

6

June, 2015

不動産マーケットレポート

- 賃貸共同住宅の空室率と
人口移動の関係 2
- 経済トレンド・ウォッチ 4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ . . . 6
- 東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)
の市区の転入超過状況 8

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部
金子 伸幸 TEL.03-3274-9079 (代表)

賃貸共同住宅の空室率と人口移動の関係

賃貸共同住宅^{※1}の着工戸数は長期的には減少傾向にあり、その背景として人口減少や世界経済危機等による景気変動が考えられます。しかしながら、状況は都道府県によって異なり、民間賃貸共同住宅の空室率^{※2}が高い都道府県は入居戸数に対する着工率^{※3}が低く、市場が停滞傾向とみられます。本稿では関連する統計データをご紹介しますとともに、賃貸共同住宅の空室発生に関係するとみられる人口移動^{※4}の状況について、三大都市圏と地方(三大都市圏以外)を比較します。

※1: 本稿で賃貸共同住宅とは、2戸以上の住宅が廊下、階段、広間等を共用する建て方で建てられた賃貸住宅をいう

※2: 空室率は、公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会「民間賃貸住宅(共同住宅)戸数及び空き戸数並びに空室率」の2013年10月1日時点の空室率推計による

※3: 着工率 = 貸家共同住宅着工戸数^{※5} ÷ 民間賃貸共同住宅入居戸数^{※6} = 実需に対する追加的な供給の割合を示す

※4: 住民基本台帳上の転入・転出であり、本稿では他の都道府県との間の移動(転入・転出)を対象とする

※5: 貸家共同住宅着工戸数は、国土交通省「住宅着工統計」による2013年10月～2014年9月の着工戸数

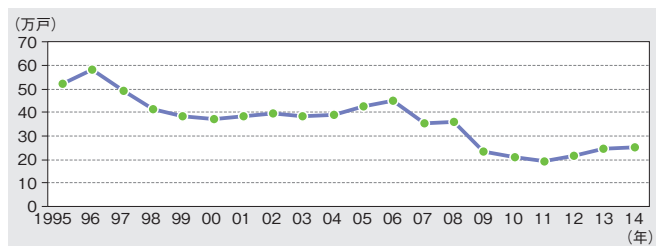
※6: 民間賃貸共同住宅入居戸数は、公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会「民間賃貸住宅(共同住宅)戸数及び空き戸数並びに空室率」の2013年10月1日時点の民間賃貸共同住宅入居戸数推計による

●空室率が高い県では、低水準の賃貸住宅着工と人口の流出傾向あり

賃貸共同住宅の全国の着工戸数は長期的には減少傾向にあります[図表1]。特に世界金融危機後に大きく落ち込み、2012年から回復傾向に転じたものの、2014年は金融危機前10年間(1998～2007年)平均の63%の水準にとどまっています。

着工の停滞は各都道府県で差異があり、空室率が高い県では傾向として着工率が低く[図表2]、賃貸市況の停滞が着工を抑える原因となっていると思われます。また、空室率の高さと人口移動における15～39歳層の流出傾向の高さも相関関係があり[図表3]、次項で述べるように賃貸住宅の需要層が転出超過^{※7}となることで、特に地方において賃貸住宅の需要層が流出していると考えられます。

[図表1] 全国の賃貸共同住宅の着工戸数



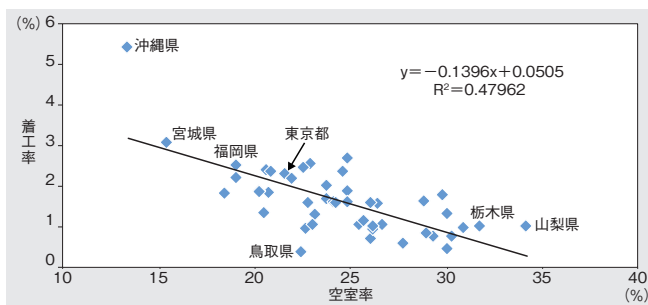
データ出所: 国土交通省「住宅着工統計」

※7: 転出超過とは、一定期間における転出数が転入数を上回っている状態であり、転入超過はその反対。転出超過数はマイナスの転入超過数で表される

●地方から三大都市圏へ15～29歳層の流入が顕著だが、大阪圏では30～39歳層が流出

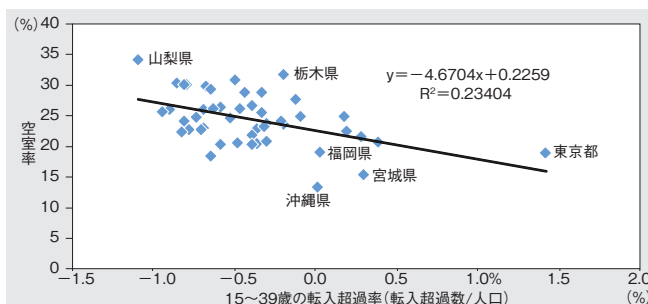
家計を主に支える世帯主の年齢階層が若いほど民間賃貸共同住宅に居住する比率が高く[図表4]、39歳以下(以下、「賃貸居住年齢層」)の世帯の57%が民間賃貸共同住宅に居住しています。このため、賃貸居住年齢層の転入が多ければその地域の賃貸住宅市況にとって

[図表2] 賃貸共同住宅の空室率と着工率



データ出所: 国土交通省「住宅着工統計」、公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会「民間賃貸住宅(共同住宅)戸数及び空き戸数並びに空室率」

[図表3] 15～39歳の転入超過率と民間賃貸共同住宅の空室率



注: 15～39歳の転入超過率の分子の転入超過数は2012年10月～2013年9月、分母の人口は2012年10月1日時点

データ出所: 公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会「民間賃貸住宅(共同住宅)戸数及び空き戸数並びに空室率」(※2参照)、総務省「住民基本台帳人口移動報告年報(詳細集計)」

はプラス、反対に転出が多ければマイナスに働きます。

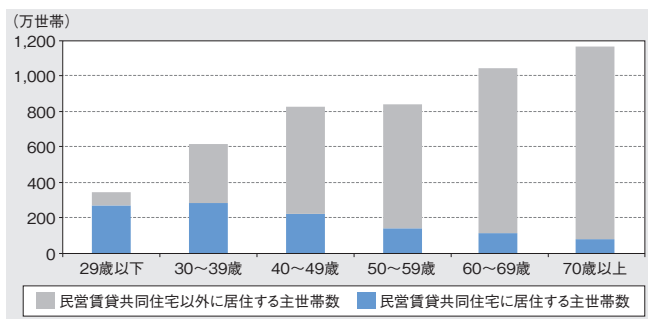
賃貸居住年齢層の2014年の人口移動について大都市圏と地方で比較すると、大学や大企業などが多く立地する三大都市圏は15歳～29歳の就学・就職年齢層を中心に転入超過であるのに対し、地方はこの年齢層が

大幅な転出超過です〔図表5〕。また、三大都市圏の中でも、東京圏は50～69歳を除いて基本的に転入超過であるのに対し、名古屋圏と大阪圏は15～29歳以外は転出超過で、特に大阪圏ではファミリー世帯に相当する30～39歳で転出超過が明らかです。一方、Uターン等の動きを反映したと思われる移動があり、合計1万1千人と僅かな人数ですが、地方で50～59歳と60～69歳が転入超過となっています。

都道府県単位では東京、埼玉、神奈川、千葉、愛知、福岡、宮城の7都県が転入超過で、他の40都府県は転出超過でした〔図表6〕。

(以上、都市未来総合研究所 三輪 一雄)

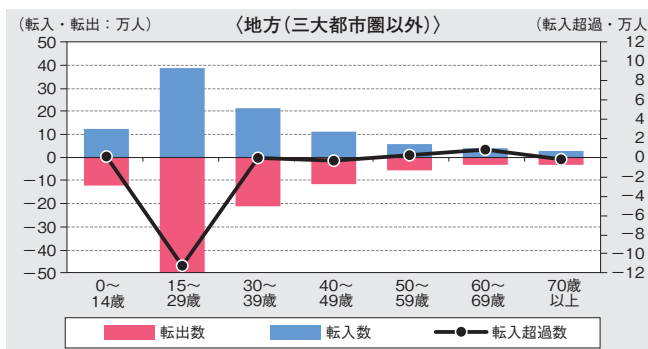
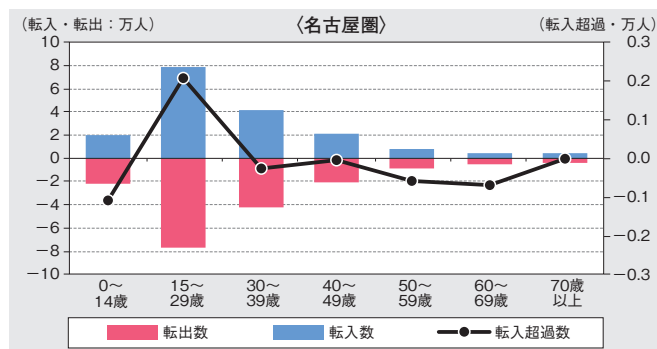
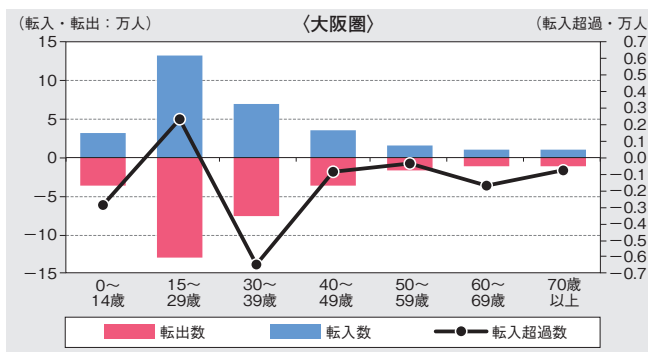
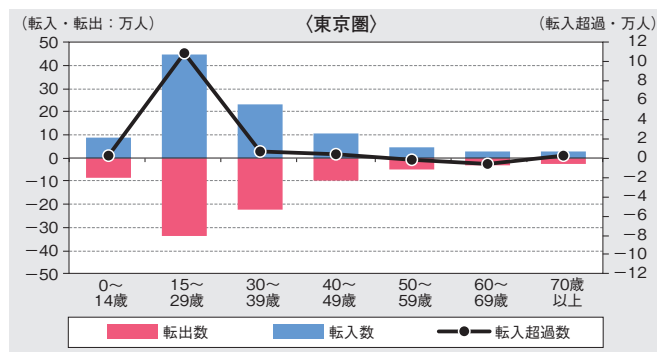
〔図表4〕家計を主に支える世帯主の年齢階層別にみた
民営賃貸共同住宅の居住状況



注：主世帯とは1住宅に単独で済んでいる世帯または1住宅に2世帯以上が済んでいる場合の主な世帯(家主、借主等)を指す

データ出所：総務省「平成25年住宅土地統計調査」

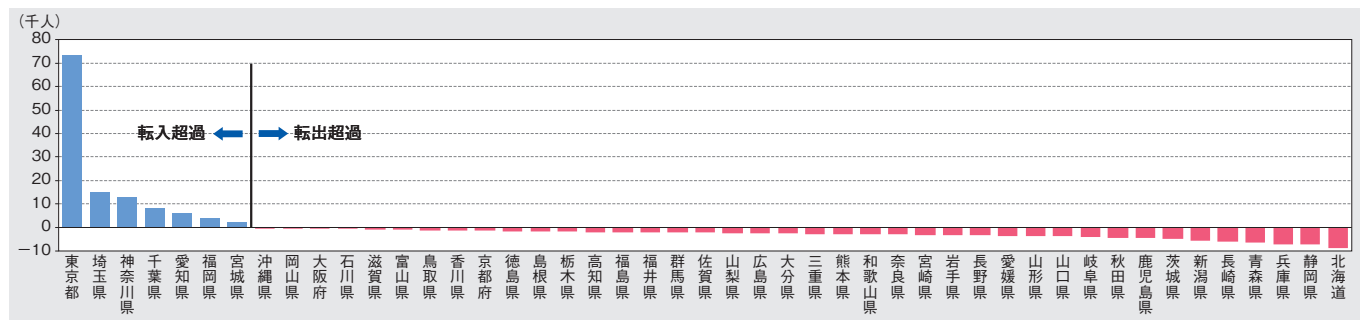
〔図表5〕三大都市圏とその他地方の人口移動(転入・転出)の状況(2014年)



注：東京圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
名古屋圏：愛知県、岐阜県、三重県
大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県

データ出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告年報(基本集計)」

〔図表6〕都道府県別転入超過数(2014年)



データ出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告年報(詳細集計)」

■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数

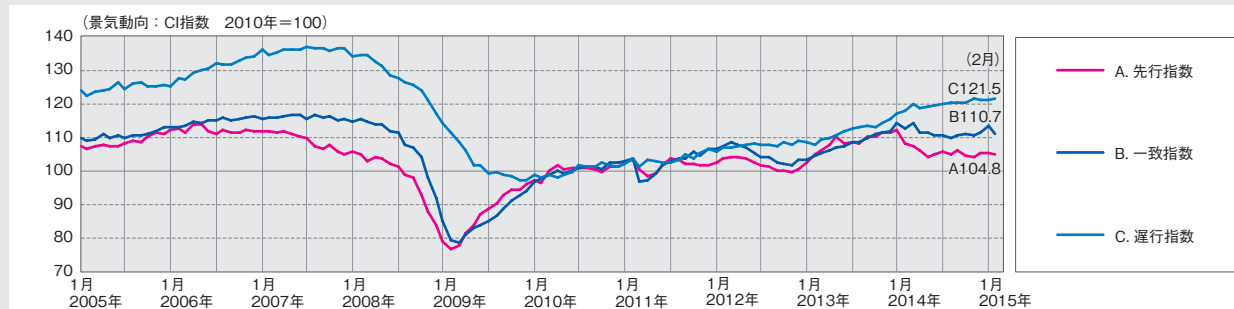


図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

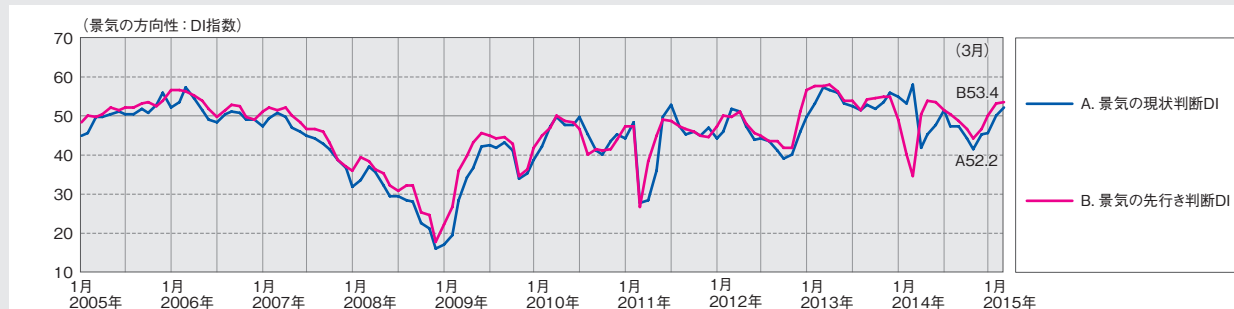
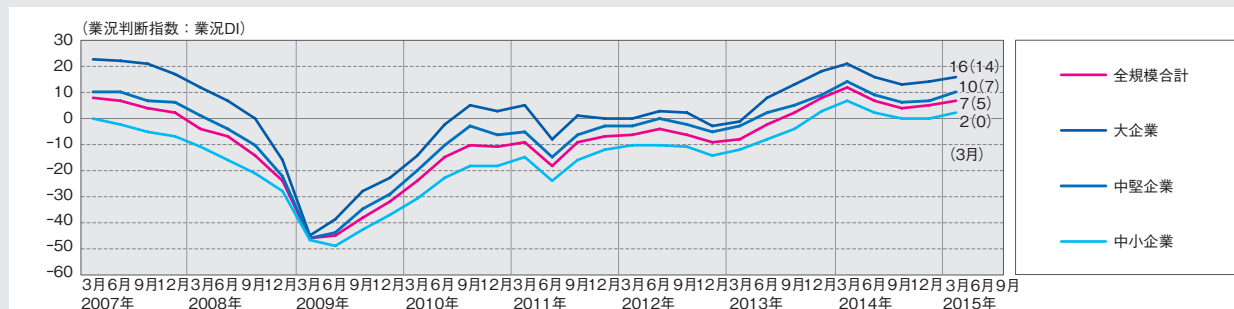


図3 企業の業況判断指数



【データ概要】

図1 景気動向指数のCI指数
(CI: コンポジット・インデックス)

CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。
景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。
景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。
景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

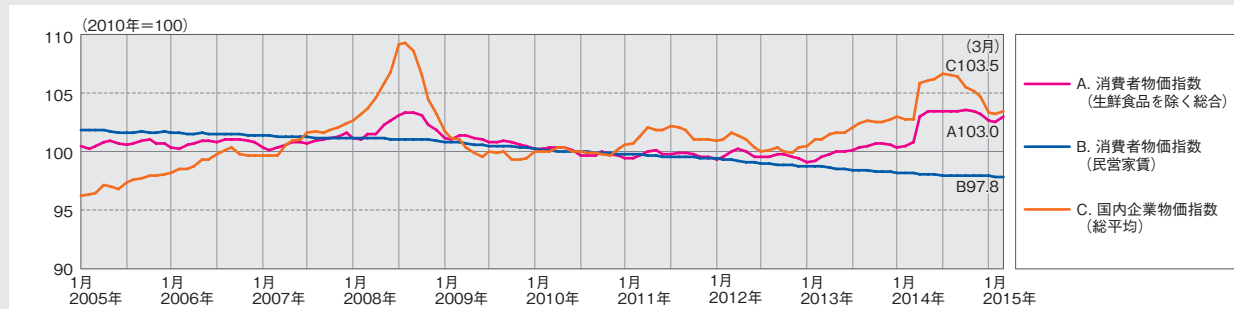
景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2, 3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方性性を示す指数。
(DI指数: 50 = 変わらない・横ばい, 50より高い = 良くなる, 50より低い = 悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

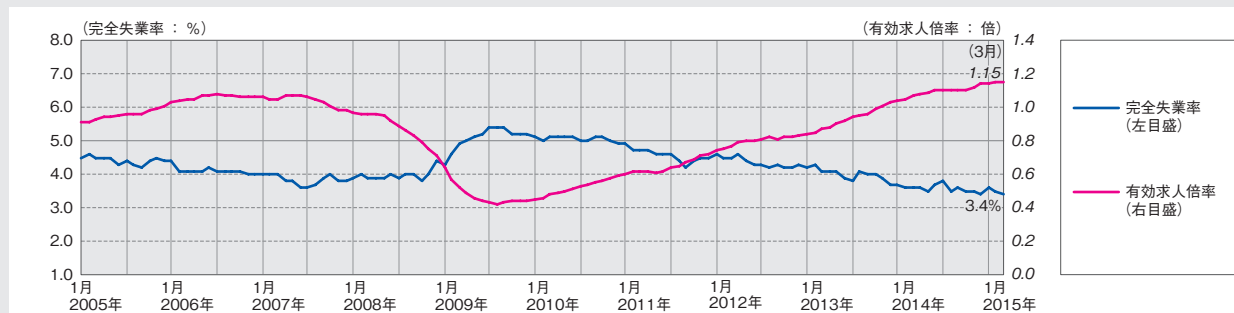
図4 物価指数



注：国内企業物価指数の3月は速報値。

データ出所：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果(3月は速報値)。

データ出所：総務省「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

図6 主要金利



データ出所：日本銀行「金融経済統計」、日本相互証券及び住宅金融支援機構ホームページ公表資料

【データ概要】

図4 消費者物価指数
国内企業物価指数

：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。

図5 完全失業率

：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。

有効求人倍率

図6 長期固定金利型住宅ローン
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り

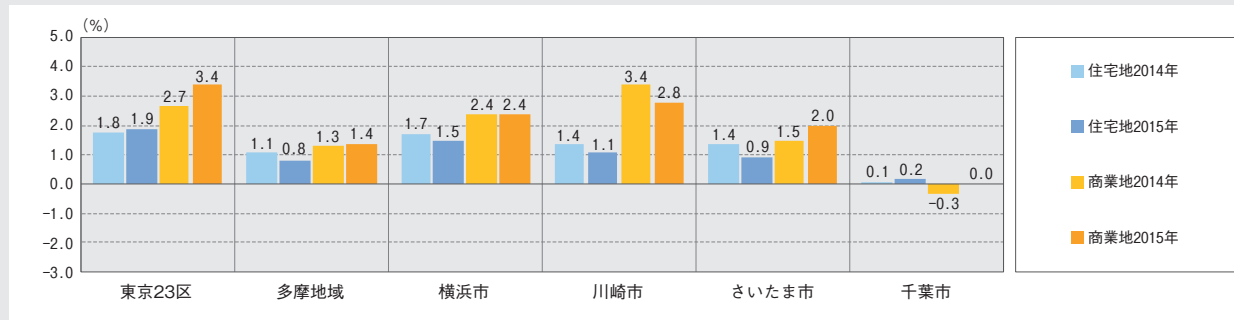
：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも2015年5月1日時点で入手できたデータに基づき作成

不動産市場トレンド・ウォッチ

東京圏

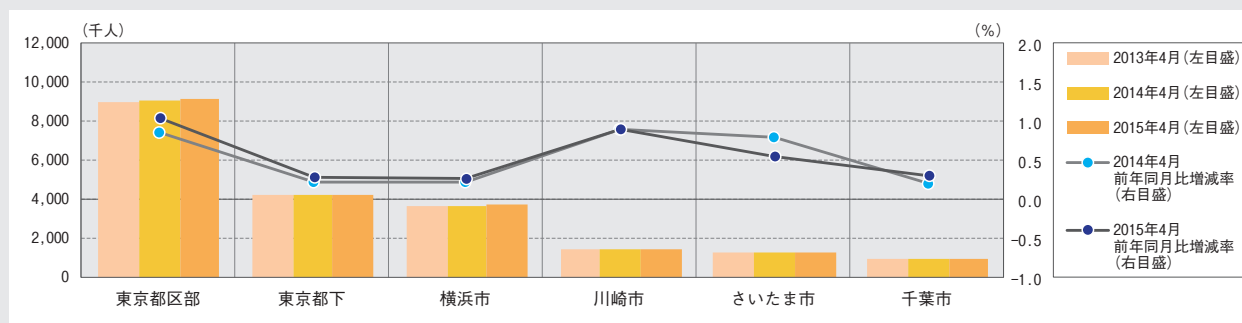
図1 用途別平均地価(公示価格の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示調査」

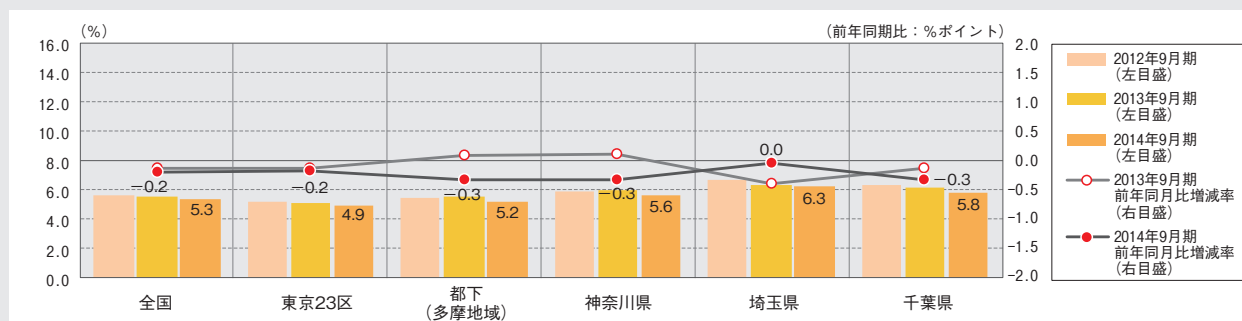
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2014年9月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA (リートレーダー)」

【データ概要】

図1 用途別平均地価 (公示価格)

：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の規準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価格を示すもの。

図2 総人口

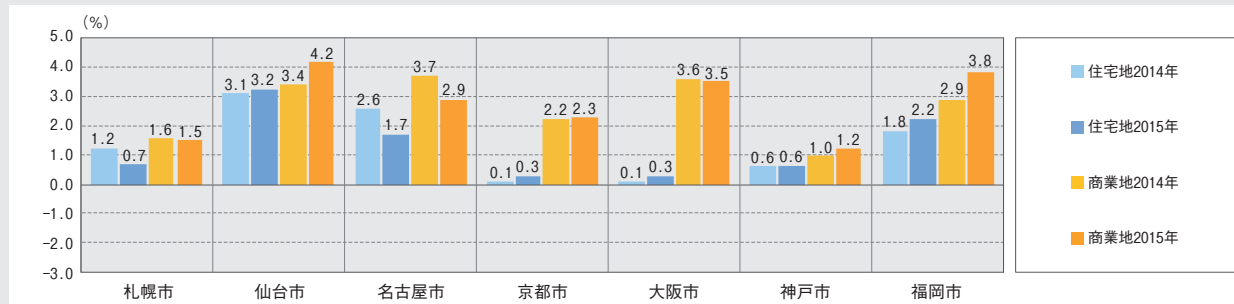
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図3 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT (上場不動産投資信託) の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

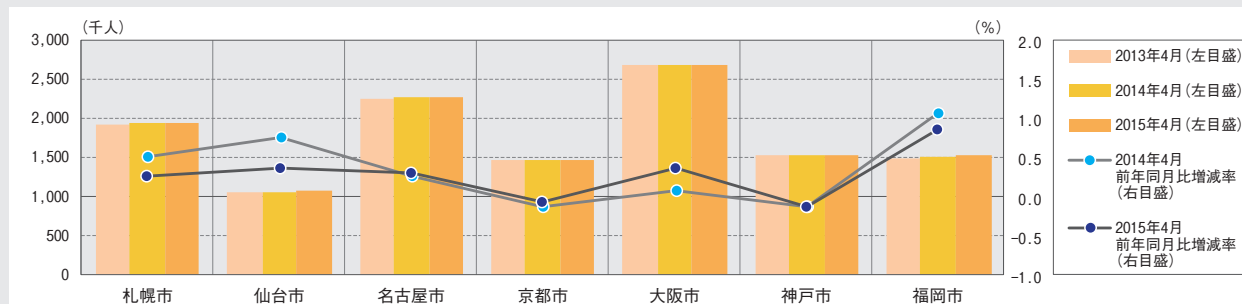
図4 用途別平均地価(公示価格の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示調査」

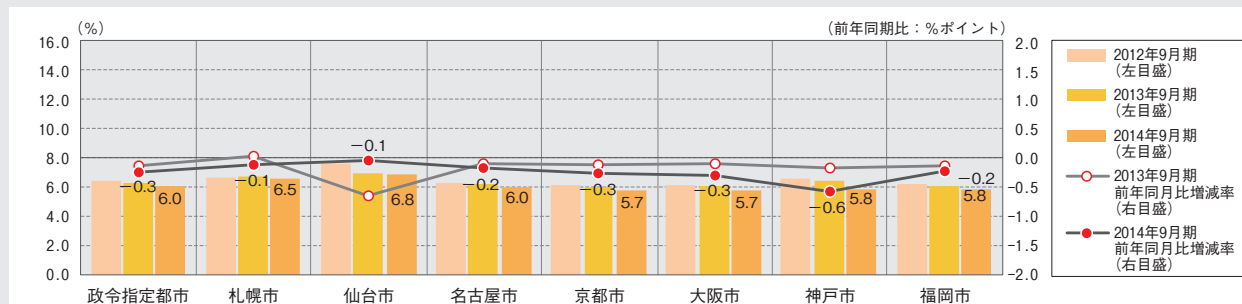
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2014年9月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA (リートレーダー)」

【データ概要】

図4 用途別平均地価
(公示価格)

：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の規準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価格を示すもの。

図5 総人口

：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図6 NOI評価額利回り

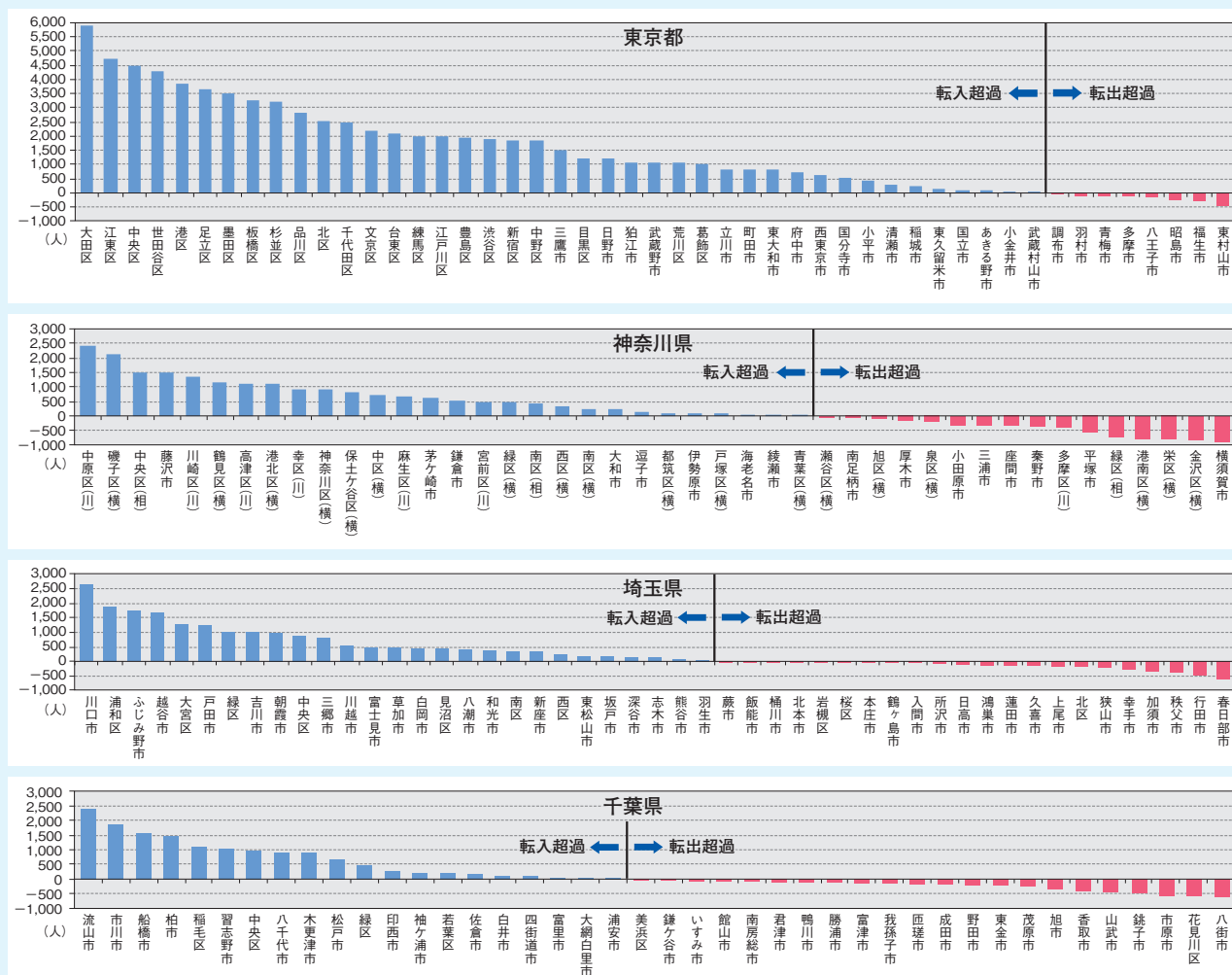
：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

注記：図1から図6はいずれも2015年5月1日時点で入手できたデータに基づき作成

東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の市区の転入超過状況

■2014年の市区の転入超過状況(マイナスは転出超過)

転入超過市区数の比率の高さは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の順となっており、東京都は8割以上の市区が、千葉県は5割弱の市区が転入超過です。



注：神奈川県の区名下の括弧内の「横」は横浜市、「川」は川崎市、「相」は相模原市。埼玉県の区はすべてさいたま市の区。千葉県の区はすべて千葉市の区
データ出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告年報(詳細集計)」

不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お問合せ先〉

宅地建物取引業：届出第2号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟

みずほ信託銀行株式会社

不動産マーケットレポート 2015.6

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1
<http://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階
<http://www.tmri.co.jp/>

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。
本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。
※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。