

東京 23 区と福岡市は人口の転入超過が継続しているが、賃料動向には差異

2018 年 3 月

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

<https://www.smtri.jp/market/mansion/>

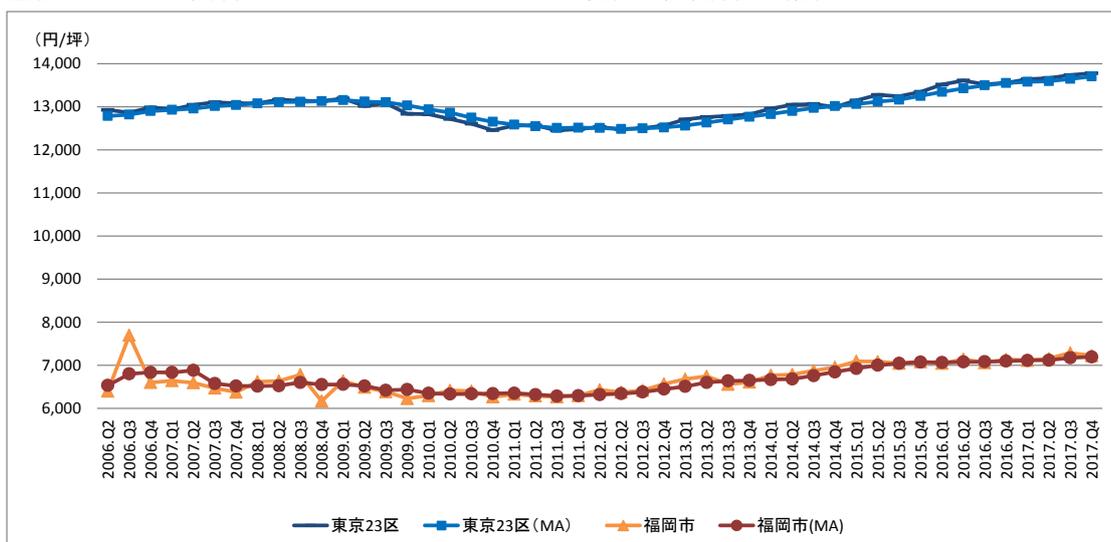
■東京 23 区は継続的な人口転入超過により、賃料(シングル)は緩やかな上昇が継続

東京 23 区の賃料(シングル)は、緩やかな上昇が継続している。人口の転入超過傾向の継続と新規供給が低水準で推移していることなどが要因と考えられる。2018 年に都心業務地における大規模オフィスの竣工に伴い、賃料負担力の高いオフィスワーカーを中心に、職住近接を望む需要層がより一層増えると想定される。一方、建築費が高止まりしていることや、駅近など好立地でないことと安定的な需要を確保しづらく開発余地が限定的であることから、新規供給の大幅増は想定しにくい。そのため、東京 23 区の需給バランスは良好な状況が継続すると想定される。

■福岡市は人口の転入超過が継続しているが、賃料負担力が低い需要者も多く、賃料(シングル)は横ばいで推移

同じく人口の転入超過が継続している福岡市の賃料(シングル)は、上昇傾向では無く、横ばいで推移している。九州圏内から若年層が流入することにより、2017 年の人口の転入超過数は前年より大きく伸びると見込まれるため、賃貸需要は増加していると想定される。一方、建築費の高止まりや、物件の開発余地が限定的であること等により、新規供給は増加しにくい。本来、新規供給が増えない中において、需要が増加すると賃料は上昇すると想定される。しかし、福岡市の流入人口は相対的に賃料負担力の低い若年層が中心となっており、需給バランスが良好な状況が継続しているものの、2015 年以降は賃料上昇につながらず横ばいでの推移となっている。

図表. マンション賃料インデックス(シングル:モデル物件理論賃料)の推移



出所)アットホーム株式会社の成約事例データを用いて三井住友トラスト基礎研究所作成

注) MA とは、移動平均値(Moving Average)のこと。

注)本レポートの賃料はモデル物件理論賃料を使用。モデル物件理論賃料の活用方法については以下のレポートを参照:

https://www.athome.co.jp/contents/chintai/report/index_report1712.pdf

■データ提供

アットホーム株式会社

<https://www.athome.co.jp/contents/chintai/report/>

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、今後の見直し、予測、推計等は将来を保障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。