

賃貸マンション市場レポート

コロナ禍での人口移動(～2022年4月)

2022年6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 前田聡紀

■首都圏における住まいの郊外化は継続も、2022年1月以降は東京23区が転入超過傾向へ

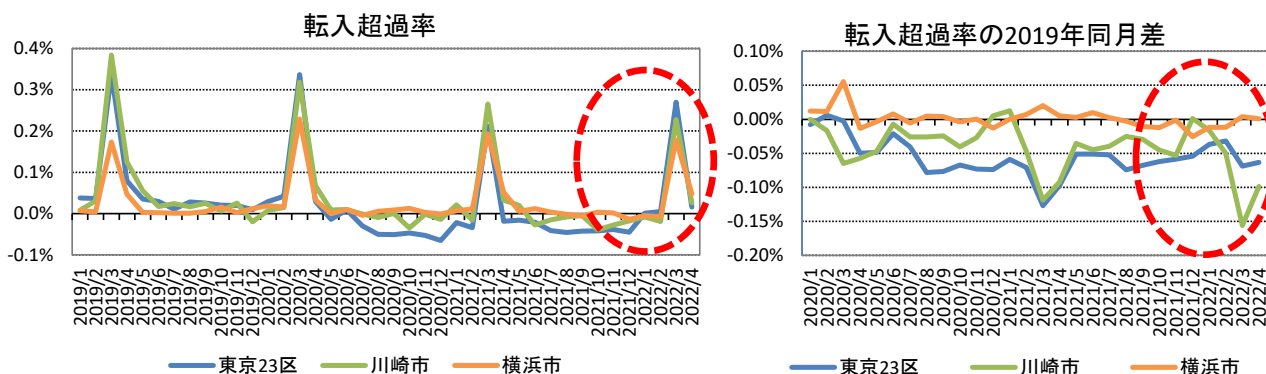
アットホーム株式会社と当社で共同開発・提供する「マンション賃料インデックス」によれば、東京23区の賃料指数(連鎖型:総合:2009Q1=100)は、コロナ禍に伴い2021Q4まで5四半期連続で低下していたが、2022Q1には前期比+0.62%pt(前年同期比-1.66%pt)と増加に転じた。一方、周辺エリアは堅調であり、東京都下+0.83%pt(同+1.94%pt)、横浜・川崎市+0.47%pt(同+1.84%pt)、千葉西部+2.18%pt(同+3.16%pt)、埼玉東南部+1.70%pt(同+2.25%pt)と、いずれもコロナ禍前からの上昇基調が続いている。

本レポートでは、コロナ禍で人口移動が大きく変化した首都圏の3都市(東京23区、川崎市、横浜市)を取り上げ、足元の動向を整理把握し、その方向性を探った。分析データとしては、前回レポート同様、総務省「住民基本台帳人口移動報告」に基づく『転入超過率』=転入超過数/人口=(転入数-転出数)/人口、を使用している。

まず、転入超過率の月次推移を見ると(図表1:実数・左、2019年同月差・右)、東京23区(青色)では2020年4月以降、転出超過基調が明確で、川崎市(緑色)も転出超過となる月が多かった。転入超過率は春先に高まるなど季節性が強く、これを勘案するためコロナ禍前の2019年同月差(図表1:右側)で見ると、低迷が長期間続いていることが分かる。それでも、2022年4月の東京23区(青色)は実数値で転入超過となり、前年同月が転出超過であったことと比べると、回復の兆しが見える。一方、横浜市(オレンジ色)では、コロナ禍でも以前とほぼ変わらない状況が続いている。

ここではさらに、こうした人口移動の要因・背景を探るため、直近3年度分(2019年度～2021年度)の転入超過率について、3大都市の移動先別構成および東京都・神奈川県的年代別構成を確認した(図表2、3)。

図表1. 3大都市の転入超過率の実数(左図)とその2019年同月差(右図)

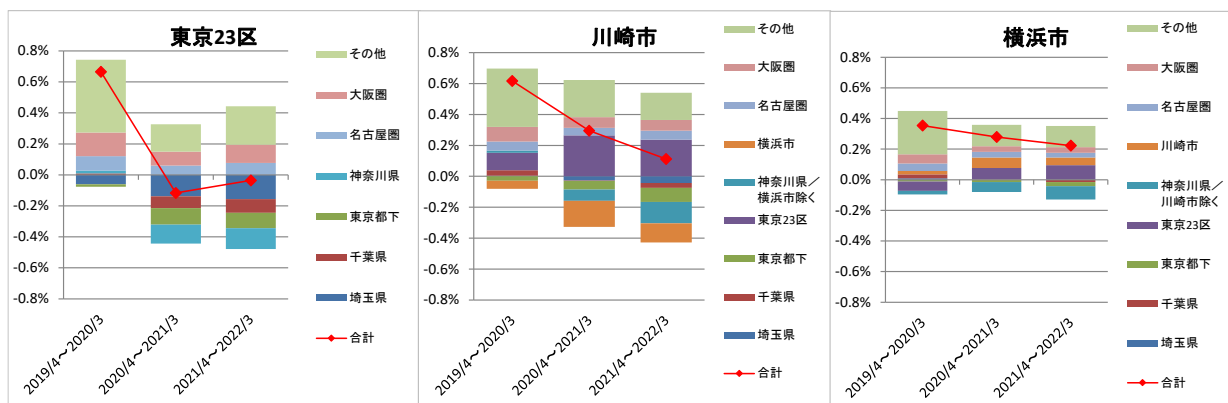


出所)総務省「住民基本台帳人口移動報告(月次)」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

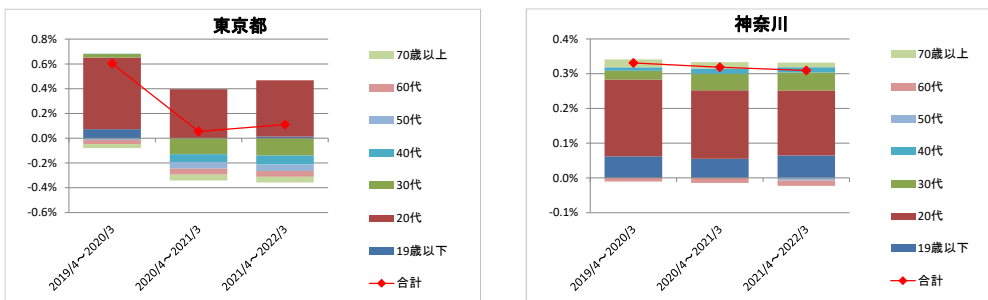
前述の通り、東京 23 区の転入超過率は足元ではプラスに転じており、2021 年度(2021/4~2022/3)の12ヶ月合計、以下同じ)全体でも、2020 年度に比べ転出超過傾向(=マイナス幅)は弱まっている。ただし、移動先別の寄与度をみると、対地方圏(=その他+名古屋圏+大阪圏)は前年度より転入超過幅が拡大する一方で、対首都圏の各エリアに対しては大幅な転出超過が続き、超過幅はやや拡大している(図表2)。特に東京都の年代別構成では、20 代がコロナ禍でも転入超過を維持し、再びその傾向が強まっているものの、30 代と 40 代では転出超過傾向が継続している(図表3)。また、川崎市および横浜市は全体として転入超過が続いているが超過率は低下している。その要因として、対東京 23 区では転入超過が続くが、対地方圏(=その他+名古屋圏+大阪圏)では転入超過であるもののその勢いが弱まっているエリアが多く、また対神奈川県内では転出超過が強まっている。

ここから伺えるのは、東京 23 区では、①飲食業・宿泊業等の雇用回復を受け、20 代を中心とした地方からの転入者数が回復するも、②30 代・40 代を中心に首都圏内での住まいの郊外化が加速している模様。また川崎市・横浜市では、①雇用減で地方からの転入者数の回復はやや遅れ、加えて②東京 23 区からの住まいの郊外化の受け皿となる一方で、③神奈川県内への転出が進んでいると思われる。今後は3都市とも、地方からの転入者数は雇用回復に合わせ従来水準に回復するも、住まいの郊外化は足元でも加速しており、しばらくは継続するであろう。この結果、賃貸マンション市場では、東京 23 区の賃料は 20 代の転入回復により、シングルが上昇することで全体の賃料が押し上げられる見通し、また川崎市・横浜市では、相対的に賃料負担力がある 30 代・40 代の転入増加(図表3)により、引き続きゆるやかな賃料上昇が予想される。

図表2. 3大都市の転入超過率の移動先別構成(寄与度)



図表3. 転入超過率の年代別構成(寄与度)



※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/mansionchinrvoinde/>

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、今後の見通し、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たいよう願ひいたします。