

賃貸マンション市場レポート

ファミリー世帯等の賃貸マンション需要の動向

2023年12月

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査部 副主任研究員 前田聡紀

■全国的に好調なファミリータイプの賃料

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、2023Q3の賃料指数(連鎖型・総合)は、東京23区で前年同期比+3.54%(2019年同期比+4.67%)、大阪市で同+2.62%(同+9.09%)と、コロナ禍での調整分を取り戻した上に、引き続き上昇トレンドにある。特に、これまで賃貸マンション市場でのウエイトが比較的小さかった、ファミリータイプ(住戸面積60~100㎡)やコンパクトタイプ(住戸面積30~60㎡)など、住戸面積の大きい居室の賃料上昇が顕著である。

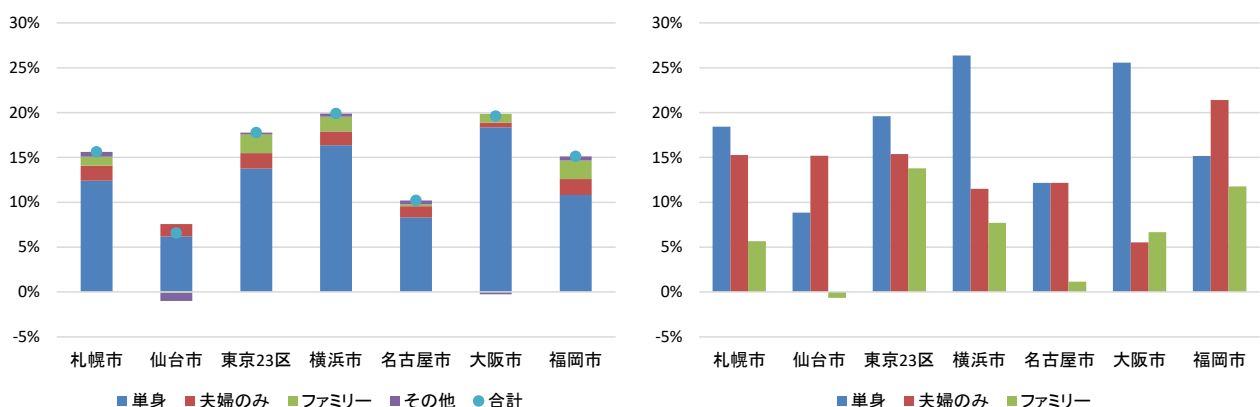
本レポートでは、こうしたファミリータイプ等の賃料上昇の背景を探るため、賃貸マンション居住世帯の変化やその要因を確認し、今後の賃貸マンション需要の方向性を探った。

■夫婦のみ世帯・ファミリー世帯の選好率アップが賃貸マンション需要拡大に貢献

ここでは国内主要7大都市の賃貸マンション居住世帯数について、2015年および2020年の国勢調査の集計結果を用い、①単身世帯、②夫婦のみ世帯、③ファミリー世帯(20歳以下の子とその親)、④その他世帯、の4つの家族類型に分類し、各々2020年までの5年間の変化と要因を確認した。なお2020年時点での構成をみると、各都市とも単身世帯は7割前後、夫婦のみ世帯+ファミリー世帯+その他世帯の合計が3割前後と、ほぼ同様の構成を示していた。

まず賃貸マンション居住世帯数合計の変化を見ると(図表1左)、横浜市+19.9%、大阪市+19.6%など、仙台市を除き各都市とも+10%超と大幅に増加し、いずれも単身世帯の寄与が最も大きかった。ただし類型別の増減率を見ると(図表1右)、夫婦のみ世帯は福岡市、東京23区、札幌市、仙台市が+15.0%超、ファミリー世帯は東京23区、福岡市、大阪市、横浜市、札幌市が+5.0%超と、都市によるばらつきは大きいものの、堅調に増加したと言える。

図表1. 賃貸マンション居住世帯数の変化(2015年~2020年、左図:増減率と寄与度、右図:家族類型別増減率)

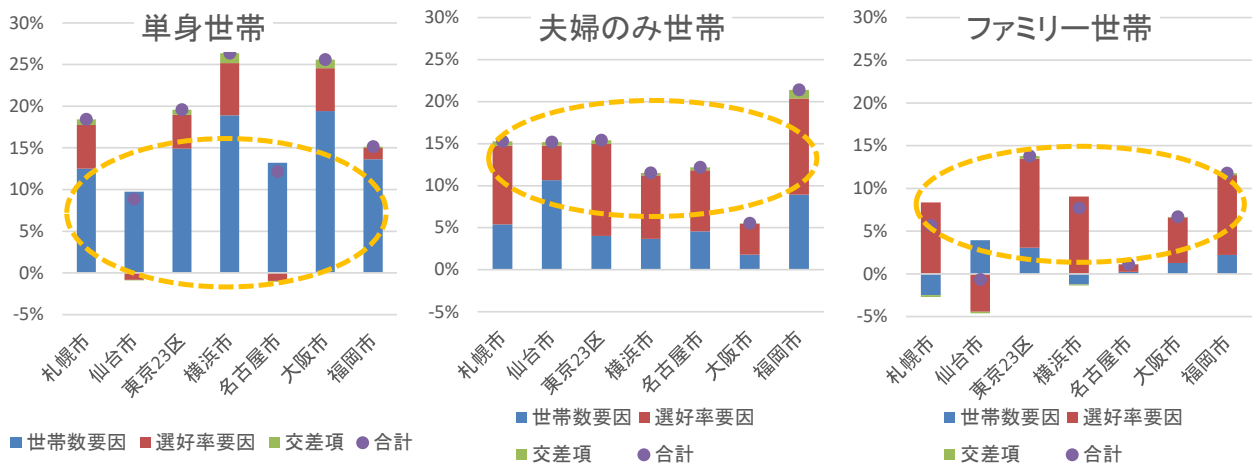


出所)総務省「国勢調査(2015年、2020年)」をもとに三井住友トラスト基礎研究所推計

さらに単身／夫婦のみ／ファミリーの3類型の各賃貸マンション居住世帯数について、その増加の要因を、①世帯数要因(都市部への人口流入や家族構成の変化による)、②選好率要因(様々な居住形態の中から賃貸マンションを選好)、の2つの要因に分解し寄与度を算出した(図表2)。特に単身世帯の増加には、就学・就職に伴う若年層の地方部からの流入増(＝世帯数要因)が大きく寄与する一方で、夫婦のみ世帯やファミリー世帯の増加には、選好率の上昇が大きく寄与している。すなわち2010年代には、所得低迷を背景とする共働きの増加や東日本大震災等を契機に都心志向が強まったが、もともとファミリー世帯等は単身世帯に比べ生活環境を重視し郊外志向もあるため、大都市への世帯流入は限られていた。ただし、大都市における分譲マンションの価格等の上昇ペースは所得のそれを上回り、従来ならば分譲マンションに住み替えていた30～40代の夫婦のみ世帯やファミリー世帯が、利便性を優先した結果、大都市の賃貸マンション居住を選択したものと解釈できる。

注)仙台市は東日本大震災以降の経済低迷、名古屋市は実家通勤や持家志向等の影響で、他都市と異なる傾向を示す。

図表2. 賃貸マンション居住世帯数(家族類型別)の増減率(2015年～2020年)と寄与度



出所)総務省「国勢調査(2015年、2020年)」をもとに三井住友トラスト基礎研究所推計

■今後もコスト要因等を背景に、ファミリー世帯等の賃貸マンション選好が強まる

今後は、雇用回復が期待されるものの、テレワークの定着や分譲マンション価格の高騰により、ファミリー世帯等の大都市への流入はコロナ禍前に比べやや抑制的となろう。反面、分譲マンションの購入・居住を断念した夫婦のみ世帯やファミリー世帯が、賃貸マンションでの居住を選択(継続)する可能性は高くなる。この結果、受け皿となるファミリータイプ等の賃貸マンション需要は、緩やかながらも増加するものと考えられる。

既にデベロッパー各社では商品内容のシフトを進めている模様であり、今後も、従来のような坪単価を基準としたシングルタイプ主体の供給から、顧客ニーズに即したいわゆる分譲仕様で質の高い賃貸マンション供給が求められることになろう。

※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/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ないようお願いいたします。