

MARKET ANGLE in LIVING

November.2020 MAIL 11

マーケットが市場の動向を切り裂く、インテリジェンス・ペーパー

*Demand for housing
in the city center will decrease.
Is this true?*

都心の住宅需要は 減少する。 これって本当？

新型コロナウイルスの影響でニューノーマルという言葉が根付き、テレワーク推奨企業が増えたことで不動産業界の今後の予測として「都心脱出」という言葉をよく耳にするようになったが、果たしてそれは実数値として現れているだろうか。実際の人口動態のデータや新築マンションの売れ行きからこの予測を紐解いていきたい。

ユニフィット若手社員が最新「バス」リ情報を切り抜くコラム

Buzz clipping

2020年も
あっという間にもう11月
今年のご事は今年中にできるよう
計画的にいきましょう！

Unifit

www.unifit.co.jp

TAKE FREE



減少する都心の住宅需要

メインで該当するのは 2つの区

新型コロナウイルスの影響でニューノーマルという言葉が根付き、テレワーク推奨企業が増えたことで不動産業界の今後の予測として「都心脱出」という言葉をよく耳にするようになったが、果たしてそれは実数値として現れているだろうか。

実際の人口動態のデータや新築マンションの売れ行きから

この予測を紐解いていきたい。



① 2019・2020年それぞれの6～8月の転入・転出数 (参考:東京都 地域は町村郡・転入・転出は外国を除く)

地域	2019年6月～8月			2020年6月～8月			19年～20年 増減差
	増減	転入	転出	増減	転入	転出	
総数	7,096	201,300	194,204	-5,276	189,570	194,846	-12,372
区部	5,725	154,888	149,163	-6,652	143,953	150,605	-12,377
千代田区	275	1,686	1,411	282	1,774	1,492	7
中央区	1,446	4,590	3,144	-101	3,260	3,361	-1,547
港区	-45	5,046	5,091	-1,208	4,398	5,606	-1,163
新宿区	-950	8,159	9,109	-367	8,027	8,394	583
文京区	331	4,258	3,927	-193	3,761	3,954	-524
台東区	608	4,487	3,879	351	4,369	4,018	-257
墨田区	308	4,941	4,633	68	4,789	4,721	-240
江東区	-314	7,206	7,520	378	7,491	7,113	692
品川区	1,013	7,327	6,314	1,224	7,371	6,147	211
目黒区	40	5,265	5,225	-716	4,882	5,598	-756
大田区	446	10,076	9,630	-633	8,960	9,593	-1,079
世田谷区	795	13,451	12,656	-391	12,654	13,045	-1,186
渋谷区	300	5,102	4,802	-280	4,927	5,207	-580
中野区	573	7,426	6,853	-569	6,686	7,255	-1,142
杉並区	93	9,539	9,446	-87	8,684	9,561	-970
豊島区	-421	6,473	6,894	-76	5,826	6,593	-346
北区	-31	5,989	6,020	48	5,742	5,694	79
荒川区	30	3,613	3,583	-192	3,263	3,455	-222
板橋区	164	8,547	8,383	-782	7,668	8,450	-946
練馬区	732	10,342	9,610	-686	9,434	10,120	-1,418
足立区	310	7,907	7,597	3	7,495	7,492	-307
葛飾区	263	5,497	5,234	-59	5,313	5,372	-322
江戸川区	-241	7,961	8,202	-1,185	7,179	8,364	344

地域	2019年6月～8月			2020年6月～8月			19年～20年 増減差
	増減	転入	転出	増減	転入	転出	
市部	1,281	45,622	44,341	1,323	44,867	43,544	42
八王子市	409	4,911	4,502	533	4,860	4,327	124
立川市	-179	2,232	2,411	216	2,357	2,141	395
武蔵野市	-175	2,138	2,313	-187	2,226	2,413	-12
三鷹市	184	2,654	2,470	9	2,581	2,572	-175
青梅市	5	969	964	41	956	915	36
府中市	-390	2,857	3,247	-669	2,498	3,167	-279
昭島市	-43	1,161	1,204	68	1,137	1,069	111
調布市	-9	3,058	3,067	-153	2,777	2,930	-144
町田市	427	3,852	3,425	234	3,681	3,447	-193
小金井市	48	1,849	1,801	467	2,231	1,764	419
小平市	163	2,264	2,101	175	2,302	2,127	12
日野市	243	2,155	1,912	24	1,940	1,916	-219
東村山市	46	1,426	1,380	133	1,556	1,423	87
国分寺市	130	1,806	1,676	159	1,840	1,681	29
国立市	-1	989	990	42	1,010	968	43
福生市	-88	732	818	-61	702	763	25
狛江市	-39	985	1,024	-102	938	1,040	-63
東大和市	-70	665	735	9	685	676	79
清瀬市	8	728	720	181	910	729	173
東久留米市	156	1,201	1,045	262	1,272	1,010	108
武蔵村山市	40	728	688	-148	523	671	-188
多摩市	-8	1,431	1,439	2	1,386	1,384	10
稲城市	85	952	867	103	956	853	18
羽村市	-92	529	621	-203	438	641	-111
あきる野市	110	696	586	-12	579	591	-122
西東京市	319	2,654	2,335	200	2,526	2,326	-119

都内の人口動態

都心より郊外の住宅需要が増す。不動産業界でも鉄板の予測として耳にする。実際に9月に発表された長谷工アーベストの住みたい街ランキングでは「津田沼」「川口」「橋本」などの郊外都市が大幅ランクUPを果たし、東日本レインズ(不動産流通機構)によると新築戸建の成約件数が6月以降、前年比増の結果となっている。この結果からも郊外都市が人気となっている傾向にはあるのは間違いないさそうだが、郊外移住者は都心のどの辺りから移動しているのだろうか。そこでまずは東京都全体での人口動態を見ていく。右上の図①は2019・2020年それぞれの6～8月の転入・転出数を区別に比較したものだ。(参考:東京都 地域は町村郡・転入・転出は外国を除く)この表を見ると東京23区では2019年に転入超過であったのに対し、2020年は転出超過。その増減差は約-12,000という結果となった。ただ反対に都下は昨年とあまり変わらず転入超過となっており、中でも再開発のあった立川市や小金井市が増加の幅が大きいことがわかる。

都心6区の傾向は?

では具体的に都心6区について見ていきたい。まずほとんど前年と変化がないのが千代田区だ。同区については居住

人口が23区内で最も少ない区になるため、そもそも転入・転出する人も少ないことが要因と予測できる。また比較的増減差の少なかったのが渋谷区と文京区である。渋谷区はオフィス街の印象も強いが、中でも恵比寿の人気が上昇中。同地は公園や緑も多くおしゃれで住みやすいという評価を受け、長谷工アーベストの住みたい街ランキングでも23区内で1位。首都圏全体でも昨年の28位から5位に急上昇している。また文京区も居住地として人気が高い。犯罪発生件数が23区内で最も低い(2019年警視庁参考)文教地区であるのが評価の要因だ。反対に大きくマイナスとなったのが中央区と港区だ。中央区は2019年に転入超過であり、その数値も都内で最も高かったにも関わらず2020年は転入者が大きく減少し、転出超過。また港区も新駅「高輪ゲートウェイ」が開業したにも関わらず、転入数の減少と転出数の増加が同程度にあり、増減差マイナスとなっている。そして新宿については2019年から2020年にかけて増減差がプラスに転じているものの転出超過という結果は変化なしとなった。

都心新築マンションの売行きはいかに

では実際にコロナ禍での都心6区における新築マンションの売れ行きはどうだろうか。次の表は都心6区にて2019年以降

で発売した物件と完売の数を表したものだ。(2020年3月前に完売した物件は除く)

	物件数	完売済	完売割合
千代田区	5件	2件	40.0%
中央区	19件	5件	26.3%
港区	15件	3件	20.0%
新宿区	13件	3件	23.1%
文京区	14件	9件	64.3%
渋谷区	10件	2件	20.0%

(参考:サマリネット2020年10月中旬調査・2020年3月前に完売した物件は除く)

この表からは都心6区の中でも文京区の物件は3月以降でも完売物件が14件中9件と比較的多く、コロナ禍でも居住地として人気が高いことがわかる。具体的に好調だったのは例として以下などがある。

クレヴィア 文京湯島	「湯島」W1分・85戸・7,483.1万円・55.97㎡・@442.0万円 →12ヶ月完売(7.1戸/月ペース)
シャリエ 御茶ノ水	「御茶ノ水」W7分・44戸・5,335.9万円・40.86㎡・@431.7万円 →9ヶ月完売(4.8戸/月ペース)
ルジェンテ 文京根津	「根津」W1分・39戸・5,400.3万円・42.23㎡・@422.7万円 →5ヶ月完売(7.8戸/月ペース)

いずれも顧客は条件志向が強く上層階から申し込みが入る傾向にあり、都心近くながら騒々しさを感じない住環境の評価が高かったことが大きな好調要因となった。文京区以外の区を見ると千代田区はそもそも販売物件が少なく、他の区は販売されていた物件数に対する完売割合が20～30%と大きな差は見られない。

都心の住宅需要は減少する?

よって、都心の住宅需要が減少するという予測は6～8月の人口動態と新築マンションの売れ行きから判断するとメインで当てはまるのは港区と中央区。千代田区はそもそも人口が少ないため影響はなし、そして比較的需要が落ちていないのは文京区ということになりそうだ。すなわちオフィスの集積するエリアの住宅需要は減少し、オフィス街に近い都心の区でも居住地として適している場合は大きくは落ち込まないという結果になった。よって、この傾向に当てはめていくと例え都心であっても“住む”場所として適している環境だと判断されれば売れ行きは期待できるだろう。今後は都心物件であってもアクセス面より環境を謳う訴求方法も考えていく必要がありそう。

Text by Oyama (staff of UNIFIT)