

東京の魅力

なぜ、「東京」の

ワンルーム投資は「強い」のか？

不動産投資



はじめに	3
DATA1:東京はロンドン、ニューヨークと並ぶ高評価の都市	4
DATA2:東京への一極集中は止まらない 仕事を求めて若者が大挙	5
DATA3:東京の将来人口は、半世紀単位で見ても安定している	7
DATA4:東京の人口の中身を見ると、1人暮らしの世帯が急増していく	8
DATA5:人だけでなく会社も東京に集まる 東京1強の流れが加速	9
DATA6:大学をはじめとする学校も東京都心へ大移動	11
DATA7:過去データに基づくと、オリンピック後の不動産市場に期待	12
DATA8:東京圏の不動産価格は割安	13
DATA9:東京都心は大型再開発ラッシュ 2020年以降に開業が相次ぐ	14
DATA10:リニア開通で6,500万人都市、スーパー・メガリージョンが誕生	15
まとめ	16

FIRST ▶ はじめに

日本では人口減少が進み、衰退するエリアが目立つようになってきました。これと対極的に、メガシティ東京は日本の首都でありながら、さらなる進化を重ねて発展を続けています。東京の現在の勢い、そして、数十年単位で見たときの安定力・成長力を10種のデータで検証してみましょう。

データを通して東京の魅力を再発見すれば、そこに存在する不動産の見え方がまったく変わって見えるでしょう。単なる建物や土地ではなく、人生を劇的に変える可能性のあるツールのように感じられるはずです。



DATA1

東京はロンドン、ニューヨークと並ぶ高評価の都市

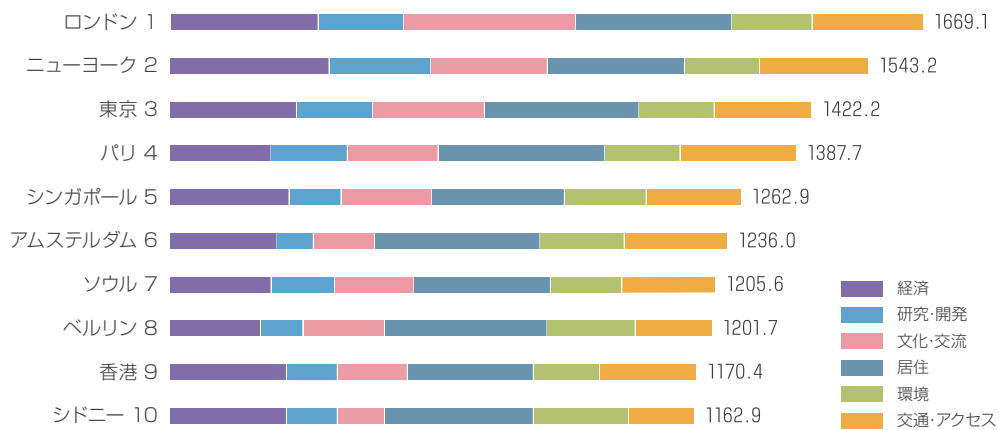
世界主要都市を対象にした「都市総合力ランキング 2019」(森記念財団 都市戦略研究所)で東京は3位を獲得しています(図表1-1参照)。これは、ロンドン、ニューヨークに次ぐポジションです。

私たち日本人は東京が身近なため意識することは少ないですが、グローバル視点で見るときの東京はトップクラスの高評価を得ているメガシティなのです。

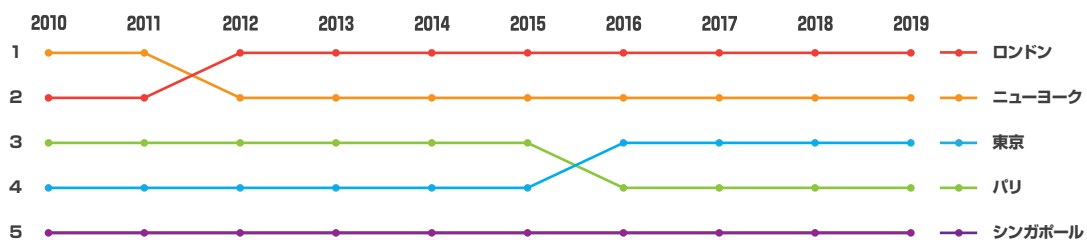
同ランキングの10年間の動向を見ても、東京は常に4位以内にランクインしています(図表1-2参照)。東京がここまで高評価を受けている理由について同研究所の所長、竹中平蔵氏は「経済、文化、居住空間の評価が高い」とバランスの良さを挙げています。

図表 1-1

世界の都市総合ランキング(2019)



図表 1-2



出所: 一般財団法人 森記念財団「都市総合力ランキング2019」



【注目点】

都市としての魅力があるからこそ、世界中の富裕層やファンドが東京の不動産に投資し続けている

DATA2

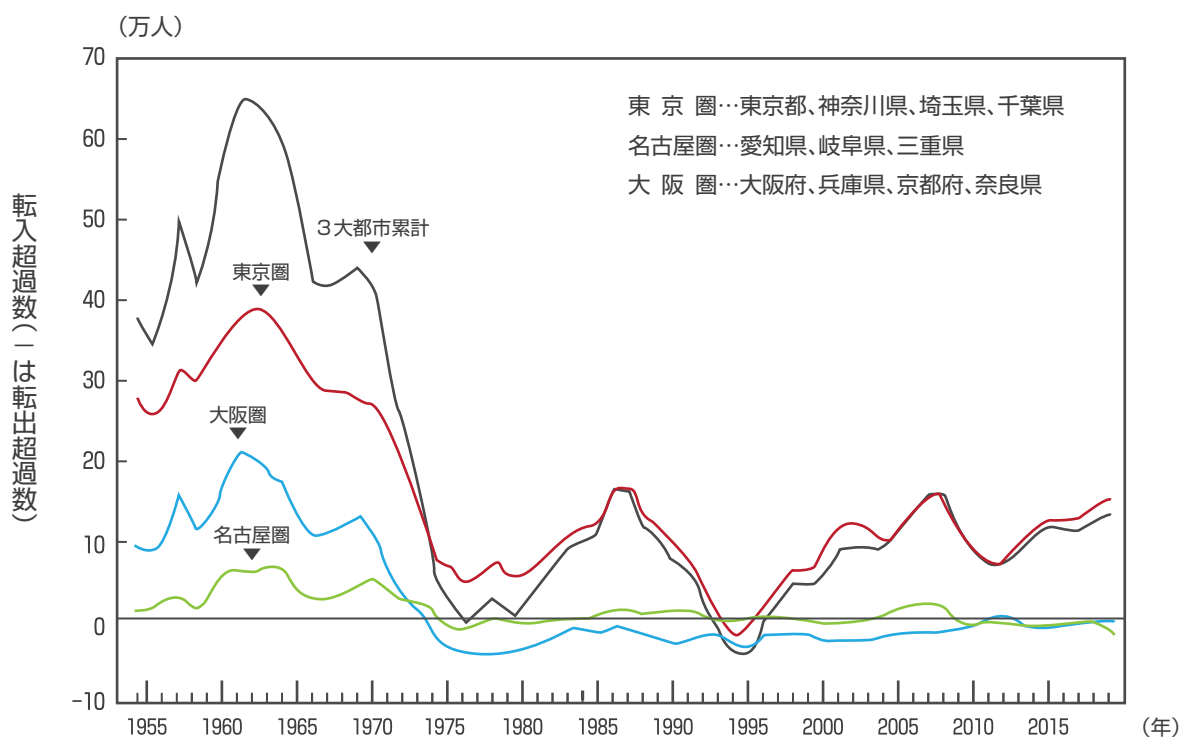
東京への一極集中は止まらない 仕事を求めて若者が大挙

日本全体では人口減少が進む中、総務省統計局「3大都市圏の転入超過数の推移」によると、東京圏・大阪圏・名古屋圏などの一部エリアでは人口が増加中。その中でも東京都、とくに23区の人口増加は突出しています。転入数から転出数を引いた転入超過で東京都は8万人超（そのうち23区が約6万4,000人）となっています。この東京に人が集まる現象は、約25年間も続く大きな流れで1994年頃から続いています（図表2-1参照）。

さらに東京圏の転入超過の中身を見てみると、年齢別・転入超過数では20～24歳が最も多く、次いで25～29歳となっています（図表2-2参照）。仕事を求めて若者が各地から東京に大挙している様子がよく分かります。

図表2-1

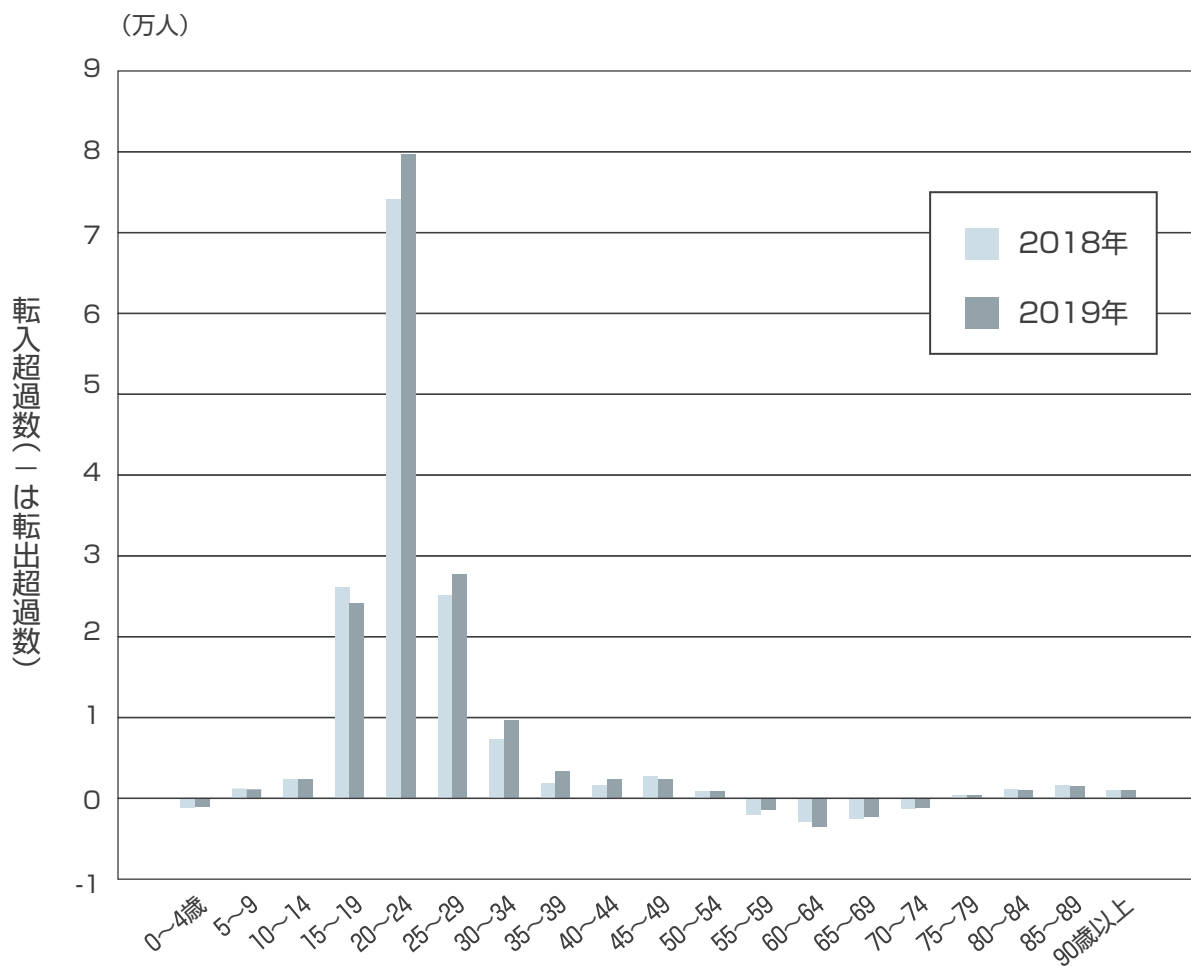
3大都市圏の転入超過数の推移(1954年～2019年)



注) 1954年から2013年までは、日本人のみ

図表2-2

東京圏の年齢5歳階級別転入超過数(2018年、2019年)



出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告2019年結果」



【注目点】

転入者が増えているエリアは賃貸住宅のニーズが高い。投資対象として東京都心の賃貸物件はマークすべき

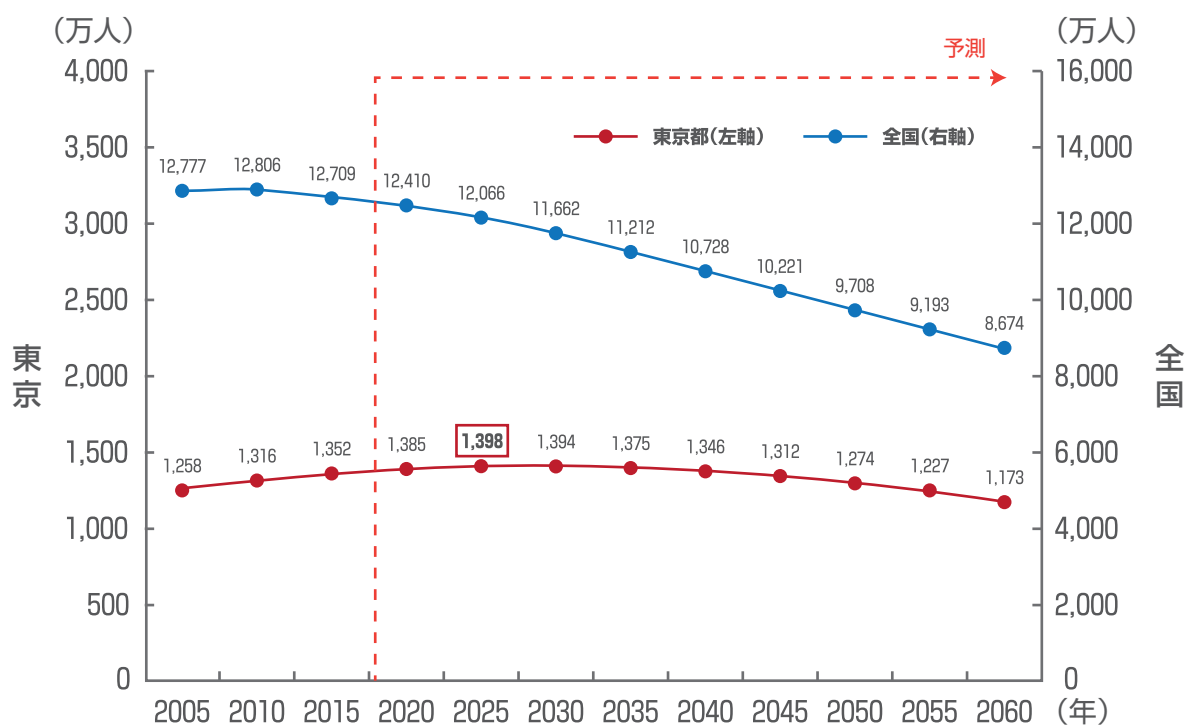
DATA3 東京の将来人口は、半世紀単位で見ても安定している

前出のDATA2で過去～現在の東京都心に人が集まる様子をご理解いただけたでしょう。これから先の将来視点で見ても、東京都の人口は安定しています。その安定感は日本全体と比べると一目瞭然です(図表3参照)。

東京都政策企画局「全国と東京都の人口の推移」によると、全国の人口は2010年から2040年までに約2,000万人減少すると予測されています。

これに対して、東京都の人口を2010年と2040年で比較すると、約30万人増えるの見込まれています。東京都の人口は2025年頃がピーク(1,398万人)でそこから微減していきますが、2050年の人口(1,274万人)で見ても2005年(1,258万人)を上回っています。つまり、半世紀単位で見ても東京の人口は安定しているのです。

図表3 全国と東京都の人口の推移



(資料)「国勢調査」(総務省)「日本の将来推計人口〔平成24年1月推計〕」(国立社会保障・人口問題研究所)等より作成
(備考)2020年以降の東京の人口は政策企画局による推計

出所：東京都政策企画局「全国と東京都の人口の推移」※2020年以降は予測

<https://www.seisakukikaku.metro.tokyo.lg.jp/basic-plan/actionplan-for-2020/data-population.html>



【注目点】

将来に渡っての人口安定は、賃貸住宅の安定経営に貢献する

DATA4 ▶ 東京の人口の中身を見ると、1人暮らしの世帯が急増していく

ここまでのデータで、東京が世界有数の魅力を備えた都市であること、そして、将来に渡って人口が安定している投資にうってつけの都市であることがご理解いただけたでしょう。さらに人口の中身を見てみると、理想的な投資対象がクリアに見えてきます。

現在の東京は人口が増加するのと併行して、単身(1人暮らし)世帯が急増しています。そして、この流れは今後ますます強まっていきそうです。

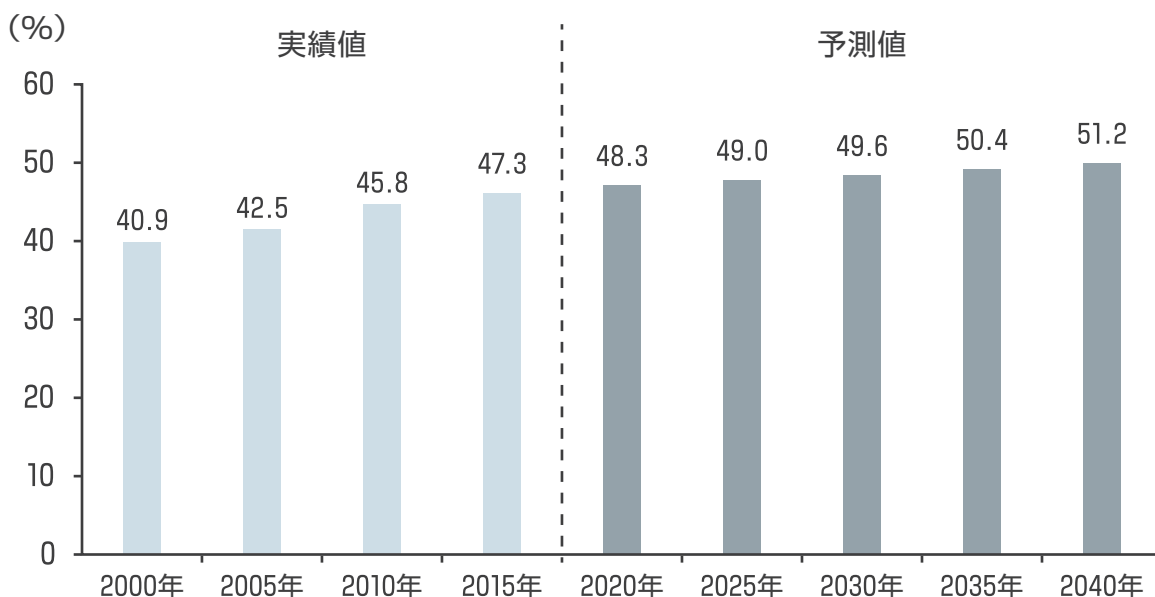
日本人の生涯未婚率は2015年の時点で、男性約23%、女性で約14%となり、男性の4人に1人は生涯未婚で過ごしています。また、未婚でいる理由も積極的に単身でいる生活を楽しむ人が増えているといえます。単身でいることで経済的余力があり、趣味や生活を楽しむ人が増えているのです。

また、東京への一極集中が加速する中、進学や就職で東京に住居を構える若者はますます増加していくことが予想されます。

東京都総務局「家族類型別世帯割合の推移」によると、1人暮らし世帯の割合は2000年頃は40%前後でしたが、2020年に40%台後半、2035年になると50%を超えてくると予測されています。

つまり、東京の不動産に投資をするなら「1人暮らし向けの賃貸物件」を選ぶのが理想的といえます。

図表4 東京都の(全世帯に占める)単独世帯の割合



出所：東京都総務局「家族類型別世帯割合の推移」より抜粋
2000年～2015年は実績値、2020年以降は予測



【注目点】

1人暮らし向けの賃貸住宅といえば、ワンルームマンションやアパート。
中でも、職住近接のトレンドで駅近のコンパクトマンションのニーズが高い

DATA5 人だけでなく会社も東京に集まる 東京1強の流れが加速

東京にヒト・モノ・カネが集まる最大の理由は、この都市にビジネスや金融の機能が集中しているからです。2020年5月現在、日本には3,824社の上場企業が存在しますが、東京にはその半数以上に当たる1,966社が本店を置いています。(図表5-1参照)。

つまり、東京のパワーの源は経済活動にあるのです。現在の東京には、仕事を求めて人材が集まり、その人材を求めて企業が拠点を移すという好循環が生まれています。これは今後も続く長期的なトレンドと言えます。

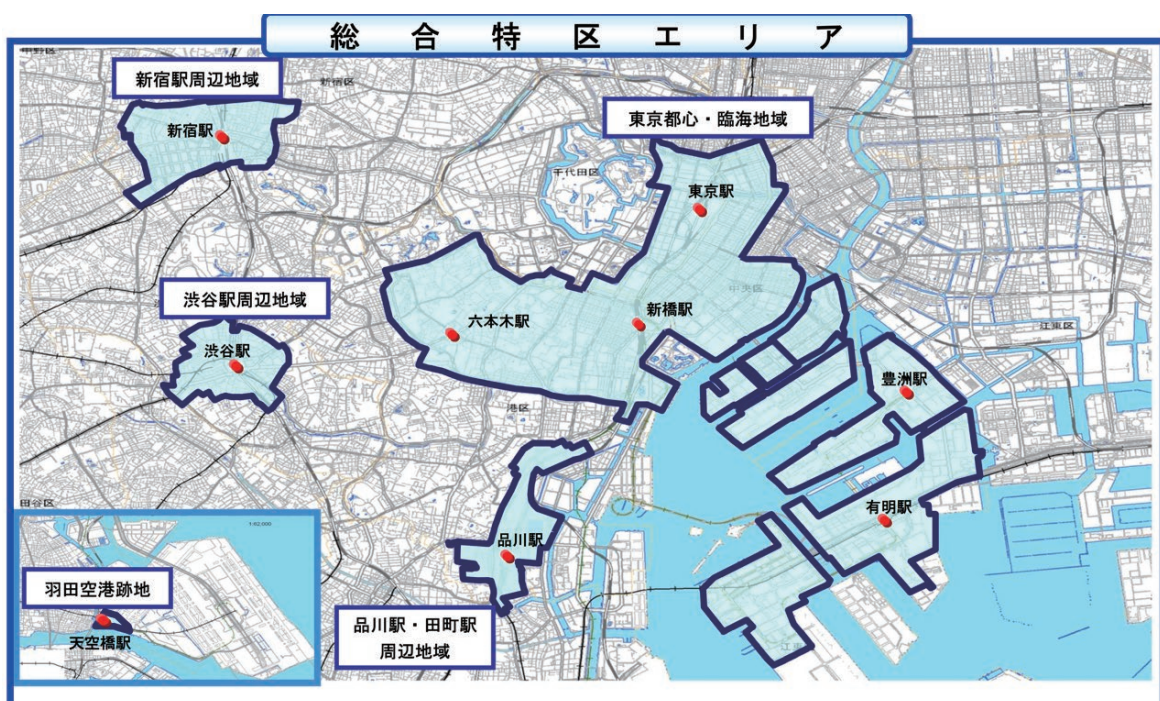
図表5-1

都道府県	株式会社数	構成比 (%)	上場会社数	構成比 (%)	上場企業/株式会社数 (%)	人口	構成比 (%)
東京都	583,904	26.8%	1,966	51.4%	0.3%	13,740,732	10.8%
大阪府	231,632	10.6%	433	11.3%	0.2%	8,848,998	6.9%
神奈川県	136,089	6.2%	175	4.6%	0.1%	9,189,521	7.2%
愛知県	115,196	5.3%	223	5.8%	0.2%	7,565,309	5.9%
埼玉県	96,244	4.4%	76	2.0%	0.1%	7,377,288	5.8%
北海道	82,637	3.8%	53	1.4%	0.1%	5,304,413	4.2%
兵庫県	82,619	3.8%	121	3.2%	0.1%	5,570,618	4.4%
福岡県	81,396	3.7%	85	2.2%	0.1%	5,131,305	4.0%
千葉県	80,646	3.7%	53	1.4%	0.1%	6,311,190	5.0%
京都府	48,326	2.2%	70	1.8%	0.1%	2,555,068	2.0%

出所：上場企業サーチ「都道府県別の株式会社数と上場企業数」より抜粋

また、東京に拠点を移す外国企業も増えています。その背景には、東京都内5エリアから成る「アジアヘッドクォーター特区」へのアジア拠点(目標50社以上)、外国企業(目標500社以上)の誘致活動があります(図表5-2参照)。

図表5-2



出所:首相官邸「国際戦略総合特区」を基に作成



【注目点】

会社が増えるエリアは社宅のニーズも高まる。賃貸住宅市場にとってプラス材料

DATA6 ▶ 大学をはじめとする学校も東京都心へ大移動

2000年代に入ってから続く、大学キャンパスの都心回帰も東京の賃貸住宅市場にとって追い風です。各大学が東京都心への回帰を進める理由は、少子高齢化によって18歳人口が減る中、大学の生き残り競争が激化。利便性をアピールすることで学生を確保しやすくなるからと考えられます。

この大学都心回帰の流れに対して国は、地方創生の観点から東京23区の大学生の定員増を10年間禁じる法律（地域大学振興法）を制定させています。しかし、数多くの人気大学がすでに拠点を東京都心に移しているため、規制には限界があると考えられます。

図表6 東京都心に集まる大学キャンパス

少子高齢化による18歳人口の減少



大学の生き残り激化



東京都心への回帰で学生を集めやすく

東京都心にキャンパスを移転・集約した大学の一覧

青山学院大学（文系学部を渋谷区キャンパスへ集約）
実践女子大学（2学部を渋谷区キャンパスへ移転）
拓殖大学（2学部を文京区キャンパスへ集約）
東京理科大学（経営学部を新宿区キャンパスへ移転）



大学キャンパス近く（都心）に住む学生数の増加



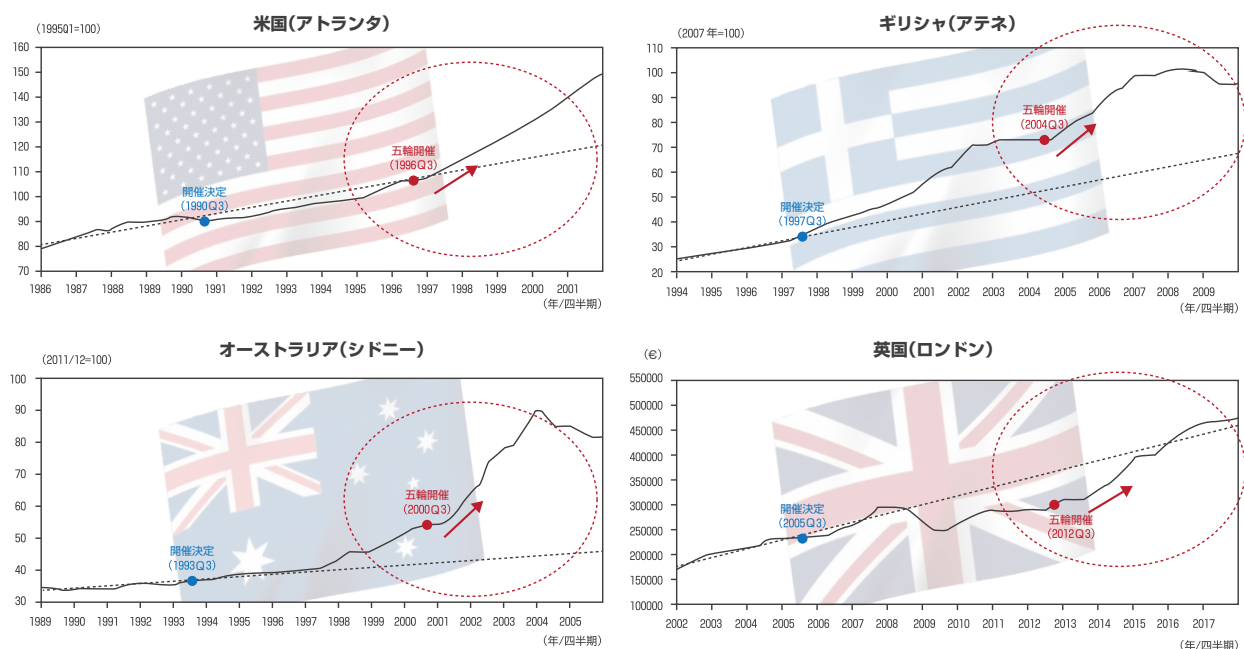
ワンルームマンション市場の安定化
空室リスク回避×賃料下落の緩和



DATA7 過去データに基づく、オリンピック後の不動産市場に期待

もともと都市としての魅力を備えていた東京に“オリンピック開催”という好材料が加わり、首都圏を中心に不動産市場が活性化しました。これから不動産投資をはじめたい人が気になるのは「東京オリンピック後の不動産市場の動向」でしょう。みずほ総合研究所が作成した資料によると、過去の開催国データに基づく（図表7参照）、むしろオリンピック開催後のほうが不動産（住宅）価格は伸びていることがわかります。

図表7 過去のオリンピック開催国の住宅価格



(注)住宅価格統計は国ごとに作成方法が異なるため、比較をする際には幅を持って見る必要がある。波線は開催前4年間のトレンド。

(資料)国際決済銀行(BIS)、米国連邦住宅金融庁(FHFA)より、みずほ総合研究所作成

参照:2018.07.10みずほ総合研究所【緊急レポート】「不動産市場に転換点はあるのか?」より



【注目点】

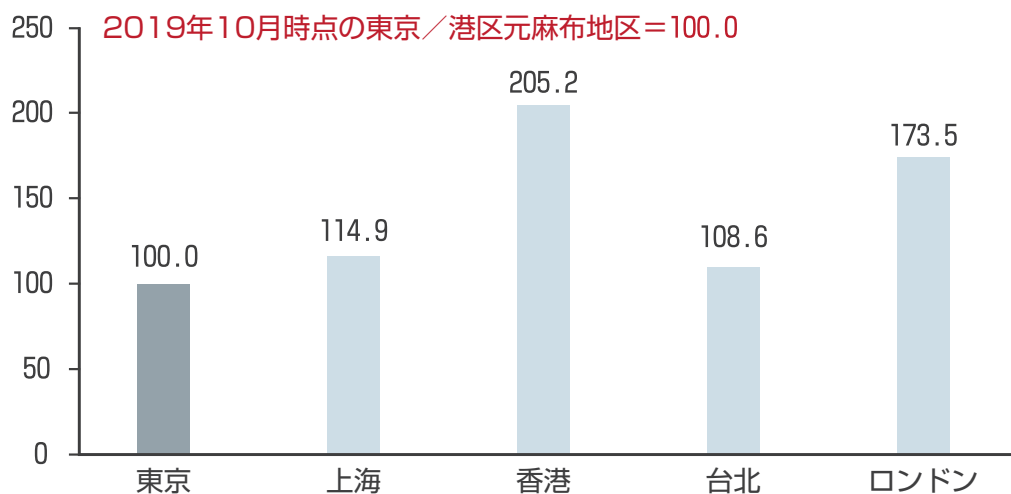
オリンピック後の不動産価格は短期的には上下があるものの、中期的に伸びているケースが多い

DATA8 東京圏の不動産価格は割安

オリンピック前後の再開発や増加・安定する人口などを背景に、東京圏、とくに都心の不動産価格は右肩上がりでした。そのため、東京圏・都心の不動産が「高止まりにある」「高騰している」と表現するメディアも散見されます。しかし実際に、先進国を中心とする世界の主要都市と東京都心のマンション価格を比較すると、東京都心はまだまだ割安です。

例えば、日本不動産研究所の「第13回 国際不動産価格賃料指数」によると、東京都心のマンション価格を100としたときに、香港は205.2、ロンドン173.5、上海 114.9 と東京と比較すると高い水準です(図表8参照)。このようにグローバルで見たときに東京都心のマンションは割安感があるため、海外投資家の旺盛な投資トレンドとなっているのです。

図表8 マンション／高級住宅(ハイエンドクラス)の価格水準の比較



※各都市の高級住宅(ハイエンドクラス)のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数(2019年10月の東京・元麻布地区＝100.0)

出所:日本不動産研究所「第13回 国際不動産価格賃料指数(2019年10月現在)」
<https://www.reinet.or.jp/wp-content/uploads/2019/11/390eca35e1711b60e702ad19df3a3af2.pdf>



【注目点】

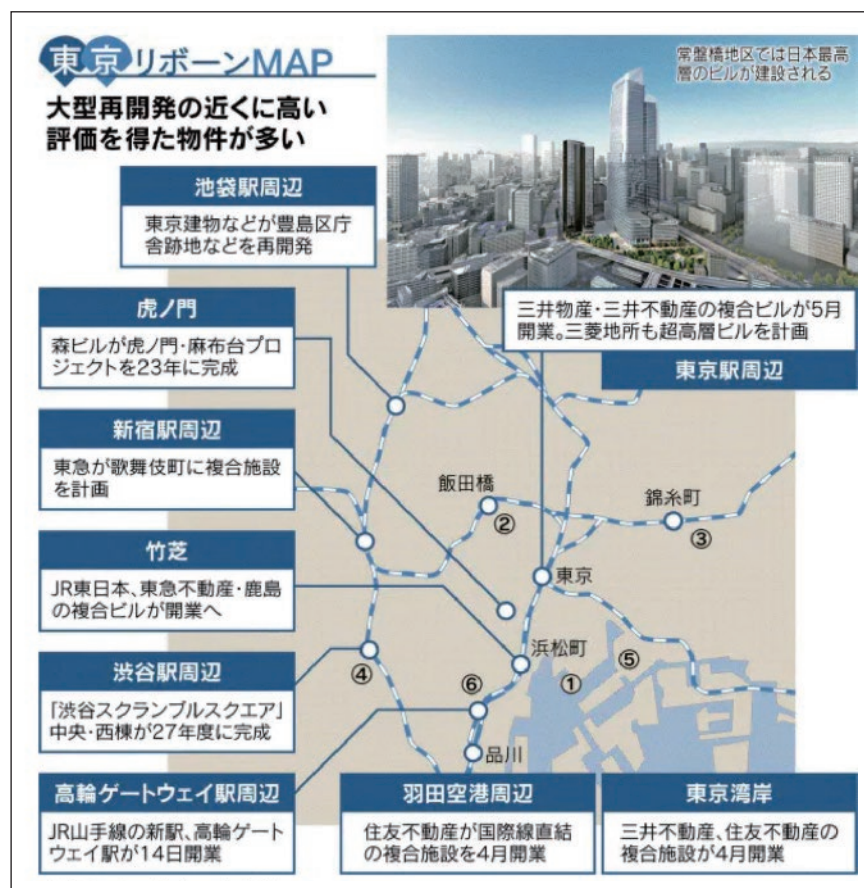
世界の主要都市と比較すると、東京は割安であり、先高感が期待できる

DATA9 ▶ 東京都心は大型再開発ラッシュ 2020年以降に開業が相次ぐ

前ページで解説したようなオリンピック後の不動産市場を下支えする要素に、2020年以降に開業が相次ぐ大型再開発があります。一例では、2020年3月に開業した「高輪ゲートウェイ駅」、2023年に完成予定の「虎ノ門・麻布台プロジェクト」、2027年に開業予定の「渋谷スクランブルスクエア(中央・西棟)」などが挙げられます。

下記のマップのように都心全域で大規模再開発が進むことで東京全体の利便性・機能が向上し、エリア価値が高まります。これと共に、都心不動産の価値向上も期待されています。

図表9



出所：日本経済新聞「東京リボーンマップ」を基に作成



【注目点】

東京の不動産に投資をするなら、大型再開発ラッシュでエリア価値が高まる都心物件が狙い目

DATA10 ▶ リニア開通で6,500万人都市、スーパー・メガリージョンが誕生

東京のさらなる成長エンジンとなる要素に「リニア中央新幹線の開業」があります。リニア開通は、3大都市圏（東京圏・名古屋圏・関西圏）を一体化。劇的な時間短縮によって世界中のヒト・モノ・カネ・情報を引きつける総人口6,500万人の「スーパー・メガリージョン」を生み出すと期待されます。その一翼を担うのが日本の政治・経済の中心地、東京です。

国土交通省の「スーパー・メガリージョン構想検討会」ではリニア開通によって大きなインパクトがもたらされると予測されています。例えば、3大都市圏が一体化することで海外からの人や投資を積極的に呼び込むことが可能になり、日本国内の交流が増えることでイノベーションが起きやすくなるとしています。

図表10

リニア中央線開通により、スーパー・メガリージョンが誕生する

2027年開通予定の品川～名古屋間の路線図（その後、大阪に延伸予定）



スーパー・メガリージョンとは？

品川-名古屋を最速約40分、品川-大阪を最速約67分で結ぶことで、東京圏・中京圏・関西圏を一体化。人口6500万人を要する巨大都市圏が形成される。



【注目点】

リニア開通によるスーパー・メガリージョンの誕生により、国内外での東京の求心力・影響力がさらに高まると考えられる

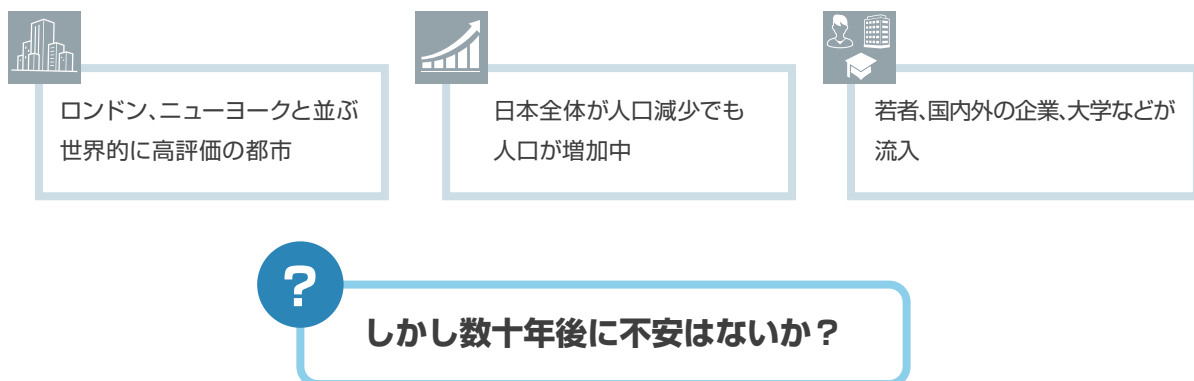
SUMMARY ▶ まとめ

このデータブックでは、現在～数十年後の東京の価値を計10のデータで確認してきました。その内容をひとまとめにすると下記ようになります。

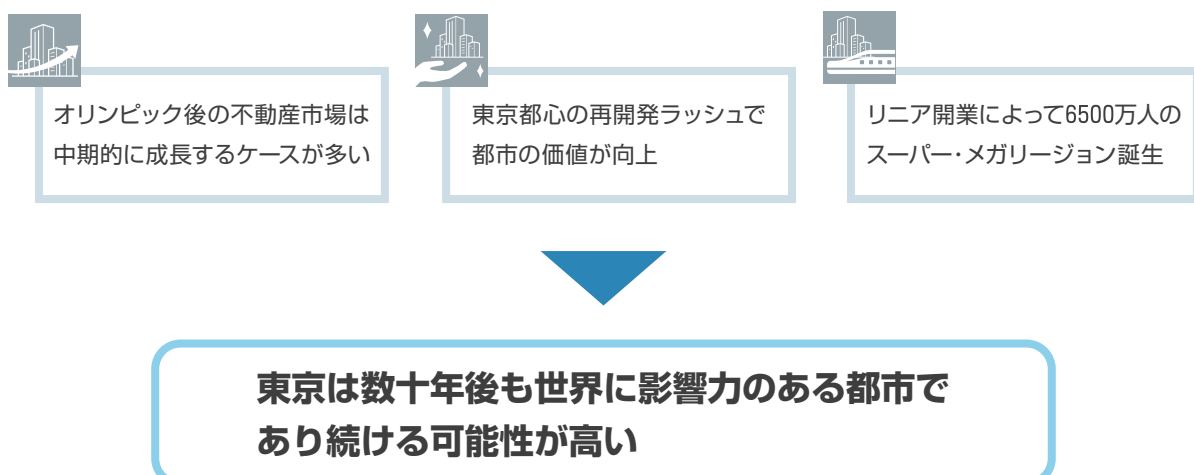
現在の東京都心は若者・会社・大学などが集まって価値を高め続けている。そして、都心の再開発ラッシュやリニア開通により、数十年後の東京も世界的に影響のある都市であり続けられると予測される。

様々なデータが示すのは東京の未来の可能性です。たしかに日本全体は人口減少で停滞・衰退の兆しが見えますが、東京はまったくの別世界なのです。「日本全体と東京は別」このことを念頭に置きながら、投資や資産運用を考えていく必要があります。

現在(2020年前半)の東京



これから(2020年代以降)の東京



東京の魅力

なぜ、「東京」の

ワンルーム投資は「強い」のか？

不動産投資



〒163-0509 東京都新宿区西新宿1-26-2 新宿野村ビル9F TEL.03-5322-3388

宅地建物取引業 東京都知事(4)第79542号

第二種金融商品取引業、投資助言・代理業 関東財務局長(金商)第520号 金融商品仲介業者 関東財務局長(金仲)第573号

不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣第72号(第1号、第2号、第3号、第4号)

(公社)全日本不動産協会 (公財)日本賃貸住宅管理協会 (公社)不動産保証協会 (公社)日本監査役協会

(一社)全国不動産協会 (一社)全国住宅産業協会 (一社)日本内部監査協会 (一社)第二種金融商品取引業協会

(一社)新しい都市環境を考える会 住宅保証機構株式会社 首都圏中高層住宅協会