

リサーチ TODAY

2018年 8月 24日

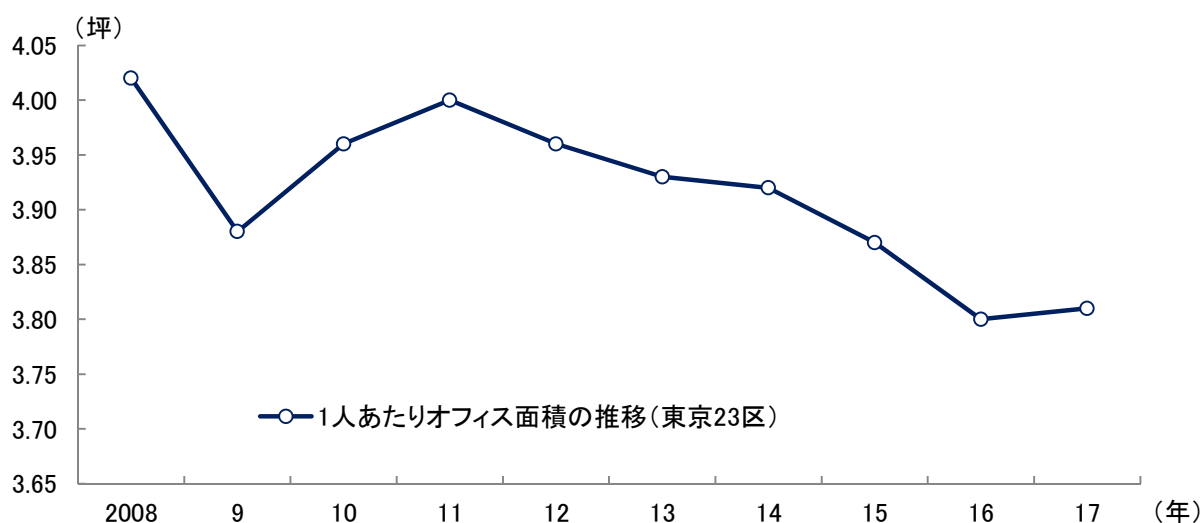
## 不動産市場の構造変化は人手不足・パワーカップル・スポンジ化

専務執行役員 チーフエコノミスト 高田 創

今日、日本の不動産市場は回復基調が続いているが、不動産投資市場では過熱感への懸念が根強い。みずほ総合研究所は、日本の不動産市場についての緊急レポートを発表している<sup>1</sup>。加えて、日本の不動産市場の構造変化をテーマとしたレポートもまとめている<sup>2</sup>。そこでは、過去のバブル期とは異なる構造変化要因（インバウンド、人手不足、共働き世帯）による実需の下支えに注目している。不動産市場が従来の認識と比べて底堅いのは、従来よりも格段に大きくなったインバウンド需要が押し上げたためである。また、オフィス市場では、採用難がオフィス面積の増床ニーズを喚起している。首都圏の新築マンション価格は高止まりが続くものの、パワーカップルなど共働き世帯の購入意欲は衰えていない。ただし、今後の少子高齢化を中心とした人口動態を踏まえると、2020年代には東京都内でさえも人口動態にともないエリアごとの優勝劣敗が鮮明になる可能性が高い。この結果、空き家でのスポンジ化が拡大し対策が必要となる。本論では、「人手不足・パワーカップル・スポンジ化」の3つをキーワードに今日の不動産市場の構造変化を浮き彫りにしたい。

第1のキーワードは人手不足に伴うオフィス面積の拡大だ。下記の図表は東京23区の一人あたりオフィス面積の推移であり、2017年には6年ぶりに下げ止まり、人材確保に向けたオフィス需要の強さが伺える。今後も人手不足対策としてオフィス拡大ニーズは予想以上に強いと考えられる。

■図表：東京23区の一人あたりオフィス面積

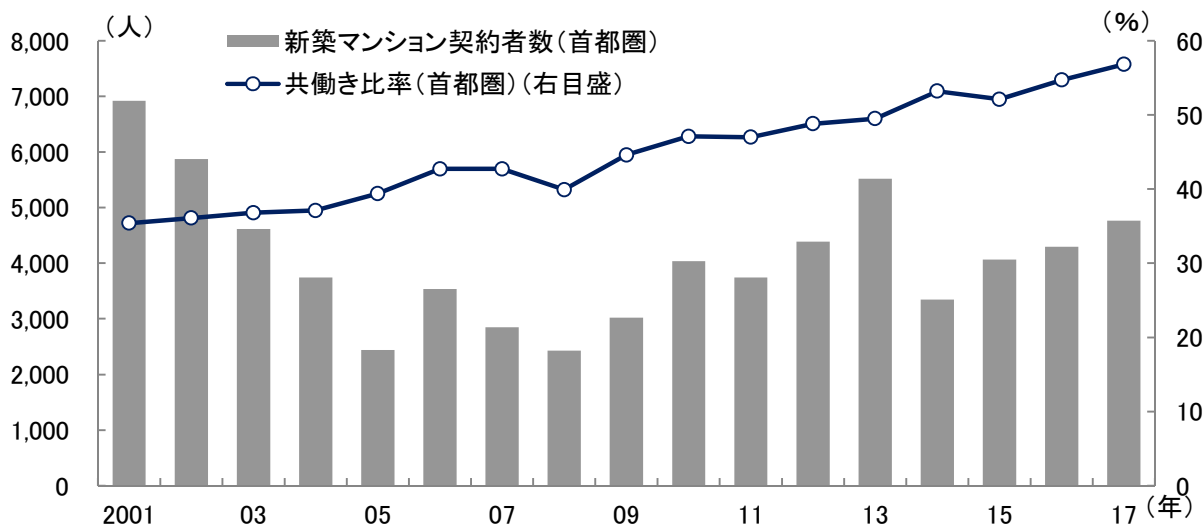


(資料) (株) ザイマックス不動産総合研究所「1人あたりオフィス面積調査 (2017年)」よりみずほ総合研究所作成

第2のキーワードはパワーカップルだ。パワーカップルに明確な定義はないが、一般的に夫婦とも年間700万円以上の収入がある共働き世帯を指している。次ページの図表のように、マンションの契約者数に占

める共働き世帯の割合は50%を超え、都心の高価格帯マンションの購入を押し上げている。従来、マンション業界の常識に、購入額は年収の5倍が限度という目安があったが、パワーカップルの存在で変化が生じている。こうした人手不足やパワーカップルという構造変化により、実需は根強く、過去の常識に囚われない不動産投資スタンスが今後は重要となるだろう。

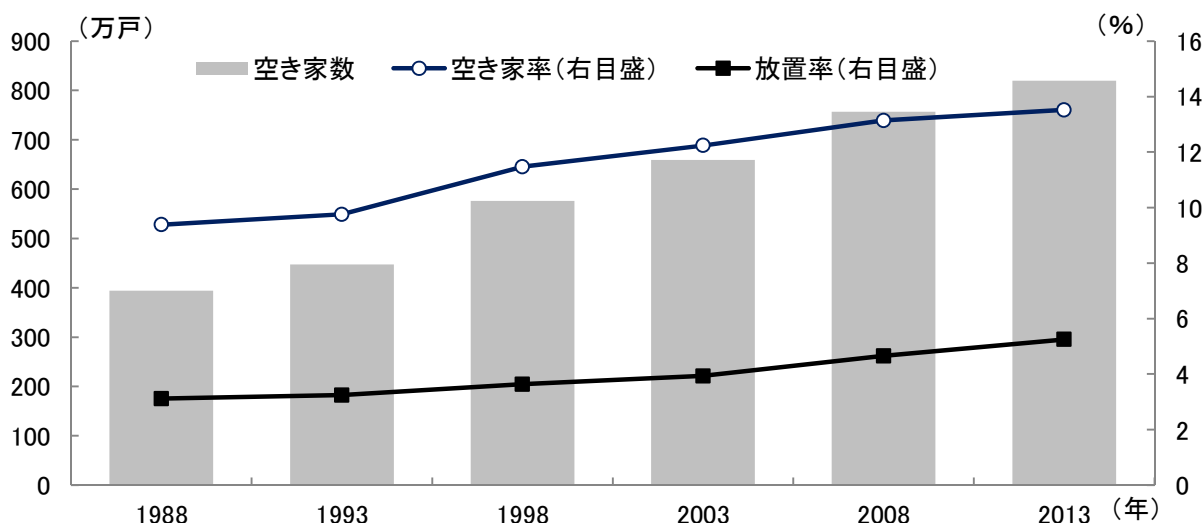
■図表：マンション契約者に占める共働き比率



(資料) (株) リクルート住まいカンパニー「2017年首都圏新築マンション契約者動向調査」等よりみずほ総合研究所作成

下記の図表は空き室率と放置率の推移である。先述のように不動産市場では構造変化による底上げがあるものの、人口動態の変化が生じるなか、空き家数は増加傾向を続け、空き家率、放置率ともに上昇し、第3のキーワードであるスポンジ化が進む状況にある。この結果、だれも取得しがたらない「0円物件」が登場し、投げ売りが起こるリスクがある。不動産市場には過去とは異なる構造変化が生じ、それが新たな実需を生むことで市場を下支えしているものの、地方と都心との二極化、また駅近と郊外の二極化によるエリア毎の優勝劣敗が鮮明になることに留意が必要だ。

■図表：空き家率と放置率推移



(注) 放置率は、その他の住宅（二次的住宅・賃貸用住宅・売却用住宅以外の人が住んでいない住宅）で算出。

(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」よりみずほ総合研究所作成

1 「不動産市場は転換点にあるのか？」(みずほ総合研究所『緊急レポート』2018年7月10日)

2 「不動産市場はピークアウトするのか？」(みずほ総合研究所『みずほレポート』2018年7月26日)

当レポートは情報提供のみを目的として作成されたものであり、取引の勧誘を目的としたものではありません。本資料は、当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成されておりますが、その正確性、確実性を保証するものではありません。本資料のご利用に際しては、ご自身の判断にてなされますようお願い申し上げます。また、本資料に記載された内容は予告なしに変更されることもあります。なお、当社は本情報を無償でのみ提供しております。当社からの無償の情報提供をお望みにならない場合には、配信停止を希望する旨をお知らせ願います。