

東京 23 区では賃貸需要層の人口流入が堅調で、賃料は上昇傾向が続く

2019 年 9 月

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

<https://www.smtri.jp/market/mansion/>

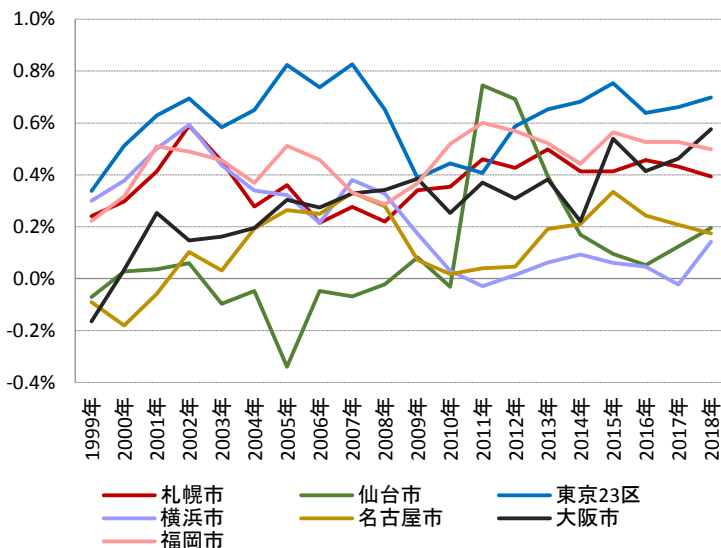
■札幌市は需給バランスが良好である一方、賃料の大幅な上昇は想定しづらい

札幌市の賃料(連鎖型・総合)は2019Q2に低下したが、総じて底堅く推移している。人口の転入超過率が示すように人口流入が堅調に推移しており、賃貸需要は下支えされている状況である。札幌市においても新規供給は抑制的であり、需給バランスは良好で、賃料は引き続き底堅く推移すると見込まれる。一方、市内へ転入している人口は55歳以上の高齢者や24歳以下の若年層が中心であり、賃料負担力は必ずしも高くないと推察されることから、今後の賃料は上昇しても小幅に留まるとみられる。

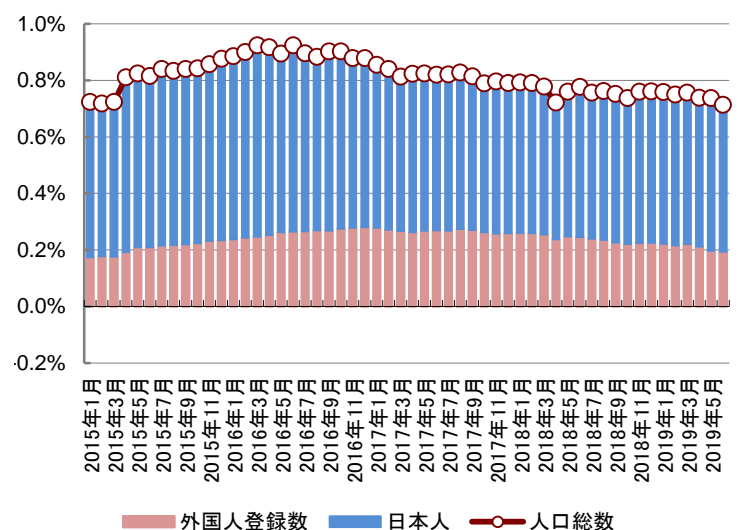
■東京 23 区では 8 四半期連続で賃料(連鎖型・総合)が上昇している

東京 23 区では、人口の流入が安定的に継続していることもあって賃貸需要は堅調であり、2019Q2 賃料(連鎖型・総合)は8 四半期連続で上昇した。東京 23 区における人口の転入超過率は他の都市と比べて最も高い水準で推移し、東京都の総人口の伸び率は外国人の増加も寄与して安定的に推移している。「量的」にも人口流入が高水準であることに加え、賃貸需要のメインターゲットと考えられる 25-44 歳の転入超過が特に旺盛であることから、「質的」な面でも賃貸需要を取り巻く環境はポジティブである。特に、渋谷区や港区、品川区をはじめとした都内の中心部は25-44歳の転入超過数の割合が高く、賃貸需要は堅調に推移するとみられる。

図表 1. 人口の転入超過率の推移



図表 2. 東京都の総人口と外国人の増加率(前年同月比)



出所)総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」、東京都「住民基本台帳」を用いて三井住友トラスト基礎研究所作成。

注)転入超過数は日本人のみを集計。

■データ提供

アットホーム株式会社

<https://business.athome.jp/service/mansionchinryoindex/>

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。

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、今後の見直し、予測、推計等は将来を保障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。また、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。