

4

April, 2023

不動産マーケットレポート

- 2022年の東京23区での転入超過数は
20～29歳区分のみがコロナ前の水準に
回復 2
- 経済トレンド・ウォッチ 4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ 6
- J-REITが保有する賃貸マンションの
2022年の稼働率は上昇傾向 8

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部
川井 涼 TEL.03-4335-0940 (代表)

2022年の東京23区での転入超過数は 20～29歳区分のみがコロナ前の水準に回復

東京23区では新型コロナ以降の転入超過数^{*1}（＝転入者数－転出者数）は大きく減少し2021年にはマイナス（転出超過）となりましたが、2022年にはプラスに転じました。本稿では、年齢区分別の転入超過数の動向を整理します。

●東京23区は転入超過に

東京23区では、新型コロナの影響を受けた2020年以降転入超過数は大きく減少し、2021年には転入超過数がマイナス14,828人（転出超過）となりました〔図表1〕。しかし、2022年は転入者数が増加に転じ、転出者数が減少に転じたことで、一転して21,420人の転入超過になりました。

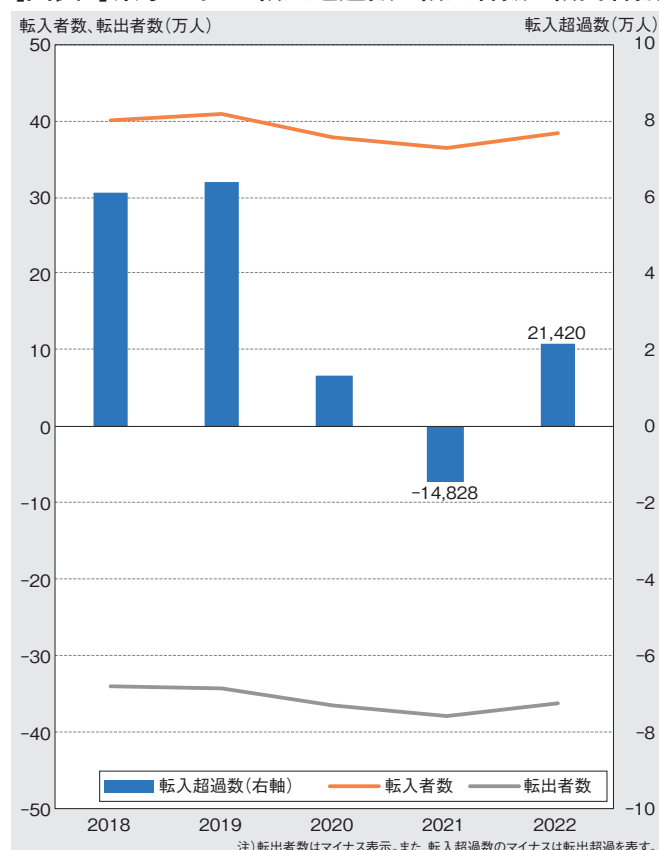
以下では、特徴ある年齢区分別について、転入超過数の動向を整理しました。

●20～29歳区分は新型コロナ前の水準に

20～29歳区分の転入超過数は2020年と2021年とで大きく減少しましたが、2022年は大きく増加し、新型コロナ前の水準に回復しました〔図表2〕。これは、2022年には転入者数の増加と転出者数の減少があり、共に新型コロナ前の水準に回復した結果です。

2022年には、新型コロナの感染症対策では飲食店や

〔図表1〕東京23区の転入超過数と転入者数と転出者数



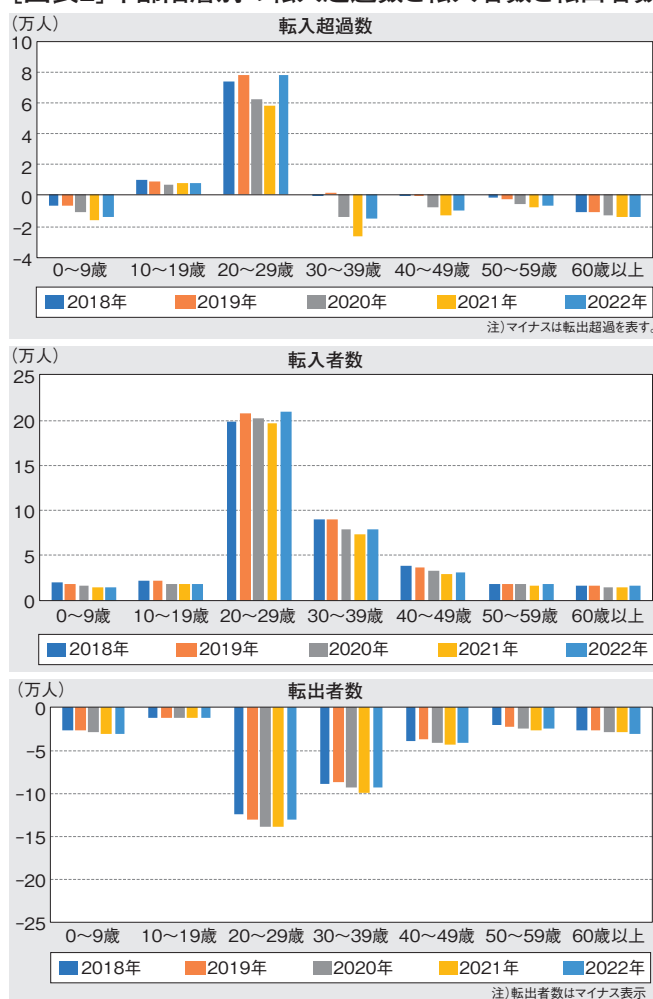
イベント等などでの行動制限の緩和がおこなわれ、経済活性化への動きの中で、新卒採用数を増やす企業の割合が増加しました〔図表3〕。また、有効求人倍率が新型コロナ前（1.6倍前後）には及ばないものの1.35倍まで上昇し〔図表4〕、宿泊業や飲食サービス業などで就業者が増加しました〔図表5〕。こうしたことが、20～29歳区分での転入増加と転出減少が顕著な形で表れた背景になっているとみられます。

●他の年齢区分はコロナ前の水準には回復せず

①30～39歳区分、40～49歳区分、50～59歳区分

新型コロナ前はいずれの区分でも転入超過数は

〔図表2〕年齢階層別の転入超過数と転入者数と転出者数



図表1、2のデータ出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

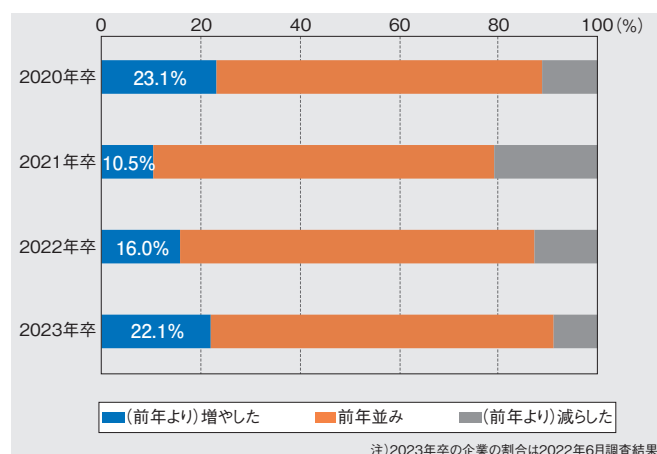
プラスマイナス3,000人以内でしたが、2020年以降は比較的大きなマイナス(転出超過)となりました。原因は、転入者数の減少と転出者の増加です。コロナ禍の影響を直接的に受けた宿泊業や飲食サービス業の就業者数が、2020年と2021年に大きく減少したことが背景にあると思われます[図表5]。また、仕事をリモートワークで対応し、23区外に移住する動きも影響したと考えられます。

2022年はわずかですが転入者数増、転出者数減となりました。これは前述したように、宿泊業や飲食サービス業などで就業者が増加したことが背景にあるとみられます。

② 10～19歳区分

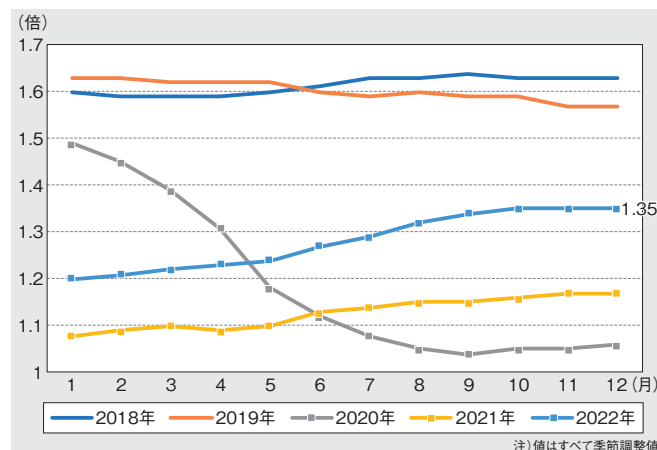
転入超過数は、2020年から減少しましたが、以降はあまり大きな変化はなくプラスを維持しました。転入者数は2020年に比較的大きく減少しましたが、2021年はわずかに増加、2022年はわずかな減少でした。この年齢区分は、中・高校生や大学生が対象となる年代で、大学生に関してはコロナ禍で入学に伴う転入者の減少が明確だった

[図表3] 新卒採用予定に関する企業数の割合(全国調査)



データ出所: (株)マイナビ「マイナビ2023年卒企業新卒採用活動調査」

[図表4] 有効求人倍率の推移(全国調査)



データ出所: 厚生労働省「職業安定業務統計」

のは、2020年のみであったと思われます。転出者数は2020年から2022年の3年間は減少しました。コロナ禍で2020年には就業者数(全国)が大きく減少し、2021年春の高校新卒者の求人数は前年比20.7%も減少^{※2}しました。また、求職者数も減少^{※2}し、経済の先行きに不安を感じ、進学に切り替えた生徒も多かったという報道があります。こうしたことから、23区においても卒業後の就職に伴う転出者が減少したと考えられます。

③ 60歳以上区分

新型コロナ前から転入超過数はマイナス(転出超過)となっていますが、2020年以降はマイナス幅が大きくなりました。その主な要因は転入者数の減少によるもので、転出者数の増加はわずかで比較的安定しています。出身地へのUターンやリタイア後の移住などで、東京23区以外に転出するケースが一定数存在すると考えられます。

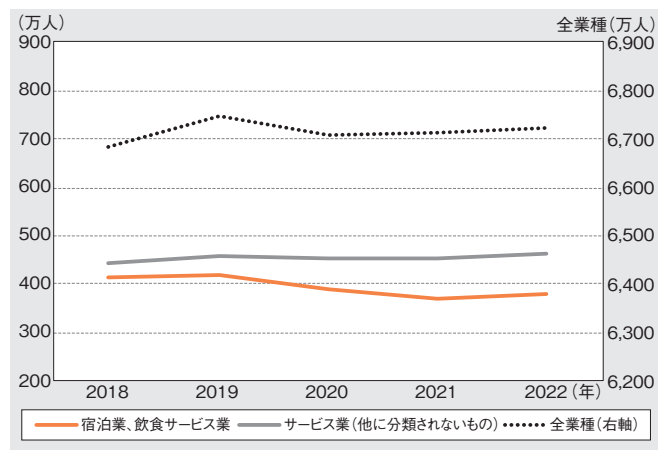
2022年の20～29歳区分の転入超過数は、新型コロナ前の水準に回復しましたが、他の年齢区分の転入超過数は、2021年と同等水準か2021年よりもマイナス幅が縮小しましたが、新型コロナ前の水準には回復していません。20～29歳区分の転入超過数の大幅な増加が、全年齢区分合計の転入超過数のプラス化に大きく寄与したことになります。

(以上、都市未来総合研究所 仲谷 光司)

※1: 本稿では、転入超過数と転入者数と転出者数は、いずれも住民基本台帳人口移動報告の外国人を含む数値を用いた。

※2: 厚生労働省「高校・中学新卒者のハローワーク求人に係る求人・求職・就職内定状況」によると、2021年春新卒者(高校生)の求人数は前年比20.7%減少し37.0万人であった。また、2021年春新卒者(高校生)の求職者数は前年比10.1%減少し15.2万人、2022年春では10.3%減少し14.5万人であった。

[図表5] 就業者数の推移(全国調査)



データ出所: 総務省統計局「労働力調査」

■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



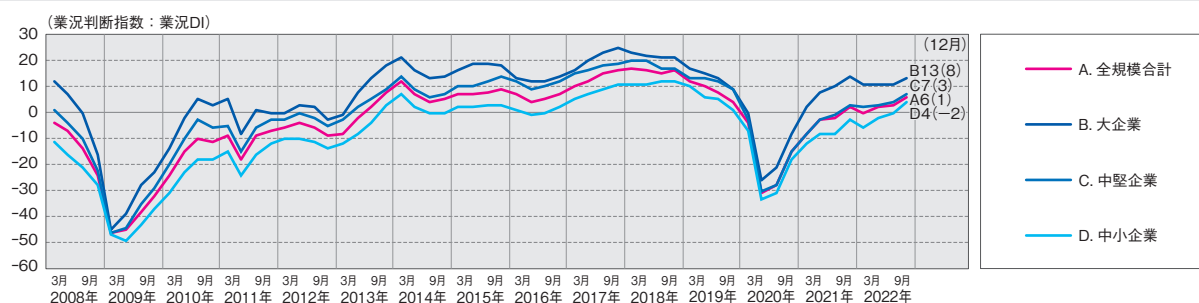
データ出所：内閣府「景気動向指数」

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



データ出所：内閣府「景気ウォッチャー調査」

図3 企業の業況判断指数



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満
()内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値

データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査(短観)」

【データ概要】

図1 景気動向指数のCI指数
(CI:コンポジット・インデックス)

CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。
景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。
景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。
景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数:50=変わらない・横ばい、50より高い=良くなる、50より低い=悪くなる)

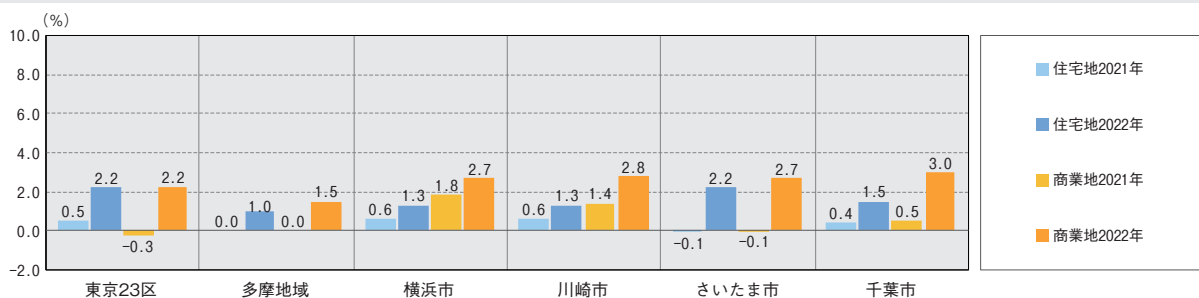
図3 企業の業況判断指数

業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

不動産市場トレンド・ウォッチ

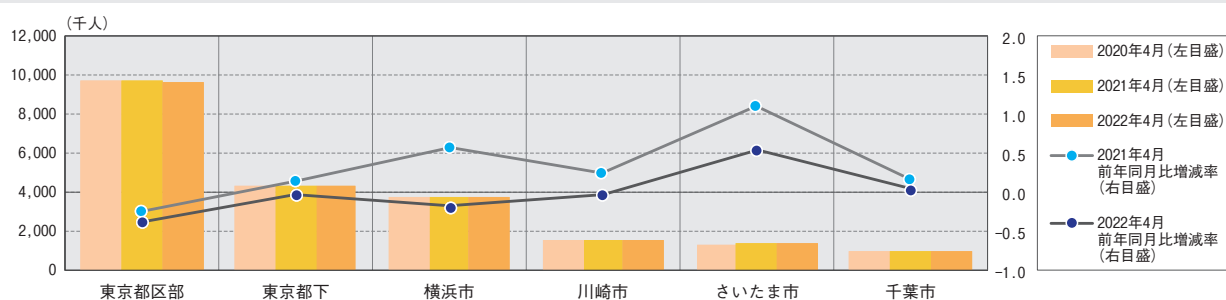
東京圏

図1 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

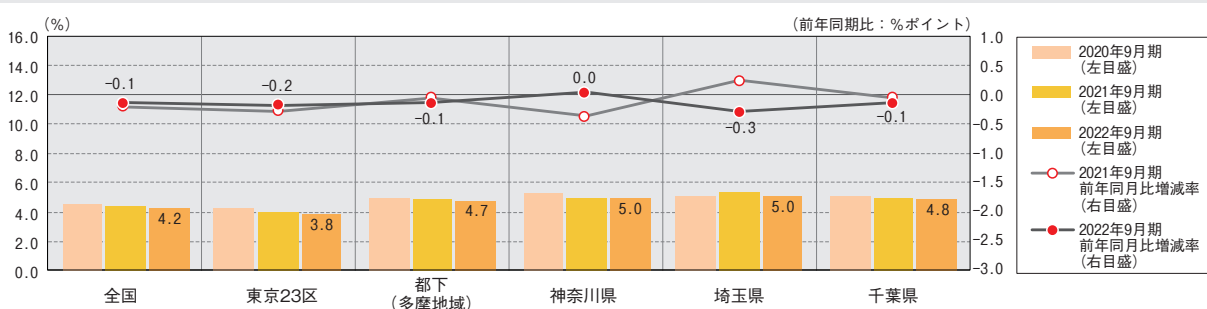
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2020年と2021年の人口推計値は、令和2年国勢調査結果に基づく修正後)

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2022年9月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図1 用途別平均地価
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図2 総人口

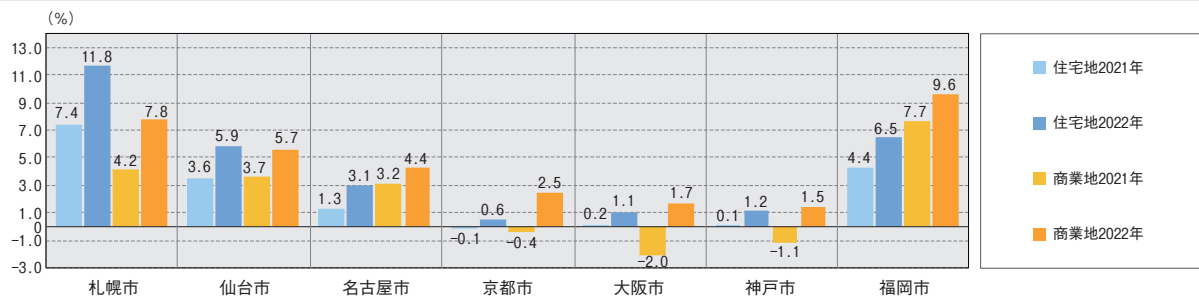
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図3 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

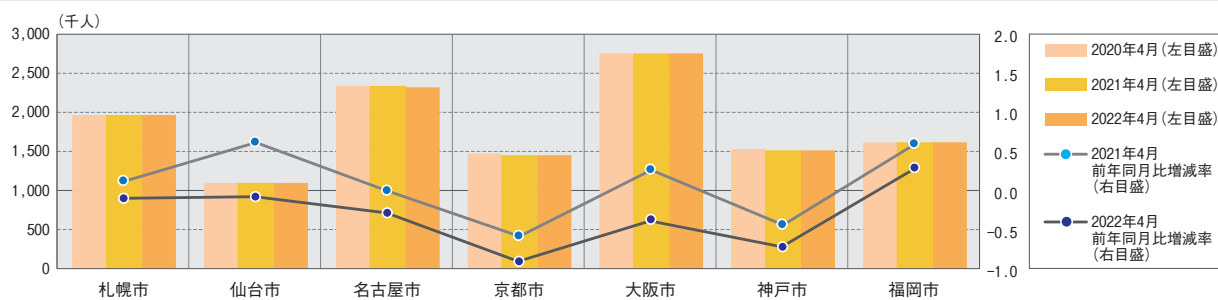
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

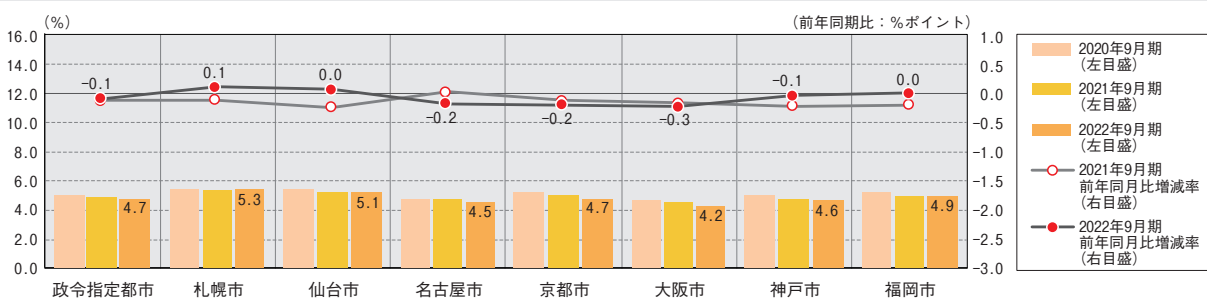
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2020年と2021年の人口推計値は、令和2年国勢調査結果に基づく修正後)

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2022年9月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図4 用途別平均地価
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図5 総人口

：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図6 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

J-REITが東京23区に所有する賃貸マンションの稼働率^{※1}は、コロナ禍の影響で2020年の4月以降大きく下落しました。2021年の稼働率は、半ばごろに反転上昇を始めたとみられます。2022年の稼働率は、1～12月全ての月で2021年よりも高くなり、稼働率は上昇傾向にあると考えられます〔図表1〕。

住戸タイプ別（ワンルーム、コンパクト、ファミリー）^{※2}にみても、全てのタイプで稼働率は上昇傾向にあります〔図表2〕。ワンルーム・タイプは、2019年には他のタイプに比べて高い稼働率で推移していましたが、コロナ禍で大きく下落しました。2020年終り頃からはファミリー・タイプと同程度で上昇しましたが、2022年に2019年の水準には戻っていません。宿泊業や飲食サービス業を中心に2022年の就業者数は2019年よりも依然として少ないことが（P3図表5参照）、ワンルーム・タイプの主な入居者像と考えられる社会人の単身者世帯数にも影響していると推察されます。

コンパクト・タイプは、2019年にはファミリー・タイプより高い稼働率でしたが、2020年の秋にかけて大きく低下し、それ以降は上昇傾向にあるものの、他のタイプに比べて低い稼働率で推移しています。コンパクト・タイプの主な入居者像と考えられるカップル世帯では、リモートワークに対応出来るより広い住戸タイプへ入居する動きが継続する中で、一部の需要が他に流れた可能性が考えられます。

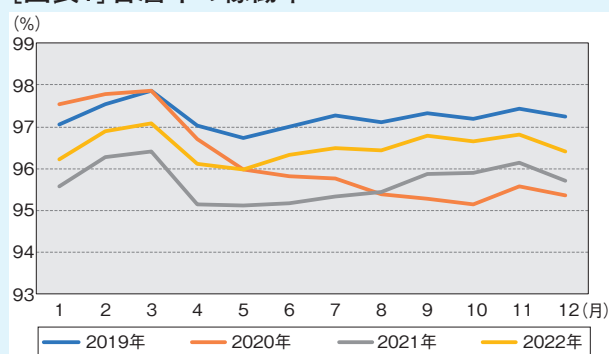
ファミリー・タイプでは、2019年の稼働率が他のタイプに比べ低く推移していたことに加えて、2020年終り頃からワンルーム・タイプと同程度で上昇したことで、2022年の稼働率は2019年の水準に近づきました〔図表2〕。2022年の東京23区では新築分譲マンションの供給が大幅に減少（前年比18.8%減）し、価格は新築だけではなく中古マンションも高止まりしていることから、需要層が賃貸マンションに流れる動きがあると報じられており、東京23区のファミリー・タイプも受け皿になった可能性が考えられます。（以上、都市未来総合研究所 仲谷 光司）

※1：投資法人が開示する物件別の月次稼働率を集計したもの。2019年1月以降のデータが開示された物件を対象とした。

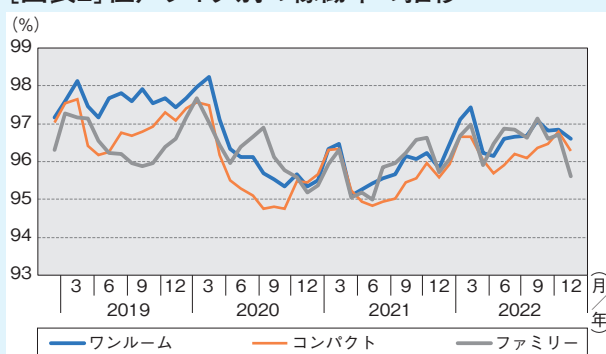
※2：1住戸あたりの平均専有面積（賃貸可能面積÷全住戸数で算出）を用いて、次のように区分した。

ワンルーム・タイプ:30㎡未満
コンパクト・タイプ:30㎡以上60㎡未満
ファミリー・タイプ:60㎡以上

〔図表1〕各暦年の稼働率



〔図表2〕住戸タイプ別の稼働率の推移



図表1,2のデータ出所：各投資法人が開示する資料に基づき都市未来総合研究所が作成

不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お問合せ先〉

宅地建物取引業：届出第2号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟

みずほ信託銀行株式会社