

賃貸マンション市場レポート

賃貸マンション市場好調の要因は、人口流入・小世帯化・賃貸選好など複合的

2024年6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

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、2024Q1の賃料指数(連鎖型・総合)は、東京23区で前年同期比+4.0%(2019年同期比+8.8%)、大阪市で同+4.9%(同+10.4%)と上昇が続いている。賃料変動の主な要因には、需要、供給、賃料負担力、賃貸事業費用転嫁、等があるが、本レポートでは特に需要を取り上げ、その実態を確認する。

具体的には、2000年～2020年の20年間における、各主要都市の賃貸マンション世帯数の増加率を推計し、それを以下の3要因に分解して寄与度を算出した(図表)。

- ① 人口増減要因:都市への人口流入等(職業選択や都市利便性の重視等)
- ② 世帯規模要因:小規模世帯の増加(単身化・少子化・長寿化の進行等)
- ③ 住宅選好要因:賃貸マンション選好の高まり(不動産所有意識の低下、持家価格の高騰、民間による良質な賃貸マンションの供給、ライフステージの変化に合わせた転居のしやすさ重視等)

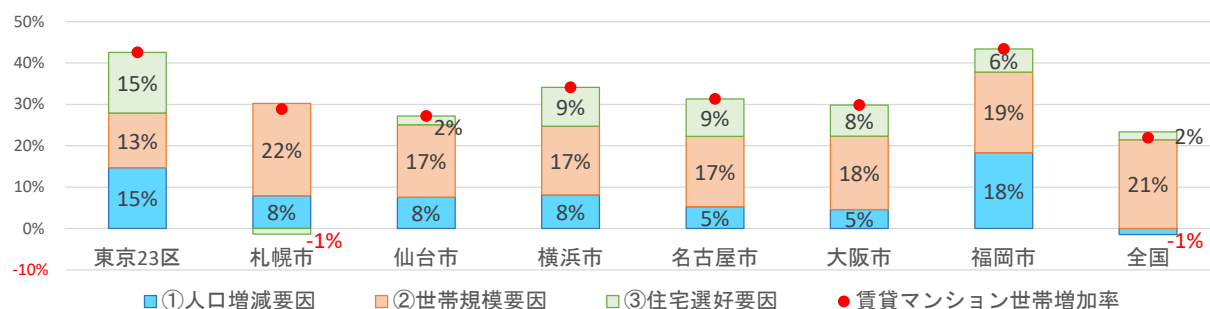
賃貸マンションの需要を表す賃貸マンション世帯数は、過去20年間に全国平均で22%増加した。主要都市の増加率は27%～43%でどれも全国平均を上回っている。増加要因を見ると、全国的には世帯規模要因で増加のほぼ全てが説明され、主要都市でも東京23区を除けば世帯規模要因の寄与度が最も高い。主要都市の増加率が全国平均を上回ることに共通するのは、人口増加要因による押し上げである。

更に主要都市の増加要因を細かく見ていくと特徴的な点もある。東京23区と福岡市は、主要都市の中でも人口増加要因の寄与度が目立って高く、全体の増加率が共に43%と最高となった。他の地域から希望する職を求めて若年層が流入する傾向が強いことが大きく影響している。特に福岡市では人口増加要因の寄与度が18%に上り、世帯規模要因の19%に並ぶ大きさである。一方の東京23区では賃貸マンション選好率の高まりも影響が大きく、住宅選好要因の寄与度が15%で世帯規模要因の13%と人口増加要因の15%に並ぶ要因となっている。価格上昇で持ち家取得が難しいものの所得水準は比較的高いため、賃貸アパートよりも賃貸マンションが選択されやすい。加えて、良質な賃貸マンションの供給が進んだことや、転居のしやすさが重視されていることなどから、賃貸マンションが選好されていると考えられる。

その他の主要都市を見ると、横浜市、名古屋市、大阪市では、人口増加要因に加えて、東京23区にやや似た状況から住宅選好要因の寄与度も8%～9%と高めとなり、全国平均を10%程度上回る30%前半の増加率となっている。

主要都市の賃貸マンション需要の見通しを検討する上では、このような人口増減・世帯規模・住宅選好の各要因の見通しとその影響度を予想して検討することが重要である。

図表. 賃貸マンション世帯数の増加率(2000年→2020年)と要因別寄与度



出所)総務省「国勢調査(2000年、2020年)」をもとに三井住友トラスト基礎研究所推計

※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/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。