

「通説」をデータで検証する (9)

“賃貸住宅投資は単身者向けがよい”

藤井 和之

不動産市場アナリスト

【ふじい・かずゆき】1987年東京電機大学大学院理工学研究科修士課程修了。清水建設(株)、Realm Business Solutions (現ARGUS Software)、日本レップ (現 Goodman Japan)、(株)タスを経て、2022年より現職。様々な公開情報から市場動向を類推する分析を得意とする。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。

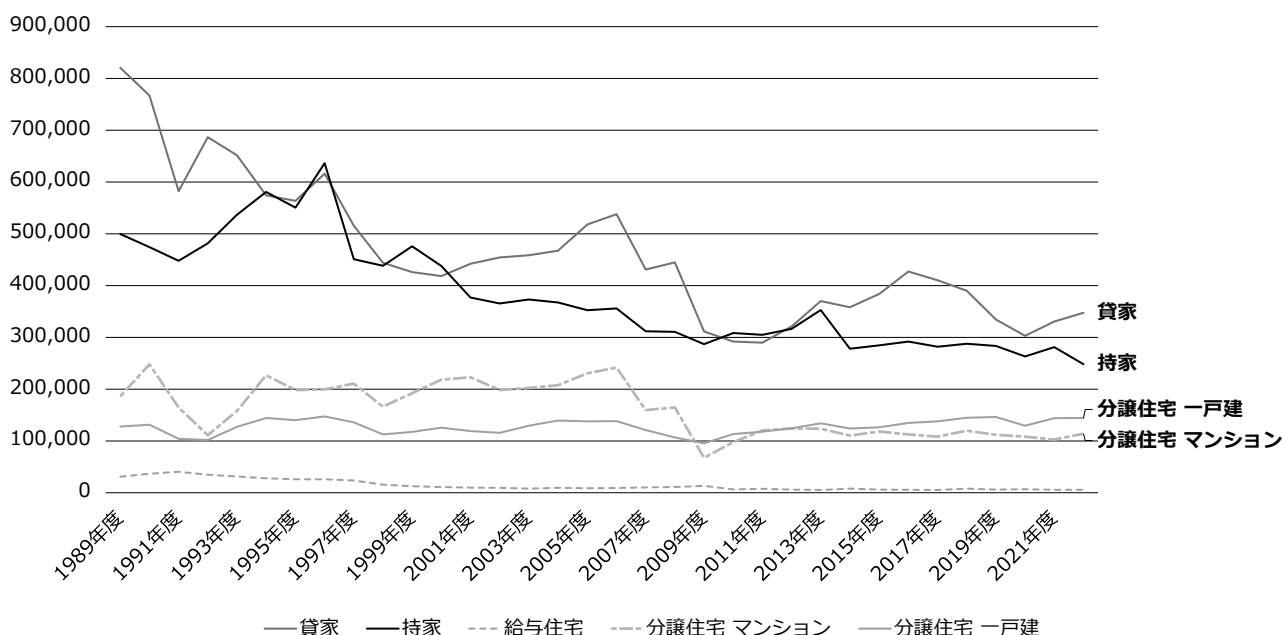
金融機関の貸出態度引き締め以降、減少傾向にあった貸家の着工数が2021年度以降、再び増加傾向に転じています(図1)。賃貸住宅投資を行うにあたり、面積当たりの賃料が高い単身者向けの方が良いという通説があります。今回はこれについて検証しましょう。

1. 賃貸住宅市場における環境変化

検証を始める前に、賃貸住宅市場に影響を与えてきた環境の変化について整理しておきましょう。1点目は賃貸住宅に居住する世帯形態の変化です。総務省「1990年～2020年国勢調査」から作成した、民間借家に居住する家族世帯数と単独世帯数の推移を図2に示します。民間借家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ます。これに対

して単独世帯は2015年まで増加を続けています。民間借家に居住する世帯のうち単独世帯が占める割合は、1990年には48%でしたが、1995年には過半数を超え、2020年時点では61%まで増加しています。図3に東京圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)の民間借家に居住する家族世帯数と単独世帯数の推移を示します。東京圏においては単独世帯数の伸びがより顕著となっており、2020年時点では単独世帯が占める割合が66%と全体の3分の2を占めるに至っています。同様の傾向は他の大都市圏においても確認することができます。大都市圏ほど単独世帯数の増加が顕著になっているのです。このような需要の変化をとらえた結果、1995年以降の大都市圏の賃貸住宅供給は単身者向けの割合が増加^(※1)しています。

図1 新設住宅着工数推移



国土交通省「建築着工統計調査(時系列)」より作成