

賃貸マンション市場レポート

新規成約賃料は堅調も、テナントの転居率低下に要注意

2024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

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」(2009Q1=100)によれば、2024Q3の賃料指数(連鎖型・総合)は、東京23区で前年同期比+4.7pt、大阪市で同+7.1ptとなり、足元で+2%台半ばとなる物価や賃金の上昇率を上回る伸びとなった。ところで同インデックスは、各時点の新規入居者との契約における成約賃料の変化を示すものである。実際の賃貸マンションの多くでは、こうした新規入居者は全体の一部に限られる。この結果、例えば新規成約賃料の伸びが年率+5.0%で、新規入居者比率(転居率)が25%の場合、建物全体の賃料収入の伸びは、 $+5\% \times 0.25 = +1.25\%$ に留まり、賃料収入全体では物価等の伸びを下回ることになる。賃貸マンション収益が物価上昇を上回るためには、既存居住者ができるだけ早く退去(転居)し、かつ新規入居者が高い賃料で入居(転居)する必要がある。

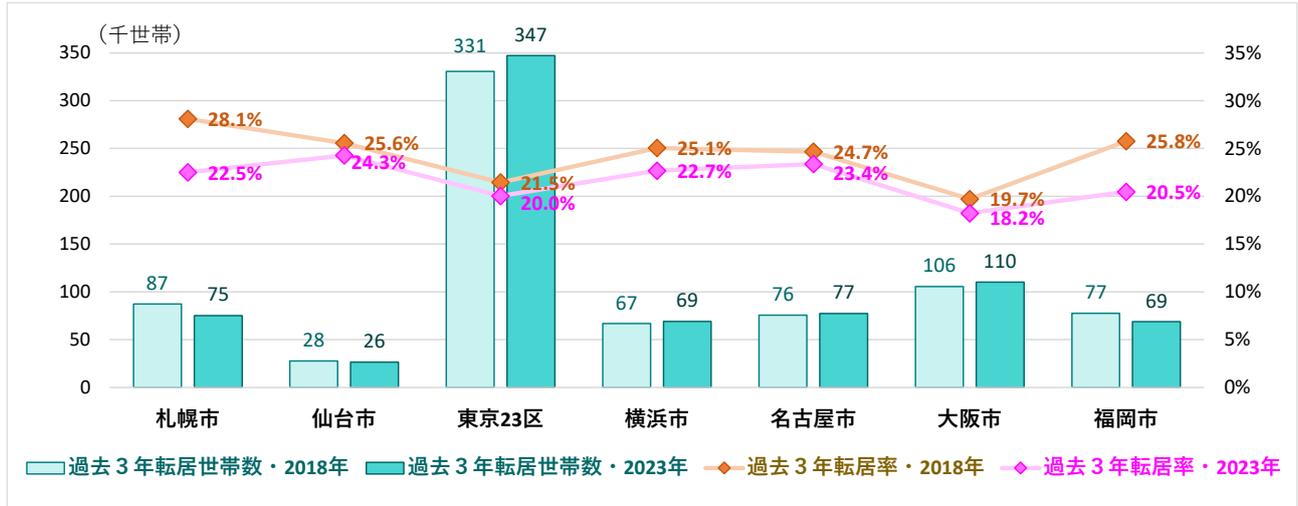
しかしながら、こうした新規成約賃料の上昇は、居住者にとっては転居のたびに住居費負担が増えることになり、家賃上昇よりも所得の伸びが相対的に低い時期では、できる限り転居を避けるのが合理的な判断と言えよう。

本稿ではこうした状況を鑑み、賃貸マンションの市場規模が大きい国内の7大都市を対象に、5年毎に実施される住宅・土地統計調査の結果を用いて、近年における賃貸マンション居住者の転居の実態を確認した(図表参照)。東京23区や大阪市では、30代や40代の単身世帯比率が高く賃貸マンションでの居住期間が長いことから、2018年10月時点における過去3年間の転居率(=過去3年間に転入してきた賃貸マンション居住世帯数÷賃貸マンション居住世帯数合計)は、20%前後と低かった。逆に、初婚年齢が低く持ち家志向が強いその他の地方大都市では、賃貸マンションの居住者は学生や20代の若年層が多く、卒業・就職・異動などライフステージの変化によって、転居率は25%前後と高く、特に札幌市では28.1%と突出していた。

ところが同じく2023年10月時点の同転居率は、2018年10月時点に比べ各都市とも1.0%pt超の低下となり、特に札幌市および福岡市では5.0%超と大幅に低下した。2023年の過去3年間にはコロナ禍が含まれるため、これの影響を考慮する必要はあるものの、近年の資材価格高騰、円安、人件費上昇等を背景とした建築費の高騰により、賃料負担力の低い若年層が多い地方都市を中心に、居住者の一部が住居費負担の増加を回避するために転居を思いとどまった姿が想像される。

足元では、資材価格の高騰は落ち着きつつあるが、人件費上昇により建築費は今後も引き続き上昇し、新規成約賃料も同じく上昇基調での推移が見込まれる。ただし、所得以上に賃料が上昇すれば、転居率には低下圧力が強まり、賃貸マンションの賃料収入(およびNOI)の伸びは、緩やかになる可能性がある。今後の賃貸マンション事業・投資等の判断においては、こうした居住者の転居動向にも注目する必要がある。

図表. 賃貸マンション居住世帯のうち過去3年に転居した世帯数及び同比率（転居率）



出所)総務省「住宅・土地統計調査(2018年および2023年)」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

※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。