

【新連載】

賃貸住宅市場のマクロ分析の勧め

〔大阪圏・名古屋圏版〕(1)

関西圏・中京圏の賃貸住宅ストックの状況

藤井 和之

株式会社タス

主任研究員 兼 新事業開発部長

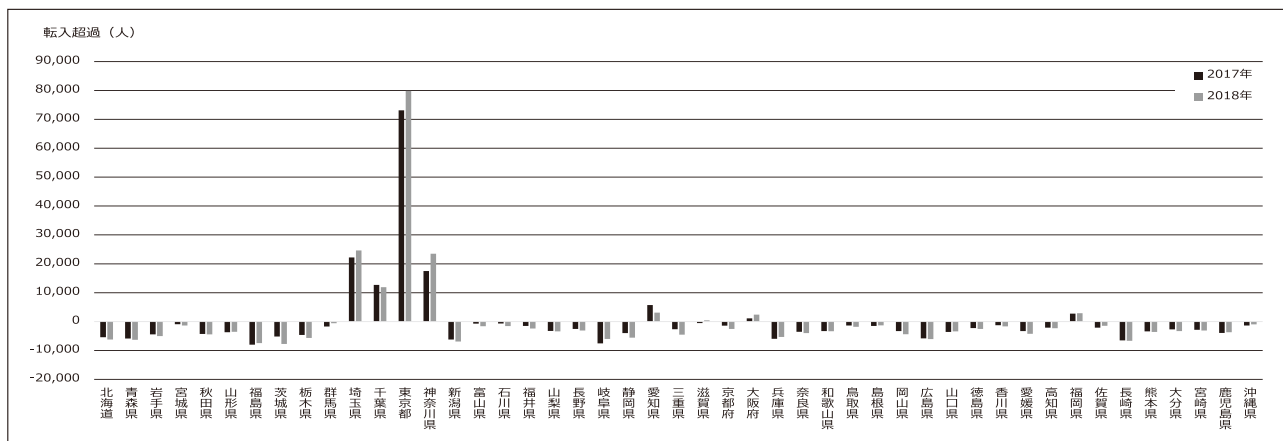
内閣府は2014年にまち・ひと・しごと創生本部を設置し、①「東京一極集中」を是正する、②若い世代の就労・結婚・子育ての希望を実現する、③地域の特性に即して地域課題を解決する、という視点から取り組みを行っています(注1)。これらの取り組みにもかかわらず、現時点では人口の流れに変化が見られません。総務省が取りまとめた「住民基本台帳人口移動報告 2018年結果(注2)」によると、外国人を含む移動で2018年に転入超過となったのは、東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県、愛知県、福岡県、大阪府、滋賀県の8都府県(超過数が多い順)のみです。これを日本人のみの移動者に限ると転入超過となったのは東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県、愛知県、福岡県、大阪府の7都府県(超過数が多い順)となります(図1)。外国人を含む転入超過総人数148,666人に対し東京圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)の占める割合は約94%の139,868人と東京圏への集中が顕著です。

【ふじい・かずゆき】1962年生まれ。賃貸住宅の空室率や募集期間、更新確率等の時系列指標を開発。それらの指標と公的統計を用いた賃貸住宅マーケットの分析を行う。(株)タスが毎月発行している賃貸住宅市場レポートの執筆、業界誌への寄稿、セミナーの講師を務める。不動産証券化協会認定マスター、MRICS(英国王立チャータード・サービヤーズ協会メンバー)、宅地建物取引士。

なかでも東京都の占める割合は79,844人と転入超過総人数の約53%を占めています。さらに東京都の転入超過総人数のうち約76%の60,909人を東京23区が占めており、東京圏でも特に東京23区への一極集中が継続していることがわかります。三大都市圏(東京圏、名古屋圏、大阪圏)の比較でも、2018年度は、名古屋圏が▲7,376人の転入超過(7,376人の転出超過、以下同じ)、大阪圏が▲9,438人の転入超過であり、東京圏の独り勝ちとなっています。ただし、名古屋圏では名古屋市が1,868人の転入超過、大阪圏では大阪市が12,081人の転入超過であり、名古屋圏、大阪圏共に経済の中心地に人口が集中しつつあります。特に大阪府の転入超過が2,388人であることから、大阪市以外の大阪府からは大量の人口が流出していることになります。

ただし、人口移動を外国人だけに限ると様相が変わってきます。2018年の外国人移動者が転入超過とな

図1 外国人を含む各都道府県の転入超過数



総務省「住民基本台帳人口移動報告年報」からタスが作成