

賃貸マーケットレポート

データで見る地方都市の市況(東京23区編)

平成24年1月1日現在、東京23区人口は857万5228人、世帯数は448.7万世帯で、いずれも**増加傾向**となっています。※増加数は平成18年をピークに鈍化傾向。

過去1年間の**社会増減数**(市内転入者から市外転出者を引いた数)は**34381人**で、平成19年以降の**増加数低下傾向**から**反転**し、5年ぶりに**前年増加数**を上回りました。

しかし、**自然増減数**(出生児数から死亡者数を引いた数)は**535人**で、平成21年の5963人と比較し、**大幅な減少**となっています。

同様の指標を**23区別**に見ると、

① 過去1年間に人口増加した区

人口が増加した区 **20区** 千代田・中央・港・新宿・渋谷・品川・目黒・大田区
世田谷・中野・杉並・文京・豊島・練馬・板橋・江東区
台東・墨田・荒川・足立区

人口が減少した区 **3区** 北・江戸川・葛飾区

中野区・杉並区・板橋区は平成22年の**人口減少**から**反転**し、平成23年は**人口増加**。

しかし、**中野区**の**女性人口**は平成21年から、**杉並区**の**男性人口**は平成22年から**減少**が**継続**。

② 過去1年間に世帯数が増加した区

世帯数が増加した区 **23区** 全区

世帯数が減少した区 **0区**

これらより、**人口が減少した区**においても**世帯数**は**増加**、**核家族化**が**進行**したことが**鮮明**に見て取れます。続いて、人口動態別に検証してみましょう。

③ 過去1年間に社会増加した区

社会増加した区 **21区** 千代田・中央・港・新宿・渋谷・品川・目黒・大田区
世田谷・中野・杉並・文京・豊島・練馬・板橋・北区
江東・台東・墨田・荒川・足立区

社会減少した区 **2区** 江戸川・葛飾区

豊島区における平成23年：社会増加数は5年ぶりに4000人を超過し、人口流入が戻りつつあります。一方で、杉並区・練馬区・板橋区は過去1年間、中野区・北区は過去2年間における社会減少から反転し、社会増加となりました。

④ 過去1年間に自然増加した区

| | | |
|---------|-----|---------------------------------------------|
| 自然増加した区 | 10区 | 中央・港・渋谷・品川・目黒・世田谷・文京・練馬区 江東・江戸川区 |
| 自然減少した区 | 13区 | 千代田・新宿・大田・中野・杉並・豊島・板橋・北区 台東・墨田・荒川・葛飾・足立区 |

中央区・港区・世田谷区・練馬区・江東区・江戸川区は、過去10年間に於いて自然増加が継続。また、品川区・目黒区は平成18年から、渋谷区は平成21年から自然動態が増加に転じています。反面、大田区・板橋区は平成22年から自然動態が減少に転じ、新宿区・豊島区・北区・台東区・墨田区・荒川区は、過去10年以上に於いて自然減少が継続しています。一方で、千代田区・中野区・杉並区・葛飾区・足立区は、一時、自然動態が増加に転じたものの現在は自然減少が継続。

⑤ 過去1年間に社会・自然増加した区

| | | |
|------------|----|-----------------------------|
| 社会・自然増加した区 | 9区 | 中央・港・渋谷・品川・目黒・世田谷・文京・練馬・江東区 |
|------------|----|-----------------------------|

中央・港・渋谷・品川・目黒・世田谷・文京・練馬・江東区は、社会・自然動態ともに増加。9区における平成23年：人口増加率を比較すると中央区が最も高く、次いで、港区が高い。一方で、東京23区における同人口増加率を比較すると同様に中央区が最も高い。

これらより、人口動態の社会・自然動態がいずれも増加している区は9区に限られ、人口増加地区においても動態指標を検証すると減少傾向にある地区もあることが解りました。

各指標検証の結果

これらの結果から、東京23区人口が増加しているのに対し、23区別に検証すると人口増加地区は20区に限られることが解りました。今回の指標では、以下20区が投資有効地区であると言えます。

| | | |
|--------|-----|-----------------------------------------------------------------------|
| 投資有効地区 | 20区 | 千代田・中央・港・新宿・渋谷・品川・目黒・大田区 世田谷・中野・杉並・文京・豊島・練馬・板橋・江東区 台東・墨田・荒川・足立区 |
|--------|-----|-----------------------------------------------------------------------|

しかし、23区の人口動態には差異があり、自然減少が継続している地区もあります。

これらの地区については高齢者のみが増加している可能性も否めません。

今回は、年齢別動態・世帯主年齢動態・世帯人数動態等を地区別に検証し、絞り込みを試みます。

2012年8月号

皆様へ

現在、弊社では、賃貸(居住用)市場の「見える化」をすべく、本レポートの無料配信を開始し、市場調査報告書の作成・発行をおこない、皆様の不動産投資・運用の一助となる様、努めております。

本レポートは月刊号として配信を予定しており、以下内容を想定しております。

- ・ 区別の指標比較(人口動態編)
- ・ " (世帯人数／年齢／借家動態編)
- ・ " (空室率／貸家供給／需給バランス編)
- ・ " (投資有効地区の選定)
- ・ 投資有効地区(最適用途／注目エリア)
- ・ 各区(最適用途／注目エリア)
- ・ 各区(リフォーム&リノベーション等)(最適用途／入居者ターゲット)
- ・ 投資対象地区(ワンルーム)
- ・ " (ファミリー)
- ・ " (高齢者向け住宅) 等々

◆ 全国賃貸住宅新聞にコラム連載中の「数字で見る地方都市(投資観測)」(名古屋市編)と同様の形式にて「データで見る地方都市の市況」を無料にて配信中です。

※名古屋市／神戸市／福岡市／札幌市／東京23区につき配信中

お問合せ先 株式会社エーシーアイ

名古屋市中区栄3丁目2番3号 名古屋日興証券ビル4階

TEL:(052)269-8474 Email: mr-tokyo@acicorp-group.com

※各種コンサルティング(不動産投資分析・土地活用分析・市場調査)