

7
July, 2011

不動産マーケットレポート

- 大都市における賃貸マンション新規供給見通し ・ 2
- 経済トレンド・ウォッチ ・····· 4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ ・····· 6
- 大都市における賃貸住宅のシェア構成 ・· 8

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産企画部
下山田 英介 TEL.03-3274-9079(代表)

東日本大震災で被災された皆様にお悔やみ、お見舞いを申し上げます。

被災された地域が一刻も早く復興できますよう、心よりお祈り申し上げます。

大都市における賃貸マンション新規供給見通し

大都市では賃貸マンションが分譲マンションに劣らず多数供給されています。それに伴って、賃貸住宅市場や不動産投資市場では賃貸マンションが増加しています。そこで今回は、大都市における賃貸マンションの着工動向と2012年上期までの供給見通しを紹介します。

●賃貸マンションは新設着工戸数が最も多い

「建築着工統計」に基づき集計すると、主要6都市*1における新設住宅*2の総着工戸数は年平均22.5万戸（最近8年間の平均）にのぼります。そのうち、賃貸マンション*3は年平均6.9万戸で、全体の30.5%を占めています。これは分譲マンション*4とはほぼ同じ戸数であり、持家などを含めた全ての住宅種別の中で最も新設着工戸数が多くなっています（図表1）。

●賃貸マンションの新設着工戸数は回復傾向

そこで、主要6都市における賃貸マンションと分譲マンションの新設着工戸数の動きをみると、2005年から2009年にかけて賃貸マンションが分譲マンションを上回る傾向で推移しました（図表2）。また、賃貸、分譲ともに2007年半ばから経済情勢の激しい変動などの影響を受け新設着工戸数が著しく減少したことがわかります。しかし、景気の持ち直しに伴い分譲の新設着工戸数は2009年第4四半期を底にV字型で急回復し、賃貸も2010年第1四半期以降は概ね回復傾向で推移しています。

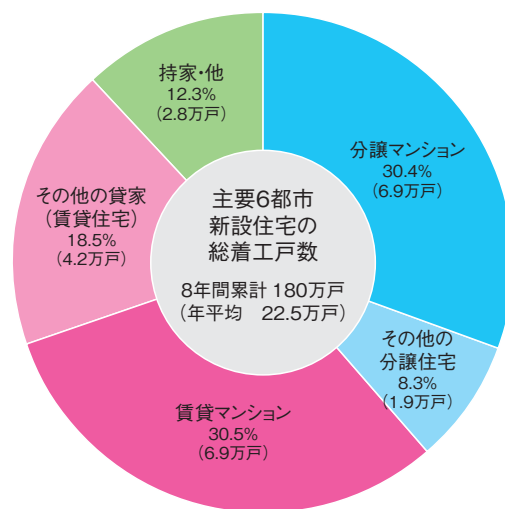
*1：主要6都市は、東京23区、大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市、仙台市。

*2：新設住宅は、新築や増改築によって新たに設けられる住宅（床面積10m²以上の独立して居住できる区画）をいう。

*3：賃貸マンションは、共同建の貸家で構造がRC（鉄筋コンクリート）造・SRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造のもの（鉄骨造、木造等を除く）。

*4：分譲マンションは、共同建の分譲住宅で構造がRC造・SRC造・S（鉄骨）造のもの。

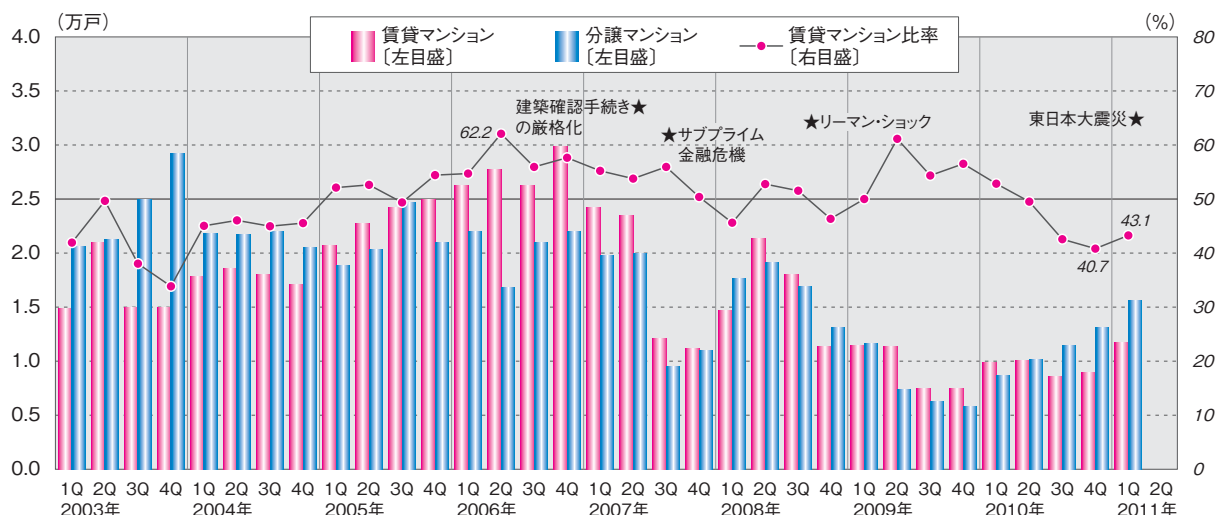
図表1 主要6都市における新設住宅の総着工戸数・利用関係別戸数シェア（年平均）



注1：集計期間は2003年第1四半期（1～3月）から2010年第4四半期（10～12月）までの8年間。

注2：賃貸マンションのシェア（対総着工戸数）は、全国16.0%、東京23区25.5%、大阪市33.4%、名古屋市33.4%、福岡市44.5%、札幌市39.0%、仙台市28.7%。

図表2 主要6都市における賃貸及び分譲マンションの新設着工戸数の推移（四半期ベース）



注：賃貸マンション比率は、賃貸マンションと分譲マンションの着工戸数合計に対する賃貸マンションの割合。

資料：図表1,2は、国土交通省「建築着工統計調査（月次データ）」の独自集計に基づき都市未来総合研究所作成

●新規供給戸数は2008年半ばより減少基調

つぎに、新設着工物件が一定の工事期間後に完成して市場に供給されると想定し、賃貸マンションの新規供給戸数の推移を都市別に試算してみます(図表3)。

それによると、主要6都市における新規供給戸数は、2006年半ば頃から2008年半ば頃までの間に大幅に増加し、その後は一時増加がみられるものの減少基調で推移してきたと推定されます。また、直近の2011年上期(1～6月)は、各都市ともに過去7年間の平均に比べ大幅に低い供給戸数が見込まれます(図表3,4)。なお、2011年上期は、東日本大震災の発生(3月11日)により一部の物件で完成時期に影響が出たと考えられますが、例年3月の需要期までに完成する物件が多いことから新規供給戸数への影響は限定的と推測されます。

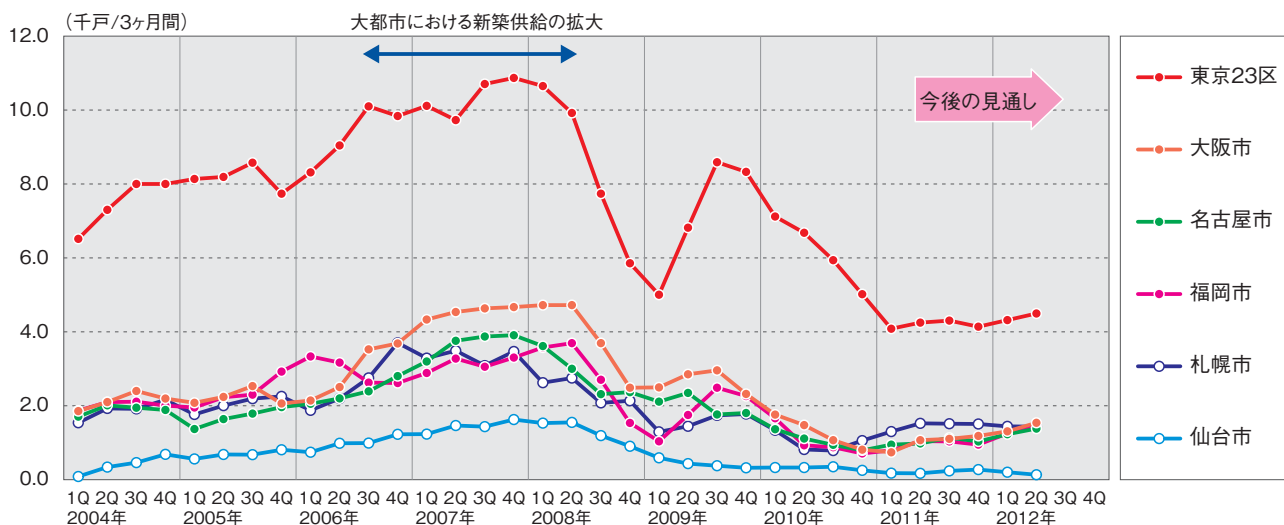
●2012年上期までの新規供給見通し

今後、2012年半ば頃までは、主に震災前に着工し、現在建設中の物件が順次完成・供給されることとなります。これらの物件は、東日本大震災の影響で一時的に建設資材・設備の調達難や人手不足が生じ、仙台市などで完成時期が遅延する可能性があります。

震災による工期への影響が軽微と想定した場合、2011年下期(7～12月)の新規供給戸数は、直前の2011年上期比で各都市ともやや増加となる見通しです(図表4)。2012年上期は大阪市、名古屋市、福岡市及び東京23区で引き続き増加する見通しですが、それでも過去平均の50%から60%の水準であることから、賃貸住宅市場では新築物件の品薄状態が当分続くものと予想されます。

(以上、都市未来総合研究所 黒須 良次)

図表3 主要6都市における賃貸マンション新規供給戸数の推移と見通し(四半期ベース)



注：着工から完成まで平均15ヵ月、着工から4～6四半期後に建物が完成すると想定し、新規供給戸数を試算したものの、新設着工の届出後における工事着手の延期や中止等は、実態を適確に示すデータがないため反映していない。以下同じ。

図表4 主要6都市における賃貸マンション新規供給戸数の見通し(2011年下期～2012年上期)

	新規供給戸数(千戸/半期)					対過去平均(%)		対ピーク時平均(%)	
	過去平均 (2004年下期 ～2011年上期)	ピーク時平均 (2006年下期 ～2008年上期)	2011年上期 見込み	2011年下期 見通し	2012年上期 見通し	2011年下期 見通し	2012年上期 見通し	2011年下期 見通し	2012年上期 見通し
東京23区	15.9	20.5	8.4	8.5	8.8	53	55	41	43
大阪市	5.5	8.7	1.8	2.3	2.8	42	52	26	32
名古屋市	4.3	6.7	2.0	2.2	2.6	50	60	32	39
福岡市	4.5	6.3	1.8	2.0	2.7	45	59	33	43
札幌市	4.2	6.3	2.8	3.1	2.9	73	68	49	46
仙台市	1.6	2.8	0.3	0.5	0.3	33	21	19	12
6都市計	36.1	51.2	17.2	18.5	20.1	51	56	36	39
全国	90	119	48	51	49	56	54	42	41

注1：新規供給戸数は半期(6ヶ月間)の値。各年の上期は1月から6月、下期は7月から12月。

注2：「過去平均」は、過去7年間(2004年下期から2011年上期まで)の半期の平均値。

資料：図表3,4は、国土交通省「建築着工統計調査(月次データ)」の独自集計に基づき都市未来総合研究所作成

■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数

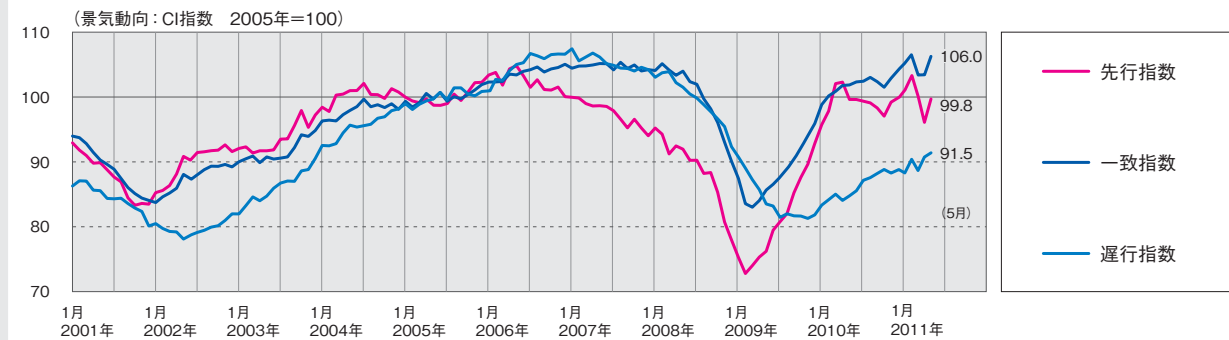


図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

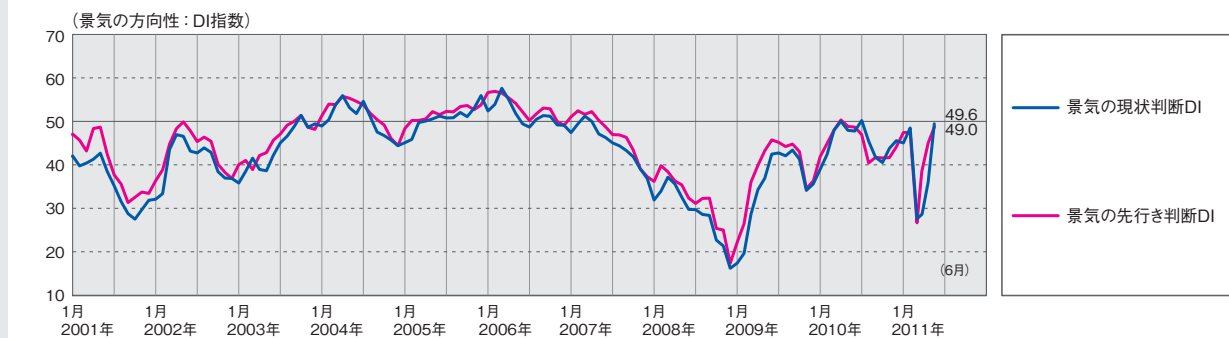
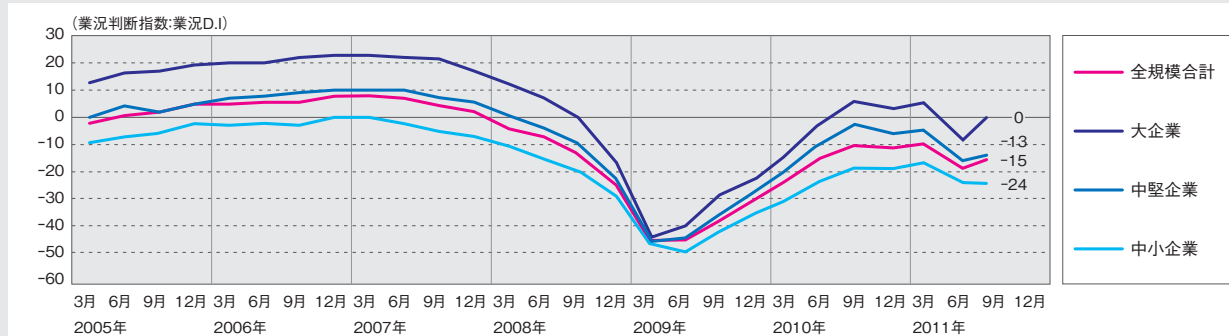


図3 企業の業況判断指数：全国



【データ概要】

図1 景気動向指数のCI指数
(CI: コンボジット・インデックス)

CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。
景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。
景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の状態を示す指数。
景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

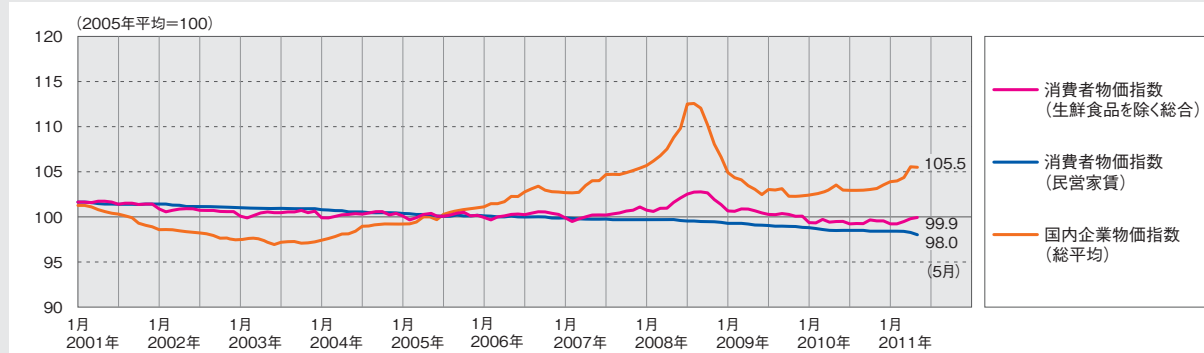
景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の状態や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数：50=変わらない・横ばい、50より高い=良くなる、50より低い=悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

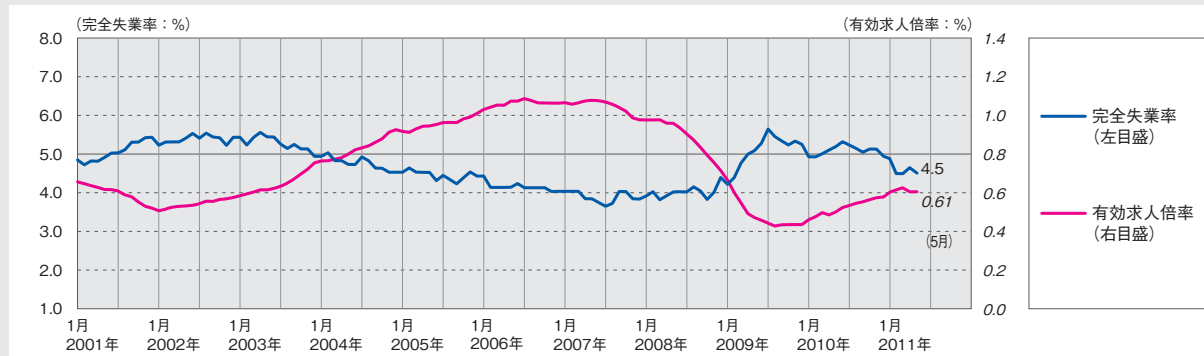
図4 物価指数



注：国内企業物価指数の5月は速報値。

資料：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

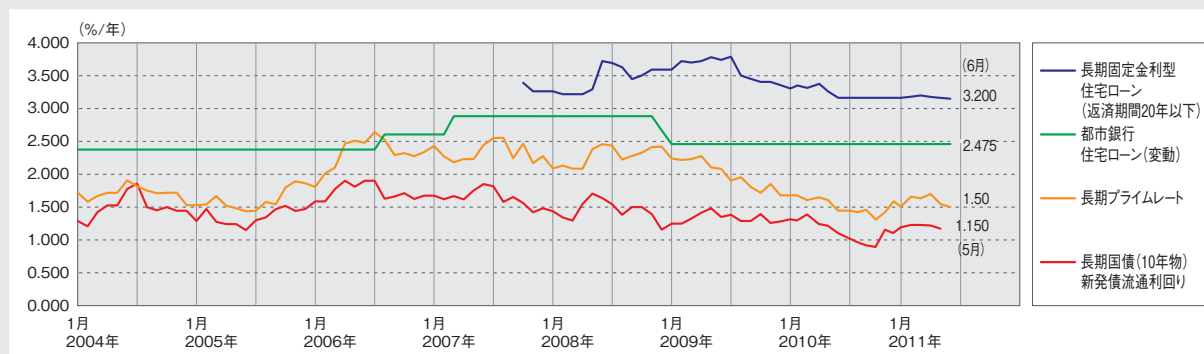
図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の3月以降は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果(5月は速報値)。

資料：総務省「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

図6 主要金利



資料：日本銀行「金融経済統計」、日本相互証券及び住宅金融支援機構ホームページ公表資料。

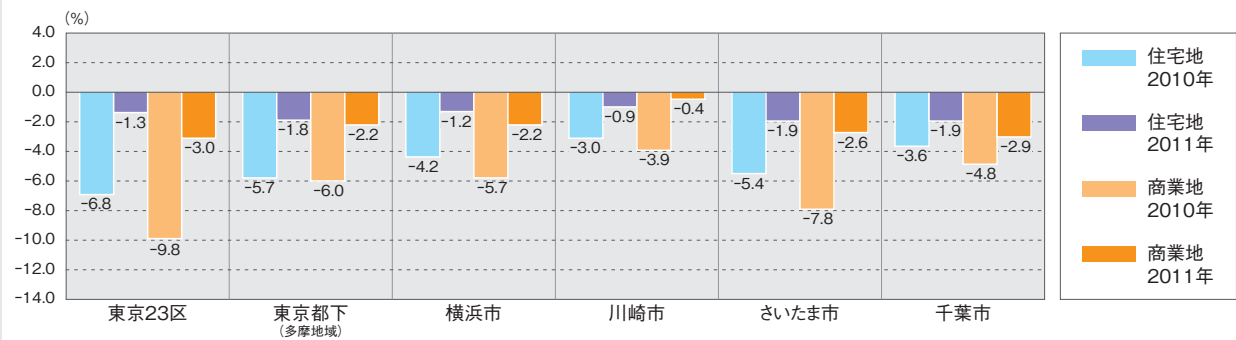
【データ概要】

- 図4 消費者物価指数：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
- 国内企業物価指数：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。
- 図5 完全失業率：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
- 有効求人倍率：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。
- 図6 長期固定金利型住宅ローン：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。
- 都市銀行住宅ローン(変動)：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
- 長期プライムレート：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
- 長期国債新発債流通利回り：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

不動産市場トレンド・ウォッチ

東京圏

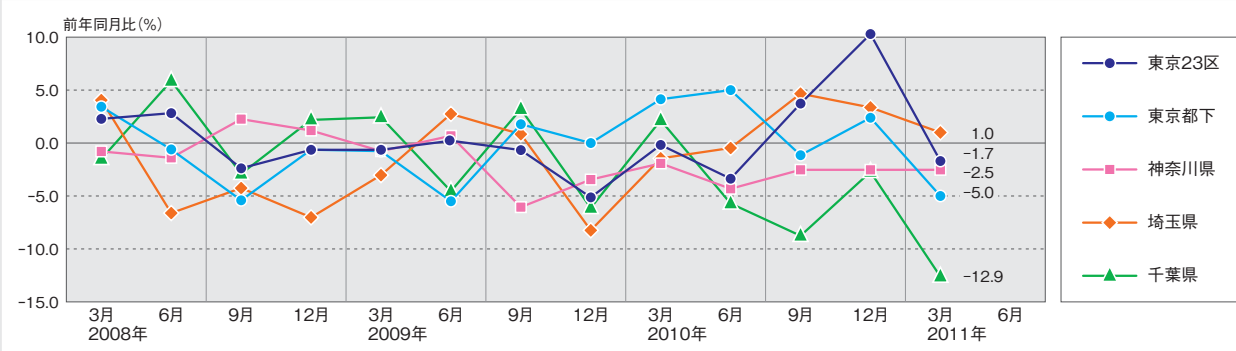
図1 用途別平均地価（公示価格の前年比）



注：各年1月1日現在の公示価格の前年変動率の平均。

資料：国土交通省「平成23年地価公示」

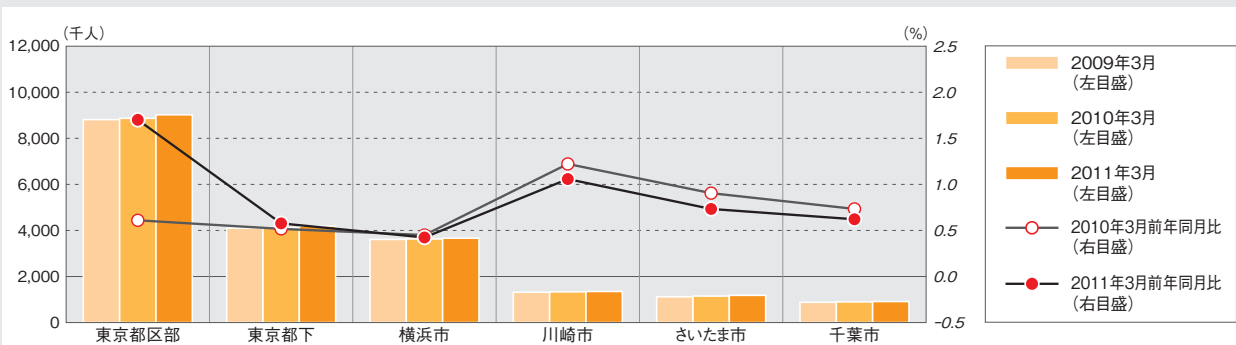
図2 賃貸マンションの成約賃料（1戸当たり平均成約賃料の前年同月比）



注：成約賃料は、成約物件全体の平均値。

資料：アットホーム(株)「ニュースリリース：首都圏の居住用賃貸物件」

図3 総人口の推移



注：各年3月1日現在の値。総人口は外国人登録者を含む。

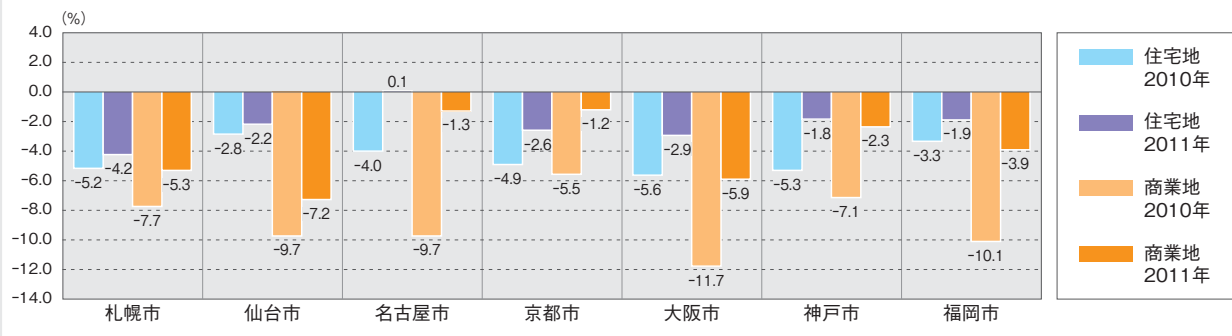
資料：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

【データ概要】

- 図1 用途別平均地価（公示価格）**：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、公共事業用地の取得価格の算定の規準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価格を示すもの。
- 図2 1戸当たり平均成約賃料**：不動産総合情報サービス大手アットホーム(株)に募集登録し、成約した賃貸マンション(新築を含む全成約物件)の1戸当たり成約賃料の平均値。
- 図3 総人口**：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
 2010年3月は2005年国勢調査、2011年3月は2010年国勢調査の速報値に基づき補正された値で、確報値の公表に伴い過去に遡り数値が変更になる可能性がある。

■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

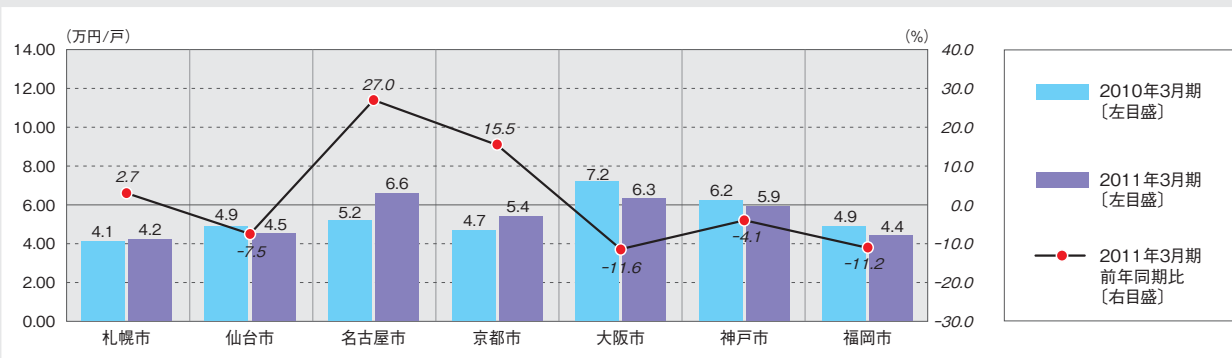
図4 用途別平均地価(公示価格の前年比)



注: 各年1月1日現在の公示価格の前年変動率の平均。

資料: 国土交通省「平成23年地価公示」

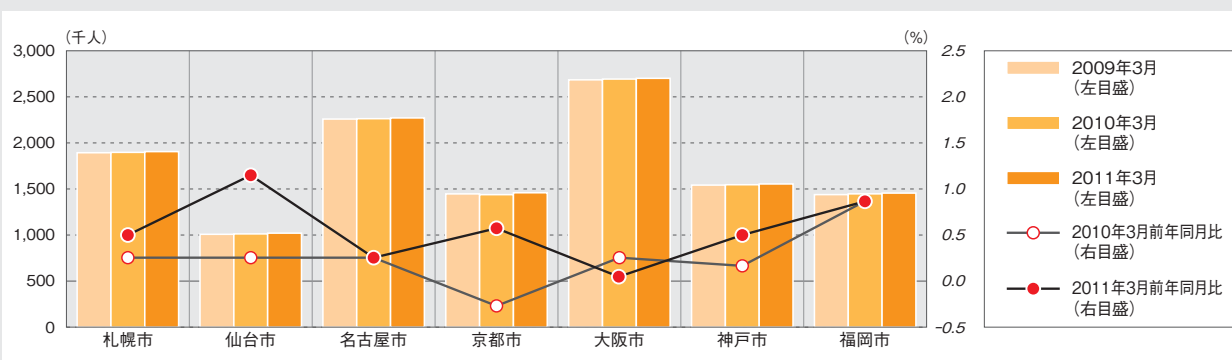
図5 賃貸マンションの募集賃料(1戸当たり平均募集賃料:1R・1K・1DKタイプ)



注: 募集賃料は、各大都市の中心部の値(下記参照)における過去6ヵ月の平均値。

資料: アットホーム(株)ホームページ公表統計資料

図6 総人口の推移



注: 各年3月1日現在の値。総人口は外国人登録者を含む。

資料: 各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

【データ概要】

- 図4 用途別平均地価(公示価格)**: 「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、公共事業用地の取得価格の算定の規準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価格を示すもの。
- 図5 1戸当たり平均募集賃料**: 不動産総合情報サービス大手アットホーム(株)に募集登録された賃貸マンション(1R・1K・1DKタイプ)の1戸当たり募集賃料の平均値。集計対象地域は以下の大都市の中心部。(札幌市中央区、仙台市青葉区、名古屋市中区、京都市北区・上京区・左京区、大阪市北区・中央区、神戸市中央区、福岡市中央区)
- 図6 総人口**: 各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。2010年3月は2005年国勢調査、2011年3月は2010年国勢調査の速報値に基づき補正された値で、確報値の公表に伴い過去に遡り数値が変更になる可能性がある。

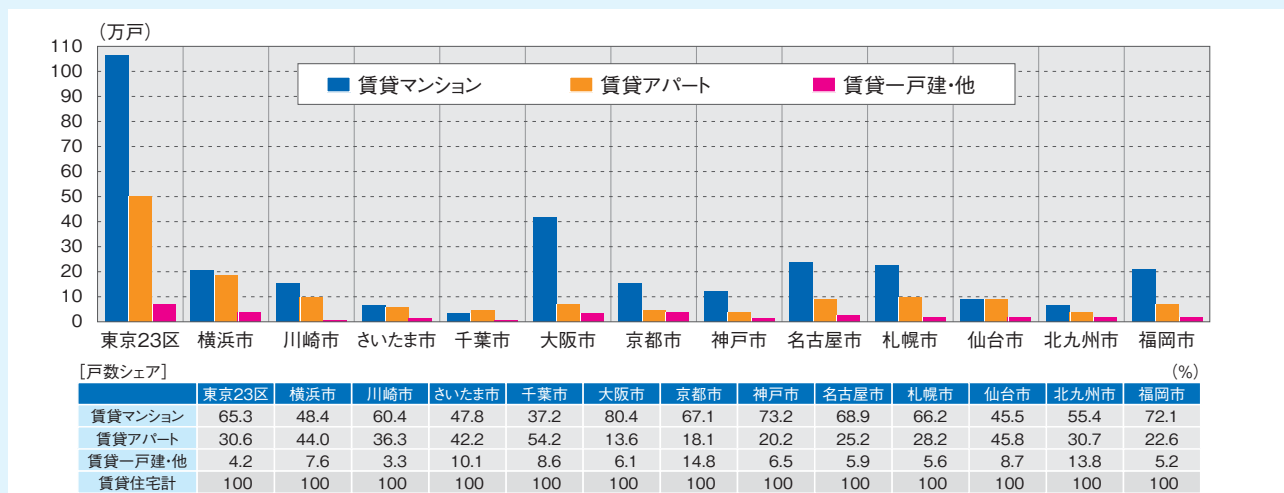
大都市における賃貸住宅のシェア構成

大都市の賃貸住宅市場では、かつては賃貸アパート(2階建以下の共同住宅及び長屋建住宅をいう。)が主流でした。しかし、バブル期以降の地価下落に伴って賃貸マンション(3階建以上の共同住宅をいう。)の供給が中心市街地等で進み、その一方で老朽化した賃貸アパート(多くは設備共同など低質な木造物件)の除去等による減少が続き、民間賃貸住宅全体に占める賃貸マンションのシェアは増加傾向を辿っています。

「住宅・土地統計調査」により、平成20年(2008年)10月時点における民間賃貸住宅(居住世帯のある民間借家)の種類別戸数シェアを、下図に示す13都市の平均でみると、賃貸マンションが約60%、賃貸アパートが約32%、賃貸一戸建・他が約8%で、賃貸マンションのシェアが最も大きくなっています。

その背景として、①賃貸住宅の需要者(主に単身者・夫婦世帯)が若年層から中高年層や高齢者層に広がりニーズが高度化していること、②賃貸マンションの立地が専ら利便性を重視する顧客ニーズにマッチしていること、③バリアフリー、防犯性、耐震性等の多様な要求に適う物件が供給されていることなどが考えられます。なお、東日本大震災以後、住生活の安全性や継続性という点が再認識され、顧客の関心が、利便性や設備面などに加えて建物の耐震構造、地盤条件、管理サービス、周辺環境等、より多面的になる傾向がみられます。

■大都市における民間賃貸住宅の種類別戸数・同シェア(平成20年10月現在)



注1: 図及び表の民間賃貸住宅の戸数は、居住世帯のある民間借家の戸数であり空き家等を含まない。

注2: 賃貸マンションは3階建以上の共同住宅の民間借家。賃貸アパートは2階建以下の共同住宅及び長屋建の民間借家。

(賃貸マンションの定義は、本紙2頁に掲載する「建築着工統計調査」に基づく定義とは異なります。)

注3: 賃貸一戸建・他は、一戸建及びその他の民間借家。

資料: 総務省「平成20年住宅・土地統計調査: 都道府県編」に基づき都市未来総合研究所作成

不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈掲載物件等のお問合せ先〉

宅地建物取引業: 届出第2号

所属団体: 社団法人不動産協会、社団法人不動産流通経営協会

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟

みずほ信託銀行株式会社