

## 不動産市場・ショートレポート(8回シリーズ)

## コロナ禍で不動産市場は何が変わったか③／賃貸市場(住宅)

2021年2月25日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第1部 研究員／高林一樹

## ■雇用所得環境の悪化が、人口流入減少・賃料負担力低下を招き、賃貸マンション需要は短期的に弱含む

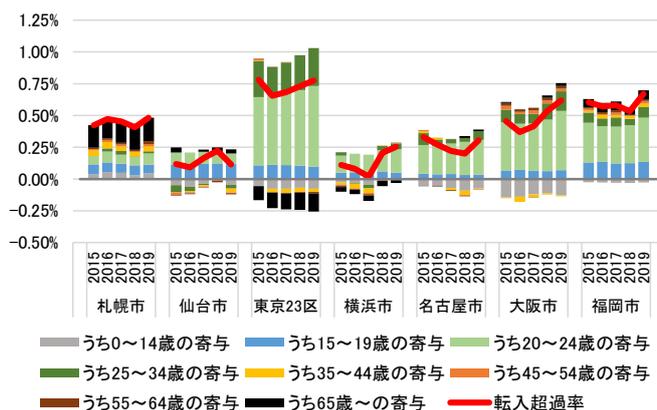
賃貸マンションの賃料は、多くの主要都市において、概ね上昇基調で推移してきた。その点は、各種マンション賃料インデックスの動向で確認できる。全国的に少子化が進み、需要層が逡減していく中にも賃料の上昇が続いてきたのは、都市部への人口流入が賃貸マンション需要を維持・増加させてきたことが大きい。人口の流出の指標である転入超過率((転入者数-転出者数)÷総人口)を見ると、年齢帯別には多くの都市で20-24歳が転入超過の大半を占めている(図表1)。特にこうした若年層の多くは、就業機会を求めて都市部に流入する傾向がある。

しかし足元では、コロナ禍を受けて都市部でも若年層が求める職種等の就業機会が減少し、大都市への人口流入が弱まっている。また都道府県別の完全失業率と転入者数・転出者数との関係から2020年以降の転入超過数をモデルで予測すると、多くの大都市で対2019年比での減少が見込まれる。

更に、東京23区では、2020年1~11月の転入超過数の実績見込値が、前述の予測値(2020年のモデル推計値)を大きく下回った(図表2)。この乖離は、モデルに取り込めていない雇用環境以外の要因によるものとなり、主には、リモートワークの普及により、通勤利便性の優先度が低下し、外縁部の専有面積が広い住戸の志向が高まるなど、居住地選好が変化したためと考えられる。その乖離幅は、実に東京23区の人口を約0.2%純減させる大きさである。

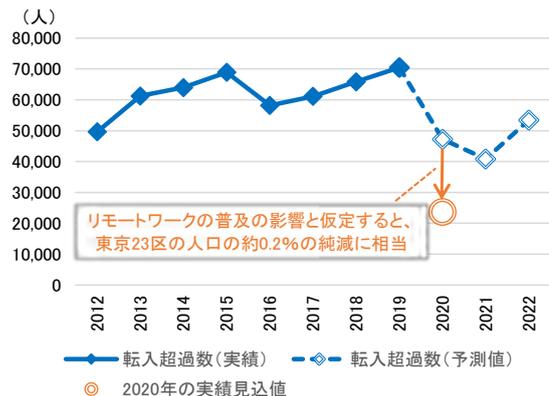
以上のように、全国の大都市において、雇用環境の悪化に伴う人口流入の減少が続く見通しであり、雇用環境の悪化で賃料負担力の低下も続くだろう。東京ではリモートワークの影響も大きそうだ。しばらくは、新規居住者の主な受け皿となる賃貸マンションの需要および賃料は弱含む公算が強い。

図表1. 転入超過率の年齢帯別寄与度(日本人)



出所)総務省「住民基本台帳人口移動報告」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表2. 転入超過数の予測値と実績見込値(東京23区)



出所)実績値は総務省「住民基本台帳人口移動報告」、予測値は総務省「労働力調査」の都道府県別完全失業率(モデル推計値)および Oxford Economics の完全失業率予測値(全国)をもとにした都道府県別完全失業率予測値をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

- 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ようお願いいたします。
- 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。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。
- 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。
- 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。

本レポートは、当社の有償レポート「不動産マーケットリサーチレポート(年2回発行)」をもとに、新型コロナウイルスの不動産市場への影響を広く一般の読者に向けて再編集したものです。将来予測を含む有償レポートに関しては担当(馬場: [banbat@smtrj.jp](mailto:banbat@smtrj.jp))までお問い合わせください。