

賃貸住宅建設の増加が示唆するもの — 住宅市場の行方と公共政策(講演概要)

はじめに

近年の貸家建設の増加について、今後の住宅市場の先行きに重要なインプリケーションがあるのではないかというのが基本的な問題意識である。すでに、住宅数で見た住宅ストックは、世帯数を超えていることから、過去に行われた投資の蓄積である資本ストックの利活用が年々重要になっていく。需給を市場に委ねることは、これまでも増して重要になってきている。

しかし、最近の貸家建設の増加は、単身世帯・少人数世帯の増加という需要面の要因は確かにあるものの、相続税にからんだ政策的な増加という背景も指摘されている。そこで、その増加の主要因は、実需に基づいたものではなく、政策による振れの寄与が大きいとされている。税の超過負担の発生!

経済学は、消費者の選好を踏まえた供給が経済主体の自由な意思決定で行なわれていくことを重視するから、このような状況は、資源配分が歪んでいる、正にその典型なのである。貴重な資源が無駄に使われる。住宅の場合は、空き家になったり、空室になったりするのがそれに当たるので、理解しやすい。その住宅という財の生産に充てられた生産財・建設財、労働力は無駄に費やされたのである。それが全国規模で行われれば、無駄では済まない。本当は、他の用途に向けているべき資源が浪費されて、残された余剰分の撤去にまた、資源が費やされるのである。低成長の国でこのような無駄なことをしている余裕は、本来はないはず。しかも、それが、税制の為せるところと言うからには、事は重大である。しかも、日本は人口減少の途上にあり、それが増加に転ずることは現状、見通せない。東京都の人口も 2025 年がピークという予測であり、単身世帯も 2035 年までにピークを迎える。東京都にして、この様相なのである。ピークというと、それまでは増えているのだろうということなのだが、ほとんど横ばい気味の増え方がだらだらと続くというのが、現実だ。

つまり、日本は、貸家がどんどん増えるという社会環境にはないはずである。あるいは、そのことを理由に政府がコントロールしても、間違った政策とはいきれない。税制が誤った方向に資源配分を誘導してしまったのである。もちろん、最近はそのペースが緩やかになっており、市場の力が働いてきている可能性がある。つまり、貸家を建てたが、空室率がかなり高い。そういう情報はあふれており、不動産会社へのサブリースが空振りに終わるケースも出ている。

ストック過剰は住宅全般に言えることであり、貸家の増加はそれに輪をかけることを意味する。市場の声をよく聞いて住宅の建設を行う必要があるし、公共政策がそれを阻害することになってはいけない。

1.近年の民間賃貸住宅の動向 — 個人の賃貸住宅建設に注目して

○賃貸住宅建設の推移

まず、賃貸住宅全体の動向をまとめておく。

(第1図)、(第2図)、(第3図)

- ①特に、2015~16年あたりの貸家建設は、分譲・持ち家に比べて、明らかに増勢が強い。
- ②最近の動きを季節調整値で追うと、分譲・持ち家はボックス圏内で動いているように見えるが、貸家は明らかに増加している。短期的には、民間住宅投資は貸家が主導した格好になっている。
- ③首都圏等の大きな地域に分けてみると、貸家建設の増加は、首都圏に特有な現象ではない。転入超過が続く東京を含む首都圏は現状、需要はかなりあるものとしても、他の地域は、相対的に需要は強くはないはず。ところが、場合によっては、他の地域の方が増えていることもある。なんらかの背景があるはずだ。全国的に共通の要因といえば税制か。

2.民間賃貸住宅の需要と供給

(1)民間賃貸住宅の推移

資金別の着工統計で民間賃貸住宅の動向を見てみる。

(第4図)、(第5図)

- ①年次の着工数で見ると、民間貸家の増加は、個人ではなく、会社で主導されているように見える。個人はボックス圏というより横ばい気味に推移している。とすれば、巷間言及されている「相続税」絡みの増加というのは誇張されているのだろうか。ただ、個人所有の土地に「定期借地権」を設定して、不動産会社がある上にマンション・アパートを建てた場合でも、相続税の優遇はあるはず。とすれば、個人のみならず会社も相まって、貸家建設が増加し、その背景として税制が効いているというのは否定できない。

②最近の動向を変化率で見るとどうか。

2016年中は二桁台の伸びを示していたが、最近になるほど増勢が衰えて、7月にはマイナスになっている。会社は昨年中、40%近い伸び率であったが、7月は1.6%程度と大きく増加率が低下している。一方、個人は2017年に入り、マイナスが目立っている。相続税のメリットよりも、空室のリスクが高まってきていると解釈していいのだろうか。

(2)民間機関の調査による賃貸住宅景況感

例として、反響数、賃貸成約件数、成約賃料、賃貸仲介売上のDIを(公財)日本賃貸住宅管理協会の「日管協短観」(第6-1~2表)で見ると、賃貸住宅の建設ブー

ムと言われた割には、景況感はたいして良くなっていない。成約賃料のマイナス幅は一時に比べれば改善していると言える。成約件数は、過去に比べて特に良好でもないし、賃貸仲介売上もむしろ弱くなっているとも言える。これは基本的に市場の状態が供給超過に陥っていることを示すものなのか。

民間賃貸住宅の市場は、飽和してきているのではないか

(3)民間賃貸住宅の空室率

建てられた賃貸住宅は、活用されているのだろうか。

都道府県別の平成25年における空室率(試算)(第7図)を見ると、全国平均は22%超に及んでいる。30%超という県も6県ある。東京都は19%であり、全国平均を下回っている。沖縄県の13.4%は著しく低い。福島、宮城より低く、全国最低である。福島、宮城の低率が大地震の影響であることは言うまでもないが、沖縄については、どういう事情なのか。

沖縄は、2030年以降も世帯数が増加していくと見込まれている。若年世帯の増加で賃貸住宅への需要が強い。結果として、沖縄における住宅ストックで賃貸は50%程度を占めている。また、新設住宅着工戸数で見ると、約65%が賃貸となっている(全国平均は43%強、2016年)。

沖縄の事情は全国には通用しない。東京都でさえ、人口・世帯数の増加はまもなく止まる。そもそも、若年層は数的に減少の途上にある。

それでも賃貸住宅をどんどん建てるような政策を続けるのだろうか。持ち家政策もこれまでのようでいいのだろうか。

(留保条件)これまでは、高齢者の持ち家率は高かった。今後とも高齢者になる人たちの持ち家率は高いままなのか。もし、低下するなら、そこに、賃貸に対する需要が発生する。ただ、市場に参加する経済主体としての役割を期待できないかもしれない。高齢単独世帯、低収入世帯(生活保護受給者?)等は増える。しかし、市場で自らの選好を顕示してサービスを消費するというには、供給側がリスクを意識したり、需要側の自由な意思決定に制約が出てくるケースが増えていくのではないか。一見、需要が増えそうな気配はあるが、市場に任せると、資源配分がうまく行かないかもしれない。

(4)家賃動向から見えるもの

○実質家賃

名目家賃(小売物価統計、東京都区部)を消費者物価指数(東京都区部、生鮮食品

を除く総合指数)でデフレートしたものをグラフにしてみた(第8図)。

まず、名目の借家家賃は2007年を最近のピークとして低下傾向。

実質家賃は2010年を最近のピークとして低下傾向。

総じてみると2003年のジャンプ以来、下方へのトレンドがあるように見える。

実質家賃の動きからは、需給の緩みが進みつつあるように見える。

※「住宅・土地統計調査」(総務省)の民営借家家賃(1か月当たり)を見ると、平成10年 57986円、平成15年 58975円、平成20年 60467円、平成25年 59456円 となっており、伸び悩んでいるように見える。

3.賃貸住宅と持ち家の間 — 税制と持ち家選好の変化

(1)税金の違い(需要側)

需要側から見た時の税金のかかり方は、持ち家と借家では全然異なる。

持ち家 ⇒ 住宅ローン減税が「減税」。消費税、印紙税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税(継続的)。

借家 ⇒ 上記の税金はかからない。家賃の値上げくらい。

※理論的には、持ち家には、継続的な居住サービスという便益が認められるので、その便益を擬制して「持ち家の帰属家賃」が発生しており、それは所得であるから、課税すべきだとする考え方もある。実務上も外国には課税の例はあるが、一部に止まっており、わが国では、実務的な課題になっているわけではない。

経済統計に関しては、「持ち家の帰属家賃」は付加価値ということで、GDPの家計最終消費支出にも含まれているし、消費者物価指数の消費項目の1つでもある。消費者物価指数(持ち家の帰属家賃を除く)という指数は、実質賃金を求める場合のデフレーターにも使われている(毎月勤労統計)。経済統計に関しては、存在感がある。

実務的な課題になっていないことの理由としては、結局、持ち家と借家で税金の負担は異なるものの、持ち家には自分の資産が残るという利益があるので、それを通算すると(純益では)、大差がないという見解が挙げられることがある。

あとは、ライフ・スタイルの選択の問題という人もいる。

所得・金融資産の大きさ・多さによっても違ってくる。

日本は、近年、「中所得層」⇔「中間層」が細ってきている。

※「民間給与実態調査」(国税庁)によれば、年収300万円以下の労働者の割合は、平成19年の21.3%から平成28年の39.6%に大きく増えている。「中所得層」から落ちてきているのである。「厚生労働白書」(2017)によれば、世帯主が40代の現役世代で年収300万円未

満の割合は、1994年11.2%が2014年には16.6%まで増えた(数にすれば1.5倍)。

「住宅・土地統計調査」によれば、持ち家適齢期の持ち家志向は低下してきているように見える(第9図)。少なくとも、何が何でも「持ち家」というものでもないとは言えよう。現役世代のなかで単独世帯、少人数世帯が増えており、その状況下では持ち家志向が変化しても不思議ではない。

消費者の選好にマッチする機動的な供給が求められている。→ 「市場の尊重」

(2)供給側から見た税金

自分の土地にアパートを建てる場合の税金は、基本的には「持ち家」と同じ。なお、上記の「持ち家の帰属家賃」に関して、この場合の貸家が比較対象となる場合もある。家賃収入はあるが、それには所得税がかかる。一方、「持ち家の帰属家賃」には所得税はかからない。

相続税に関しては、貸家を自分所有の土地に建てると、「貸家建付地」の特例により、9~27%の評価減となる。さらに、小規模住宅用地の減額の特例により、200㎡までは評価額の50%が減額される。併用すれば、半分程度の土地評価額となり、相続税が大きく減額となる可能性がある。

⇒ 自由に使える土地があれば、貸家を建てておくと、相続税が節税できる。

しかし、それが市場の実態と適合しないと、資源配分は歪んでしまう。貴重な資源が無駄使いされてしまう。日本には、そのような余裕はないのではないか。

4.最近の民間賃貸住宅と将来、公共政策との関係

(1)最近の民間賃貸住宅建設の背景

これまでの検討を整理すると、最近の動向の背景としては、①世帯の規模や数から来る需要面での要因、②相続税上の優遇措置から来る供給面での要因が相まって、民間貸家建設の増加を招来してきたと考えることができる。

(2)将来の予測

東京都を例にとって、将来予測を行う。

その際、ある時点まではほぼ決定的であって、将来値も確かな人口要因が中心になる。また、社会経済の変化を映じるはずの世帯動向も大きく影響する。

東京都の総人口と一般世帯数、夫婦のみ世帯数、単独世帯数の予測を見てみ

よう。単独世帯数は、独立した家あるいは住居を必要とする割合が特に高いと思われる年齢を追ってみた。(第 10-1~6 表)

- ①総人口は東京都で 2025 年ころから減少。都区部では 2030 年ころから減少。
- ②一般世帯総数は東京都で 2030 年ころから減少。都区部では 2035 年まで増加。予測期間中に減少はない。
- ③単独世帯数は東京都、都区部において、2035 年まで増加。予測期間中に減少はない。
- ④夫婦のみ世帯の数は東京都、都区部において、2035 年まで増加。
- ⑤単独世帯も夫婦のみ世帯も、増加するのは 65~85 歳以上の年齢層であり、単独世帯は、20~49 歳という独立した住居への需要が高まる世代ではすでに減少しているし、今後も減少していく。20~49 歳の夫婦のみ世帯は東京都ではすでに減少しているし、今後とも減少していく。都区部では、2020 年にかけて減少して行き、その後も減少していく。

人口も世帯数も増えていかない。減らないという場合でも、飽和していくというのが正しい。問題は、少人数世帯であって独立した住居(特に賃貸)への需要が高いと思われる世帯数がすでに減少局面にあること。同ジャンルの高齢世帯は、増加局面であるが、もともと持ち家比率が高い。

◎需要面から民間貸家へのニーズが増えていくことは考えにくい。

(3)公共政策の評価

- ①相続税に関わる優遇措置の必要性は低下している。
中立に戻すことによって、市場による資源配分は改善する可能性が高い。
そもそも、年金など世代間の公平性が最大の課題になってきていることを考慮すれば、相続税は近年、重課の方向を取り入れたように、消費税同様、今後とも増税されることが望ましい。

②生産緑地の営農義務を 2022 年に外す政策は、賃貸市場の需給ギャップをマイナス方向に拡大する。それは、社会的利益になるのだろうか。ただし、後述の通り、公共政策としてはすでに生産緑地を残す方向が示されているが、税制が変わらなければ、宅地変換が進むと考えられているのであろう。

よく 2022 年問題というように言及されることが多い。
1991 年 3 月の「生産緑地法改正」時に、市街化区域内で保全する農地としての生産緑地と原則通り宅地化を進める農地(宅地化農地)に分けられた。生産緑地に対しては、税制面での優遇がある代わりに、30 年間の営農義務が課せられた。

改正生産緑地法の施行が1992年度からであり、その期限が来るのが2022年ということである。

データで見ると、過去、宅地化農地は大きく減少してきており、この傾向と同じことが現在の生産緑地にも当てはまるのではないかとの見方が「2022年問題」の核心となっている。

一定の仮定を置いて、三大都市圏内の生産緑地から宅地として供給される面積を求め、その上に建てられる住宅戸数を試算してみると、同地域内の2013年の住宅数の3.1%に当たる住宅が毎年増加していくことになる(参考資料)。この住宅というのは、持ち家と貸家の混合であるが、同じインパクトと仮定すれば、毎年3%程度貸家が増えていくということになる。すでに、空室率も全国平均では23%近いものと試算されているので、決して無視できるような供給増ではない。

民間貸家は、一層超過供給になる可能性が高いのではないか。

大都市圏の農地は減少するが、それは社会的に望ましいのだろうか。

大都市圏における「緑化」は、環境面からは社会的便益があるというのが、通説であると思われるが、それを潰しても、住宅を建てた方が潰すことで減少する社会的便益よりも大きい社会的便益があるのだろうか。

公共政策としては、それを明確にしなければ実施の可否は問えないのではないか。

公共政策の方向としては、2017年4月成立の改正都市緑地法で、面積要件の緩和、生産緑地での直売所、レストラン経営、買取の申し出が可能となる始期の延期などが定められており、生産緑地は「残す」方向にはなっているものの、上記の税制の影響が大きいと考えられるので、2022年問題が盛んに言及されているのではないか。

(もちろん、営農義務解除直後にインパクトが集中するのではない。1991年生産緑地法の改正直後、宅地化農地とされた農地が農地以外(宅地と宅地以外の土地)に転換された比率は12.4%(国土交通省資料による)。また、転用された土地の約6割が宅地として供給されたことになっている。当時の宅地化農地の立場が今度は生産緑地に当てはまるとすれば、解除直後はその時の生産緑地面積の7.4%程度が宅地として供給されることになる。

5. 公的賃貸住宅の存在意義と公共政策

(1) 公的賃貸住宅のストック

「住宅・土地統計調査」で公営住宅(UR・公社分含まず)のストック数を調べてみると、昭和53年から平成15年までは増加してきたものの、その後は平成20年、25年と連続して減少している。借家計で見ると、その期間を通じて一貫して増加していることから、民営は増加する一方で公営が明確に減少しているという構図になっている。(第11-1~3表を参照)

(2)所得階層の見方

低所得層でも民間借家を選んでいる人の割合の方が高くなっている。

これは、各自の合理的な選好の結果なのだろうか。

公営住宅の低家賃の方が望ましかったが、止む無く民間に行ったというケースもあるだろう。公営住宅の所得制限をより厳しくして、選別的な政策としての公営住宅政策を一層進めるべきではないだろうか。

今後の問題は、高齢者、一人親世帯などに、合理的選好が結果をもたらさないケースが増えていく可能性が高いことではないか。

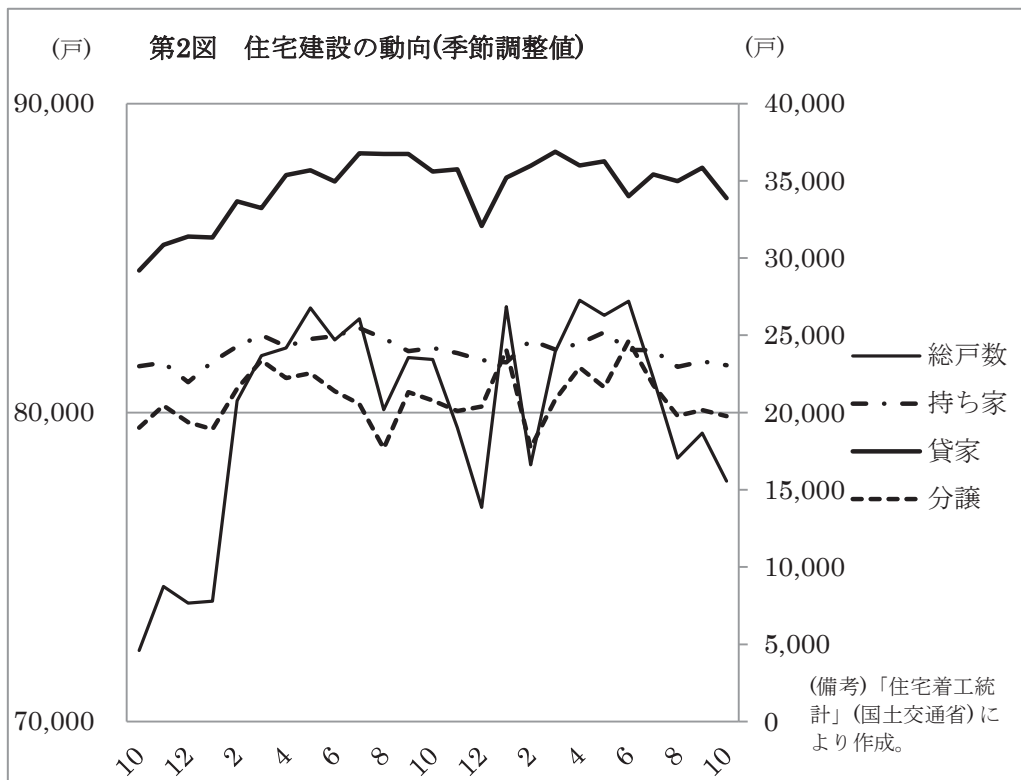
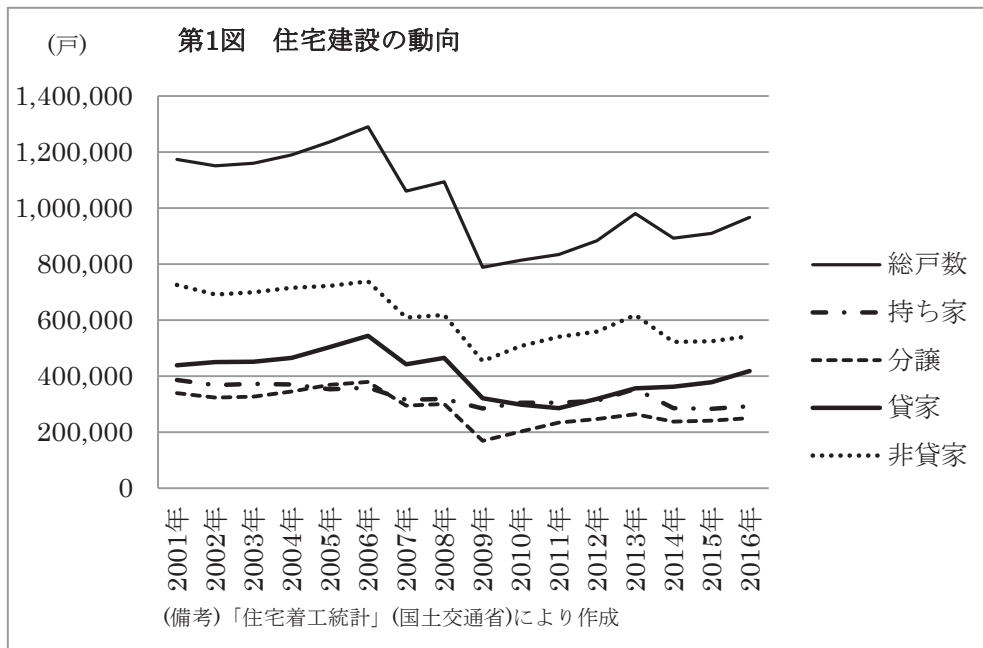
「住宅弱者」は、超高齢化を考えただけでも大きな問題になるだろう。

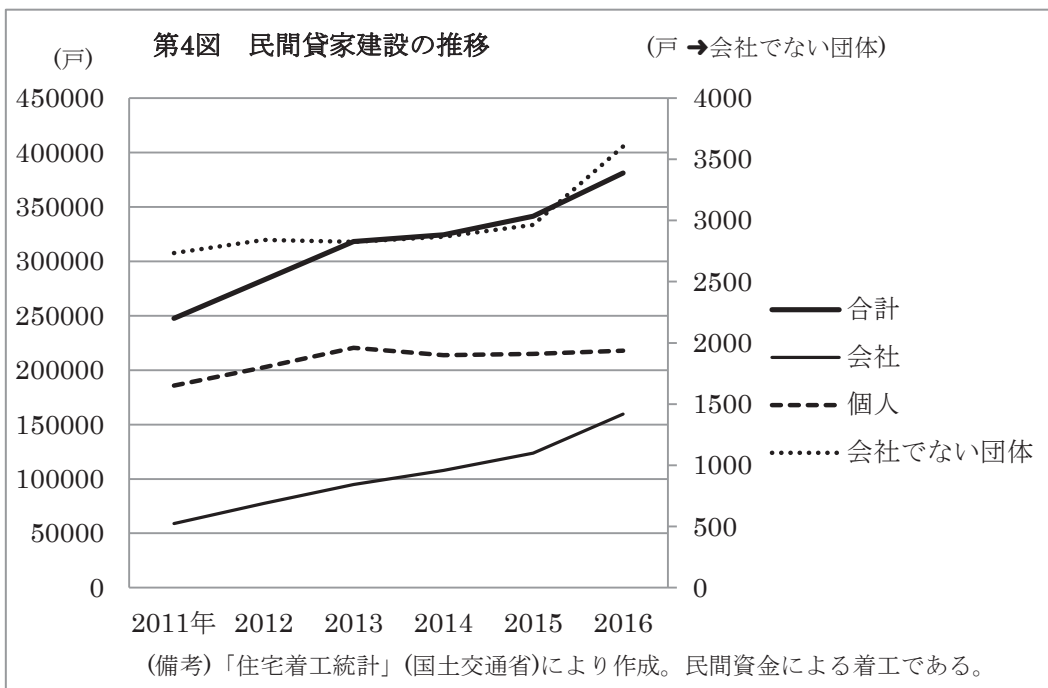
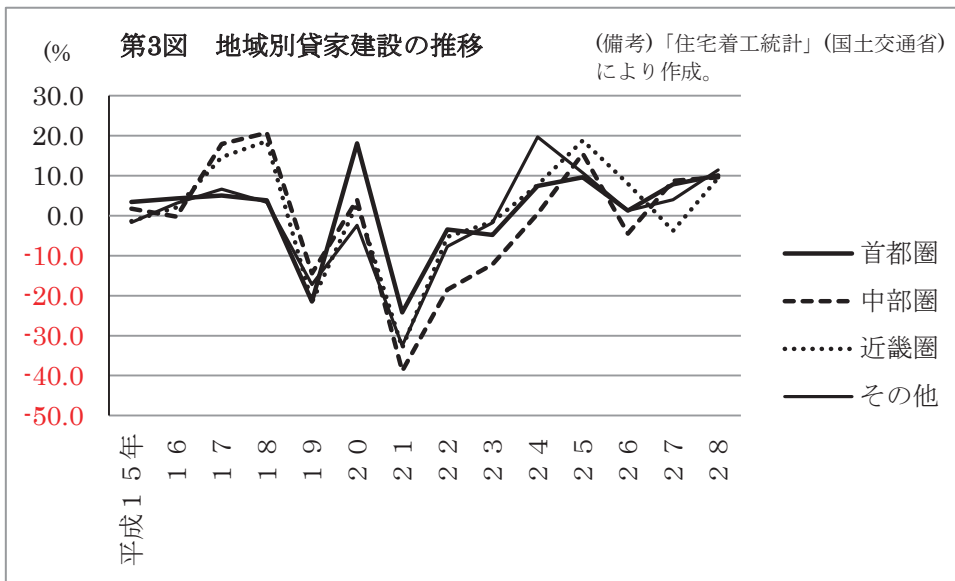
経済学に言う「市場の失敗」が発生し、資源配分が歪められる。

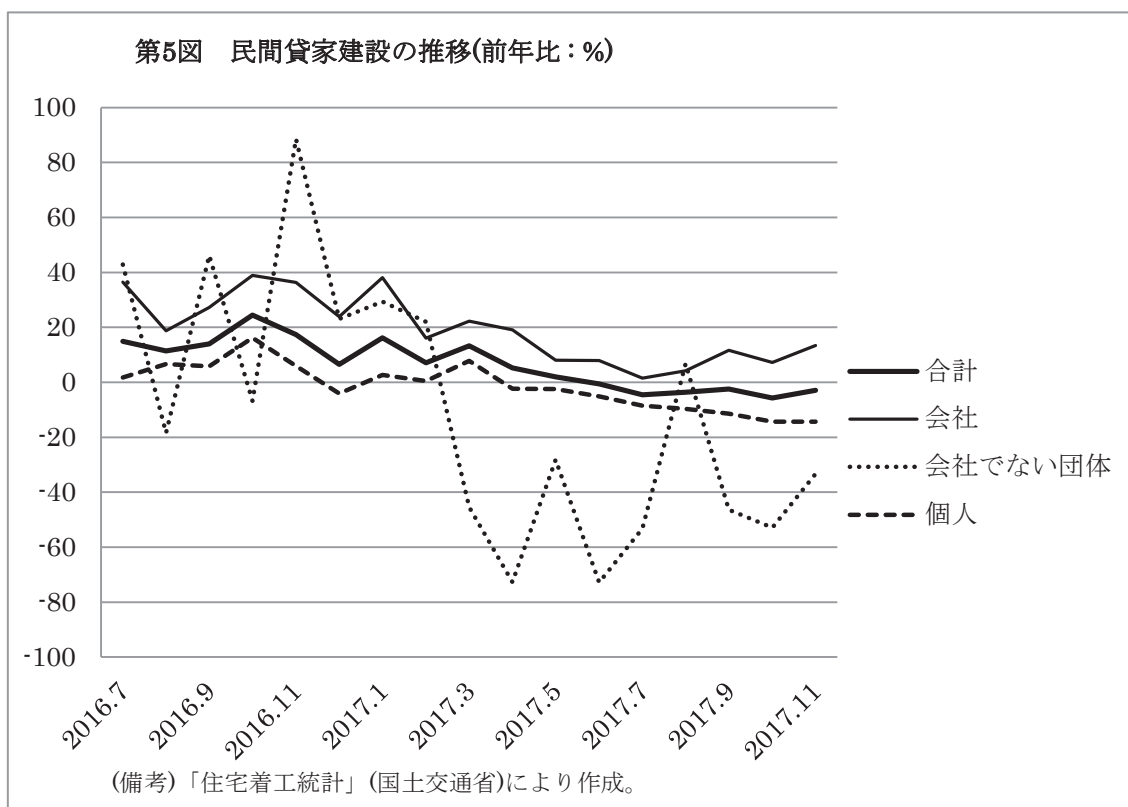
所得制約のなかで購入可能な住宅サービスを自らの選好で選ぶことに差し支えが出てくる人々を想定しなければならないのではないか。供給側が取引にリスクを感じてしまうようなケースはすでに出てきている。その傾向が助長されていくことはないか。そのままだと、市場に任せていては、必要などころに必要なサービスは届けられない。公営住宅は、その必要性は当然あるが、選別性が高まるという意味で、マージナルな存在になるのではないか。大規模自然災害の頻度が多くなってきている。災害の規模も程度も重大になってきている。被災により生み出される「住宅弱者」への備えも、選別的な供給に含まれよう。これらの点からは、マージナルといっても、公的介入の必要性は確固としている。しかし、だからといって、市場活力の利用ができないということではない。市場の尊重という線からは、例えば、生活保護の住宅保障を廃止して、低所得層のみに対する「所得補助」を行い、自助努力に合わせて、その補助を利用するなかで、住宅サービスも購入するという政策もありうるが、これをどう考えればよいだろうか。

住宅のみならず、日常的な「見守り」が必要な人たちが急増することを考えれば、住宅のみならず、関連サービスも付帯した形での生活サービスが求められるが、民間活力も利用して、厳しい財源の制約の下で、社会的な便益の確保ができるだろうか。

(参考図表)







第6-1表 日管協DIの推移

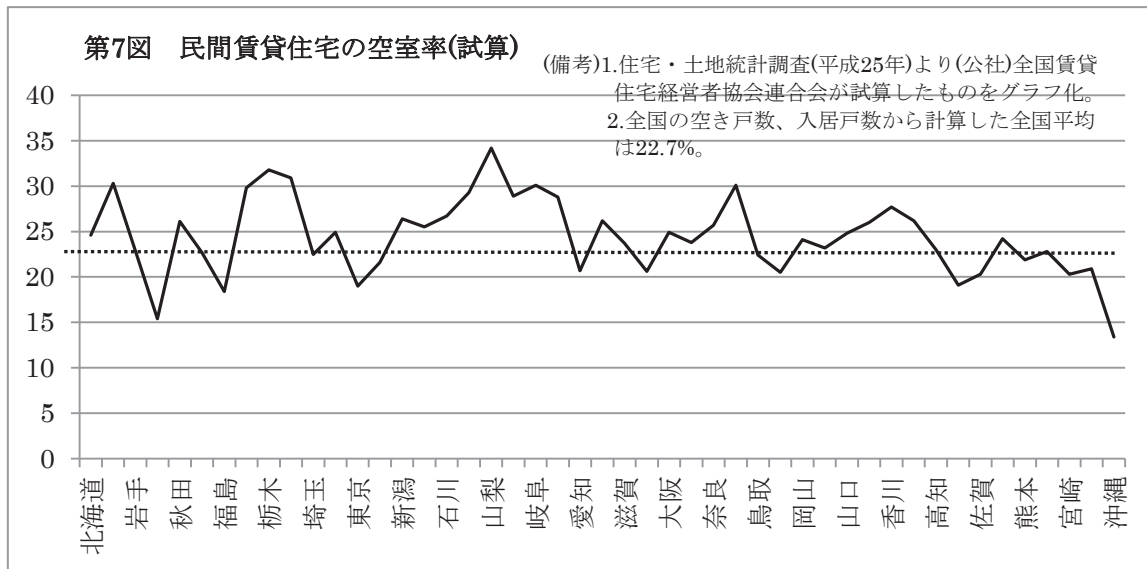
	反響数	賃貸成約件数	成約賃料	賃貸仲介売上
2011FY 上	22	16.6	-24.9	2.9
2011 下	30.7	31.1	-20.9	16.3
2012 上	13.5	4.1	-22.7	-2.7
2012 下	22.9	16.8	-15.4	6.9
2013 上	13.4	9.9	-10.2	4.3
2013 下	24.6	24.6	-7.1	19.3
2014 上	9.8	15.8	-12.6	2.4
2014 下	20.9	13.8	-6.5	-6.8
2015 上	18.8	14.7	-5.3	2.6
2015 下	23	26.3	-0.5	12
2016 上	16.4	13	-7	1.2
2016FY 下	22.9	18.9	-8.5	-0.8

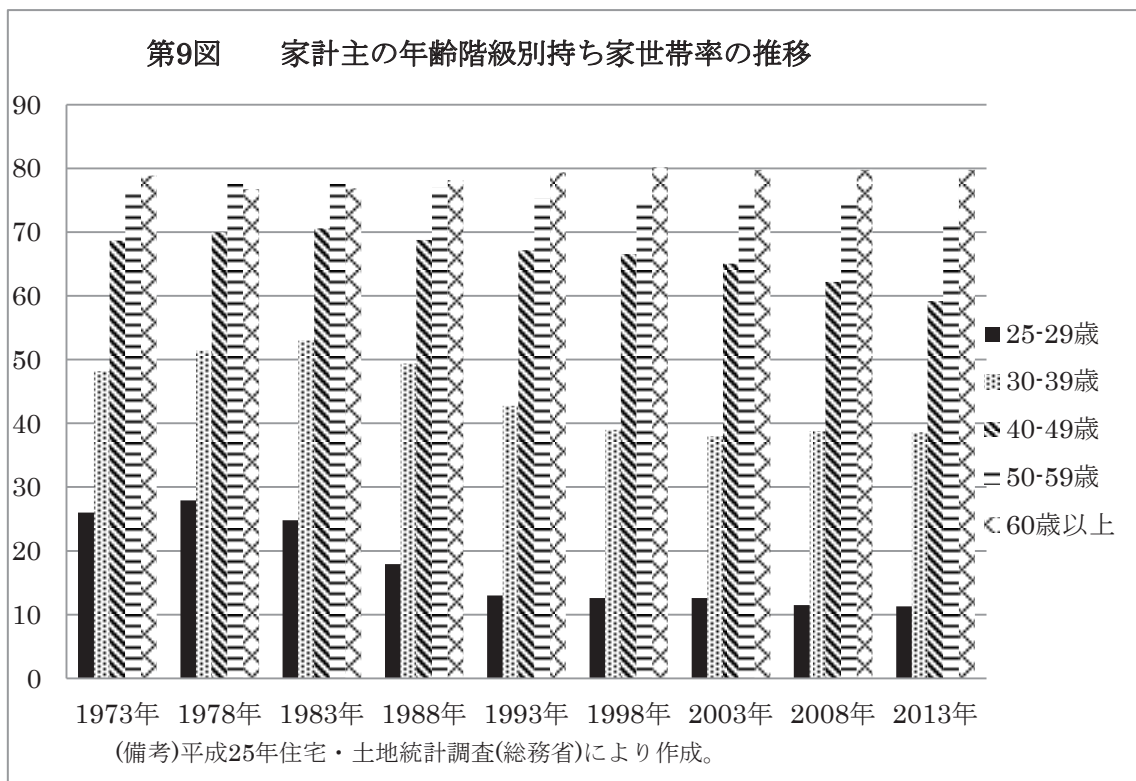
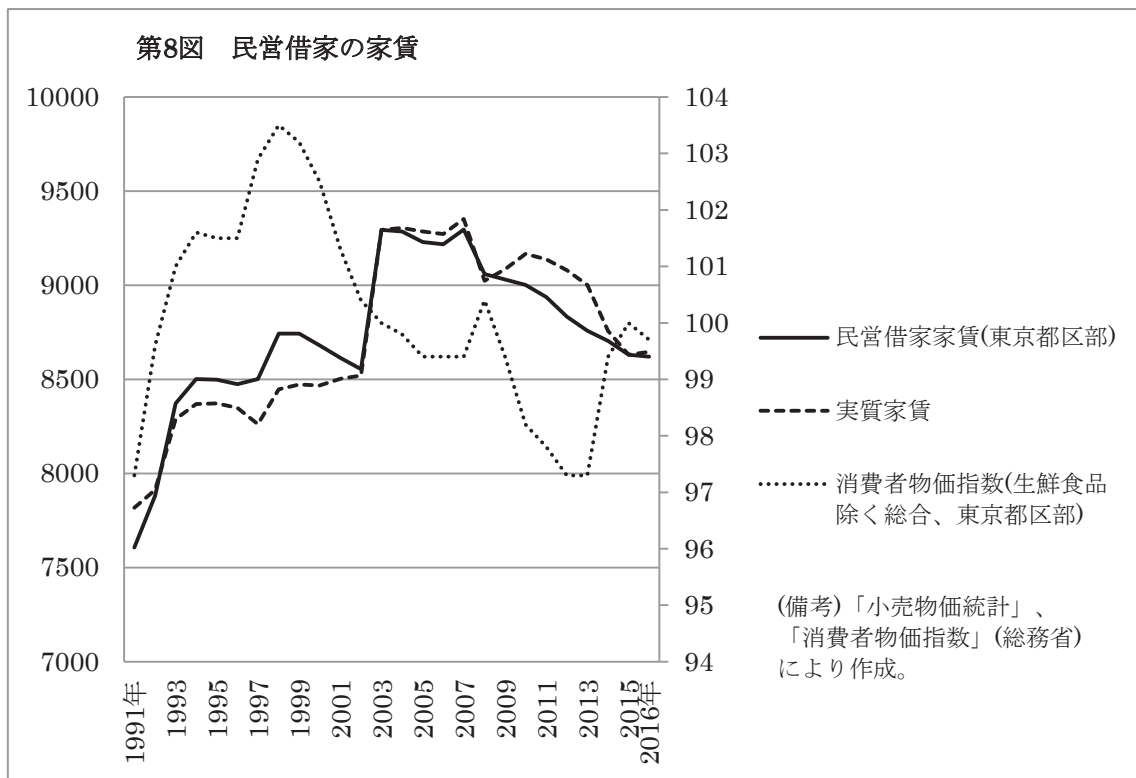
(備考)(公益財団法人)日本賃貸住宅管理協会の公表資料により作成。

第 6-2 表 日管協 DI の前年比(%)

	反響数	賃貸成約件数	成約賃料	賃貸仲介売上
2012 上	-8.5	-12.5	2.2	-5.6
2012 下	-7.8	-14.3	5.5	-9.4
2013 上	-0.1	5.8	12.5	7
2013 下	1.7	7.8	8.3	12.4
2014 上	-3.6	5.9	-2.4	-1.9
2014 下	-3.7	-10.8	0.6	-26.1
2015 上	9	-1.1	7.3	0.2
2015 下	2.1	12.5	6	18.8
2016 上	-2.4	-1.7	-1.7	-1.4
2016FY 下	-0.1	-7.4	-8	-12.8

(備考)第 6-1 表に同じ。





第 10-1 表 総人口の予測

	東京都	区部
(2010)	13,159,388	8,945,695
(2015)	13,515,271	9,272,740
(2020)	13,849,942	9,593,732
(2025)	13,979,158	9,760,341
(2030)	13,938,408	9,788,126
(2035)	13,754,388	9,701,415
(2040)	13,458,482	9,523,662

(備考)平成 29 年 3 月予測

第 10-2 表 一般世帯数の予測

	東京都	区部
(2010)	6,382,049	4,531,864
(2015)	6,636,515	4,728,028
(2020)	6,761,585	4,826,081
(2025)	6,828,448	4,888,661
(2030)	6,856,342	4,927,337
(2035)	6,819,639	4,929,043

(備考)平成 26 年 3 月予測

第 10-3 表 単独世帯数の予測

	東京都	区部
(2010)	2922488	2223510
(2015)	3089211	2347732
(2020)	3162642	2399666
(2025)	3201966	2430320
(2030)	3233274	2459915
(2035)	3239799	2475824

(備考)第 10-2 表に同じ

第 10-4 表 夫婦のみ世帯数の予測

	東京都	区部
(2010)	1088917	736557
(2015)	1118652	757355
(2020)	1153405	780804
(2025)	1173552	795254
(2030)	1188921	806017
(2035)	1195897	813265

(備考)第 10-2 表に同じ

第 10-5 表 20-49 歳単独世帯数の予測

	東京都	区部
(2010)	1727764	1333590
(2015)	1720459	1337371
(2020)	1638875	1277129
(2025)	1521062	1187332
(2030)	1439436	1124386
(2035)	1357622	1061943

(備考)第 10-2 表に同じ

第 10-6 表 65-85 以上歳単独世帯数の予測

	東京都	区部
(2010)	650238	482930
(2015)	797276	582366
(2020)	866125	625595
(2025)	904512	649312
(2030)	962906	691616
(2035)	1046559	756844

(備考)第 10-2 表に同じ

(参考資料)**三大都市圏の特定市における 2022 年以降の宅地供給量等の増加について(試算)****1. 試算の方法**

- ①三大都市圏の生産緑地でない農地(宅地化農地)について、一定期間の動向をデータで確認。その期間内に宅地化農地の面積がどの程度変動したかを把握する。
- ②最近時点の生産緑地の面積を把握する。
- ③生産緑地の営農義務解除で供給される宅地面積を①の変動率を基に計算する。
- ④新たに供給される宅地から建設されるであろう住宅の戸数を計算する。

2. データと計算結果

①「土地総合情報ライブラリー」(国土交通省)で、三大都市圏特定市の市街化区域内宅地化農地は、平成 5 年の 30628ha から平成 26 年には 12916ha と累積で 57.8%減少している。

②平成 26 年の当該地域の生産緑地は 13543ha。

③②の生産緑地のうち宅地化農地となる部分は、①で求めた減少率を当てはめると、7828ha となる。つまり、生産緑地から宅地等に転用される面積は 7828ha ということになる。

④ここ 20 年の経験では、農地転用後の用途としては 6 割弱が住宅用地となっており、今後も傾向に変化がないものとする、 $7828 \times 0.6 \approx 4700$ ha が宅地として供給されることになる。ただし、20 年間を通じた累積であり、年間に均等配分すれば 235ha となる。現在(平成 27 年度)の三大都市圏の市街地の住宅地面積が 392716ha であるから、20 年間に 1.2%の宅地が増加することになる。

三大都市圏全体の住宅戸数(平成 25 年度、住宅・土地統計調査)は、3166 万戸となっている。全体の戸数を市街地でも成立しているものとする、 $3166 \text{ 万戸} \div 392716 \text{ ha} = 80.6 \text{ 戸}$ 、つまり、住宅地 1ha 当たり、80 戸の家が建つことになる。これから、 $80 \text{ 戸} \times 4700 = 376000 \text{ 戸}$ の家が建つという計算ができる。

年間に均等して 18800 戸である。三大都市圏(首都圏・近畿圏・愛知・岐阜・三重・静岡)の年間新設住宅着工戸数(貸家・持ち家・分譲)を求めると約 60 万戸(平成 28 年度)なので、その 3.1%に相当する。

アナロジーとしては、やや強引に過ぎるが、内閣府が推計している GDP ギャップを見ると、リーマン・ショック後に 7%台になったことがある。それから考えると、かなりのショックではあるだろう。

第 11-1 表 公営住宅ストック数

	公営住宅ストック数	借家ストック数
昭 53 年	1719	12689
58 年	1868	12951
63 年	1990	14015
平 5 年	2033	15691
10 年	2087	16730
15 年	2183	17166
20 年	2089	17770
25 年	1959	18519

(備考)「住宅・土地統計調査」(総務省)により作成。

第 11-2 表 公営貸家着工戸数

公営貸家着工戸数(全国)

平 23 年	12930
24 年	15734
25 年	16882
26 年	18819
27 年	13692
28 年	13038

(備考)「住宅着工統計」(国土交通省)により作成。

11-3 表 公的資金住宅着工戸数(東京都)

平 18 年度	6963
19 年度	6238
20 年度	8101
21 年度	8206
22 年度	9135
23 年度	9668
24 年度	9956
25 年度	8370
26 年度	8153
27 年度	7107
28 年度	7861

(備考)東京都の公表統計による(住宅金融支援機構住宅含む)