

不動産 投資 レポート

コロナ禍における賃貸マンション 市場の動向 賃貸管理データより算出された空室率に基づく分析

金融研究部 不動産投資チーム 主任研究員 [佐久間 誠](#)
(03)3512-1778 msakuma@nli-research.co.jp

賃貸住宅は、機関投資家と個人投資家の双方にとって、重要な不動産セクターである。日本の賃貸住宅市場の資産規模は 77.1 兆円にのぼり、収益不動産全体の約 27%を占めている¹。これは、オフィスセクターの資産規模 103.1 兆円（占率 36%）に次ぐ規模であり、商業施設の 67.7 兆円（同 23%）、物流施設の 31.7 兆円（同 11%）、ホテルの 10.0 兆円（同 3%）よりも大きい。

しかし、賃貸住宅の市場全体の動向を示すマクロデータの充実度は十分とは言えない。賃貸住宅は小規模な物件が主体であり、市場の裾野も広いと、市場全体のデータを広く収集するのは容易ではないためである。特に空室率に関するデータは少なく、賃貸住宅市場の動向を把握する上での課題となっている。

近年、テクノロジーの進展を背景に、新しいデータが生まれつつある。このようなデータは、「オルタナティブデータ」と呼ばれ、従来使われてきた経済統計や財務データとは異なる価値を持つとして注目を集めている。特に、コロナ禍を経て、オルタナティブデータへの関心が一段と高まっている。オルタナティブデータには、位置情報データや POS データ、さらには社内に眠っていた業務データなども含まれる。

本稿では、日本情報クリエイティブ株式会社が提供するオルタナティブデータ「CRIX」をもとに、コロナ禍における賃貸マンション市場の動向について分析する²。CRIX は、同社の不動産管理会社向け業務管理システム「賃貸革命」の賃貸管理データに基づき算出された賃貸住宅の賃料・空室率データである。

1——日本の単身向け賃貸マンション市場：コロナ禍による調整局面は終了

まず、2020 年からのコロナ禍における日本の賃貸マンション市場について、その中心である単身向けに焦点を当てて分析する（図 1）³。単身向けの賃貸マンションの空室率は、2020 年 1 月から 2020 年 8 月にかけて 6.3%~6.5%の狭い範囲で推移した。しかし、2020 年 9 月から空室率は上昇を始め、2022 年 2 月には 8.9%に達した。その後もしばらく横ばいで推移したが、2022 年 11 月からは低下に転じ、2023

¹ 吉田 資・室 剛朗・藤野 玲於奈「[わが国の不動産投資市場規模\(2023年\)~「収益不動産」の資産規模は約 289.5 兆円\(前回比 +13.9 兆円\)。前回調査から「賃貸住宅」・「商業施設」・「物流施設」・「ホテル」が拡大する一方、「オフィス」は縮小](#)」、不動産投資レポート、2023 年 07 月 18 日

² 日本情報クリエイティブ株式会社(本社:宮崎県都城市、代表取締役社長:辻村都雄)と株式会社ニッセイ基礎研究所(本社:東京都千代田区、代表取締役社長:手島恒明)は、賃貸住宅市場の動向に関する共同研究を行っている。

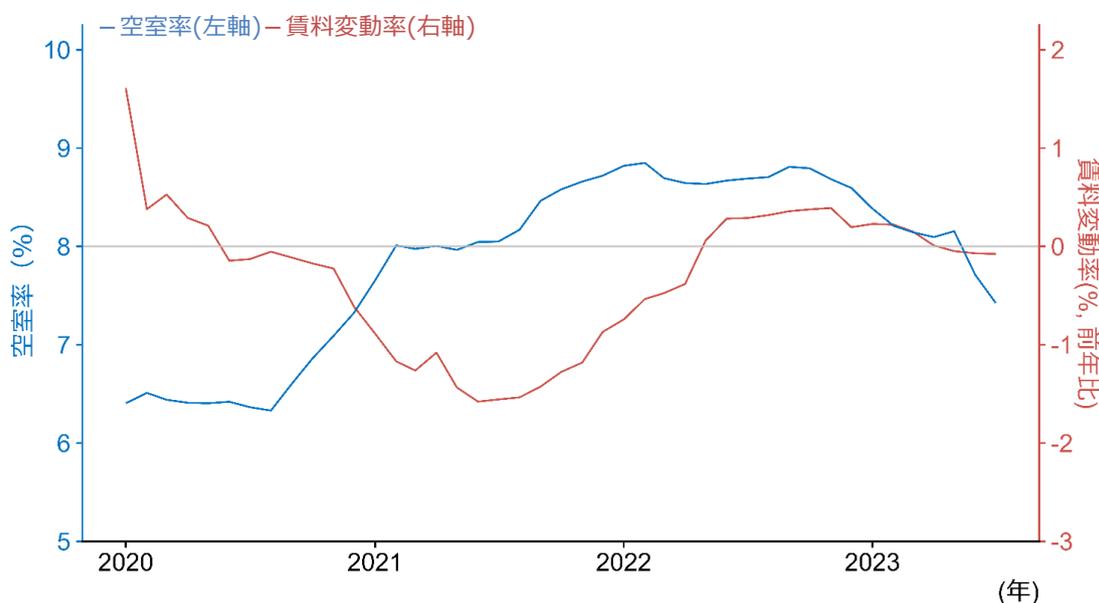
³ 本稿では、賃貸面積を 30 ㎡未満、30 ㎡以上 50 ㎡未満、50 ㎡以上の3つのカテゴリに分けて分析する。住生活基本計画における最低居住面積水準(健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積)は、2人世帯で 30 ㎡とされるため、本稿では 30 ㎡未満を単身向けとみなした。また、不動産仲介大手 SUUMO のデータによると、東京都の賃貸マンションの募集件数 108 万件のうち、30 ㎡以下の物件が 63 万戸と全体の 58%を占める(2023 年9月 25 日時点)

年7月には7.4%まで下がった。これは、コロナ禍における空室率上昇分のおおよそ半分が戻ったことを意味する。

賃料を見ると、2020年5月まで賃料変化率は前年比プラスで推移したが、2020年6月に▲0.1%とマイナスに転じた⁴。その後、賃料変化率は緩やかに下げ幅を拡大し、2021年6月には▲1.6%に達したが、空室率の上昇が一服した2022年5月には再びプラス圏に戻った。しかし、賃料上昇に力強さはなく、2023年7月には▲0.1%と再びマイナスになっている。

単身向けの賃貸マンションは、2020年夏から調整局面に入ったが、2022年後半からは回復傾向を示している。コロナ禍ではリモートワークやオンライン授業の普及などにより、都市部への人口流入が停滞したため、単身向け賃貸マンション市場の需給は緩んだものの、2022年後半にはその影響も徐々に薄れたことが示唆される。ただし、今のところコロナ禍前の力強さは取り戻すには至っていない。

図1 日本の単身向けの賃貸マンションの空室率と賃料変化率



注：賃貸面積が30㎡未満の賃貸マンション
出所：日本情報クリエイト

2—賃貸面積別の賃貸マンション市場動向：コロナ禍は単身向け中心に影響

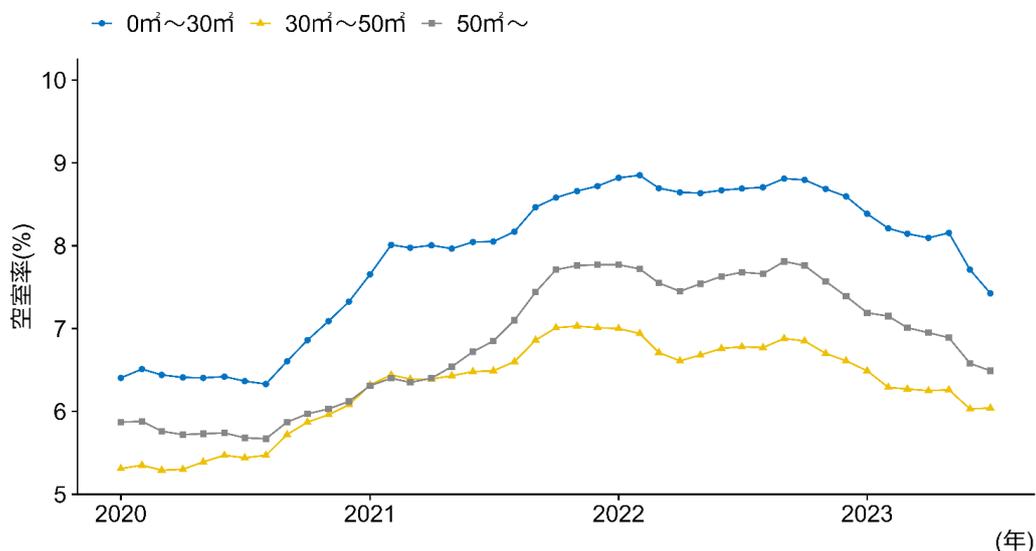
次に、コロナ禍における賃貸マンション市場の動向を賃貸面積別に、30㎡未満、30㎡以上50㎡未満、50㎡以上の3つのカテゴリに分けて比較する(図2)。空室率の変動パターンは、面積別に見ても大きく変わらず、2020年9月から空室率の上昇が明確に始まり、2022年前半には空室率がピークを迎え、2022年の終盤にかけて低下に転じている。

一方、空室率の変化幅は面積によって異なり、2020年8月からコロナ禍におけるピークまでの上昇幅は、30㎡未満が+2.5%と最も大きく、次に50㎡以上が+2.1%、30㎡以上50㎡未満が+1.6%となった。ピークアウトした後の低下幅も同様の順序となった結果、2023年7月の空室率はコロナ禍の影響が顕在

⁴ 賃料は新規成約賃料ではなく、賃貸物件全体の平均賃料を指す。

化する前の2020年8月と比べて、30㎡未満が+1.1%、50㎡以上が+0.8%、30㎡以上50㎡未満が+0.6%高い水準にある。

図2 日本の賃貸住宅の賃貸面積別空室率

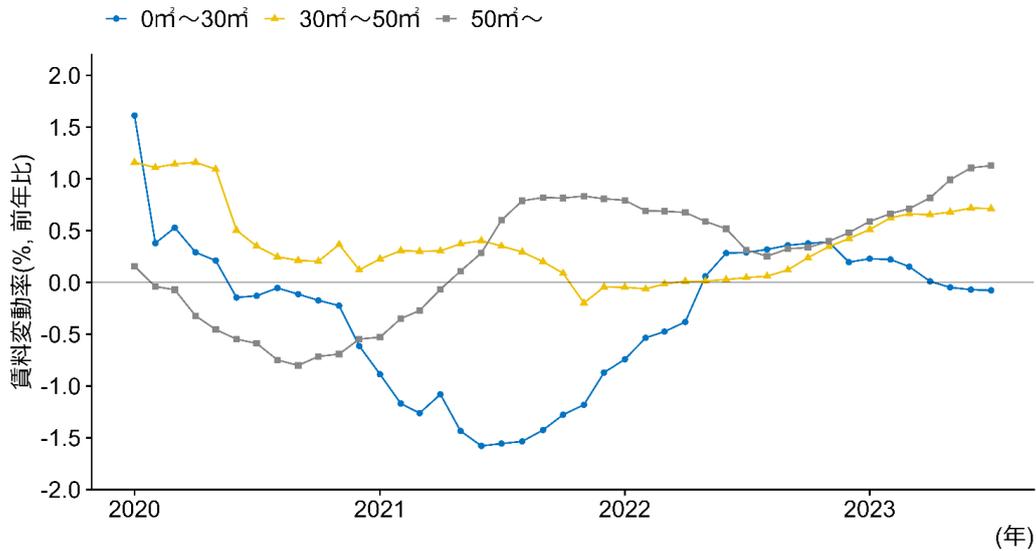


出所：日本情報クリエイト

賃料の変動パターンは賃貸面積ごとに異なる特徴が見られた。30㎡未満の物件は、2020年6月から賃料変化率がマイナスを記録し、2021年7月まで下落幅が拡大した。そして、プラス圏に戻ったのは2022年5月になってからである。また、50㎡以上の物件では、2020年2月から2021年4月まで賃料変化率が-となったが、賃料下落がコロナ禍の影響が顕在化する前から始まっていたことからすると、それ以外の要因が作用していたと考えられる。それを考慮すると、基本的に、30㎡~50㎡と50㎡以上の賃料変化率は、コロナ禍を通じて大きく変化しなかったと言える。

コロナ禍の影響により賃貸マンションは全ての面積カテゴリで空室率が上昇した。特に、30㎡未満の物件の空室率が最も大きく上昇し、これに伴い賃料も下落した。しかし、他の面積カテゴリでは賃料の大きな変動は確認できず、市場は比較的安定していたことが伺える。

図3 日本の賃貸住宅の賃貸面積別賃料変化率



出所：日本情報クリエイト

3—地域別の単身向け賃貸マンション市場動向：地域毎の変化はまちまち

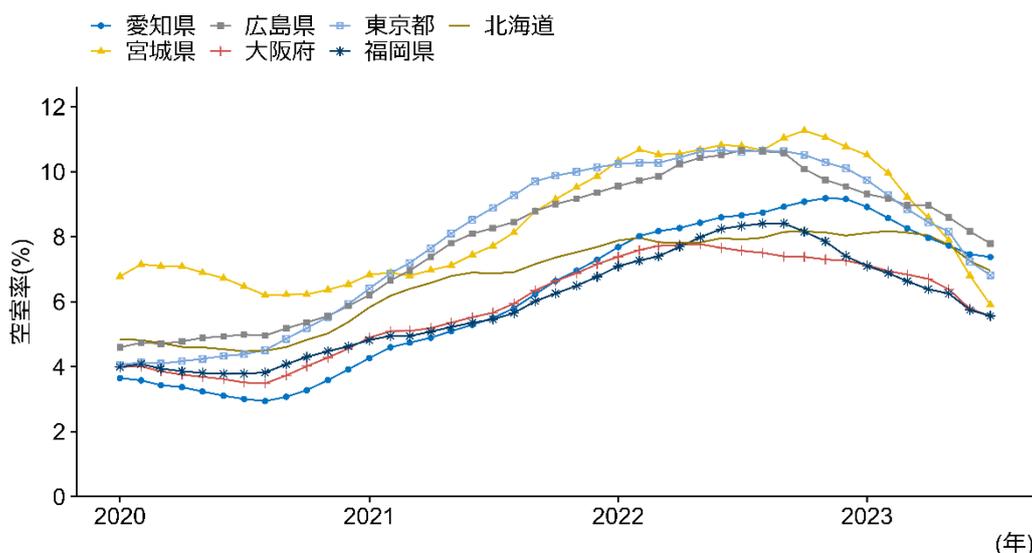
次に、日本全国、東京圏、東京都の順に、単身向け賃貸マンションの空室率の地域別動向を比較する。

まず、日本全国について、主要都道府県別の空室率を見ると、全ての地域で2020年後半から2022年前半にかけて上昇し、2022年後半から低下する傾向となった（図4）。空室率の上昇が特に顕著だったのは、愛知県と東京都であり、両地域とも2020年8月からコロナ禍のピークまで+6.2%上昇した⁵。この背景として、愛知県では供給制約などにより基幹産業である製造業が停滞したこと、東京都ではリモートワークやオンライン授業の影響を最も受けたことが挙げられる。一方、空室率がピークアウトした後の低下ペースは両地域で異なり、東京都は▲3.8%低下したのに対し、愛知県は▲1.8%の低下と改善ペースが鈍い⁶。これは、東京一極集中が再開し、東京への人口流入が再び勢いを取り戻しつつあるためだと考えられる。また、宮城県はピークアウト後の空室率低下幅は▲5.4%と最も早く、空室率はすでにコロナ禍前の水準を下回っている。

⁵ 2020年8月からコロナ禍におけるピークまでの空室率の上昇幅：愛知県(+6.2%)、東京都(+6.2%)、広島県(+5.7%)、宮城県(+5.1%)、福岡県(+4.6%)、大阪府(+4.3%)、北海道(+3.7%)

⁶ コロナ禍におけるピークから2023年7月までの空室率の低下幅：宮城県(▲5.4%)、東京都(▲3.8%)、広島県(▲2.9%)、福岡県(▲2.8%)、大阪府(▲2.2%)、愛知県(▲1.8%)、北海道(▲1.2%)

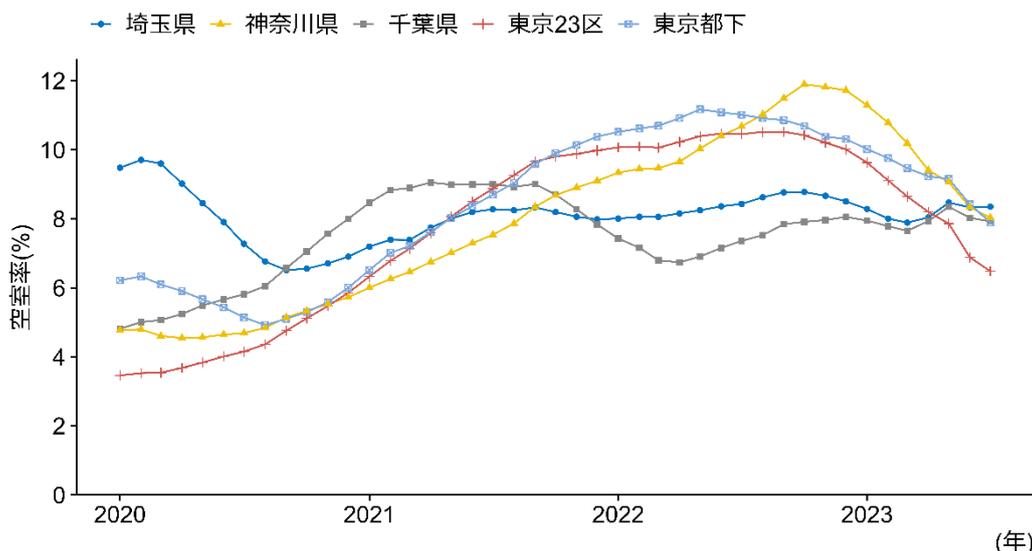
図4 主要都道府県の単身向け賃貸マンションの空室率



注：賃貸面積が 30 m²未満の賃貸マンション
出所：日本情報クリエイト

東京圏内の単身向け賃貸マンションの空室率の動向を見ると、地域毎の傾向が異なる。2020年8月からコロナ禍におけるピークまでの空室率上昇幅は、神奈川県が+7.1%、東京都下が+6.3%、東京+23区が+6.2%と大きかった⁷。ただし、空室率がピークアウトを迎えた後は早いペースで低下し、コロナ禍におけるピークから2023年7月までの空室率低下幅は東京23区が▲4.0%、神奈川県が▲3.9%、東京都下が▲3.3%となっている⁸。なお、埼玉県と千葉県はコロナ禍の影響が比較的軽微で、空室率の上昇も小幅であったことがわかる。

図5 東京圏の単身向け賃貸マンションの空室率



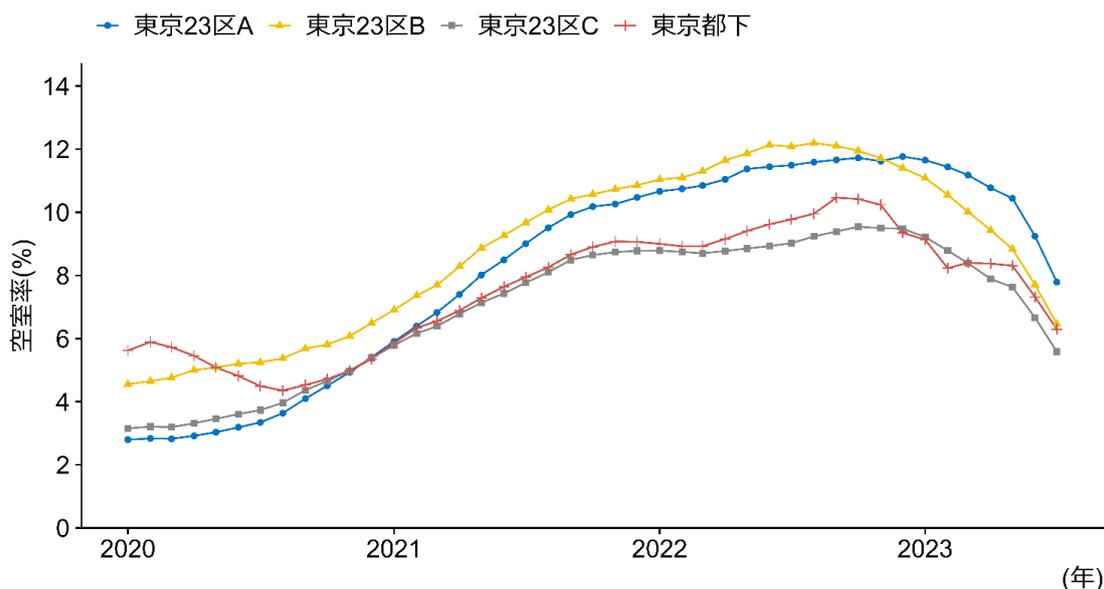
注：賃貸面積が 30 m²未満の賃貸マンション。東京都は、東京23区と東京都下の2つに分けて表示した
出所：日本情報クリエイト

⁷ 2020年8月からコロナ禍におけるピークまでの空室率の上昇幅：神奈川県(+7.1%)、東京都下(+6.3%)、東京23区(+6.2%)、千葉県(+3.0%)、埼玉県(+2.0%)

⁸ コロナ禍におけるピークから2023年8月までの空室率の低下幅：東京23区(▲4.0%)、神奈川県(▲3.9%)、東京都下(▲3.3%)、千葉県(▲1.1%)、埼玉県(▲0.4%)

東京都内の単身向け賃貸マンションの空室率の動向について、各市区町村を都心からの距離に基づき4つのカテゴリ、つまり都心に近い順から東京23区A、東京23区B、東京23区C、東京都下に分類して分析した⁹。2020年8月からコロナ禍のピークまでの空室率の上昇幅を見ると、東京23区Aが+8.1%と最も大きく上昇し、次に東京23区Bが+6.8%、東京都下が+6.1%、そして東京23区Cが+5.6%の上昇を示した。一方、コロナ禍におけるピークから2023年7月までの空室率の低下幅は、東京23区Bが最も大きく▲5.7%低下した。続いて、東京都下が▲4.2%、東京23区Aが▲4.0%、東京23区Cが▲4.0%の低下を示した。最も都心に近い東京23区Aでは、空室率がピークアウトした後も相対的に需給改善が鈍く、2023年7月の空室率はコロナ禍の影響が顕在化する前の2020年8月と比べて+4.2%高い状態が続いている。それに対して、他のエリアでは空室率はコロナ禍前より+1~2%高い水準にとどまり、全般的に需給が改善してきていることが確認できる。東京都の単身向け賃貸マンションは、リモートワークやオンライン授業の影響を受け、なかでも都心に近い地域においてその影響が強く見られたが、それ以外の地域では概ねコロナ禍前の状況に戻りつつある。

図6 東京都の単身向け賃貸マンションの空室率



注：賃貸面積が30㎡未満の賃貸マンション
出所：日本情報クリエイト

4—おわりに

コロナ禍は全世界に猛威を振るい、経済や社会の様々な側面に顕著な影響をもたらした。不動産市場においても多くのセクターが打撃を受けるなか、安定性が高いと評価されてきた日本の賃貸住宅市場に

⁹ 東京23区A：千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区
東京23区B：品川区、目黒区、台東区、豊島区、北区、荒川区
東京23区C：大田区、世田谷区、墨田区、江東区、中野区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区
東京23区D：八王子市、立川市、三鷹市、青梅市、府中市、調布市、町田市、日野市、国分寺市、福生市、多摩市

もその影響は及んだ。特に、単身世帯向けの賃貸マンションは相対的に大きな影響を受けた。東京都や愛知県をはじめ、また東京においては特に都心に近い地域で、空室率は相対的に大きく上昇した。

しかし、2022年後半から賃貸住宅市場は回復の兆しを見せ始めている。現在はポストコロナに移行するなか、再び都心は賑わいを取り戻しつつある。今後の市場動向は依然として流動的であり、先々の変化を的確に捉えるためには、継続的かつ丹念なデータ収集と分析が重要である。

(ご注意) 本稿記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本稿は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものでもありません。