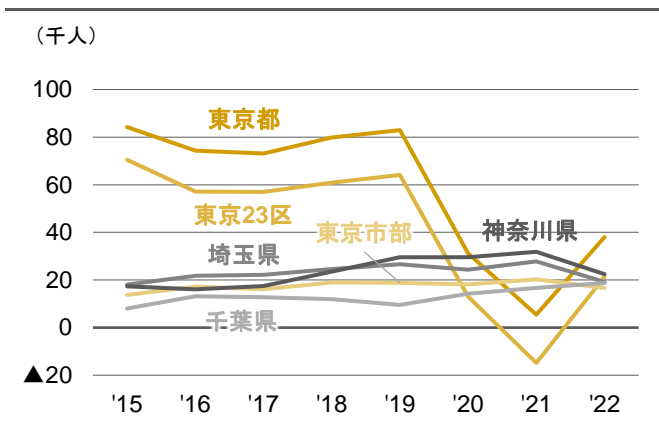
図表2: リーシングトレンドの追い風となる要因

	シングル		ファミリー	
	東京23区	その他首都圏	東京23区	その他首都圏
(1) 東京都への人口の転入超過回帰	○		○	
(2) ハイブリッドな働き方の定着	○		○	○
(3) 住宅価格の高騰	○	○	○	○

出所 三菱UFJ信託銀行

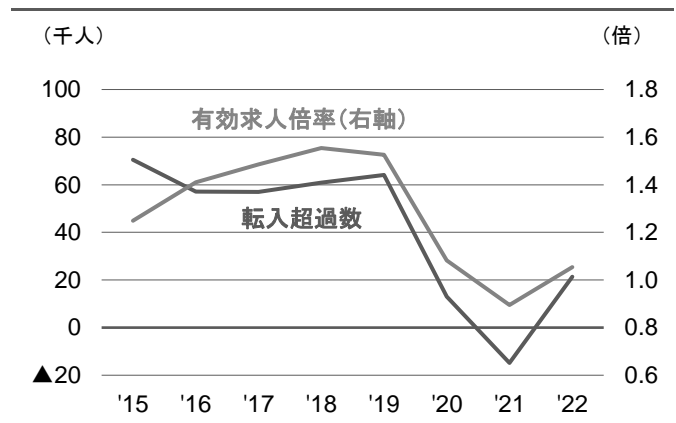
1. 東京都への人口の転入超過回帰

図表3: 首都圏の転入超過者数



出所 総務省「住民基本台帳人口移動報告」

図表4: 転入超過者数と有効求人倍率の関係(東京都)



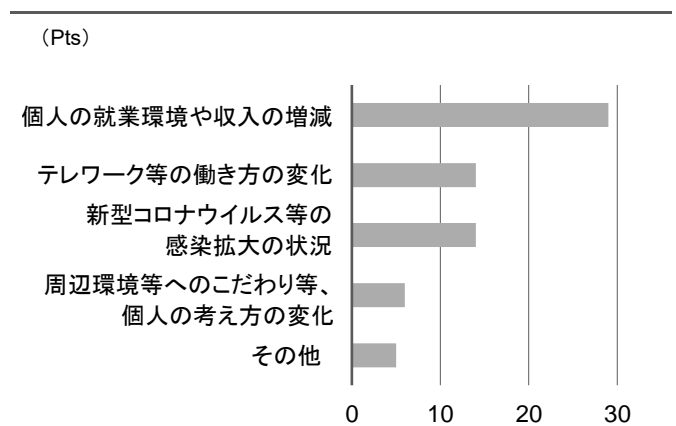
出所 総務省「住民基本台帳人口移動報告」、厚生労働省「一般職業紹介状況」
注 転入超過者数は東京23区、有効求人倍率は東京都の数値

東京都の就業環境と人口流入は、過去から明確な相関関係が見られており¹、足許では就業環境回復が人口の転入超過回帰に繋がっている

(図表4)。結果として、賃貸住宅のリーシング環境への追い風の一因になっていると考えられる。人口流入の多寡は賃貸住宅のニーズの増減に直結しており、その稼働率や賃料にも影響を及ぼす。

足許の東京都の就業環境を見ると、有効求人倍率は底を打ち回復に転じている。また、同時に人口の転入超過も増加していることが確認できる。直近の2022年12月の東京都の有効求人倍率は1.35倍(前年同月比+0.45倍)と回復トレンドは継続しており、今春の引っ越しシ

図表5: 今後1年間のリーシングマーケット全体に与える影響が大きいと考える項目



出所 三菱UFJ信託銀行「2022年度賃貸住宅市場調査(ご回答社数24社)」

注 1位: 2pts 2位: 1ptsとして計算し、合計値を集計。合計ptsは68pts

世界が進むチカラになる。

ーズンにも追い風に期待が出来そうだ。

なお、弊社の「賃貸住宅市場調査」においても、今後1年間のリーシングマーケット全体に与える影響が大きいと考える項目として、「個人の就業環境や収入の増減」が最上位の回答となっている（図表5）。リーシング市場の関心事となっていることが確認できる。

2. ハイブリッドな働き方の定着

ハイブリッドな働き方の定着による影響は、(a) 入社前提の住宅選び、(b) テレワークにも適した間取りへのニーズ、の2つの視点から捉えられる。

(a) 入社前提の住宅選びは、東京23区のシングルタイプの賃貸住宅のリーシングに追い風になるだろう。

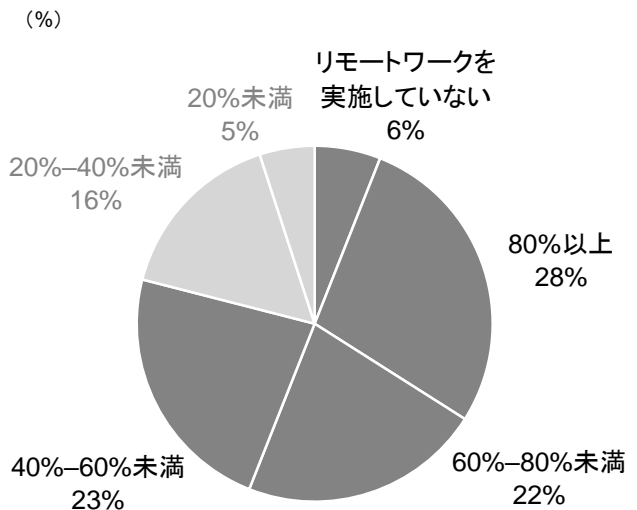
コロナ禍の直後においては、賃貸住宅の選び方に大きな変化が見られた。テレワーク等の普及による入社頻度の低下とともに、居住地を重視しなくなる傾向が生じた。とりわけ、若年層の東京都への転入減少等によって、東京都心のシングルタイプの賃貸住宅について需要の減少が指摘されていた。つまり、入社前提ではない住宅選びが広がっていた。

こうした住宅選びの傾向は、就業環境の回復に加え、入社とテレワークの併用を前提としたハイブリッドな働き方の定着によって解消に向かっている。弊社のオフィステナント企業に対するアンケート調査によれば、今後従業員に週に2日以上（入社率40%以上）の出勤を求める企業の割合は79%となっている（図表6）。

入社前提の住宅選びに徐々に戻っていく公算が高い。

また、ハイブリッドな働き方の定着は、(b) テレワークに適した間取りへのニーズを高め、首都圏全体のファミリータイプの賃貸住宅の追い風になっていると考えられる。テレワークの定着によって、より広い間取りを求める居住者が増えた。物件の供給状況等といったその他の要因もあると思われるが、実際にファミリータイプのリーシング環境は改善傾向が確認されている。不動産アセットマネージャーへのヒアリングにおいても「シングルタイプよりもファミリータイプのほうが、賃料のアップサイドを取れるケースが多くなっている」、「（シングルタイプについても）以前と比べると面積が大きい物件の賃料が強含みしやすい」といったコメントが散見される。

図表6: 今後の入社率の予定（2022年8月時点）

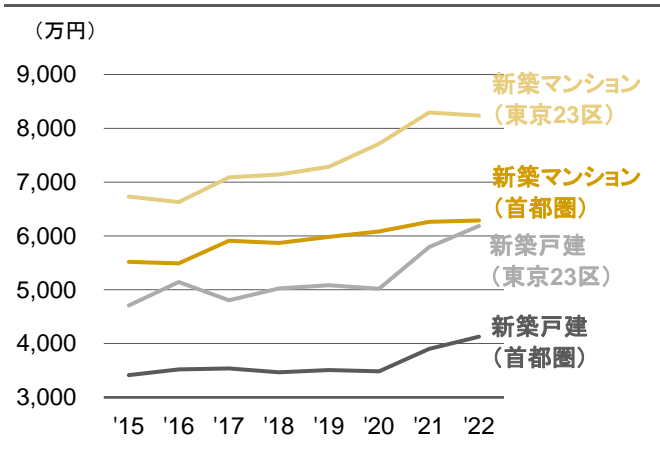


出所 三菱UFJ信託銀行「2022年度オフィスアンケート結果（ご回答社数211社）」

世界が進むチカラになる。

3. 住宅価格の高騰

図表 7: 新築マンション・戸建の価格



出所 不動産経済研究所「首都圏新築マンション市場動向」、東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」

住宅価格の高騰も、賃貸住宅のリーシング環境の追い風になっている可能性がある。

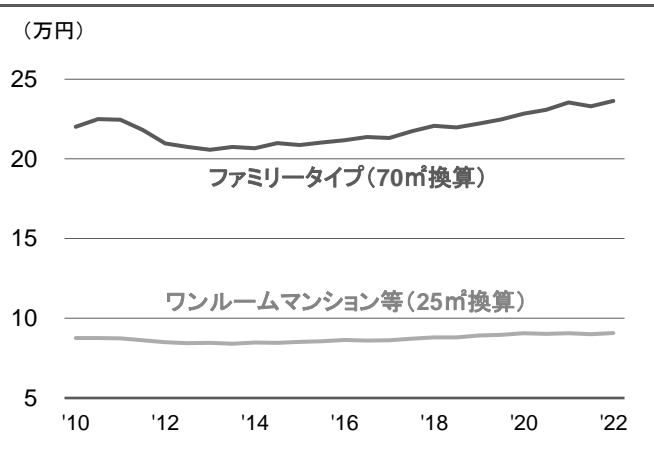
首都圏では住宅価格の高騰が続いている。とりわけ、東京 23 区での上昇幅が大きく、2022 年は 2017 年比で、新築マンションで+16.2%、新築戸建で+28.7%の販売価格の上昇が生じた。良好な住宅ローンの調達環境や共働き率の上昇が家計の住宅取得能力を支えている面はあるものの、こうした価格上昇は住宅取得のハードルを高くしていることは間違いない。

一方で、同期間での賃貸住宅の賃料の上昇率はシングルタイプで+4.1%、ファミリータイプで+8.8%に止まっており、賃貸住宅に住み続けることを選択するインセンティブが生じている可能性がある。実際、国土交通省の調査によれば、「賃貸住宅」から「賃貸住宅」に住み替える割合に上昇が見られている。ライフステージの変化等に合わせて、住宅取得を行う代わりに別の賃貸住宅へ住み替える割合が高まっているかもしれない。

より安心感を持って投資できるアセットタイプに

首都圏の賃貸住宅のリーシング環境は改善傾向にあるが、上記のように一過性ではない要因に支えられていると考えられる。不動産投資家にとってより安心感を持って投資できる環境になったといえよう。

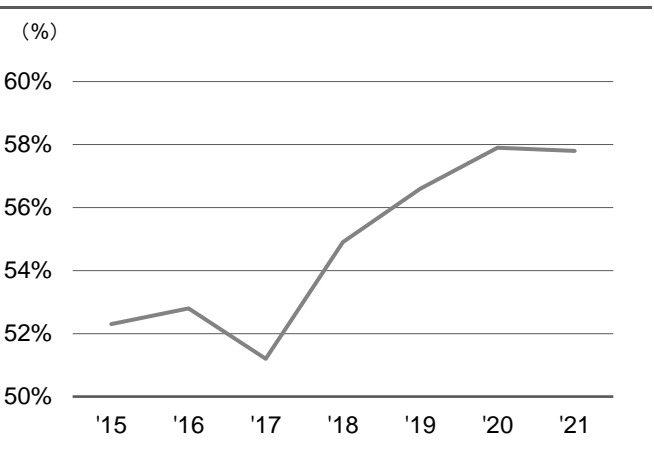
図表 8: 賃貸マンションの賃料



出所 日本不動産研究所・アットホーム・ケンコーポレーション「住宅マーケットインデックス」

注 ファミリータイプは 70 ㎡、ワンルームマンション等は 25 ㎡に換算した賃料

図表 9: 「賃貸住宅」から「賃貸住宅」へ住み替える割合 (首都圏)



出所 国土交通省「住宅市場動向調査」

三菱 UFJ 信託銀行 不動産コンサルティング部
船窪 芳和

世界が進むチカラになる。

本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。

ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。その正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなんら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家にご相談の上、お客様の責任においてご判断ください。

本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。

弊社はいかなる場合においても、本資料を提供したお客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。

本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されており、弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。

本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。

上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。

世界が進むチカラになる。