賃貸マンション市場レポート

東京23区においては台東区や品川区で賃貸への潜在需要が高まってきている

2020年3月

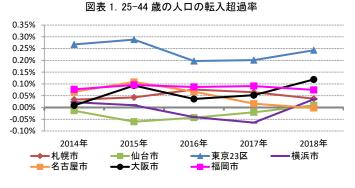
株式会社三井住友トラスト基礎研究所 投資調査第1部 副主任研究員 向井潤

■東京 23 区と大阪市では、25-44 歳の人口の転入超過率が高く、賃貸需要は堅調

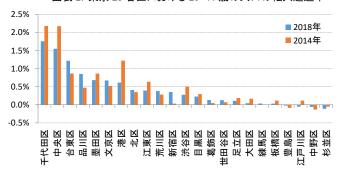
大都市圏における賃貸マンション賃料(連鎖型・総合)*は東京23区と大阪市において特に堅調である。高水準の人口の転入超過率を背景に、両都市における賃貸需要は厚い。賃貸需要のメイン層とみられる25-44歳の転入超過率をみると、東京23区の水準の高さが継続的に際立ち、近年は大阪市も勢いづいている(図表1)。このことは両都市における賃料の押し上げ要因になっている。一方、札幌市と福岡市については全年齢帯での転入超過率は相対的に高めだが、前者は55歳以上の高齢者が、後者は24歳以下の若年層の人口流入が中心であり、賃料負担力が高くない年齢層が多いエリアであることから、東京23区や大阪市ほどの賃料上昇は期待しづらい。

■東京 23 区では台東区や品川区における人口の吸引力が高まり、賃貸への潜在需要が高まってきている

さらに23区内でいずれの区において25-44歳の転入超過率が高いのか示したのが図表2である。2018年と2014年を比較すると、台東区や品川区で転入超過率の水準が高まっている。特に台東区は都心部へのアクセスが良好であることに加え、23区内で割安感のある賃料水準が魅力となっており、職住近接を志向する25-44歳の単身者や共働き世帯を引き付けている。台東区周辺を含むエリアの賃料水準をみると、主にDINKs世帯を対象とした面積帯で概ね坪単価で10,000円台(2019年末時点)であり、同じく都心部へのアクセスが良好である千代田区、中央区などの業務中心地における同単価が概ね12,000円台(同時点)であることと比較すると、借りやすいエリアである。当面は安定的な雇用環境を背景に東京23区の人口流入は堅調とみられ、台東区周辺における賃貸需要も高まるとみられる。開発コストが高水準な中で供給も抑制的で、同区周辺における賃料は徐々に上昇していくと見込まれる。最後に、昨今懸念されている新型コロナウィルスの住宅市場への影響について述べると、需要面では人的交流が抑制されていることから都心部への引っ越しが先延ばしされ、短期的には新たな転入者の受け皿となる賃貸需要が弱含む可能性がある。ただし新築物件における住宅設備に関し中国からの調達が一部遅延しており、事態が長期化すれば新規供給が延期され、需給バランスにおける影響は限定的となるだろう。この場合、賃料の変動要因にはなりづらいと考えられる。



図表 2. 東京 23 各区における 25-44 歳の人口の転入超過率



出所)総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を用いて三井住友トラスト基礎研究所作成。 注)転入超過数は日本人のみを集計。

※マンション賃料の動向については <u>https://www.smtri.jp/market/mansion/</u>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 <u>https://www.athome.co.jp/contents/chintai/report/</u>