

不動産市場・ショートレポート(8回シリーズ)

アフターコロナでの新しい不動産市場③／賃貸市場(住宅)

2022年3月2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 研究主幹／馬場高志

■首都圏で住まいの地方化・郊外化が進展。賃貸物件も対勤務地利便性の高い物件で稼働率悪化。

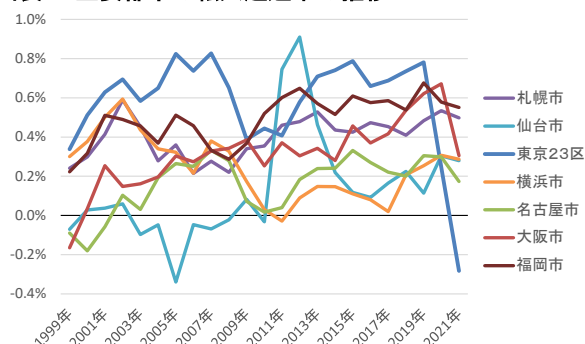
投資対象としての賃貸住宅、とりわけ大都市に立地する賃貸マンションは、これまでリスクの小さいアセットタイプと目されてきた。このため同市場には、未曾有のコロナ禍においてさえ、低金利や運用難を背景に国内外の投資資金がこぞって流入し、賃貸マンションに対する投資・取引・開発が活発化している。ただし東京23区では、コロナ禍を機に普及拡大したテレワークを前提に住まい方が大きく変化しており、従来の賃貸マンション投資に対する市場見通しは、変更を余儀なくされるかも知れない。

これまで国内の大都市では、潤沢な雇用を背景に、毎年、各都市の人口の0.1~0.8%に当たる純流入(=転入超過率=(転入者数-転出者数)/人口)が続き(図表1)、これに伴い、受け皿となる賃貸マンション需要も拡大してきた。しかしコロナ禍は、そうした都市の人口移動、とりわけ東京23区の人口移動を一変させた。東京23区の足元3ヶ年の転入超過率を移動地域別に見ると、対地方(=その他)および対首都圏はいずれも急減し、足元ではその動きが加速している(図表2)。なおこうした動きは、①雇用や所得の低迷に伴う、不動産コスト(貸家賃料・持家価格)の負担力低下、②テレワークの普及に伴う、住まいの選択基準の変化(対勤務地利便性→テレワーク環境)、の2つの要因による。①は雇用・所得の回復に伴い解消されるが、②は今後さらに多くの企業および就業者へ波及するため、首都圏人口の地方化および郊外化は、引き続き進むと予想される。

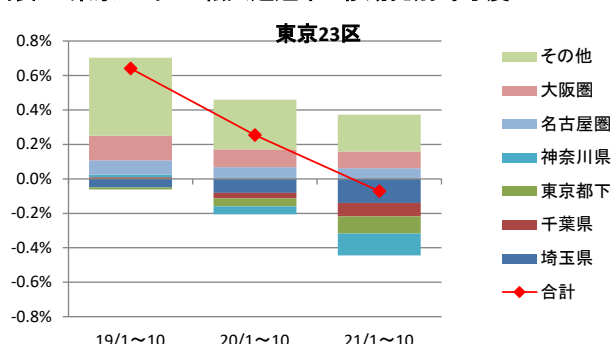
こうした人口移動の影響は、賃貸マンション市場の変容としても表れている。すなわち、コロナ禍前に支持を集めていた、<18~30㎡/都心ターミナル駅/駅徒歩5分以内>などの物件で稼働率が低下し、逆に<30㎡以上/郊外・地方/駅徒歩5分超>などの物件で稼働率が堅調となっている。さらに既存物件のオーナーは、稼働率を維持するため募集賃料あるいは初期費用を見直し、また新規物件のオーナーは、供給時期の延期や広い居室を増やす等の対応を余儀なくされている。

なおこうした住まい方の変化が、今後<強まる or 弱まる><一過性 or 経常的><解消 or 残存>等の方向性は、現在、各法人での働き方および各個人の住まい方が模索されている段階であり、判断しにくい状況にある。今後の賃貸マンション市場を見通すためにも、引き続きこうした人口移動の行方が注目される。

図表1. 主要都市の転入超過率の推移



図表2. 東京23区の転入超過率と移動先別寄与度



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

当社発行「不動産マーケットリサーチレポート」のご案内

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、一般の読者に向けて再編集したものです。将来予測を含む同有償レポートの内容および購入につきましては、当社HP(https://www.smtri.jp/service/report/market_research_report.html)をご参照下さい。

【お問い合わせ】投資調査第1部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/index.php>

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。
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。
4. 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。
5. 当社が行う業務に関して、当社および当社と密接な関係にある者が、お客さまから金銭または有価証券をお預かりすることはございません。