

株式会社 不動産経済研究所
 〒160-0022 東京都新宿区新宿 1-15-9 さわだビル7階
 TEL 03-3225-5301 (代表) FAX 03-3225-5330
 URL <http://www.fudousankeizai.co.jp>
 購読料：月額 16,720 円 (税込)
 月 3 回発行

● Opinion	街中の若者増加とコロナ後の住宅需要	1
● Deal Information	M&G、オフィス「みなとみらい」を1000億円で取得	2
● Lenders List	損保ジャパンなど46機関、Jリート向け融資残高ランキング	4
● Interview	西垣佳機 一大和リアル・エステート・アセット・マネジメント社長	8
● Global Report	転換点にさしかかる米国住宅市場とレントコントロール	11
● Focus	見直されたオフィス・ホテル市場 弊社開催の不動産経営者講座から(下)	12
● Insiders Discussion	投資資金が価格を下支え、環境性能が鑑定価格に影響も	14
● Inside Story	マンション修繕で固定資産税減税 / コロナ禍を経て商品企画に変化	16

Opinion

街中の若者増加と コロナ後の住宅需要

竹内 一雅

大和不動産鑑定株式会社 主席研究員

9月の後半から、飲み会や食事会への誘いが急増している。転職・退職・入社・異動に伴う送別会・歓迎会なども活発だ。からだがもたない。新型コロナの新規感染者数が8月半ばの1日当たり25万人から3万人弱へと大幅に減少し、新規陽性者数の全数把握の簡略化や入国規制の緩和など、政策もコロナ収束後を見据えたものになってきた。社会の雰囲気もコロナ後に向けて大きく明るい方向に変化しているのだろう。

そこで私も久しぶりに演劇でも見ようかと下北沢に行ってみた。改札を出て驚いたのは、あまりの人出の多さとその大部分が若者という若者比率の高さだ。台風が接近していたこともあり、井の頭線の高架下に最近開業した「ミカン下北」の飲食店街は、店舗内も通路も若者であふれる状態だった。

いつの間にこんな状況になったのかな?と、住民基本台帳人口移動報告で東京都の人口移動を見ると、2022年に入り東京都の転入超過数は、3月や4月(東京への流入が急増する月)以外でも流入超過に転じており(7月は転出超だったが)、何より、15歳から29歳の若者層の転入超過数は、年初から8月までの累計で約7万6000人と、コロナ前をほぼ回復(2017年同期を上回り2018年同期を下回る水準)しているのではないかな。

若者の純流入が回復してきた影響か、東京都区部の賃貸マンション市況も悪くない。レインズによると成約数は3四半期連続でコロナ前の2019年の同期を上回り、4~6月期は2019年同期比で+13%と大幅に超過した。マンション賃料の㎡単価も同+5.8%と堅調だ。

コロナ禍の中でも、東京の住宅売買市場は低金利や金余りを反映して価格の上昇が続いてきたが、賃貸住宅市場についても若年層の人口回帰などから堅調に推移していると言えそうだ。そういえば、地元の住宅仲介会社の営業マンも少し前に、「今年になってシングル向けマンションの需要がようやく動き出した」とうれしそうに話していた。

とはいえ、東京の人口動向の基調はコロナ前には戻ったわけではない。15~29歳以外では、1月から8月までの累計で3万6000人の転出超過と、2019年同期の6000人の転出超過を大きく上回る、人口の純流出が続いている。東京都の人口は年初から9月1日までに4万9000人増と回復基調にあるが(2021年は通年で4万9000人減)、このうち、日本人は4000人の増加にすぎず、外国人が増加の9割を占めている。なお、世帯数は8万8000世帯の増加で、日本人のみの世帯はこのうちの6割だった。

現在、コロナ後のリベンジ消費の顕在化と同時に、世界的な景気後退懸念も強まっている。若者と外国人の転入超過等による、東京の不動産市況の本格回復を期待したいが、中高年の高水準の転出超過が続けばその影響が出てくる。もしコロナ前と同様に30~40歳代も転入超過に戻れば、東京の住宅市況に対してより強気の見方が出来るのだが。

