

コロナ禍での人口移動と賃貸マンション市場への影響

2020年12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 研究主幹 馬場高志

■東京23区のマンション賃料は上昇に転じるも二極化、周辺部は緩やかな上昇続く

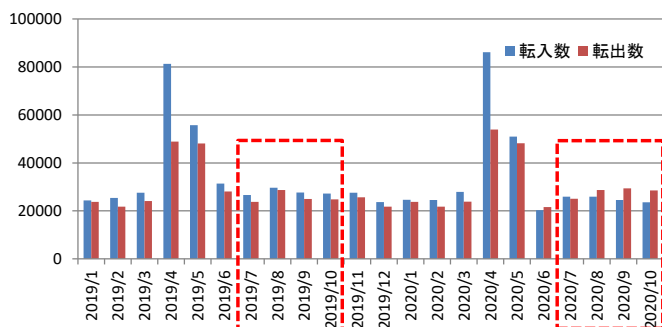
「マンション賃料インデックス」によれば、2020Q3の東京23区の賃料(連鎖型:総合)は前期比+1.49%で、3年ぶりに下落した2020Q2から再度上昇に転じた。ただし港区および新宿区内の個別エリアの賃料上昇率は鈍化あるいは下落基調にあり、まだら模様である。一方で都下・横浜川崎・千葉等の周辺エリアはいずれも緩やかな上昇が続く。こうした背景には、①コロナ禍によるサービス業等の雇用調整で、都心部への人口転入(=賃貸マンション需要)が減少、②リモートワークの普及で自宅での執務スペース確保のため賃料負担の小さいエリアへの人口転出が増加、等が指摘される。そこで本稿では最新の住民基本台帳人口移動報告を用い、主に首都圏内での人口移動の実態を紐解いた。

■東京23区を起点に、周辺部への玉突きでの転出進む

東京23区の人口移動を見ると、2020年6月以降、転出数が転入数を上回り(転出超過)、前年同期(の転入超過)から様変わりしている。特に転出元・転出先が大きく変化した同7月以降の4ヶ月間では、転入数10.0万人および転出数11.2万人で1.2万人の転出超過となり、転出先は首都圏内が大半を占める。特に神奈川県方面では、川崎・横浜の2政令市への転出超過が半数を占め、利便性を重視した近距離志向が伺える。また東京23区から川崎、川崎から横浜、横浜からその他神奈川県と、周辺部への玉突きでの転出が進んでいる。実際、川崎・横浜両市は転入と転出が拮抗している(川崎市の4ヶ月間の転出超過数は+1人!)。こうした動きは埼玉県・千葉県・東京都下でも同様で、周辺エリアでの安定的な賃料推移を物語る。一方転出超過となる東京23区は、既に都心部の賃貸マンションおよびJ-REIT保有物件等の空室率は上昇に転じている。雇用調整が進む飲食サービス業の経営者や雇用者、およびリモートワーク率が高い大企業の就業者が多く住むエリアを中心に、局所的な賃料調整が進んでいると推察される。

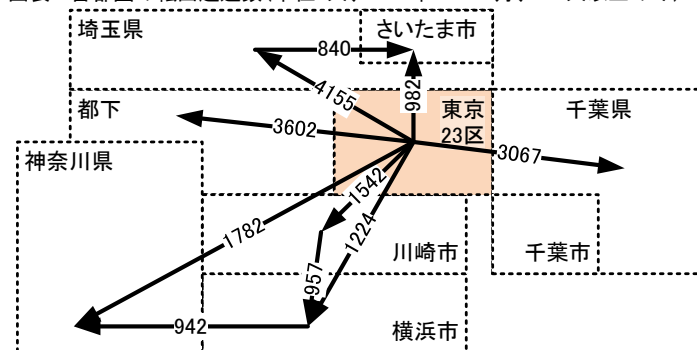
今後、コロナ禍の収束に伴い東京23区は再び転入超過となろう。ただし一度住まいを外縁部に移した(=新しい生活・就業様式に適合すべく意を決して引越した)場合、早々に都心部に戻るとは考えにくく、コロナ禍が長引くほど転出者数が増加し、収束後の転入超過や空室率改善も緩やかとなろう。この結果、現時点では局所的に留まる賃料下落の動きが拡大する可能性もある。コロナ影響が小さいと評される国内の賃貸マンション市場ではあるが、しばらくは賃料動向や人口動態から目が離せそうにない。

図表1.東京23区の転入数・転出数(単位:人、2019年~)



出所)いずれも総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表2.首都圏の転出超過数(単位:人、2020年7~10月、500人以上のみ)

※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、あつ旋、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、ここに示すすべての内容は、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、推計等は将来を保証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。