

東京都内の賃貸住宅稼働率の将来予測

～稼働率は20年下期で低下し、その後に回復へ～

株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950

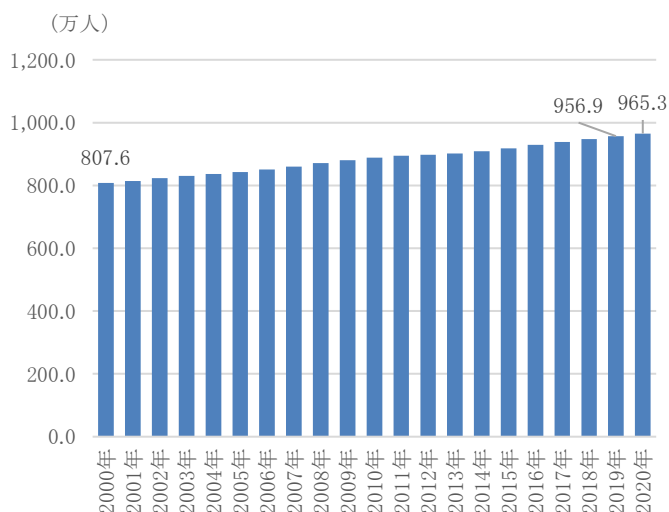
新型コロナウイルスが不動産市況に影響を及ぼす中で、賃貸住宅市場においては、東京23区で旺盛な需要を支えてきた人口に変調の兆しがみられる。今回は最近の人口関連のトピックを押さえながら、J-REITが保有する都内の賃貸住宅の今後の稼働率を予測する。

東京23区の人口推移と2020年の傾向

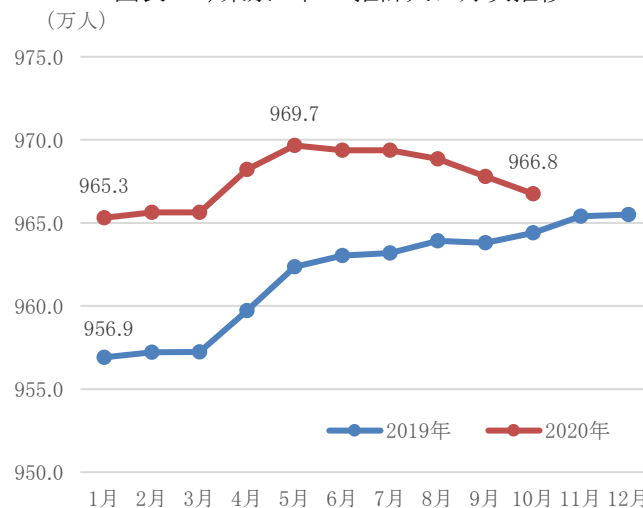
東京23区の人口は2000年から一貫して増加が続いており、2020年1月1日時点の推計人口は965万3,112人で、2000年からの20年で約20%増加した(図表1)。

コロナ禍の影響が及び始めた2020年の推計人口の月次データを前年と比較すると、5月までは例年通りの波動がみられたが、6月から減少に転じている(図表2-1)。図表2-2で、2020年の人口と月ごとの人口増減を、日本人と外国人それぞれについて示した。3月以降、外国人の減少が続いていることが分かる。東京都の外国人人口は四半期ごとに公表されており、23区の外国人は2020年1月時点の485,967人から2020年10月には約7.2%減の451,207人となっている。

図表1) 東京23区の人口推移(各年1月1日)



図表2-1) 東京23区の推計人口月次推移



図表2-2) 2020年の東京23区の推計人口推移と日本人・外国人増減

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
東京23区	9,653,112	9,656,340	9,656,295	9,682,088	9,696,631	9,693,701	9,693,789	9,688,482	9,677,973	9,667,510
日本人増減	-692	1,464	1,350	32,931	18,471	-208	4,078	28	-3,968	-4,988
外国人増減	-1,192	1,764	-1,395	-7,138	-3,928	-2,722	-3,990	-5,335	-6,541	-5,475

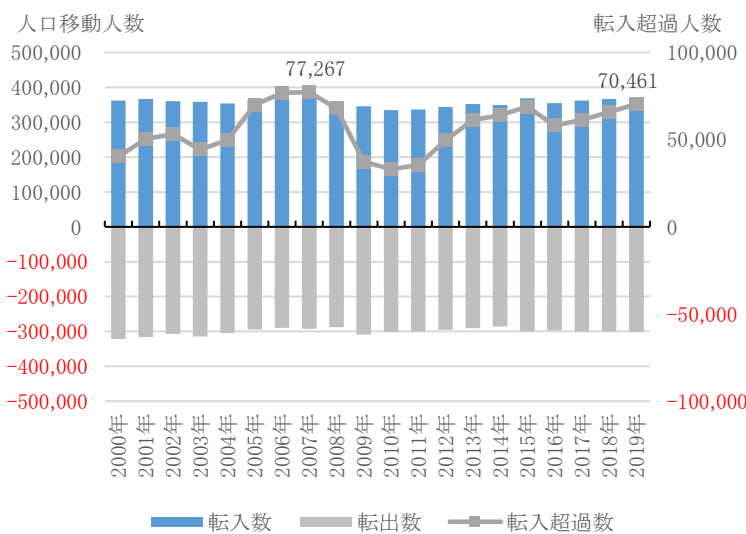
出典: 東京都総務局「東京都の人口(推計)」

推計人口のうち外国人減少の要因は、都外への転出のほかに、出国や帰化など多様であるが、一時帰国した後に再入国ができないケースや、留学生の一時的な減少など、コロナに起因するものが多いと考えられる。

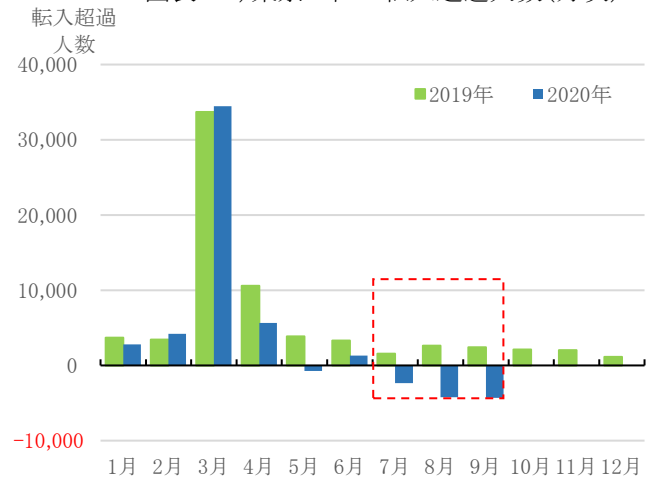
東京 23 区からの転出増加と移動先

東京 23 区は、人口の転出入についても一貫して転入超過で推移しており、2019 年の転入超過数は 70,461 人となり、リーマンショック前の 7 万人台の水準に回復した(図表 3)。しかし 2020 年のデータを月別で前年と比較すると、2020 年 5 月に初めて転出超過となり、7 月以降は 3 カ月連続で転出超過となっている (図表 4-1)。

図表3) 東京23区の人口移動と転入超過人数(年次)

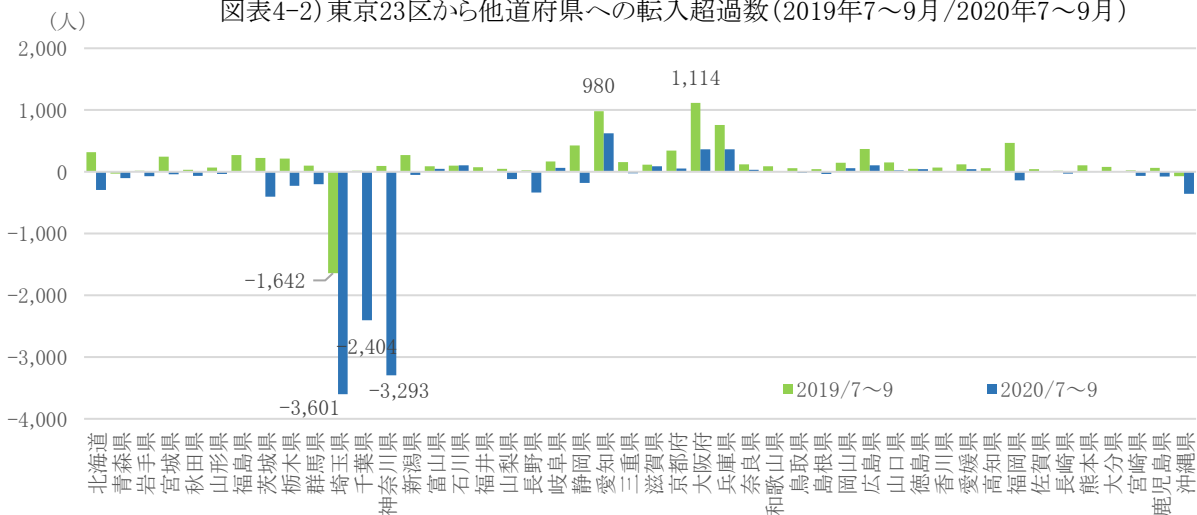


図表4-1) 東京23区の転入超過人数(月次)



※2020 年データは 9 月まで

図表4-2) 東京23区から他道府県への転入超過数(2019年7~9月/2020年7~9月)



出典: 総務省「住民基本台帳移動報告」※図表 3、4-1 は日本人データ、図表 4-2 は総数

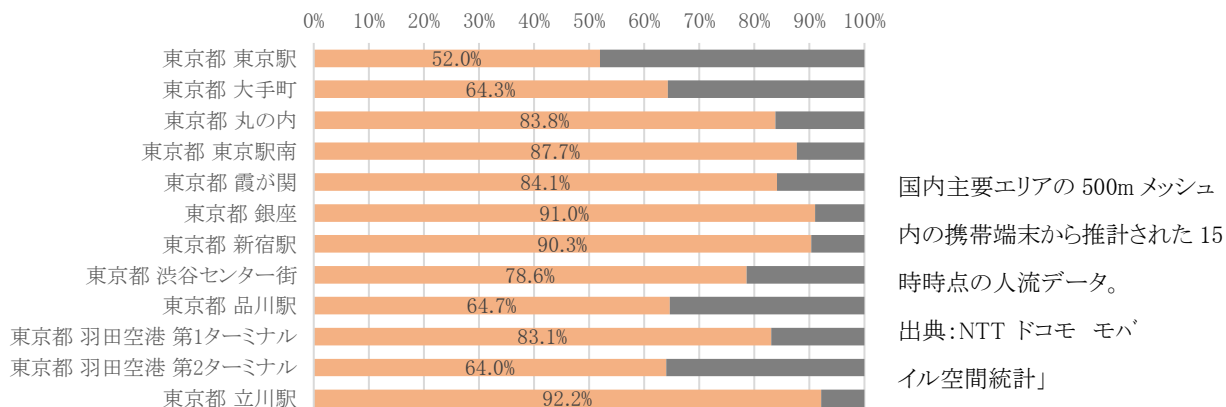
図表 4-2 では、2020 年 7~9 月と、前年同期の、東京 23 区から道府県別の転入超過数をグラフで示した。2020 年 7~9 月の転出超過の要因は隣接する埼玉県、千葉県、神奈川県への転出超過である。前年同期の転出超過は埼玉県のみであったことを鑑みると、住まいの東京一極集中から隣接県への分散が始まった可能性がある。ただし、転出超過の人数はまだ少なく、通年では 30,000

人程度の転入超過に着地するものと思われる。

都心ターミナルの人流はコロナ前の5～9割

内閣官房「新型コロナウイルス感染症対策 HP」で日次更新されている人流データによれば、東京都の主要エリアにおける人流の減少率の11月1～19日の平均値は、感染拡大前に比べ、52.0%から92.2%である。都心部ターミナルの人流減少はオフィスワーカーの減少も主な要因となっている。テレワークの定着が示唆される結果からは、今後住宅需要の郊外志向が高まる可能性も考えられる。

図表5) 東京都主要エリアの人流減少率(11月平均)

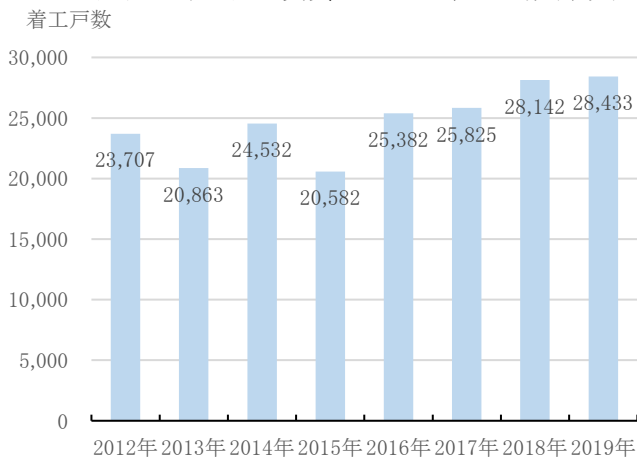


東京23区の住宅着工戸数の推移

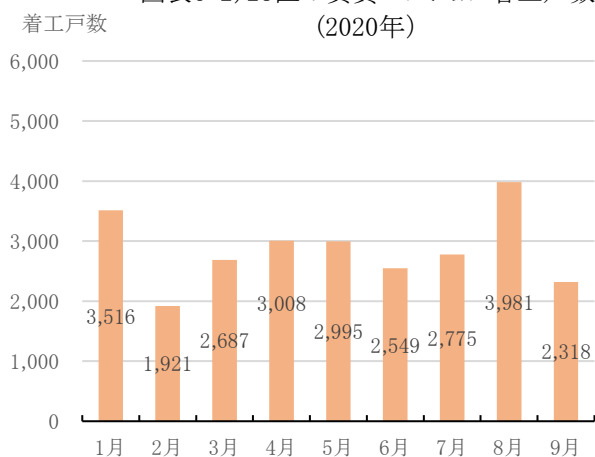
23区の賃貸マンション着工戸数は、2013年と2015年は減少したものの2万戸台で推移しており、2019年は28,433戸と2012年以降では最も多くなった。

2020年の着工戸数は、1月から9月までの累計で約25,800戸となっており2020年の年間着工戸数は昨年同様に増加傾向が続く見通しである。これらが竣工する2021～2022年には市場に影響を及ぼす可能性がある。

図表6-1) 23区の賃貸マンション着工戸数(年次)



図表6-2) 23区の賃貸マンション着工戸数(2020年)



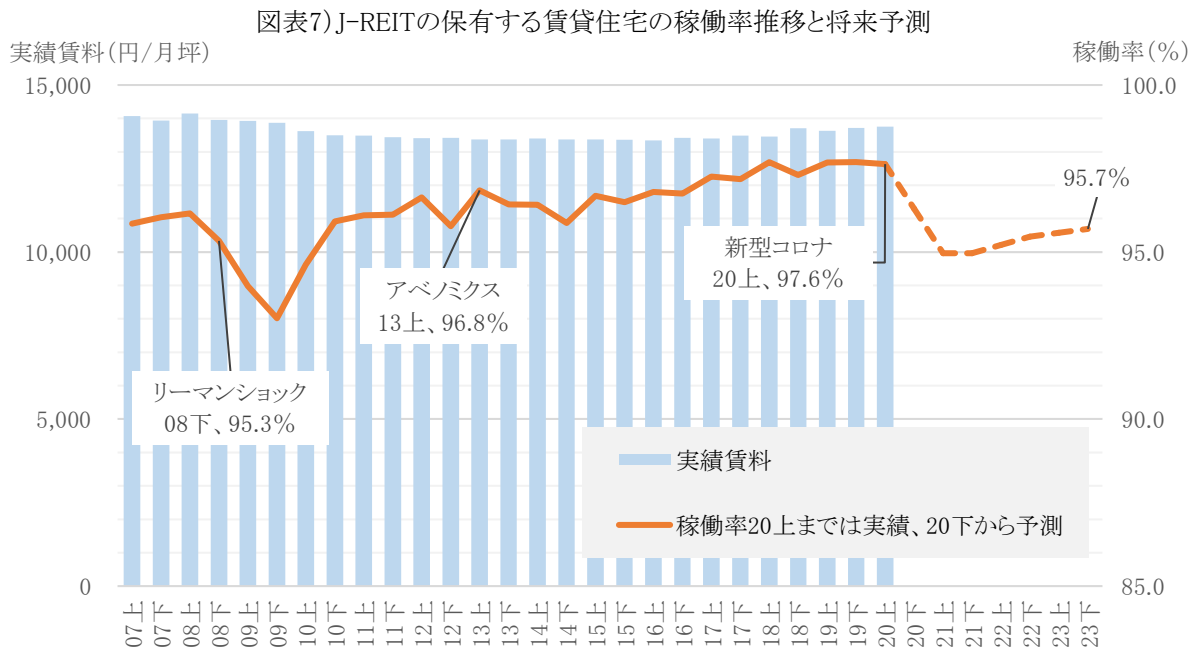
※賃貸マンション戸数は貸家共同住宅着工戸数のうちSRC造、RC造を集計

※2020年4月以降は公表形式の変更に伴い23区のほか東京都市部の数値を含む

出典:国土交通省「住宅着工統計」

J-REIT 保有の都内賃貸住宅の実績稼働率と今後の予測

図表 7 は 2007 年上期から 2020 年上期までの J-REIT 保有物件のうち、東京 23 区内のワンルーム（30 m²未満）とコンパクトタイプ（30 m²から 60 m²未満）の賃貸住宅で期末築年数が 20 年未満の実績賃料と稼働率を抽出し時系列観測したものである。これによると、実績賃料はおおむね安定的に推移しており、稼働率は経済状況によって変化すると考えられる。



(実績)

J-REIT が保有する東京 23 区における賃貸住宅（築 20 年以内）の稼働率は、07 年以降 90% を超える水準で推移している。08 年下期のリーマンショック期には、都心部の転入超過が減少（図表 3）し、稼働率は 09 年下期には 93.0% まで低下した。しかしながら、その後は回復がみられ、特に 13 年上期におけるアベノミクス以降 2020 年上期までは、回復傾向が鮮明となった。

(予測)

足元の状況を見ると、新型コロナウイルス（20 年上期）により、実質 GDP を初め各種マクロ経済変数は大幅なマイナス傾向となっている。こうしたマクロ経済の停滞で有効求人倍率が低下（東京都の有効求人倍率 1.19）するなどネガティブな要因を受けて、今後稼働率は低下すると予測される。しかし、一定期間を経てのコロナウイルス感染拡大の終息に伴う経済環境の改善により、企業活動が回復し転入増加となれば、23 年以降の稼働率は回復傾向になると予測される。

東京 23 区の総人口の減少傾向（図表 2-1）、外国人の減少（図表 2-2）、転出増加（図表 4-1、4-2）などの直近の人口の動きについてはコロナ禍を起因とする事象であるといえ、年ベースでどの程度の影響があるか、また今後も定着していくのかを見極める必要がある。また、市場へのインパクトについては、逐次注視していく必要があると考えられる。

また、この予測は J-REIT 保有物件をサンプルデータとしているが、このデータをベンチマークとして賃貸住宅の稼働率予測としても活用できると考えられる。

免責事項

当レポートは、投資判断のための情報提供を目的としたものであり、投資勧誘や特定の銘柄への投資の推奨を目的としたものではありません。内容は現時点での判断を示したに過ぎず、データ及び表現などの欠落、誤謬などにつきましては責任を負いかねますのでご了承ください。当レポートのいかなる部分もその権利は株式会社ティーマックスに帰属しており、無断で複製または転送などを行わないようお願いします。

<本件に関するお問い合わせ>

株式会社ティーマックス

〒100-0011 東京都千代田区内幸町 2-2-1 日本プレスセンタービル

TEL : 03-5501-2950 FAX : 03-5501-2951

E-Mail : ff_t@tmaxv.co.jp