

賃貸住宅市場のマクロ分析の勧め (10)

東京圏の賃貸住宅市場 (千葉県)

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・サービヤーズ協会メンバー)、宅地建物取引士。

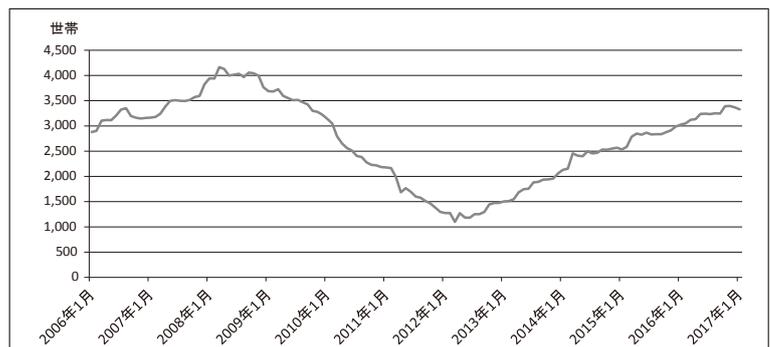
今回は千葉県の賃貸住宅市場について解説します。千葉県と前回解説した埼玉県とはいくつかの共通点があります。例えば、共に高度成長期に東京のベッドタウンとして発展したことから、埼玉県や千葉県には東京23区に通勤する〇〇都民と呼ばれる人が多く居住しています。またバブル時代までは、両県とも賃貸住宅に居住する世帯は夫婦と子から成る世帯が中心であったため、部屋数の多い間取りの物件が多く供給されていました(詳細は後述)。また、バブル時代に埼玉県ではさいたま新都心が、千葉県では幕張新都心が開発されました。一方で異なる点もあります。例えば、千葉県は、東京ディズニーランド、ららぽーとTOKYO-BAY、東京ドイツ村、新東京国際空港(現成田国際空港、2004年に改称)等、「東京」を冠にした施設名が多く、埼玉県より東京都との接続感が強い点です。賃貸住宅市場についても、千葉県の東京都に隣接する地域の市場は、埼玉県の東京に隣接する地域の市場よりも東京23区の市場により連動して推移しています。また、最近では東京湾アクアラインを利用して東京都や神奈川県に通勤する人の増加により木更津市周辺の千葉都民化が進んでいます。東日本大震災では、千葉市や浦安市で大規模な液状化が発生、外房の津波被害等、千葉県は東京圏で最も被害を受けた県でもあります。これらを踏まえたうえで、マクロデータから千葉県の賃貸住宅市場を見ていきましょう。

1. 需要と供給のバランス

最初に、千葉県の需要と供給のバランスを確認しましょう。賃貸住宅の需要の推移は賃貸住宅に居住する世帯数の推移で確認することができます。前回(第9回)と同様の手順で賃貸住宅に居住する世帯数の推

移を推定していきます。図1に総務省の「住民基本台帳月報」から作成した千葉県の世帯数の推移を示します。なお、季節変動を除くために12ヶ月の移動平均を採用しています。千葉県では世帯数が増加傾向にあります。増加幅はリーマンショックと東日本大震災の影響で、2009年から2012年前半にかけて縮小傾向にありましたが、2012年後半から拡大に転じ、2017年1月現在では月当たり約3,400世帯が増加しています。この数値に、賃貸住宅に居住する世帯割合を乗じることにより賃貸住宅に居住する世帯数推移を推定します。千葉県の賃貸住宅に居住する世帯割合は、総務省の「平成25年住宅・土地統計調査」から31.0%です。この世帯割合を図1のグラフの数値に乗じたものを図2に示します。これを千葉県の賃貸住宅の需要の推移として使用します。千葉県の賃貸住宅に居住する世帯は、2017年1月現在では月当たり約1,000世帯が増加していると推定できます。では、供給状況はどうでしょうか。図3は国土交通省の住宅着工統計から作成した千葉県の貸家着工数の推移です。こちらも季節変動を除くために12ヶ月の移動平均を採用しています。千葉県ではリーマンショック前のピーク時は約月2,000戸の賃貸住宅が着工されていました。それがリーマンショック、東日本大震災を経て約月1,100戸まで減少しま

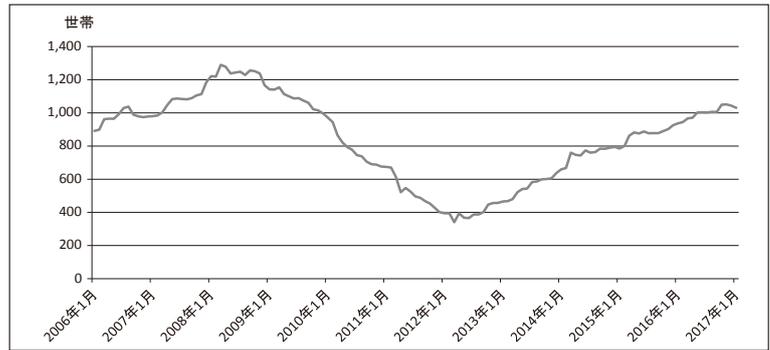
図1 千葉県の世帯数推移 (12ヶ月移動平均)



総務省「住民基本台帳月報」からタスが作成

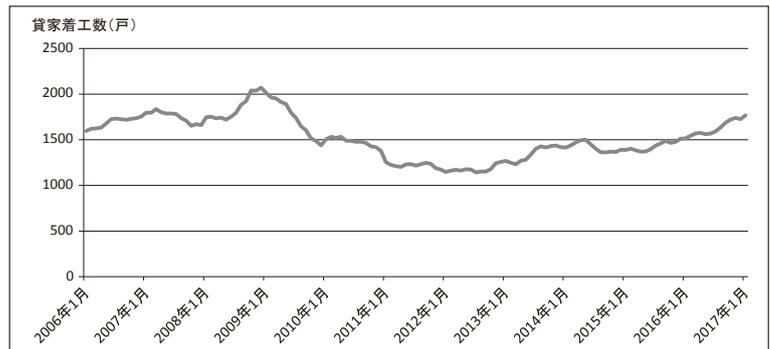
した。着工数が増加に転じたのは2013年からで、その後、政権交代による景気回復（アベノミクス）、相続税改正に伴う相続税対策としての賃貸住宅の建設増加、マイナス金利導入による金融機関の貸出態度の軟化の影響を受け、2017年1月現在では、ピーク時の約9割、約月1,800戸まで増加しています。全国の貸家着工数がミニバブル時の7割程度にとどまっていることを考慮すると、千葉県の貸家着工数の増加幅は大きく、相続税改正やマイナス金利の影響を強く受けていることがわかります。供給（貸家着工数推移）から需要（推定賃貸住宅世帯推移）を差し引いたグラフを図4に示します。全期間にわたって供給が需要を上回っていることがわかります。ここでポイントになるのが、供給のうちどのくらいの割合が建て替えであるかということです。供給が建て替えに伴うものであった場合は、賃貸住宅ストック数には影響を及ぼさないため、図4のグラフの値ほどは賃貸住宅ストック数が増加していないこととなります。ただし、相続税対策で賃貸住宅を建設する場合は、従前は賃貸住宅でないケースがほとんどと考えられます。この場合は、賃貸住宅ストックは純増となります。以上から、相続税対策の賃貸住宅着工数が増加してきた2014年以降は、賃貸住宅市場の空室率に対する影響も強くなっていると考えられます。では実際に株式会社タスの賃貸住宅空室率の指標である空室率TVI（TAS Vacancy Index：TAS空室インデックス）の推移を確認してみましょう。図5に千葉県の空室率TVIの推移を示します。なお、「全体」は賃貸住宅の全データを使用して算出した値で、連載第6回で解説した「住宅・土地統計調査」から算出できる空室率と比較することが可能です。「マンション系」は構造が鉄骨造（S造）、鉄筋コンクリート造（RC造）、鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）のデータのみを使用して算出した値、「アパート系」は構造が木造と軽量鉄骨造のデータのみを使用して算出した値です。

図2 千葉県の賃貸住宅に居住する世帯数推移推定（12ヶ月移動平均）



総務省「住民基本台帳月報」、平成25年住宅・土地統計調査 からタスが作成

図3 千葉県の貸家着工数推移（12ヶ月移動平均）



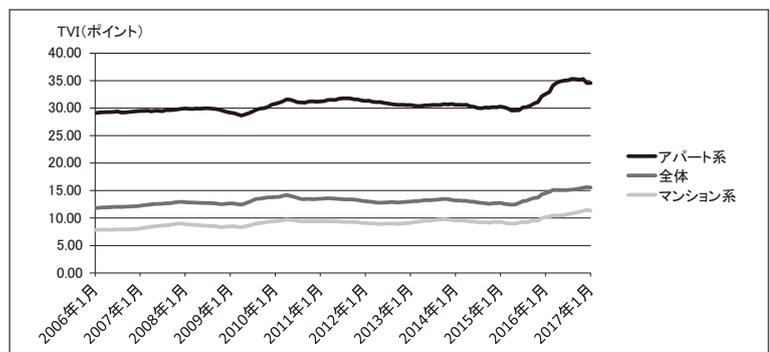
国土交通省「住宅着工統計」からタスが作成

図4 千葉県の貸家着工数－賃貸住宅世帯数推移



国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住民基本台帳月報」、平成25年住宅・土地統計調査 からタスが作成

図5 千葉県の空室率TVI推移



分析タス

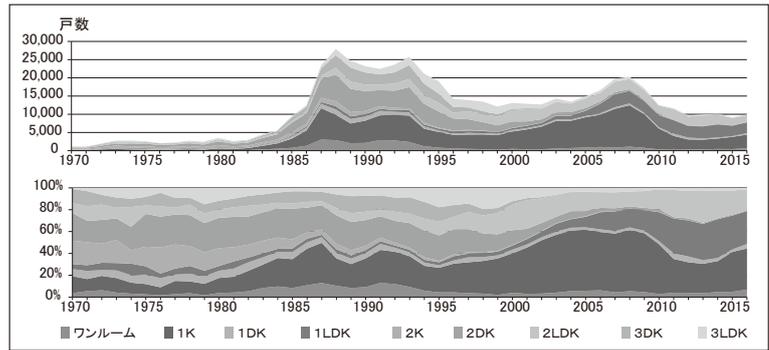
千葉県の空室率TVI（全体）は東京圏の中で埼玉県に次いで高い水準で推移しています。また相続税改正が施行された2015年1月以降は悪化傾向で推移してお

り、新規供給を需要の増加で吸収しきれない状況が読み取れます。次にアパート系とマンション系の空室率TVIを確認しましょう。後ほど詳細に解説しますが、マンション系の賃貸住宅の方がアパート系賃貸住宅よりも市場競争力のある立地に建設されている物件が多いことから、マンション系のほうがアパート系よりも空室率TVIが低い水準で推移しています。アパート系、マンション系共に空室率TVIは2015年1月から悪化傾向に転じていますが、特にアパート系空室率TVIの悪化幅が大きく、2年間で約5ポイント悪化しています。一方で、マンション系空室率TVIも約2ポイント悪化しています。これらから、千葉県では賃貸住宅市場全体で相続税対策の影響を受けていますが、特にアパート系の賃貸住宅に影響が顕著であることがわかります。

2. 単身者向け物件に偏った供給

視点を変えて、千葉県でどのような間取りが供給されてきたかについてみていきましょう。図6は千葉県で流通している物件がいつ新規供給されたかを間取り別にまとめたものです。上図が戸数、下図が同じ年に新規供給された物件の中で各間取りが占める割合を示しています。また、間取りは下から、ワンルーム、1K、1DK、1LDK、2K、2DK、2LDK、3DK、3LDKを示しています。供給が増加したことを示す山が2つあります。最初の山はバブル時代のもの、2つ目の山はリーマンショック前までのミニバブル時代のものです。千葉県は、東京23区と同様にミニバブルの山が大きくなっています。千葉県の東京23区に隣接した地域が、ミニバブル時に東京23区と連動して動いていたと考えられます。埼玉県と同様に千葉県では、バブル時代までは家族向けの間取りを中心に供給していました。この流れが変わったのは1995年です。東京圏では、賃貸住宅に居住する家族世帯数は1995年をピークに横ばい傾向で推移しているのに対して、単身世帯数は増加傾向にあります。このような世帯の推移に市場が反応して、単身向けの間取り（ワンルーム、1K）の供給に舵を切ったものと考えられます。また、2000年頃から始まった不動産投資ブームの影響もあります。これらについては第5回で詳細に解説していますのでご参照ください。1994年以降、千葉県では単身者向けの間

図6 千葉県の間取り別新規供給状況（上図件数、下図割合）

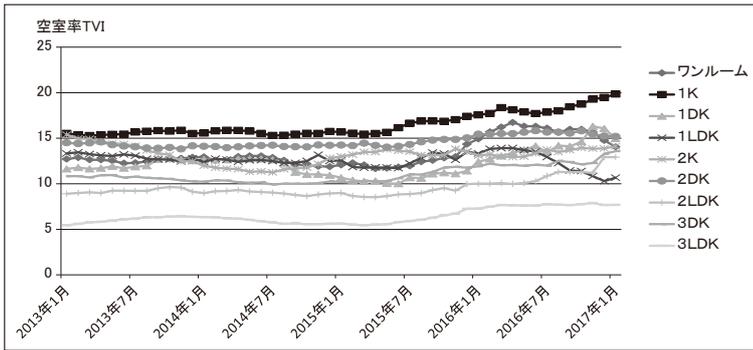


分析タス

取りの中でも1K中心に供給が偏っています。ミニバブル時の供給量は、バブル時の8割程度ですが、こと単身者向け間取りに限ってはバブル時よりも多く供給されていることがわかります。2003年頃から小家族向けの間取りである1LDKの比率が増加しましたが、相続税対策目的の賃貸住宅供給が増加した2014年頃から再び1Kの供給量が増加傾向にあります。なお、千葉県では家族向けの間取りである2LDKについては一定の供給が継続して行われています。古い間取りタイプである2K、2DK、3DK、面積の大きい3LDKの供給量は2000年ごろを境に減少しています。したがってこれらの間取りで流通している物件は築古のものが多くなっています。

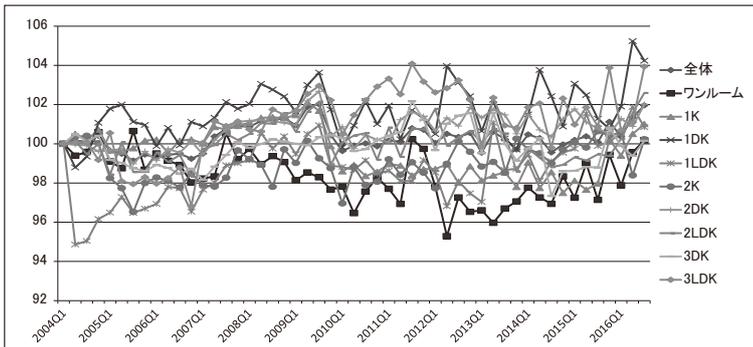
このような供給の偏りが賃貸住宅市場にどのような影響を及ぼしているのでしょうか。図7に千葉県の空室率TVIを間取り別に分析したグラフを示します。千葉県では、供給が多い1K、1Kと市場が競合するワンルームの空室率が高い数値で推移していることから、単身向けの間取りが供給過剰になっていることがわかります。また築古の物件の多い2Kや2DKも、空室率TVIが高い水準で推移しています。1Kの空室率TVIは、2015年初旬から悪化傾向にあります。では次に賃料の動向を確認しましょう。図8に千葉県の間取り別賃料指数の推移を示します。2004年の第1四半期を100とした四半期ごとの推移を示しています。間取り別賃料指数の推移からも、単身向けの間取りの賃料が低水準にあることが確認できます。特に、バブル時代に供給された築古物件が多いワンルームの賃料が低い水準で推移しています。一方で、新規供給の多い1Kの賃料は、ワンルームよりも若干高い水準で推移しており、ワンルームに対する競争優位が認められます。ただし、他の間取りと比較するといずれの間取りも、ミニバブル時においても賃料が低水準で推移しています。このよ

図7 千葉県間取り別空室率TVI推移



分析タス

図8 千葉県間取り別賃料指数推移 (2004年第1四半期=100)



分析タス

うに、賃料指数の推移からも、千葉県では単身者向けの間取りが供給過剰状態となっていることが確認できます。また、築古の物件が多い2Kについても賃料指数が低水準で推移しています。なお、連載第7回で解説したとおり、賃料指数は不動産会社に仲介を依頼できる優良な物件のデータのみで分析されていることに留意する必要があります。つまり、不動産会社に委託することができなくなった【経営難等物件データ】も含めると、単身向け物件の賃料はさらに悪化している可能性があるということです。

また、千葉県では、1LDKの賃料も低い水準で推移しています。千葉県ではもともと家族向けの賃貸住宅が主流であったことから、2DKや2LDK等の部屋数の多い間取りの賃貸住宅の提供割合が高くなっています。減少傾向にあるとはいえ、夫婦と子からなる世帯の世帯数は単身世帯に次いで多く、未だに部屋数の多い間取りに対する需要は高いことが考えられます。また、東京23区に比較して賃料水準が低いため、部屋数の多い間取りを選択しやすいという側面もあります。このような条件下で、千葉県では、夫婦のみもしくは夫婦と幼児1名等の小家族用と単身用の両方に利用可能な1LDKは、夫婦と小学生以上の子どもからなる家族や夫婦と2人以上の子どもからなる家族等が生活するに

は狭すぎ、単身者には広すぎるといふ、中途半端な位置づけにあることが考えられます。このため1LDKは、部屋数の多い間取りである2LDKや2DKに比較して、千葉県では市場競争力が弱いいため、賃料が伸び悩んでいることが考えられます。

3. どのような物件が空室となっているか？

不動産は立地が重要であるといわれます。賃貸住宅では、需要が旺盛な地域で、最寄り駅から10分未満ということが一つの目安とされています。また、同地域に競合が多すぎないことも重要です。これを念頭に置いて、千葉県でどのような立地に賃貸住宅が供給されてきたかを確認してみましょう。

図9～図12は、千葉県で建設された賃貸住宅を地図上にプロットした図です。それぞれ3つの時期に分けてプロットしており、

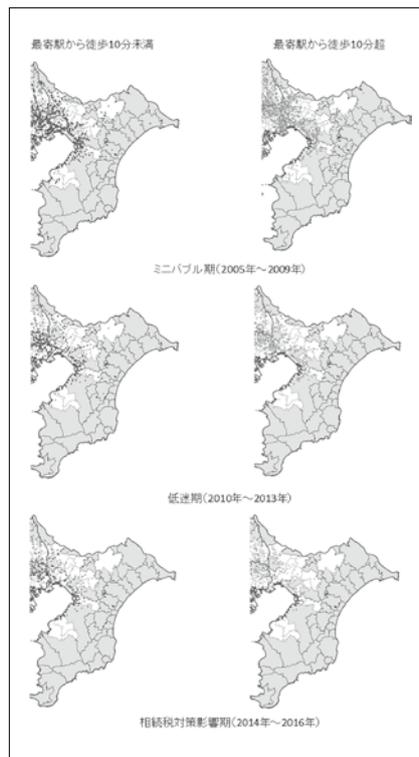
上からミニバブル期 (2005年～2009年)、低迷期 (2010年～2013年)、相続税対策影響期 (2014年～2016年) を示しています。また、地図上でグレーに塗りつぶされている自治体は平成22年～平成27年の国勢調査の間に人口が減少した自治体、白抜きの自治体は同期間に人口が増加した自治体を示します。

図9と図10の左側是最寄り駅から10分未満に立地する物件、右側是最寄り駅から10分超に立地する物件をプロットしています。また、図9はアパート系、図10はマンション系をプロットしたものです。第1節で解説したように、千葉県ではミニバブル期には大量の賃貸住宅が供給されていました。2016年後半から、賃貸住宅の着工数が増加していることが、メディアで盛んに取り上げられていますが、ミニバブル期に比較すると着工数は少なく、バブルというまでには至っていないことがわかります。アパート系(図9)とマンション系(図10)を比較すると、ミニバブル期には両方とも最寄り駅から10分超の物件が多く供給されていました。しかしミニバブル後に、マンション系は最寄り駅から10分未満の物件が中心になったのに対し、アパート系は引き続き最寄り駅から10分超の物件が多く供給されています。また、アパート系は人口が減少している地域にも多く供給されています。以上から、第9回で解説した埼玉

県と同様に千葉県においても、マンション系は比較的「立地ありき」で供給されているのに対し、アパート系は「土地ありき」で、立地として市場競争力の弱い物件が多く供給されている傾向があることが読み取れます。このような物件は、築浅の間はテナント付けができて、築年が古くなるにつれてテナント付けが困難になります。また、条件が同じ場合、マンション系の賃料はアパート系の賃料よりも10%程度高くなります。賃料の下落率は概ね年間1%ですので、築浅のアパート系の物件については築10年前後のマンション系の物件と競合することとなります。マンション系の方が市場競争力の高い立地に所在している物件が多いため、築浅のアパート系物件のテナント付けも苦労が強いられることとなります。これが、アパート系の空室率TVIがマンション系の空室率TVIよりも高くなっている要因と考えられます。

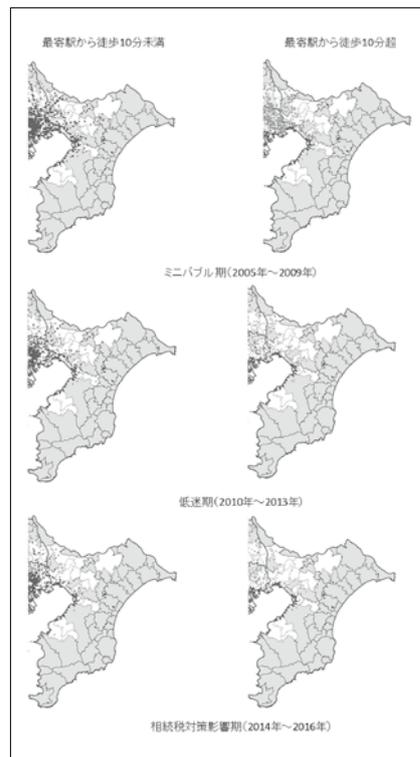
次に、図11と図12の左側は单身向け物件（ワンルームと1K）、右側は家族向け物件（ワンルームと1K以外）をプロットしています。また、図11はアパート系、図12はマンション系をプロットしたものです。千葉県においては、ミニバブル期には、アパート系、マンション系ともに单身向け物件を多く供給していました。ミニバブル以降は、アパート系、マンション系ともに家族向け物件の比重が増加しています。なお、前節でも解説したように、单身向け物件は既に供給過剰となっています。单身向け物件も築古の物件や立地が悪い物件は、テナント付けが困難になっていると考えられます。

図9 千葉県アパート系新規供給状況 (最寄駅からの距離で分類)



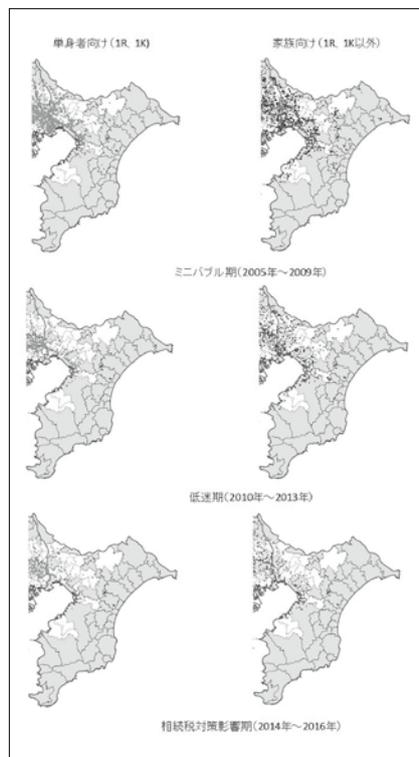
分析タス

図10 千葉県マンション系新規供給状況 (最寄駅からの距離で分類)



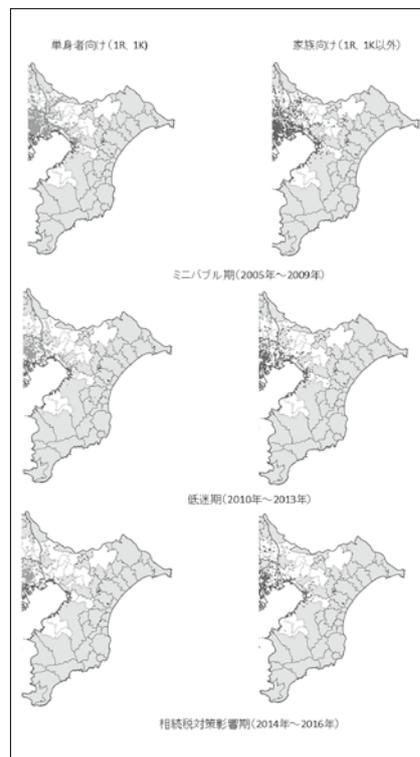
分析タス

図11 千葉県アパート系新規供給状況 (单身向け、家族向けで分類)



分析タス

図12 千葉県マンション系新規供給状況 (单身向け、家族向けで分類)



分析タス

4. 【経営難等物件データ】の空室はどのくらいあるか

連載第6回で解説したように、賃貸住宅データは、

A.賃貸経営に余裕があるオーナーの物件データ（管理会社や不動産会社の顧客データとして収集されるデータ）とB.【経営難等物件データ】（管理会社や不動産会社に管理や仲介を委託する余裕がなくなったオーナーのデータ）に分類できます。さらに、AはA1.【満室稼働データ】とA2.【空室募集中データ】に分解することができます。【空室募集中データ】に含まれる空室をA2-空、【経営難等物件データ】に含まれる空室をB-空とする（図13参照）と、以下の関係式を定義することができます。

$$A2-空 \div (A1 + A2) = \text{管理会社等の発表する空室率}$$

$$A2-空 \div A2 = \text{空室率TVI}$$

$$(A2-空 + B-空) \div (A1 + A2 + B) = \text{住宅土地統計調査の空室率}$$

これらの関係式を用いてA1.【満室稼働データ】とA2.【空室募集中データ】、B.【経営難等物件データ】の割合を算出してみましょう。管理会社等が発表している空室率は、賃料ベースやサブリースベースがほとんどですが、概ね5%~10%です。戸数ベースの空室率は不明ですが、ほぼ同じ範囲であると仮定し、ここでは平均が7.5%であると仮定します。また、【経営難等物件データ】の空室率（=B-空÷B）が30%~50%の範囲であると仮定して算出しました。

図14に、B.【経営難等物件データ】の空室率が30%、40%、50%の場合のA1.【満室稼働データ】とA2.【空室募集中データ】、B.【経営難等物件データ】の割合とその際の【経営難等物件データ】の空室であるB-空が空室ストックに占める割合を示します。

千葉県では、【経営難等物件データ】の空室率が30%の場合、【経営難等物件データ】が賃貸住宅ストックに占める割合は約56%で、【経営難等物件データ】の空室が空室ストックに占める割合は約83%です。同様に【経営難等物件データ】の空室率が40%の場合、【経営難等物件データ】が賃貸住宅ストックに占める割合は約38%で、【経営難等物件データ】の空室が空室ストックに占める割合は約77%。【経営難等物件データ】の空室率が50%の場合、【経営難等物件データ】が賃貸住宅ストックに占める割合は約29%で、【経営難等物件データ】の空室が空室ストックに占める割合は約74%であると推測されます。

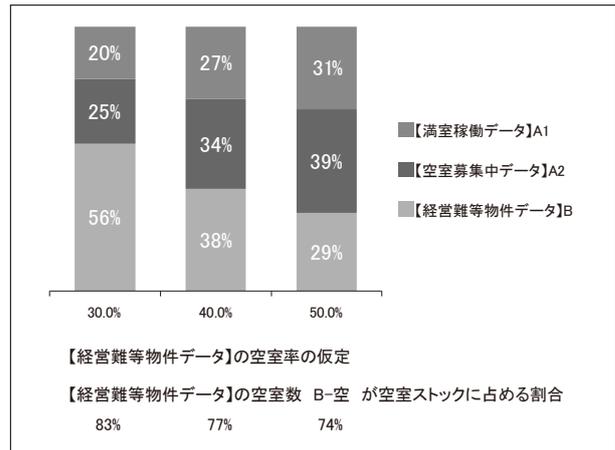
5. まとめ

千葉県の【経営難等物件データ】の割合は埼玉県よ

図13 賃貸住宅データの構造

【満室稼働データ】	
A1:	総戸数
【空室募集中データ】	
A2-空:	空室数(不動産会社が仲介)
A2:	総戸数
【経営難等物件データ】	
B-空:	空室数(募集委託無し)
B:	総戸数

図14 千葉県の【満室稼働データ】と【空室募集中データ】、【経営難等物件データ】の割合と【経営難等物件データ】の空室が空室ストックに占める割合の推定



「平成25年住宅・土地統計調査」等からタスク分析

りも高くなっています。ただし、千葉県の賃貸住宅の新規供給状況プロット地図（図9~図12）からわかるように、千葉県で流通している住宅情報提供会社の賃貸住宅データは、千葉市以西、いわゆる千葉都民エリアに偏っています。一方で、「住宅・土地統計調査」から算出した空室率の元データは、千葉県全域、つまり千葉市以東のデータも含まれています。したがって、千葉県の【経営難等物件データ】の割合の値は、住宅情報提供会社の所有するデータ範囲と「住宅・土地統計調査」のデータ範囲の違いに影響を受けている可能性があります。同様に、今回解説した新規供給の分布や空室率TVI、賃料指数の推移もまた、千葉市以西の市場に偏っていることを考慮する必要があります。今回は東京23区の賃貸住宅市場について解説します。