

## 首都圏の賃貸住宅需要を支える2つの要因

自用の区分マンション（実需物件）、投資用の区分マンションとも、過去最高水準の価格上昇が続いています。不動産投資家の中には、「さすがに高すぎ...?」、「金利が上昇したら・・・?」、「いつか価格下落が始まるかもしれない」ということの警戒感が広がっています。中には、「高すぎる」ということで、資産運用（アセットマネジメント）をSTAYモードにしている方もいらっしゃいますが、「確かに高いけど、安定感のある資産形成を行うため」ということで、これまで以上に積極的に不動産投資を行う方も多くいらっしゃいます。ただし、首都圏における賃貸住宅需要は、しばらく好調が続きそうです。その背景を探ってみましょう。

### INDEX

PAGE. 2 ... 金融機関の不動産投資への融資スタンス／賃貸住宅需要が伸びている背景

PAGE. 3 ... 首都圏各都県にはどれくらいの人口流入があるのか

PAGE. 4 ... さらなる首都圏一極集中が進む？



### COLUMNIST PROFILE

吉崎 誠二

不動産エコノミスト  
社団法人 住宅・不動産総合研究所 理事長

早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了。  
立教大学大学院 博士前期課程修了。

（株）船井総合研究所上席コンサルタント、Real Estate ビジネスチーム責任者、基礎研究チーム責任者、（株）ディーサイン取締役不動産研究所所長を経て現職。不動産・住宅分野におけるデータ分析、市場予測、企業向けコンサルテーションなどを行うかたわら、テレビ、ラジオのレギュラー番組に出演、また全国新聞社をはじめ主要メディアでの招聘講演を毎年多数行う。

著書：「不動産サイクル理論で読み解く不動産投資のプロフェッショナル戦略」（日本実業出版社）、「大激変 2020年の住宅・不動産市場」（朝日新聞出版）「消費マンションを買う人、資産マンションを選べる人」（青春新書）等11冊。様々な媒体に、月15本の連載を執筆。  
資格：宅建士

#### レギュラー出演

- ◇ ラジオNIKKEI「吉崎誠二の5時から“誠”論」（月～水：17時～17時50分）
- ◇ 「吉崎誠二のウォームアップ830」（月：8時30分～ニュース解説番組）
- ◇ テレビ番組：BS11や日経CNBCなどの多数の番組に出演

Vol. 26  
専門家コラム

## 首都圏の賃貸住宅需要を支える2つの要因

2/4

### 金融機関の不動産投資への融資スタンス

レンダーの融資スタンスを見ていけば、「変わらず、積極的」という状況が続いています。また、右図のグラフは日銀が四半期ごとに公表する「個人貸家業への設備資金新規貸出額」です。これをみれば、概ね1棟アパート・1棟マンションへ融資状況がわかります。

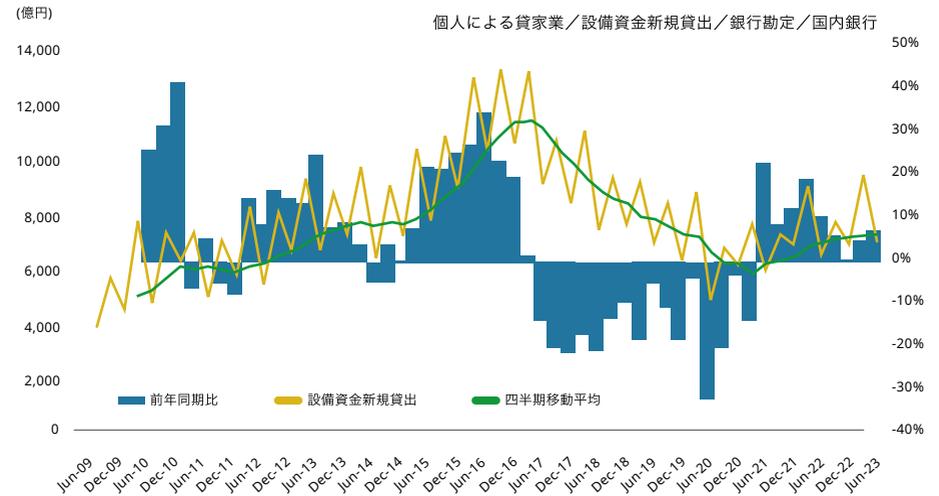
四半期移動平均のグラフを見れば、融資スタンスがよく分かると思いますが、21年以降は、それなりのプラスの状況が続いており「最近、金融機関の審査が厳しいなあ」という声は聞かれませんが、

また、担保価値などに安定感のある不動産融資の中で、相対的にややリスクのあるメザニン融資を行っているリース会社においても、金利動向などに多少警戒感を持ちながらも、融資スタンスを変えていないようです。

### 賃貸住宅需要が伸びている背景

金利動向は気になりながらも、賃貸用目的の住宅への融資が積極的に行われているのは、都市部において賃貸住宅需要が旺盛な状況が続くという見通しが大勢を占めているからと考えられます。

### 個人貸家業への設備資金新規貸出額



(日本銀行「貸出先別貸出金」より作成)

都市部において賃貸住宅需要が旺盛な理由として下記が考えられます。( )内は物件タイプ

1. 持ち家志向のない積極的賃貸派が増えていること (ワンルーム・コンパクト)
2. 分譲マンション価格高騰により買い控えが起こっている (ファミリー)
3. 分譲マンションを利益確定売りして、賃貸住宅で暮らしながら状況を見守っている (ファミリー)
4. 都市部では7割近くが賃貸住宅に住むと言われる単身世帯が増えている (ワンルーム・コンパクト)

## 首都圏の賃貸住宅需要を支える2つの要因

### 首都圏各都県にはどれくらいの人口流入があるのか

加えて、とくに首都圏における賃貸住宅需要の底堅さを支えている要因として、首都圏（1都3県）への人口流入が、続いていることがあげられます。

右図は、他都道府県からの転入者数が人口に占める割合(2022年)を多い順に並べた表です。これをみれば、1位東京都、2位神奈川県、3位千葉県、4位埼玉県と、1都3県がベスト4を独占しています。都道府県を跨ぐ人口移動では、20歳～25歳、25～30歳、の就職などでの移動と思われる年齢層が多く、次に多いのは進学が絡む10代後半の世代です。こうした世代の都道府県を跨ぐ移動（居住地移転）の場合、移動先での最初の住宅では、圧倒的に賃貸住宅が多くなります。東京都では約40万人、神奈川県では約20万人、千葉県では約14万人、埼玉県では約16万人の移動者が1年の間に転入しています。

都道府県	他の都道府県からの転入数	人口	割合	都道府県	他の都道府県からの転入数	人口	割合
東京都	399,269	13,794,933	2.9%	石川県	16,411	1,124,501	1.5%
神奈川県	214,924	9,215,210	2.3%	島根県	9,637	666,331	1.4%
千葉県	144,533	6,310,875	2.3%	鳥取県	7,967	551,806	1.4%
埼玉県	164,381	7,385,848	2.2%	群馬県	27,362	1,943,667	1.4%
京都府	52,400	2,511,494	2.1%	三重県	25,059	1,784,968	1.4%
宮城県	44,528	2,268,355	2.0%	岡山県	26,002	1,879,280	1.4%
福岡県	98,913	5,108,507	1.9%	愛知県	103,743	7,528,519	1.4%
佐賀県	15,003	812,193	1.8%	長野県	27,822	2,056,970	1.4%
滋賀県	25,974	1,415,222	1.8%	静岡県	48,811	3,658,375	1.3%
大阪府	156,398	8,800,753	1.8%	青森県	16,247	1,243,081	1.3%
沖縄県	25,668	1,485,670	1.7%	岩手県	15,555	1,206,479	1.3%
奈良県	22,265	1,335,378	1.7%	高知県	8,746	693,369	1.3%
山梨県	13,587	816,340	1.7%	岐阜県	25,126	1,996,682	1.3%
茨城県	47,981	2,890,377	1.7%	愛媛県	16,724	1,341,539	1.2%
栃木県	31,159	1,942,494	1.6%	徳島県	8,906	726,729	1.2%
長崎県	20,952	1,320,055	1.6%	福島県	22,123	1,841,244	1.2%
熊本県	27,636	1,747,513	1.6%	和歌山県	11,077	935,084	1.2%
宮崎県	16,962	1,078,313	1.6%	富山県	11,818	1,037,319	1.1%
香川県	15,118	964,885	1.6%	山形県	11,780	1,056,682	1.1%
山口県	20,738	1,340,458	1.5%	福井県	8,439	767,561	1.1%
大分県	17,364	1,131,140	1.5%	秋田県	10,348	956,836	1.1%
兵庫県	84,235	5,488,605	1.5%	北海道	49,084	5,183,687	0.9%
鹿児島県	24,483	1,605,419	1.5%	新潟県	20,558	2,188,469	0.9%
広島県	41,546	2,788,687	1.5%				

他の都道府県からの転入者数が人口に占める割合（2022年）

### さらなる首都圏一極集中が進む？

ご承知のように、日本の人口は減少期に入っています。一方で、単身世帯の急増により世帯数は増えています。都道府県別にみれば、人口が増えているのは、1都3県を中心にいくつかの都府県だけとなっており、首都圏への人口集中がますます顕著になってきています。

すでに3大都市圏に住む方は、全人口の過半数以上であり、首都圏に住む方は1/3以上となっています。この傾向は、コロナ禍で一時的に止まりましたが、通常の生活がもどろつつあった22年からは、再び首都圏への人口流入数は回復しています。

今後の賃貸住宅需要（とくにワンルーム・コンパクトタイプ）の需要を推し量る指標としては、かなりの確率で賃貸住宅に住むことが多い、「①10代後半～30代の人口移動数（流入数）」「②現在では男性が3割弱、女性が2割前後である生涯（50歳時）未婚者数」の動向が大きく影響するものと思われます。①については、若年層人口は徐々に減少していますので、全体的なパイは小さくなりますので、転入者増の地域は首都圏に限られるかもしれません。

一方②については、今後もさらに増えるとおもわれますので、こちらの要因は賃貸住宅需要を押し上げることにつながるものと思われます。



### ◆ ご留意事項

※不動産投資はリスク（不確実性）を含む商品であり、投資元本が保証されているものではなく、元本を上回る損失が発生する可能性があります。

※本マーケットレポートに掲載されている指標（例：利回り、賃料、不動産価格、REIT指数、金利など）は、不動産市場や金融市場の影響を受ける変動リスクを含むものであり、これらの変動が原因で損失が生じる恐れがあります。投資をする際はお客様ご自身でご判断ください。当社は一切の責任を負いません。

※本マーケットレポートに掲載されている情報は、2023年11月16日時点公表分です。各指標は今後更新される予定があります。

※本マーケットレポートに掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。

東急リバブルの区分マンション投資サービス

プロパティスタ



PROPERTISTA