

LIFULL HOME'S × SMTRI Report

<賃貸マンションと比較した賃貸アパートの実態分析> Vol.1

大阪の賃貸マンションを上回る、東京の賃貸アパートの市場規模

2019年9月26日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第1部 主任研究員 菅田 修

投資調査第2部 研究員 高林 一樹

E-mail: takabayashi@smtri.jp

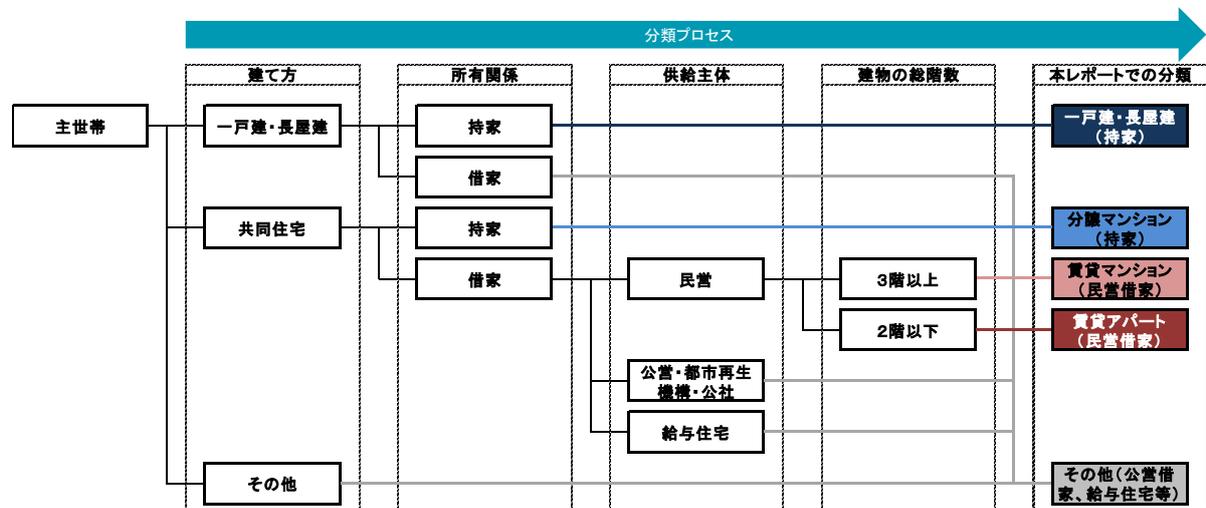
- ▶ たびたび世間の話題に上る賃貸アパートだが、賃貸マンションと比較して、その規模や特性について分析したレポートは少ない。本レポートでは、両者の規模の把握と比較を試みる。
- ▶ 賃貸アパート居住世帯は、全国的には30年間にわたり一定割合(全主世帯の10%弱)を維持し続けており、2015年の国勢調査では、主要都市においても平均10%弱存在する。
- ▶ 主要都市では借家居住の割合が全国比で高く、特に大阪市と福岡市は賃貸マンション割合が高水準。
- ▶ 一方、構成比ではなく主世帯数で比較すると、東京23区の賃貸アパート世帯数は、大阪市(賃貸マンション世帯数が東京23区に次いで多い)の賃貸マンション世帯数を上回り、大きな市場規模を誇っている。
- ▶ そこで、LIFULL HOME'Sと三井住友トラスト基礎研究所は、今後数本のレポートを発行し、市場規模が大きい東京23区の賃貸マンションと賃貸アパートの、賃料決定構造や経年劣化の違い等を分析する。

賃貸マンションと比較して、規模や特性に関する分析が少ない賃貸アパート

近年、個人による貸家業向け貸出(アパート・マンションローン)の増加や施工不良問題等で、賃貸アパートがたびたび世間の話題に上った。一方で、賃貸アパートへの投資は個人によるものが大勢と考えられ、機関投資家も投資対象とする賃貸マンションと比較して、その規模や特性について分析したレポートは少ない。

そこで本レポートでは、国勢調査における主世帯数から、賃貸アパートの規模の把握と比較を試みる。なお、本レポートにおいて、主世帯が居住する住居種別は、下記のように分類した(図表1)。

(図表1)主世帯が居住する住居種別の分類



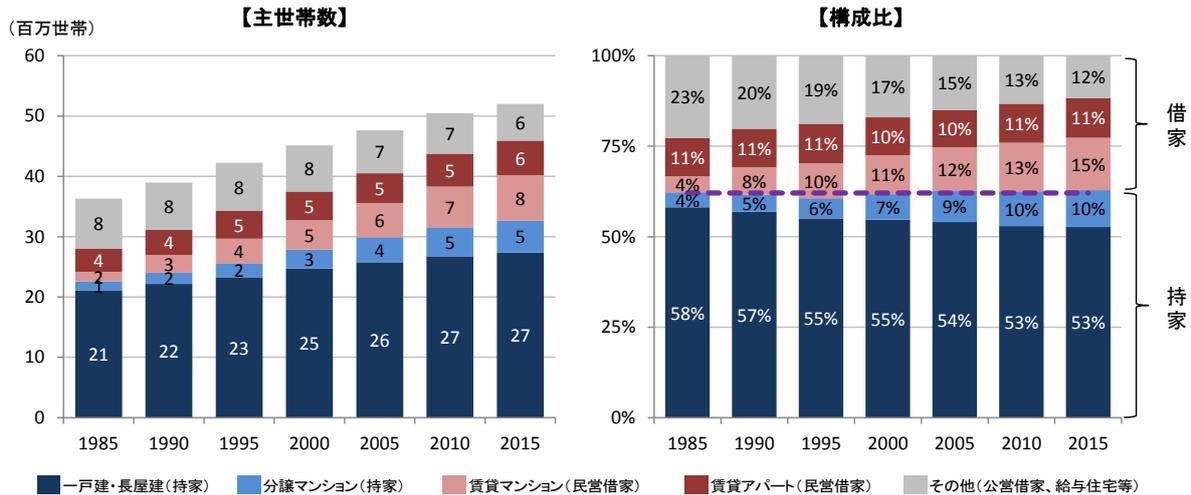
出所)三井住友トラスト基礎研究所

注)本レポート以降の、LIFULL HOME'Sのデータを使用した分析における賃貸アパートと賃貸マンションの分類は、上記と異なる

全国的にマンション居住が進む一方、賃貸アパート居住世帯は一定割合(全主世帯の約10%)を維持してきた

初めに、全国の主世帯数から、人々がどういった種別の住宅に居住しているかを、時系列推移で確認した(図表2)。主世帯数で見ると、その他を除く4タイプで増加している。構成比で見ると、一戸建・長屋建と分譲マンションを合わせた持家比率はおおよそ60%で変化ないが、持家においては分譲マンション、借家においては賃貸マンションの構成比が増加し、マンション居住が進んでいる。このように、分譲マンション、賃貸マンションの構成比が増加し、一戸建・長屋建、その他の構成比が減少する中で、賃貸アパートは約10%の一定割合を維持し続けている。

(図表2) 全国の主世帯の居住状況の推移(主世帯数/構成比)

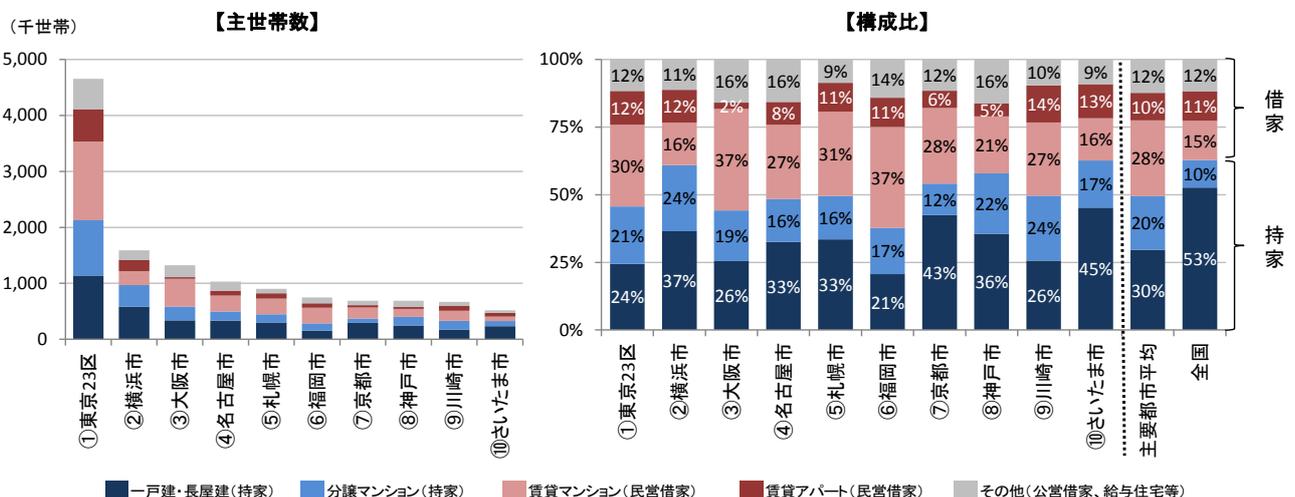


出所)総務省統計局「国勢調査」(昭和60年~平成27年)をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

主要都市は借家居住の割合が全国比で高い。特に大阪市と福岡市は賃貸マンション比率が37%と高水準

次に、2015年の主世帯数から、人々がどの都市のどういった種別の住居に居住しているかを、上位10位の市区町村(以下、主要都市)について、主世帯数と構成比で比較した(図表3)。主世帯数で見ると、東京23区が突出し、次点の横浜市の約3倍の規模を誇っている。一方、構成比で見ると、一戸建・長屋建と分譲マンションを合わせた持家比率は、主要都市平均で約50%と、全国を下回る。商業地の集積する都市部ほど地価水準が高くなることも影響し、借家居住の割合が増すと考えられる。とはいえ、都市ごとに特徴は異なり、横浜市やさいたま市は持家比率が60%を越え、ベッドタウンとしての側面を伺わせる。また、大阪市と福岡市の賃貸マンション比率は約37%と、これら主要都市の中でも特に高水準である。なお、賃貸アパートは、主要都市平均でも全国と同じ10%弱となっている。

(図表3) 主要都市の主世帯の居住状況(主世帯数/構成比)

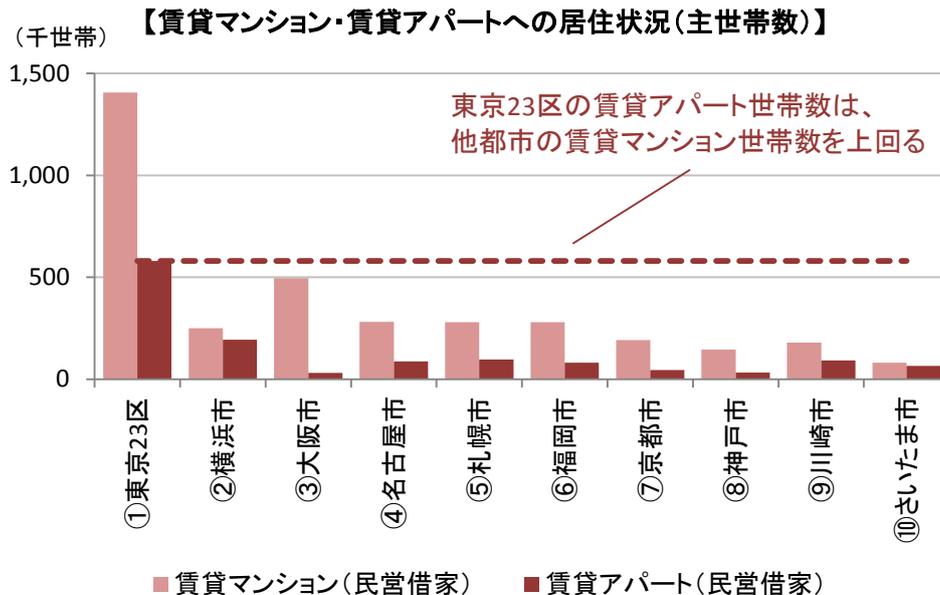


出所)総務省統計局「平成27年国勢調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

主世帯数では、東京 23 区の賃貸アパートは大阪市の賃貸マンションを上回り、大きな市場規模を誇る

前段落では、主に構成比の観点から主要都市の比較を行ったが、民営借家(賃貸マンションと賃貸アパート)に絞って、主世帯数の観点から比較すると、異なる様相が見えてくる。すなわち、東京 23 区の賃貸アパート世帯数は、大阪市(賃貸マンション世帯数が東京 23 区に次いで多い)の賃貸マンション世帯数よりも多いことが分かる(図表 4)。また、福岡市も、賃貸マンション比率が大阪市に次ぐ高水準とはいえ、主世帯数で見ると、横浜市、名古屋市、札幌市と同水準である。東京 23 区の賃貸アパートは、賃貸住宅市場において 2 番目の規模を誇ると言える。

(図表 4) 主要都市の主世帯の賃貸マンション・賃貸アパートへの居住状況(主世帯数)



出所)総務省統計局「平成 27 年国勢調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

賃貸マンションと賃貸アパートの賃料決定構造や経年劣化の違い等を、今後数本のレポートに分けて分析

そこで、LIFULL HOME'S と三井住友トラスト基礎研究所は、共同研究として今後数本のレポートを発行し、市場規模の大きな東京 23 区の賃貸アパートの特徴を、東京 23 区の賃貸マンションと比較する形で明らかにしていきたい。具体的には、LIFULL HOME'S が独自に蓄積しているデータを活用し、賃料決定構造や経年劣化の違い等についても明らかにできればと考えている。レポート発行には時間を要することも考えられるが、ぜひご一読いただければ幸いである。

【お問い合わせ】 <https://www.smtri.jp/contact/form-investment/index.php>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。また、法務、税務、財務等に関する事項につきましては、それぞれ弁護士、税理士、会計士等にご相談・ご確認されますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。