

不動産市場・ショートレポート

新たな危機・新たな環境と不動産市場⑦／賃貸市場(住宅)

2022年10月7日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第1部 副主任研究員／前田聡紀

■東京23区の賃貸マンション需要は、単身世帯の増加とその選好の高さに支えられてきた。

コロナ禍を通じ、キャッシュフローの安定性が高い賃貸マンション(以下、賃貸Mと呼ぶ)への投資が活発化している。ここでは市場規模(=賃貸M需要)が最も大きい東京23区に着目し、<賃貸M需要(世帯数)=全世帯数×賃貸M居住率>との視点にたち、同需要の内訳や要因、およびその方向性を俯瞰する。

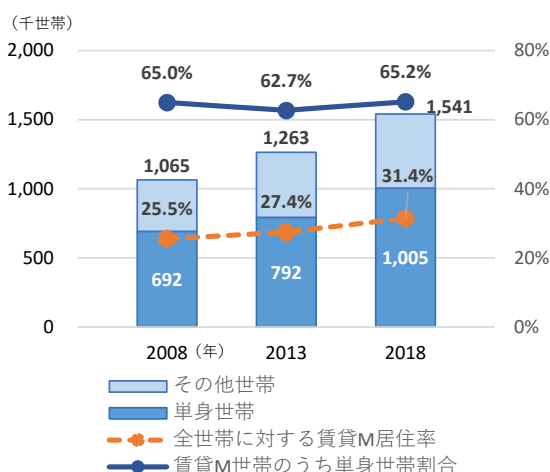
まず東京23区の<全世帯数>を見ると、足元の2022年8月時点では、少子高齢化やテレワーク等による人口流出の影響を受けながらも、532万世帯(住民基本台帳による世帯数)と過去最多を更新している。一方の賃貸M居住率は2008年の25.5%から2018年には31.4%へと上昇している。その結果、同10年間で東京23区の賃貸M世帯数は、106万世帯から154万世帯へと大幅に増加している(図表1)。

これには、非婚化・晩婚化等により、これまで「夫婦世帯=1世帯」であったものが「二つの単身世帯=2世帯」となり、単身世帯が増加したことが大きく影響している。実際に全世帯に対する単身世帯比率は過半数を占め、2015年の50.5%(国勢調査)から2020年には53.5%へと高まっている。先に示した10年間に賃貸M世帯数は48万世帯増加したが、その6割の31万世帯は単身世帯である。賃貸M世帯のうち単身世帯割合は一貫して6割を上回っている。

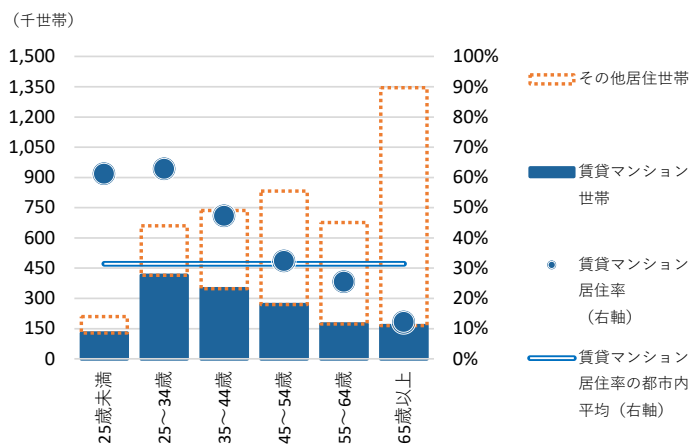
単身世帯については、その特徴である、①利便性を重視するため移動性が高い(持家志向が低い)、②扶養家族がいないため資産形成(持家)の必要性が低い、③魅力的な単身者向け分譲Mが少ない、等の理由から賃貸M居住率が高い。単身世帯の増加、単身世帯比率の高まりは、平均的な賃貸M居住率の上昇にも影響していると見ている。

以上の通り、東京23区における単身世帯の増加は、<全世帯数>および<賃貸M居住率>の2つの側面を通じ、賃貸M需要の増加に寄与してきたと言える。

図表1. 東京23区の賃貸マンション世帯数



図表2. 東京23区の世帯主の年齢別賃貸マンション世帯数および居住率(2018年)



出所)総務省「住宅・土地統計調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

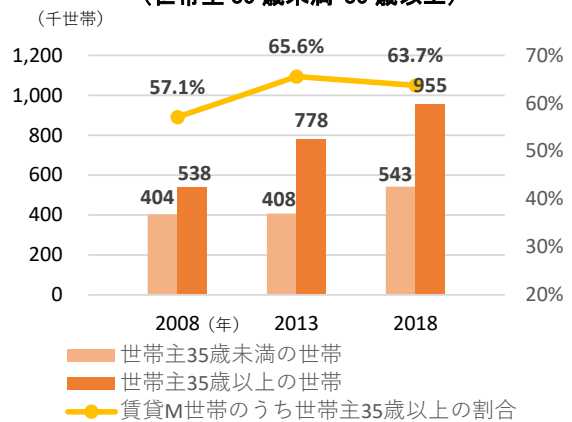
■今後の賃貸マンション事業には、増加する中年層および高齢層の取り込みが重要。

さらに世帯主年齢別に〈賃貸M居住率〉を見ると、単身世帯の多い25歳未満や25～34歳の若年層で高く、逆に結婚・出産等により家族形成が行われる35～44歳で大きく低下(=持家志向が上昇)し、その後も加齢とともに低下する(図表2)。賃貸M選好の強い若年層をターゲットに、シングルタイプなどの単身世帯用の賃貸Mを供給することは、理にかなった供給戦略であると言える。

ただし注意すべきは、賃貸M需要のボリュームである。実は、賃貸M居住率が最も低い65歳以上の世帯数は16万世帯(賃貸M需要全体に対する割合:11.0%)であり、25歳未満の13万世帯(同8.6%)よりも多い。今後の少子高齢化により、さらにその差は拡大すると見込まれる。また45～54歳は団塊ジュニア世代を含むため全世帯数が多く、賃貸M世帯数も27万世帯(同18.0%)と無視できないボリュームとなる。なおこの年齢帯以降の初婚者は限られることから持家への移行も少なく、今後も高齢者世帯のボリュームが膨らみ、賃貸M居住率を押し上げる可能性もある。

従来の賃貸M需要は、賃貸M居住率が高い35歳未満の若年層が約半数を占めていたため、例えば単身者向けの居室に対しては、家賃負担を抑えるための商品設計(居室面積を狭くする、間取り・設備を簡素化する等)が行われてきた。しかし今後は、35歳以上がより一層賃貸M需要の中心をなすため、賃料負担力の高い中年層には広い居室面積や優れた居住環境を、また高齢層にはバリアフリー設計や見守り設備など、商品設計上の各種工夫が求められると言えよう(図3)。

図表3. 東京23区の賃貸マンション世帯数
(世帯主35歳未満・35歳以上)



当社発行「不動産マーケットリサーチレポート」のご案内

本レポートは、当社の有償レポート「不動産マーケットリサーチレポート(年2回発行)」をもとに、一般の読者に向けて再編集したものです。将来予測を含む同有償レポートの内容および購入につきましては、当社HP(https://www.smtri.jp/service/report/market_research_report.html)をご参照下さい。

【お問い合わせ】投資調査第1部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/index.php>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。
5. 当社が行う業務に関して、当社および当社と密接な関係にある者が、お客さまから金銭または有価証券をお預かりすることはございません。