

# 賃貸住宅市場のマクロ分析の勧め (2)

## 東京圏の賃貸住宅ストック

藤井 和之

株式会社タス

主任研究員 兼 新事業開発部長

先月号では、国勢調査や国立社会保障・人口問題研究所のデータ、国やシンクタンクのレポート等に基づき、人口動態の変化から住宅市場の需要（人口や世帯数）がどのように変化していくかについて解説しました。今月号では賃貸住宅のストックの状況について、総務省の住宅・土地統計調査に基づき解説します。住宅・土地統計調査は、住宅関係では最も大規模に行われている調査で、国勢調査の結果から抽出されたサンプルに基づいて、調査年の10月1日時点の調査結果をまとめたものです。5年毎に実施される調査ですので賃貸住宅市場の状況をタイムリーに分析することはできませんが、市場の長期的な動向を分析することができます。

最初に、利用するデータについて説明をします。本稿では、賃貸住宅の空室の戸数として、住宅・土地統計調査統計表「第1表 居住世帯の有無（9区分）別住宅数及び建物の種類（4区分）別住宅以外で人が居住する建物数」から「住宅総数、居住世帯なし、空き家、賃貸用の住宅」を利用します（以下、「賃貸用住宅の空き家」と呼びます）。また、テナントの入っている賃貸住宅の戸数として、「第6表 住宅の所有の関係（5区分）、建て方（4区分）、構造（3区分）、階数（9区分）、建築の時期（10区分）別専用住宅数」から「借家、総数」を利用します（以下、「居住世帯のある借家」と呼びます）。なお、「居住世帯のある借家」の戸数には都市再生機構（UR）・公社の借家、民営借家、給与住宅を含んでいます。また、平成10年以前の住宅・土地統計調査では第1表で「賃貸用の住宅」と「売却用の住宅」を区別していませんので、本稿では平成15年以降の調査結果を用いて分析しています。

以下の式で示すように、「賃貸住宅の総戸数」は「居住世帯のある借家」と「賃貸用住宅の空き家」の和から求めることができます。また、「賃貸用住宅の空き家」を「賃貸住宅の総戸数」で除することにより「賃貸住

【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・サーベイヤーズ協会メンバー）、宅地建物取引士。

宅の空室率」を求めることができます。

「賃貸住宅の総戸数」＝

「居住世帯のある借家」＋「賃貸用住宅の空き家」

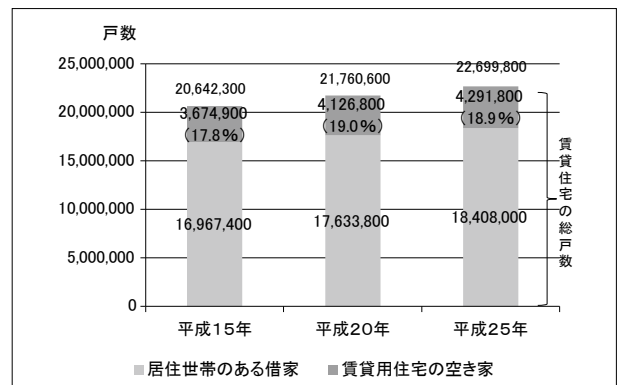
「賃貸住宅の空室率」＝

「賃貸用住宅の空き家」÷「賃貸住宅の総戸数」

### 1. 全国の賃貸住宅のストック推移

まずは全国の賃貸住宅ストックの状況から見ていきましょう。図1に平成15年～平成25年の住宅・土地統計調査から作成した賃貸住宅ストック推移を示します。平成15年～平成25年にかけての「賃貸住宅の総戸数」は約10%増加、戸数としては約206万戸増加しています。これに対して「居住世帯のある借家」は約8%増加しているものの、戸数は約144万戸しか増加していません。差し引きで「賃貸用住宅の空き家」の戸数は約62万戸増加しており、10年間に約17%増加しています。ただし、「賃貸用住宅の空き家」の増加幅は平成15年～平成20年の5年間で約45万戸と大きく、リーマンショック前に長期的に続いた好景気の影響が窺えます。「賃貸住宅の空室率」は、平成15年～平成20年にかけては増加しましたが、平成20年～平成25年にか

図1 全国の賃貸住宅ストック推移



平成15年～平成25年の住宅・土地統計調査からタスが作成