

## コロナ禍で激減した東京 23 区の単身者向け賃貸住宅需要

### TAS「賃貸住宅市場レポート」(2021 年 10 月より)

新型コロナウイルスの感染拡大開始から 2 年近い年月が経過しました。日本においては第 1 回緊急事態宣言が発令された 2020 年 4 月以降、経済に暗い影を落としています。またコロナ禍は人口移動にも大きな影響を与えました。東京圏一極集中は継続しているものの、2020 年度の東京都への人口流入が著しく減少しました。この状況は 2021 年度に入っても継続しています。

ただし、東京都の人口増減を詳細にみると、東京 23 区と東京市部で状況が大きく異なることが分かります。東京 23 区の人口は、2019 年度が+84,960 人であったのに対し 2020 年度は▲30,171 人でした。例年であれば大量の人口流入のある 3 月、4 月の流入量が少なっただけでなく、2020 年 5 月～2021 年 2 月にかけて人口が流出しています。一方で東京市部の人口は、2019 年度が+13,543 人であったのに対し 2020 年度は+5,516 人でした。2020 年 4 月～5 月の人口流入は大きく減少しましたが、それ以降は比較的減少幅が小さかったことが分かります。2021 年度については、東京市部の状況が 2020 年度とほぼ同じであるのに対し、東京 23 区は 2021 年 4 月の人口増加が 896 人と極端に少なくなりました。2021 年 5 月以降も前年以上に人口が減少していることが分かります。

次に、東京 23 区の人口にどのような変化があったのかをみてみましょう。コロナ前は 2019 年 4 月の人口から 2018 年 4 月の人口を差し引いた値です。またコロナ禍中は 2021 年 4 月の人口から 2020 年 4 月の人口を差し引いた値です。それぞれ、東京 23 区各区の人口統計の値を積み上げて算出しています。なお、練馬区は月次のデータを公表していないため 1 月 1 日現在のデータを使用しています。

また江東区も 2018 年、2019 年は月次のデータを公表していないため 1 月 1 日のデータを使用しています。このグラフから、コロナ禍中ではコロナ前に比較して、若年者層の人口が減少していることがわかります。「15～19 歳」の減少については大学がオンライン授業になったことにより賃貸住宅を退去した、上京してこなかった学生が多かった等が要因と考えられます。コロナ前と比較して▲8,542 人ですので、学生向けの賃貸住宅市場に悪影響があったと考えられます。「20～24 歳」については、入社時の研修がオンラインになった、感染者の少ない地域に配属した等が要因と考えられます。

「25～54 歳」については、本社・支店間で行われるローテーションにおいて、感染状況を考慮して東京への配属を中止した、在宅勤務が増加したことからワークスペースの確保できる家へ転居した等の要因が考えられます。「0～4 歳」の減少は「30～39 歳」の減少に伴うものでしょう。「20～29 歳」の多くは単身者の可能性が高いので、この層の減少は単身者向け賃貸住宅の市場に悪影響を及ぼしていると考えられます。「30～54 歳」は単身者・家族世帯の両方が含まれます。流通市場が 2020 年度末にはコロナ前の状況に戻っていること、家族向け賃貸住宅の供給量が少ないこと等を勘案すると、この層の減少による影響は賃貸住宅市場に限定されると考えられます。

興味深いのが「55～59歳」は逆に増加している点です。また、「50～54歳」は増加幅が減少していますが人口は増加しています。これらの層は、すでに持家を所有している割合が高いと考えられます。そして東京23区内の場合、持家がマンションである割合が高いでしょう。つまり、「50～59歳」が東京23区における中古マンション供給のボリュームゾーンということです。したがって、これらの層が減少していないことが、中古マンションの新規登録数が減少した要因の一つになっている可能性があります。最後に「75～79歳」については、コロナ禍を機に感染者の少ない地域に転居する等の動きがあった可能性が考えられます。

次に単身者向け賃貸住宅への影響をみてみましょう。東京都ではコロナ禍においてもコロナ前と同じ水準（年間64,000戸前後）で貸家着工が継続していました。このため、2020年度も例年並みの約64,000戸の賃貸住宅が市場に新規供給されたと推計できます。コロナ前の東京23区における新築賃貸住宅の間取り割合をみましょう。貸家が着工されてから市場に供給されるまでには、数カ月～1年程度のタイムラグがあります。2020年度に市場に供給された賃貸住宅は、コロナ前の市況に基づいて計画されていると考えるのが妥当ですので、概ねこの割合で供給されていると考えられます。東京23区で新規に供給される賃貸住宅に占める単身者向け賃貸住宅（1K、ワンルーム）の割合は66%です。したがって、2020年度は約42,000戸の単身者向け賃貸住宅が東京23区市場に供給されたこととなります。

東京23区各区のコロナ前・渦中の単身者人口増減をみてみます。なおここでは、15～29歳の100%と30～59歳の30%が単身者と仮定して算出しています。コロナ前は年間で単身者が約4万人増加しています。これは、単身者向け賃貸住宅の需要が約4万戸増加していたことを示しています。これに対して東京都の単身者向け賃貸住宅の供給は前述のとおり約4.2万戸と推計されます。したがって、東京市部での人口増も考慮すると、コロナ前は東京都で単身者向け賃貸住宅の需要と供給のバランスが取れていたと考えられます。一方、コロナ禍中は、単身者の人口は年間で約▲2.5万人と大きく減少しました。コロナ前とコロナ禍中の人口の差が単身者向け賃貸住宅の需要減少分となりますので、東京23区で2020年度に年間で失われた単身者向け賃貸住宅の需要は約6.5万戸にのぼると推計できます。特に、大田区、世田谷区、杉並区、板橋区は需要減が5,000戸を超えている可能性があります。これに対して、2020年度も例年通り約4.2万戸の新規供給がおこなわれていますので、単身者向け賃貸住宅は大幅な供給過剰となっている可能性が高いのです。

人口統計データの分析で、コロナ禍の東京23区への人口流入減少が単身者向け賃貸住宅市場に大きな影響を与えていることが確認できました。アットホーム「地場の不動産仲介業における景況感調査（2021年4～6月期）」では、東京23区の不動産仲介業の75.7%が、「シングル向き」が供給過多と感じていることが報告されています。またレイズシステム上に登録されている東京都の賃貸住宅の在庫件数は、2020年度に大きく増加しています。これらは、本稿における分析結果と整合しています。コロナ禍は宿泊業や飲食業、生活関連

サービス業等に大きな打撃を与えました。このため、これらの業種が集中している東京 23 区は、有効求人倍率も低迷しています。これがさらに人口流入を減少させるという悪循環に陥っています。なお、J-REIT や大手住宅メーカーが発表している賃貸住宅の稼働率には、本稿の分析やアットホームの景況調査と異なり、著しい悪化が見られません。これはどのように解釈すればよいのでしょうか。明確なデータが存在しないので推測の域を出ませんが、筆者は組織的なリーシングができるかどうかの違いではないかと推測しています。

国は、10 月～11 月には希望する国民すべてのワクチン 2 回接種を終了させる予定で取り組んでいます。変異株による感染再拡大リスクは残っているものの、年度後半には条件付きながら制限解除が開始されます。シンクタンクの多くは、本格的な経済回復は 2022 年度になると予想しています。経済回復とともに、人流もコロナ前の状況に近づき、東京 23 区の賃貸住宅市場の供給過剰は徐々に解消へ向かうと考えられます。(株式会社タス、主任研究員藤井和之)