

# 東京都内の賃貸住宅稼働率の将来予測

～稼働率は22年以降回復へ、今後は環境不動産の影響も注視～

株式会社ティーマックス  
不動産戦略室 03-5501-2950

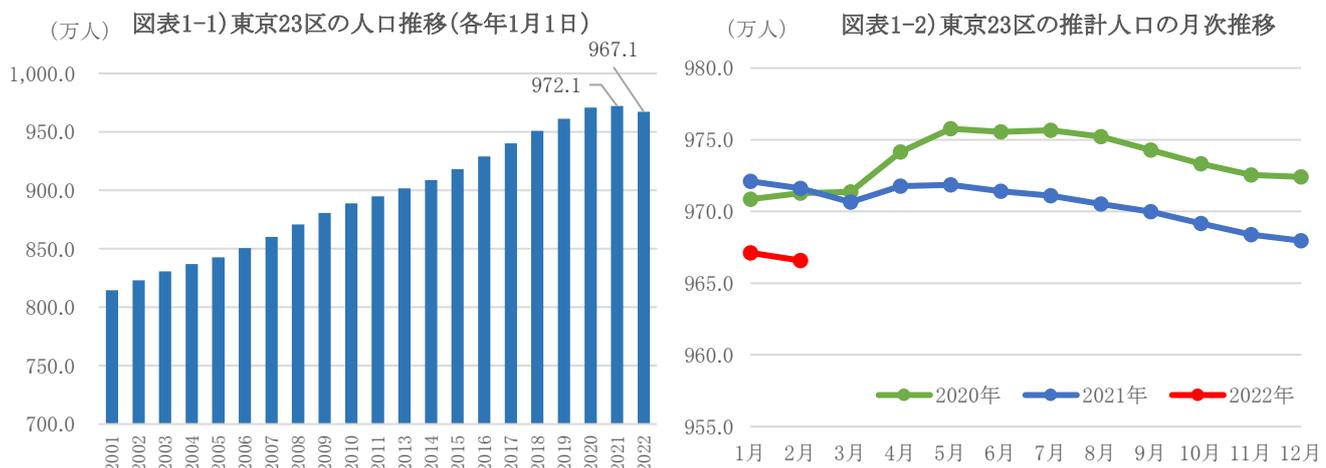
新型コロナウイルスの感染拡大が始まってから2年が経過し、収束までにはまだ時間を要する状況にある。賃貸住宅市場においては、東京23区で旺盛な需要を支えてきた人口に変調の兆しがみられる。今回は最新の人口動態や住宅着工数の動向などを把握し、J-REITが保有する都内の賃貸住宅の今後の稼働率を予測する。

## 東京23区の人口推移と2022年の傾向

東京23区の人口は90年代後半から一貫して増加が続いていたが、2021年をピークに2022年は減少に転じた（図表1-1）。2022年1月1日時点の推計人口は967万1,141人であり、前年比で49,891人の減少となった。

コロナ禍の影響が及び始めた2020年以降の推計人口を月次で追うと、2020年3-5月期には、人口の増加がみられたものの、その後7月までは横ばいであり、8月からは人口の減少傾向が表れ始めた（図表1-2）。2021年3-5月期は人口の増加傾向はみられたが、2020年と比べるとその増加率は鈍化している。その後も2022年2月の時点でも人口の減少傾向は続いている。

こうした人口減少の背景を探るべく、国内の人口移動状況と外国人の流入状況を参照する。

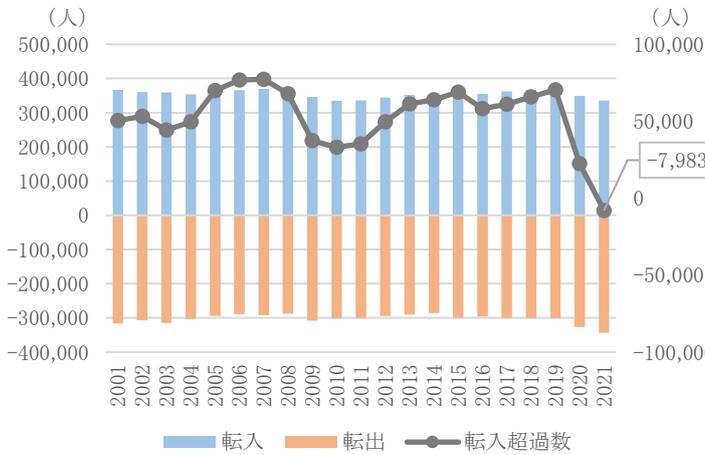


出典:東京都総務局「東京都の人口(推計)」

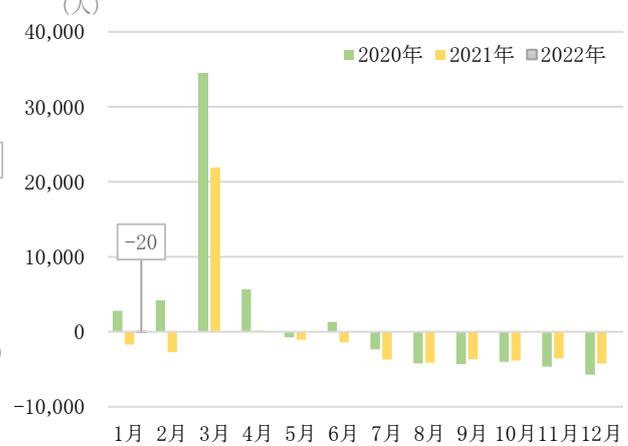
図表2-1は、人口増減のうち出生及び死亡による人口増減を含まない人口の社会増減の動向を示している。東京23区の転入超過数は2019年まで一貫してプラスの値であったが、新型コロナウイルスの影響が出始めてからはその転入超過数は落ち込み、21年にはついにマイナスに転じた。図表2-2で月次データをみると、2020年の7月以降は2021年3月を除いて転出超過が続い

ていることがわかる。東京 23 区への人口流入は、コロナ禍において影響をダイレクトに受けているようだ。

図表2-1) 東京23区の人口移動と転入超過人数(年次)



図表2-2) 東京23区の転入超過人数(月次)



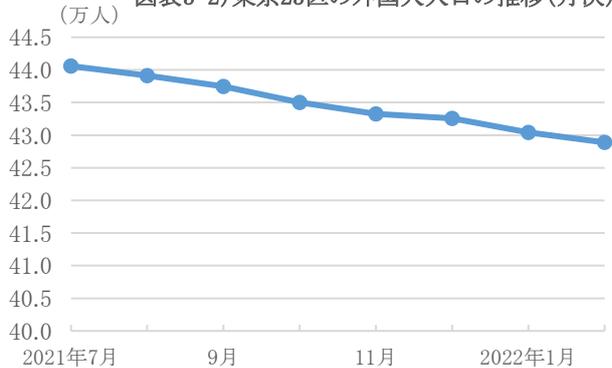
※日本人移動者の集計 出典:総務省「住民基本台帳移動報告」

続いて、外国人人口の変化を見ていく。図表 3-1 によると、2015 年から 2020 年までは年平均 2.7 万人程度の増加傾向がみられていたが、その後はやはり減少に転じている。2021 年以降の外国人人口の増減を月次で見ても月平均で 1,800 人弱の減少がみられ、2022 年 2 月現在でも人口減少には歯止めがかかっていない。こうした背景には、入国規制などによる技能実習生や外国人留学生の入国数の減少が大きく関わっていると考えられるほか、多くの外国人労働者を雇用したサービス業の低迷も影響している可能性がある。

図表3-1) 東京23区の外国人人口



図表3-2) 東京23区の外国人人口の推移(月次)



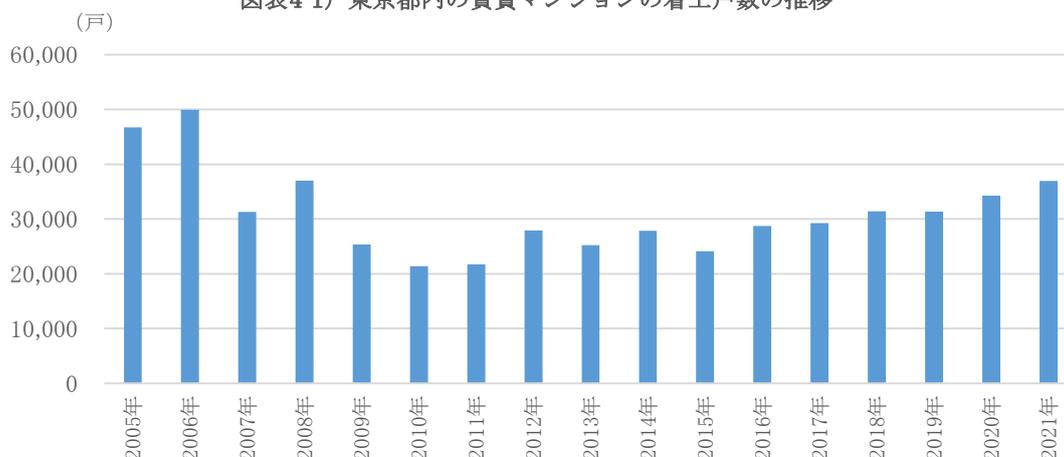
出典:総務省「住民基本台帳移動報告」

### 東京都内の住宅着工戸数の推移

都内の賃貸マンション着工戸数は、2006 年をピークとして、その後 2007 年には建築基準法の改正、2008 年以降はリーマンショックの影響などを背景に低水準での推移が続いていた。その後も消費増税前の駆け込み需要などに伴って微かな増減を繰り返していたものの、2015 年以

降は緩やかな増加傾向がみられている。新型コロナウイルスの影響が続いた 2021 年に関しても住宅着工戸数の増加率は上昇した。

図表4-1) 東京都内の賃貸マンションの着工戸数の推移



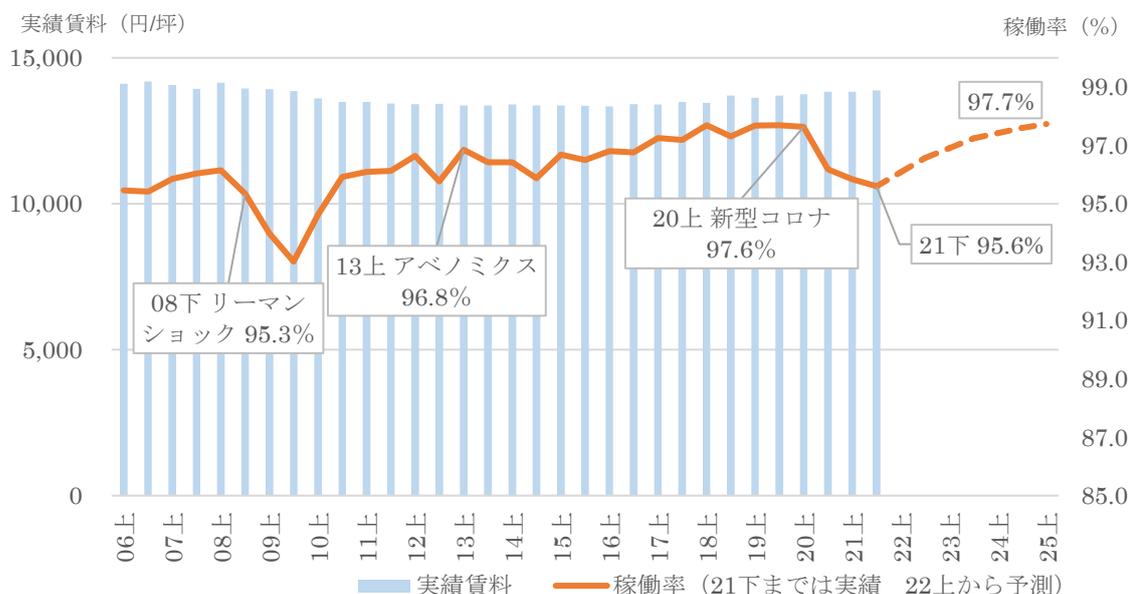
出典:国土交通省「住宅着工統計」/貸家共同住宅着工戸数のうち、SRC造、RC造を集計

今後の賃貸マンションの着工戸数の見通しは、今後も現在の増加傾向が維持される可能性がある一方で、新型コロナウイルスが流行し始めて以来、建築物価の高騰や人口減少による需要面での変化が徐々に表れてくる可能性もある。

### 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 5 は 2007 年上期から 2021 年下期までの J-REIT 保有物件のうち、東京 23 区内のワンルーム (30 m<sup>2</sup>未満) とコンパクトタイプ (30 m<sup>2</sup>から 60 m<sup>2</sup>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ものと考えられる。

図表5)J-REITの保有する賃貸住宅の稼働率推移と将来予測



#### (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。その後は回復がみられたが、20 年上期をピークに減少に転じ、21 年下期には 95.6% になった。

#### (予測)

新型コロナウイルス（20 年上期）による実質 GDP の減少は今後、歯止めがかかると予想されており、そうしたマクロ経済の回復に伴って東京 23 区の雇用力も回復し、賃貸住宅の稼働率も今後は回復していくものと予想される。とはいえ、今後の新型コロナウイルスの蔓延状況によっては経済動向も影響を受ける恐れがあるため、冷静に動向を見極める必要があると予想される。

また、今後の稼働率に影響を及ぼす要因の一つとして環境不動産の動向についても調査した。現状では供給が少なく、稼働率等への影響もほとんどないが、今後はどうか。

全国で住宅性能評価業務等を手掛け、環境不動産に詳しいハウスプラス住宅保証株式会社及びハウスプラス確認検査株式会社によると、「現状では戸建てに比べてマンションを対象にした ZEH-M<sup>i</sup> 認証の普及は限定的で、施主の環境不動産のインセンティブは高くないが、マンションの ZEH 化に関わる権利問題や、太陽光パネルの設置面積の不足など技術的な問題解決が課題となる。」とのことである。2050 年のカーボンニュートラル達成に向けて環境不動産への投資圧力が高まるなか、こうした課題が解決されるのに伴い、環境不動産の着工数は増加する可能性があり、将来的に稼働率への影響も考えられるなど、動向に注視する必要がある。

---

<sup>i</sup> Net Zero Energy House Mansion

#### 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