

賃貸マンション市場レポート

東京 23 区においては台東区や品川区で賃貸への潜在需要が高まってきている

2020 年 3 月

株式会社三井住友トラスト基礎研究所
投資調査第 1 部 副主任研究員 向井潤

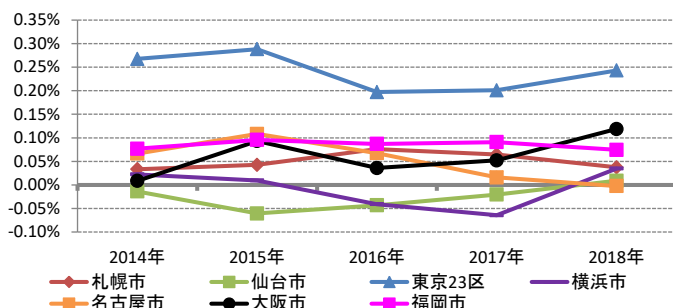
■東京 23 区と大阪市では、25-44 歳の人口の転入超過率が高く、需要は堅調

大都市圏における賃貸マンション賃料(連鎖型・総合)[※]は東京 23 区と大阪市において特に堅調である。高水準の人口の転入超過率を背景に、両都市における賃貸需要は厚い。賃貸需要のメイン層とみられる 25-44 歳の転入超過率をみると、東京 23 区の水準の高さが継続的に際立ち、近年は大阪市も勢いづいている(図表 1)。このことは両都市における賃料の押し上げ要因になっている。一方、札幌市と福岡市については全年齢層での転入超過率は相対的に高めだが、前者は 55 歳以上の高齢者が、後者は 24 歳以下の若年層の人口流入が中心であり、賃料負担力が高くない年齢層が多いエリアであることから、東京 23 区や大阪市ほどの賃料上昇は期待しづらい。

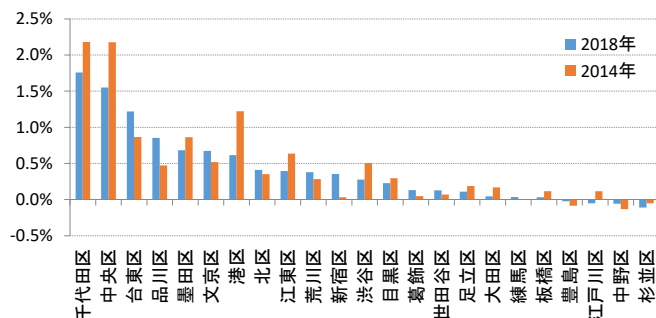
■東京 23 区では台東区や品川区における人口の吸引力が高まり、賃貸への潜在需要が高まってきている

さらに 23 区内でいずれの区において 25-44 歳の転入超過率が高いのか示したのが図表 2 である。2018 年と 2014 年を比較すると、台東区や品川区で転入超過率の水準が高まっている。特に台東区は都心部へのアクセスが良好であることに加え、23 区内で割安感のある賃料水準が魅力となっており、職住近接を志向する 25-44 歳の単身者や共働き世帯を引き付けている。台東区周辺を含むエリアの賃料水準をみると、主に DINKs 世帯を対象とした面積帯で概ね坪単価で 10,000 円台(2019 年末時点)であり、同じく都心部へのアクセスが良好である千代田区、中央区などの業務中心地における同単価が概ね 12,000 円台(同時点)であることと比較すると、借りやすいエリアである。当面は安定的な雇用環境を背景に東京 23 区の人口流入は堅調とみられ、台東区周辺における賃貸需要も高まると思われる。開発コストが高水準な中で供給も抑制的で、同区周辺における賃料は徐々に上昇していくと見込まれる。最後に、昨今懸念されている新型コロナウイルスの住宅市場への影響について述べると、需要面では人的交流が抑制されていることから都心部への引っ越しが先延ばしされ、短期的には新たな転入者の受け皿となる賃貸需要が弱含む可能性がある。ただし新築物件における住宅設備に関し中国からの調達の一部遅延しており、事態が長期化すれば新規供給が延期され、需給バランスにおける影響は限定的となるだろう。この場合、賃料の変動要因にはなりづらいつと考えられる。

図表 1. 25-44 歳の人口の転入超過率



図表 2. 東京 23 各区における 25-44 歳の人口の転入超過率



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」、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」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。

※マンション賃料の動向については <https://www.smtri.jp/market/mansion/> をご参照ください
マンション賃料データの提供:アットホーム株式会社 <https://business.athome.jp/service/mansionchinryoinde/>

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。