

深野康彦の 先取り経済NEWS!!

編集・発行 株式会社 アサヒ・ビジネスセンター 2020年8月14日

今月のトピックス 「人口流出で不動産価格は下落か？」

新型コロナによりテレワーク、リモートワークが普及して今後オフィス需要が減少するのではないかとされています。一方、ソーシャルディスタンスにより、オフィスでも一定の間隔を開ける必要から、オフィス需要は減らないという見方もあります。いずれが正しいのか現段階で判別はつきませんが、J-REIT（不動産投資信託）市場においては時価総額トップの銘柄が逆転という状況が起こっています。それまで首位だったのがオフィス型の「日本ビルファンド投資法人」でしたが、足下は物流施設型の「日本プロロジスリート投資法人」に変わったのです。日本ビルファンド投資法人は、日本に J-REIT 市場ができて以降ずっと時価総額トップにあった銘柄ですから、それが首位陥落とはもしかしたらオフィス需要の減少を示唆しているのかもしれませんが。オフィス需要の減少と共に気になるのが、東京都の人口が流出に転じたことです。総務省が公表した 2020 年 5 月の人口移動報告（外国人含む）によれば、東京都の人口は転出が転入を 1069 人上回り、人口流出に当る「転出超過」となったからです。わずか 1000 人強ではないか！とお叱りを受けてしまうかもしれませんが、東京都の転出超過は 2013 年 7 月以来初めて。日本人だけに限ると東日本大震災後の 2011 年 7 月以来の転出超過になるのです。東京都の将来推計では、2025 年から人口が減少すると予測していたのですが、それが 5 年前倒しになったのかもしれませんが。

人口転出超過が何を意味するかといえば、不動産価格に影響を与えることです。転出超過ですから、価格を下げる方向にバイアスがかかるということになると考えられるのです。不動産だけではなく、全ての価格は需要と供給で決まります。需要が供給より多ければ価格は上昇し、反対に供給が需要より多ければ価格は下落するのです。不動産、言い換えれば土地には限りがあることから、モノと異なり供給が急激に増えることはほとんどありません。まして東京で便がいい所は、供給に限られるから上に建てるしかない（タワーマンション）ということになるのです。

これまでは職住近接というニーズから駅直結を売りにしたマンションが近年急増し、不動産価格（マンション価格）が高騰しているのは記憶に新しいところです。しかしながら、新型コロナにより新しい生活様式を受け入れざるを得なくなったことから、住まいに対する私たちのニーズはライフスタイルの変化と共に大きく変わる可能性があります。そこに東京都の人口転出超過が発生したのです。もちろん、人口の転出超過が一過性の可能性もあるため、その後の人口移動報告をしっかりと確認し続ける必要がありますが、少なくとも不動産価格が上昇する強化材料は新型コロナ禍においては異次元金融緩和による「低金利」しかないということになります。