賃貸マンション市場レポート

コロナ禍での人口移動（～2021 年 10 月）

2021 年 12 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　研究主幹　馬場高志

■首都圏における住まいの郊外化の影響は都心部ほど大きく、未だ緩やかに拡大中。

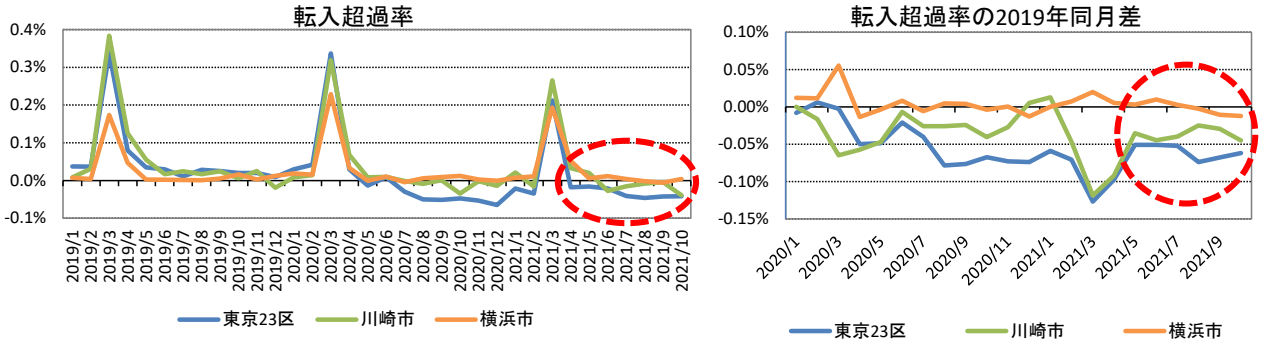
アットホーム株式会社と当社で共同開発・提供する「マンション賃料インデックス」によれば、2021Q3 の東京 23 区の賃料指数（連鎖型：総合:2009Q1=100）は、前期比-1.06pt（前年同期比-2.26pt）で4期連続の低下と、コロナ禍での変調が明確になりつつある。対して東京都下+0.32pt(+1.56pt)、横浜・川崎市+0.93pt(+1.59pt)、千葉西部+0.08pt(+1.76pt)、埼玉東南部+2.76pt（+3.52pt）、と、周辺エリアはいずれもコロナ禍前からの上昇基調が継続し、対照的な結果となった。

本レポートでは、こうした首都圏における賃料変動の背景を探るべく、賃貸マンション需要が人口移動（≒引越）を伴って発生することを踏まえ、特に首都圏の3大都市（東京 23 区、川崎市、横浜市）における人口移動の足元の動向を整理把握し、その方向性を探った。分析データとしては、前回レポート同様、総務省「住民基本台帳人口移動報告」に基づく『転入超過率』＝転入超過数／人口＝（転入数－転出数）／人口、を取り上げた。

まず 2019 年 1 月以降の転入超過率の推移を見ると（図表1：実数・左、2019 年同月差・右）、東京 23 区（青色）では、引越シーズンに当たる 2021 年3月に大幅に低下し、同 4 月以降もマイナス（＝転出超過）の状況が続く。また川崎市（緑色）では、2020 年に入り、従来の転入超過傾向は弱まったもののかろうじてプラス（＝転入超過）を維持していたが、2021 年3月は大幅に低下しその後はマイナス（＝転出超過）に転じている。これに対し横浜市（橙色）では、従来から東京 23 区や川崎市に比べ低い水準ではあったが、コロナ禍以降も直近まで、コロナ禍前の 2019 年とほとんど変わらない状況で、前2都市と対照的な動きとなっている。

以下では、さらにこうした3都市の動きの要因・背景を探るため、足元 3 年間の各年 4～10 月を対象に、転入超過率の移動先別内訳（寄与度）を算出し比較した（図表2）。

図表1．3大都市の転入超過率の実数（左図）とその 2019 年同月差（右図）



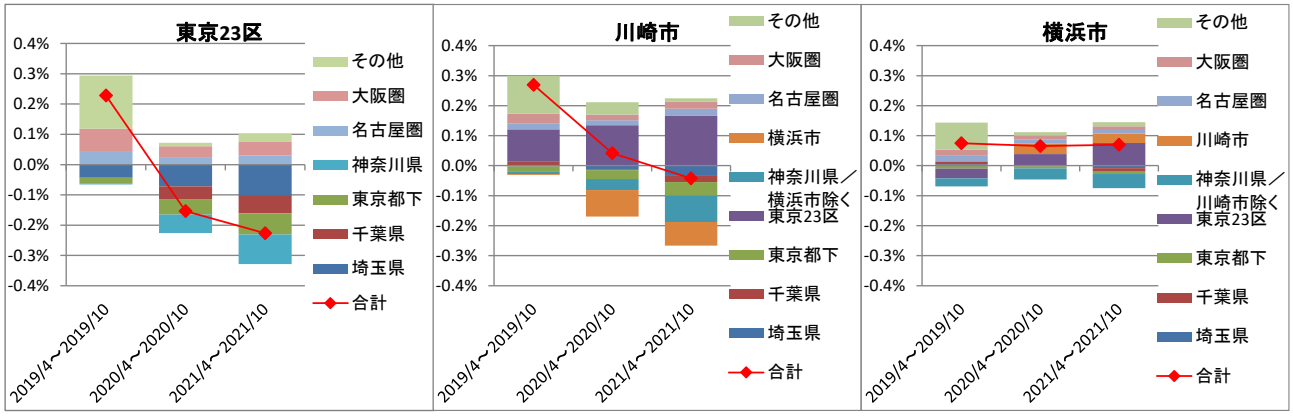
出所）総務省「住民基本台帳人口移動報告（月次）」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

東京 23 区の 2020 年の転入超過率(4～10 月の合計、以下同じ)は、対地方圏(＝その他＋名古屋圏＋大阪圏)で前年のプラス(＝転入超過)が大幅に低下するのに加え、対首都圏はマイナス(＝転出超過)が大幅に拡大し、人口の流れが大きく変化した。一方 2021 年は、対地方圏の転入超過率は下げ止まるも回復には至らず、また対首都圏はマイナス(＝転出超過)がさらに加速している。こうした動きは、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、①飲食業・宿泊業等を中心とした雇用悪化により、地方からの新規就業者の減少および雇い止め等による出身地(地方圏)へのUターンが進み、また、②テレワークの利用が一時的な動きから恒久的な動きへと広がり、首都圏内での住まいの郊外化が加速している、と解釈できる。特に東京 23 区では、これら事象が同時並行的に進んでおり、コロナ禍前の状態(＝高水準の転入超過)への回復は未だ見通せない状況にある。

対して川崎市の 2021 年の転入超過率は、対東京 23 区のプラス(＝転入超過)は拡大するも、対横浜市・神奈川県・東京都下のマイナス(＝転出超過)拡大の勢いが強く、郊外部への転出が都心部からの転入を上回る。また横浜市では、対東京 23 区・川崎市はプラス(＝転入超過)が拡大し、対神奈川県(川崎市除く)・千葉県・埼玉県ではマイナス(転出超過)が拡大するも、都心部からの転入と郊外部への転出がほぼ拮抗し、全体の転入超過率は概ね横ばいを維持している。

以上、各都市の動向を概観したが、コロナ禍から始まった大都市および大都市圏における人口移動の変化は、対地方圏に関しては、今後の雇用・所得回復とともに従来水準に回帰すると思われるが、首都圏内における住まいの郊外化の影響は、都心部ほど(東京 23 区＞川崎市＞横浜市)大きいと言える。賃貸マンション市場に即してみると、(分譲マンション等の持家への住み替えを無視すれば)人々の住まいが都心部から郊外部にしみ出すことで、郊外エリアの賃料は更なる改善が見込まれる一方で、都心部の賃料の回復は、しばらく先送りされる可能性が高いと言えよう。

図表2．3大都市の転入超過率の移動先別構成(寄与度)



※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://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。