

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10月)

2022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 副主任研究員 前田聡紀

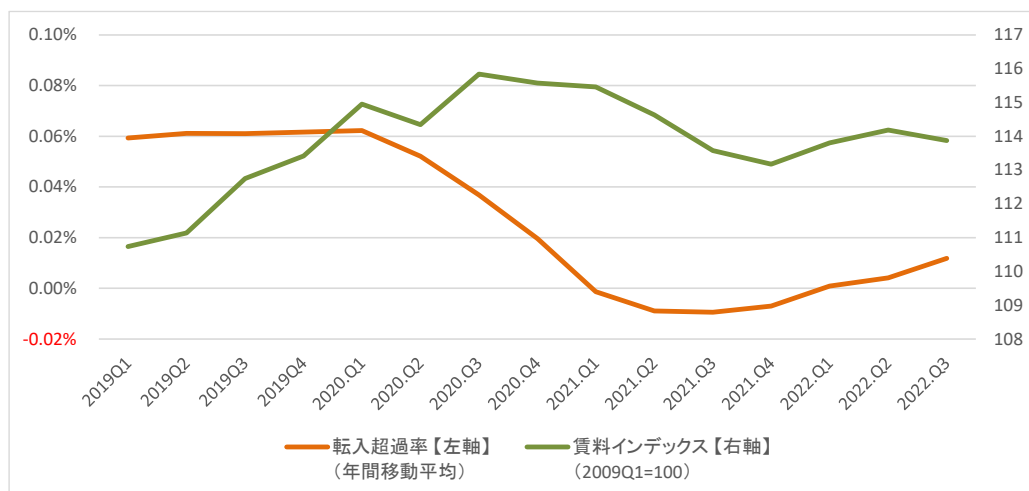
■首都圏における住まいの郊外化は弱まり、東京23区は多くの区で転入超過へ

アットホーム株式会社と当社で共同開発・提供している「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)は、2022Q3で前期比-0.31%pt(2019年同期比+1.12%pt)となっている。一方、周辺エリアは、東京都下+1.43%pt(同+5.67%pt)、横浜・川崎市+0.01%pt(同+5.44%pt)、千葉西部+0.54%pt(同+6.39%pt)、埼玉東南部-0.50%pt(同+8.73%pt)と、いずれのエリアも足元で概ね横ばいとなり、コロナ禍で続いていた首都圏近郊の賃料上昇は鈍化している。

本レポートでは、コロナ禍で人口移動が大きく変化した東京23区を取り上げ、足元の動向を整理し、その方向性を探る。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、及び上記のマンション賃料インデックスを使用した。なお、転入超過率は入学や入社、転勤に伴う引っ越しシーズンである春先に高まることに留意頂きたい。

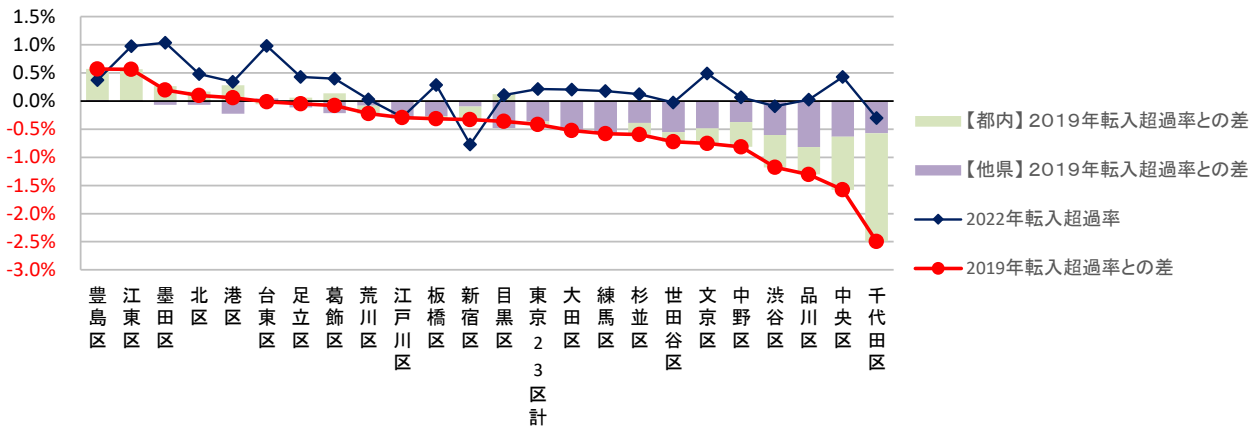
まず、東京23区の賃料インデックスの推移をみると、コロナ禍直前まで賃料上昇が続き、コロナ禍であった2020Q3以降は下落、2022年に入ると緩やかな上昇に転じている。人口移動と賃料を照らし合わせると、転入超過率が低下している時期に賃料も下落し、転入超過率が上昇に転じた2022年以降に賃料も上昇していることから、需給バランスを踏まえて賃料調整が行われていることがわかる。

図表1. 東京23区の転入超過率と賃料インデックスの推移



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

図表2. 東京 23 区における 2022 年の転入超過率と 2019 年との差



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

次に東京 23 区の転入超過率を詳細に見ていく。まず、東京 23 区全体の 2022 年(1~10 月までのデータを使用)の転入超過率は 0.22%となり、多くの区で転入超過となっている。2021 年は年間を通じて転出超過(転入超過率-0.18%)となったが、2022 年の転入超過率はコロナ前の 2019 年の転入超過率 0.63%へ復帰する途中に見える。

さらに東京 23 区ごとの転入超過率を見ていくと、大きく2つのグループに分けることができる(図表2)、まず、コロナ前の 2019 年と比べ転入超過率が高い5区(豊島区、江東区、墨田区、北区、港区)と、コロナ前より転入超過率が低いその他 18 区となる。

コロナ前よりも転入超過率が高い5区のうち、豊島区は若年層世帯が全世帯数に占める割合が 23 区で最も高く(2020 年国勢調査より 29 歳以下世帯 20.2%)、飲食業・宿泊業等の雇用回復を受け、20 代を中心とした都内からの転入者数が回復した影響が強い。また、江東区、墨田区、北区はコロナ前の 2019 年と比べ、他県・都内からの転入者数が同水準もしくは上回る水準まで回復している。リモートワークの普及により23区の中でも賃料が比較的割安で住戸面積が広く確保できるエリアとして、地方から上京してきた若年層や都内のファミリー層等からの選好が高まっている。また、首都圏中心 8 区(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区、横浜市西区、横浜市中区)への通勤者比率が 23 区で最も高い港区(2020 年国勢調査より 79.3%)については、コロナ前よりも都内からの転入者数が増加しており、都内在住者からその利便性の高さが評価されている。リモートワークが普及し、通勤の必要性が問われる中でも職住近接を重視する需要層も未だ健在であることが伺える。

一方、コロナ前より転入超過率が低い 18 区のうち、2019 年の転入超過率と-1.0%以上の乖離がある千代田区、中央区、品川区、渋谷区については、いずれも都内・他県からの転入者数が減少している。これは、地方から上京してきた若年層には賃料水準が高く住みにくいエリアとなっていることや 30~50 代の世帯割合が高い千代田区や中央区などについては、都内・他県への転出が増加しており、ファミリー層を中心とした移住など郊外化の影響を受けていることがある。

コロナ禍で広まったリモートワークとともに、住戸面積における広さを求める需要は拡大しているが、賃料が高止まりしている東京 23 区では、広さ需要を満たし、かつ賃料負担を抑えられるエリアは限定的となる。本レポート時点では、その需要層を取り込んだエリアの転入超過率は堅調な回復を示しているため、今後も住戸面積と賃料のバランスを見た居住地選択が継続すると考えられる。

※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/mansionchinrvoindex/>

- 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。