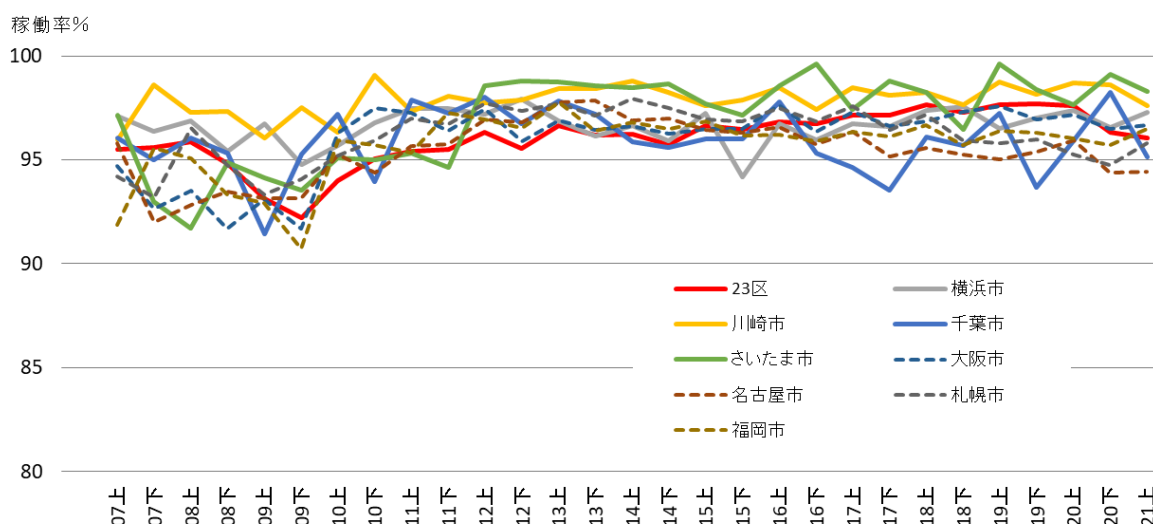


全国主要都市の賃貸住宅稼働率の時系列分析 ～人口移動の影響に関する考察～

株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950

全国主要都市に所在する J-REIT 賃貸住宅の稼働率について、2021 年上期の決算データが出揃ったので、2007 年上期（1-6 月）から 2021 年上期まで、半年ごとの公表データを集計した時系列推移と、稼働率への人口移動の影響を分析した。

図表 1) J-REIT 賃貸住宅の稼働率推移



図表 2) コロナ前後の賃貸住宅稼働率データ・都市別

単位：%

	19下	20上	①19下期からの変化	20下	②20上期からの変化	21上	③20下期からの変化	④コロナ前19下期と21上期の変化
23区	97.7	97.6	→	96.3	↘	96.1	↘	↘
横浜市	97.0	97.4	↗	96.5	↘	97.3	↗	↗
川崎市	98.1	98.7	↗	98.6	→	97.6	↘	↘
千葉県	93.7	95.9	↗	98.3	↗	95.2	↘	↗
さいたま市	98.4	97.7	↘	99.1	↗	98.3	↘	→
大阪市	97.0	97.2	↗	96.5	↘	96.7	↗	↘
名古屋市	95.4	95.9	↗	94.4	↘	94.5	→	↘
札幌市	96.0	95.3	↘	94.8	↘	95.8	↗	↘
福岡市	96.3	96.0	↘	95.7	↘	96.5	↗	↗

図表 1) は首都圏（23 区、横浜市、川崎市、さいたま市、千葉県）と全国主要都市（大阪市、名古屋市、札幌市、福岡市）の稼働率の時系列推移を示した（※1）。次の図表 2) では、2020 上期以降の稼働率と前期からの変化を観測するとともに、2021 年上期の稼働率について、新型コロナ

ウイルス感染拡大前の 2019 年下期の稼働率からの変化を示した。

この分析では、2020 年上期から 2020 年下期にかけて稼働率が低下したエリア (②) は 23 区、横浜市、大阪市、名古屋市、札幌市、福岡市となっており、稼働率が上昇したエリアは千葉市とさいたま市である。直近の 2021 年上期 (③) は東京 23 区と周辺の川崎市、千葉市、さいたま市で稼働率は低下し、横浜市、大阪市、札幌市、福岡市では稼働率が改善傾向を示している。

コロナ前後の稼働率比較 (④) では、横浜市、千葉市、福岡市で稼働率が上昇し、コロナ前まで改善しているが、他の都市は 19 年下期に比べて稼働率が低いことがわかる。

次に図表 3) では、東京 23 区の賃貸住宅を 5 区と 18 区に分け、更にタイプごとの稼働率を比較した。5 区のワンルームが最も下落率が顕著で、テレワークの浸透により、賃貸面積の広い部屋の志向が高まり、ワンルーム需要者が減少する等の影響から稼働率が低下していることがうかがえる。また、18 区のファミリータイプの稼働率はこの分類の中では安定していると言え、2021 上期からはやや改善傾向に向かっていることがわかる。

図表 3) コロナ前後の賃貸住宅稼働率データ・都内タイプ別

単位：%

	19下	20上	①19下期からの変化	20下	②20上期からの変化	21上	③20下期からの変化	④コロナ前19下期と21上期の変化
5区 ワンルーム	97.7	97.3	↘	95.5	↘	95.0	↘	↘
5区 コンパクト	97.4	97.5	→	95.7	↘	95.8	→	↘
5区 ファミリー	97.0	96.9	→	96.0	↘	95.1	↘	↘
18区 ワンルーム	98.0	97.9	→	96.7	↘	96.4	↘	↘
18区 コンパクト	97.1	97.7	↗	96.9	↘	96.9	→	↘
18区 ファミリー	98.0	97.5	↘	96.7	↘	97.4	↗	↘

図表 4) には、2020 年に転入超過数の多かった市町村上位 10 市と、2021 年 1~6 月 (上期) の転入超過数を示した。図表 2 の都市別の稼働率データと図表 4 の転入超過数との関係についてエリアごとに見ると、2020 年の転入超過数が最も多かった大阪市は、2021 年上期も 7,746 人の転入超過となり、2020 下期の稼働率は低下したが 2021 上期は再びプラスとなり、2019 年下期よりも稼働率が上昇している。

図表 4) 転入超過数の多い上位 10 市

順位	市町村	2020年	2019年	対前年増減数	2021年1~6月の転入超過数
1	大阪市	16,802	13,762	3,040	7,746
2	東京都特別区	13,034	64,176	-51,142	9,611
3	横浜市	12,447	10,306	2,141	10,578
4	さいたま市	10,922	11,252	-330	7,403
5	札幌市	10,493	9,812	681	7,274
6	福岡市	7,909	8,191	-282	5,574
7	川崎市	5,587	10,618	-5,031	4,492
8	千葉市	4,783	3,739	1,044	4,020
9	流山市	4,067	4,353	-286	-
10	つくば市	4,052	3,154	898	-

出典)総務省統計局2021年1月「住民基本台帳人口移動報告2020年結果」
/「住民基本台帳人口移動報告」月次データ

転入超過数 2 位の東京都特別区は、転入数の減少と転出数の増加により、2020 年の転入超過数は 13,034 人となり、2019 年からは 51,142 人の大幅減となっている。2021 年上期の転入超過数も 1 万人に届かない低い水準にある。賃貸住宅の稼働率変化も前期割れが続いて

おり、人口移動の影響の顕在化がうかがえる。

人口移動は住宅稼働率に及ぼす要因の一つではあるが、コロナ禍で人の動きが従前から大きく転換しており、今後もこの傾向が続く場合には、地域や住宅タイプによる住宅の選別が進む可能性がある。

※1) 2021年上期の集計件数は23区：1,002件、横浜市：48件、川崎市：27件、千葉市：7件、さいたま市：8件、大阪市：107件、名古屋市：121件、札幌市：61件、福岡市：62件

*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、電子的または機械的な方法を問わず、無断で複製または転送などを行わないようお願いいたします。

<本件に関するお問い合わせ>

株式会社ティーマックス

不動産戦略室

〒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