

12

December, 2019

不動産マーケットレポート

- 東京圏の分譲マンションの
着工動向について 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
- 政令指定都市における分譲マンションの
着工動向 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 不動産業務部
大畑 善郎 TEL.03-3274-9079 (代表)

東京圏の分譲マンションの着工動向について

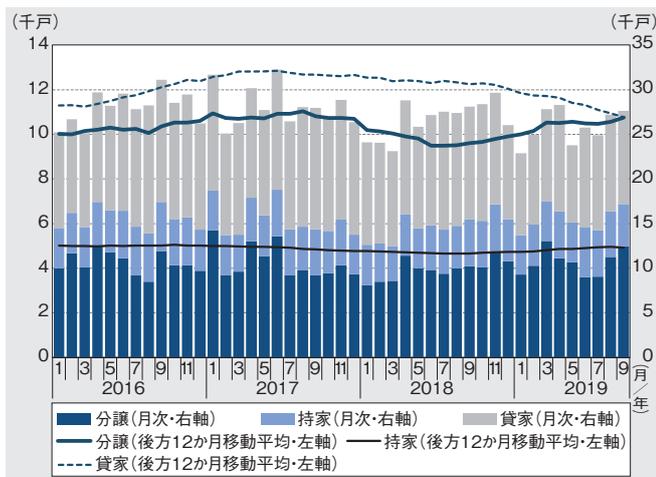
国土交通省が発表している「建築着工統計」^{※1}によると、全国の住宅着工戸数の3割強を占める東京圏^{※2}では、貸家の着工戸数が減少しているのに対し、分譲住宅の着工戸数は増加基調で推移しています。特に、2019年は分譲マンションの着工戸数の増加が顕著で、地域別では、東京23区や横浜・川崎エリアなどが好調です。本稿では、建築着工統計に基づき、東京圏における分譲マンションの着工の動向を整理しました。

●住宅着工は、貸家はほぼ一貫して減少するも分譲住宅は増加基調。特に分譲マンションの着工戸数の伸びが高め

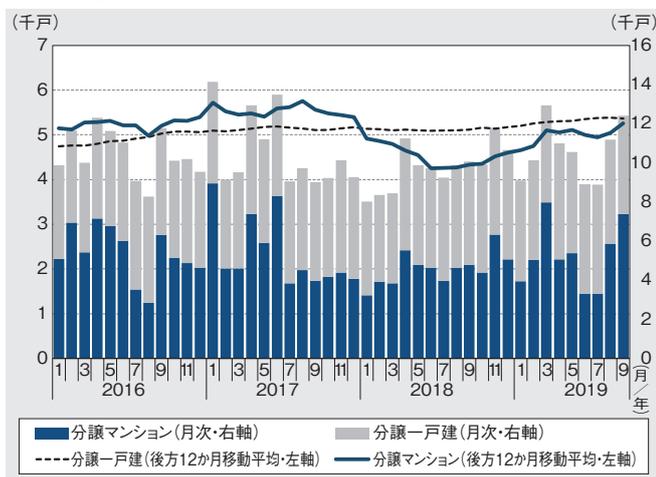
東京圏における住宅着工戸数^{※3}は、貸家が2017年半ば以降ほぼ一貫して減少となる一方、分譲住宅は振れを伴いつつも2018年半ば以降は増加基調で、足元の着工戸数はほぼ拮抗しました〔図表1〕。

分譲住宅の内訳をみると、一戸建てが緩やかな増加傾向であるのに対し、分譲マンションは、2017年後半から2018年前半にかけての減少基調が底を打ち、2018年半ば以降、回復が目立ちます〔図表2〕。

〔図表1〕東京圏の住宅着工戸数の推移



〔図表2〕東京圏の分譲住宅内訳の推移



※1：国土交通省の「建築着工統計」は月次ベースで公表され、作成時点における最新時点は2019年9月。文中の「着工」は、「新設着工」を示す。

分譲マンションとは、鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅のうち、利用関係が分譲住宅であるもの。

※2：東京圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

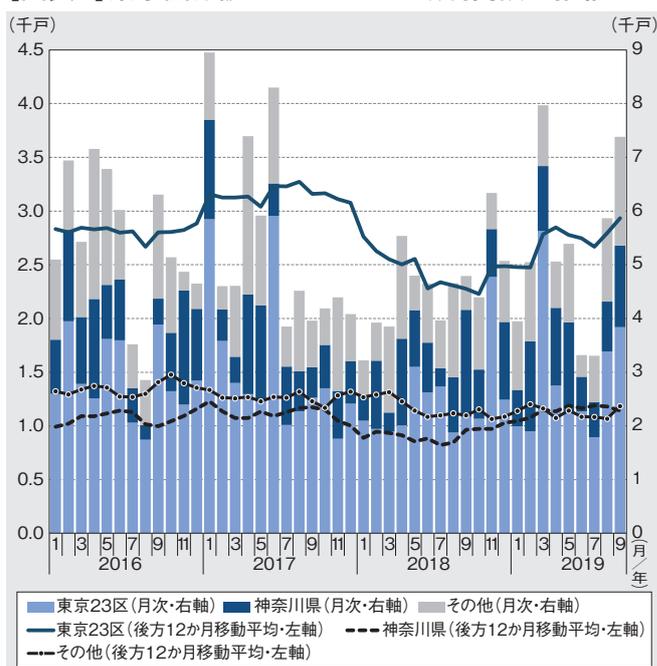
※3：本文中の記述内容は、後方12か月移動平均（図表中の折れ線）による。例えば、2019年9月は2018年10月～2019年9月を平均したもの。

●地域別では、東京23区、神奈川県の着工が堅調

2019年以降の地域別の分譲マンションの着工戸数をみると、東京23区の着工が、2018年後半から増加基調となっています。また、神奈川県も2018年中の着工戸数を上回る水準となりました。

一方、その他の地域（東京23区以外の東京都、千葉県、埼玉県）は、千葉県で大型着工があり増加しましたが、東京23区以外と埼玉県の着工戸数が低調で、全体で2018年と同水準に止まっています。〔図表3〕。

〔図表3〕東京圏分譲マンションの地域別内訳の推移



（注）その他は、東京23区以外の東京都、千葉県、埼玉県の合計

図表1～図表3のデータ出所：国土交通省「建築着工統計」

●都心エリア、城東エリア、横浜・川崎エリアでは年間で6千戸を超える着工がみられる

主要エリア^{※4}別に分譲マンションの2017年～2019年^{※5}の着工状況を比較しました〔図表4〕。

2019年は、都心エリア、湾岸エリア、城東エリア、横浜・川崎エリアの着工戸数が6千戸を超え、これら地域は2018年と比較しても1千戸以上増加しています。また、着工戸数4千前後の城北エリア、城南エリアも2018年の戸数を上回っています。

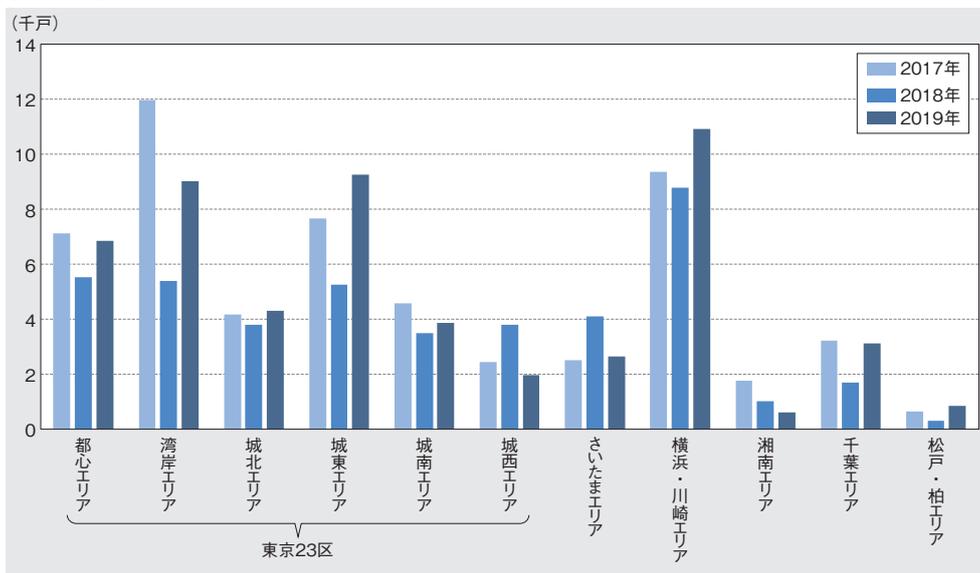
一方、城西エリア、さいたまエリア、湘南エリアは2018年を下回っています。

●東京23区では中央区、江東区に加え港区の着工戸数が高水準

東京圏の分譲マンションの着工戸数の5割強を占める東京23区について、区別の着工戸数をみました〔図表5〕。2019年は、14区で前年と比較して増加がみられました。中央区、江東区は4千戸前後となり、これら湾岸エリアの区が、引き続き分譲マンション着工の中心的なエリアです。また、港区の着工戸数も2018年から大きく増加し3千戸を超えました。このほか、新宿区、台東区、大田区の3区で2千戸を超えました。

(以上、都市未来総合研究所 秋田寛子)

〔図表4〕東京圏の主要エリア別の分譲マンション着工戸数

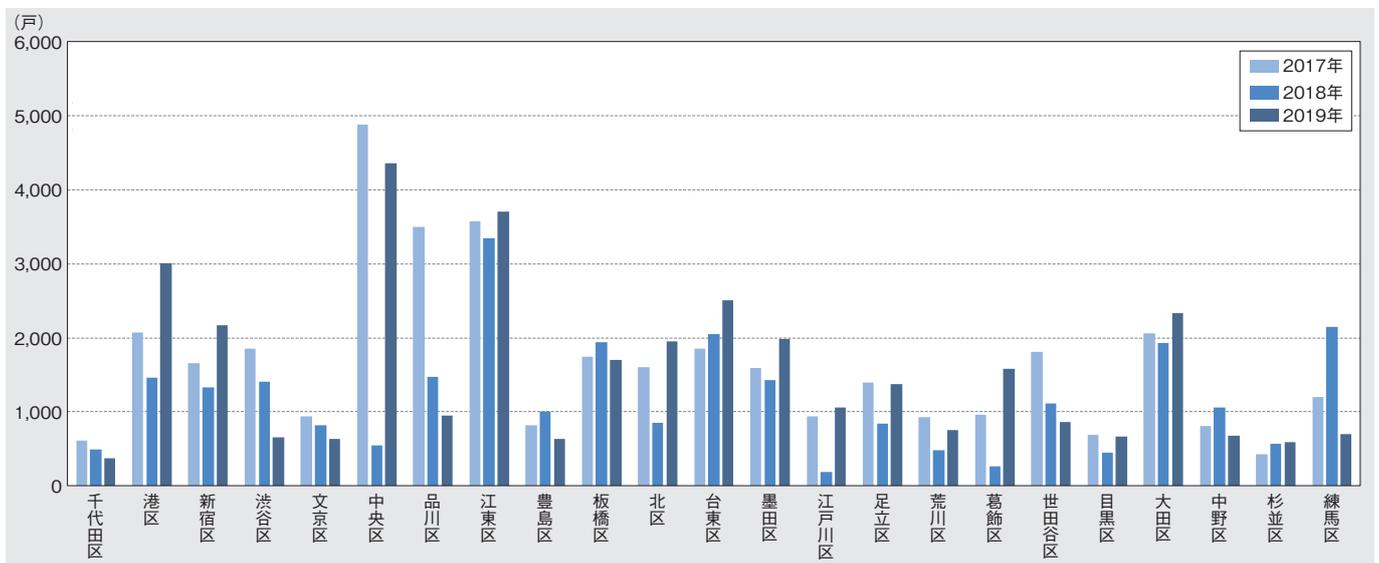


※4:本文中の各エリアの定義は以下の通り。

- 都心：千代田区、港区、新宿区、渋谷区、文京区
- 湾岸：中央区、品川区、江東区
- 城北：豊島区、板橋区、北区
- 城東：台東区、墨田区、江戸川区、足立区、荒川区、葛飾区
- 城南：世田谷区、目黒区、大田区
- 城西：中野区、杉並区、練馬区
- さいたま：さいたま市、川口市、上尾市、川越市
- 横浜・川崎：横浜市、川崎市
- 湘南：鎌倉市、藤沢市、逗子市、茅ヶ崎市、平塚市
- 千葉：市川市、船橋市、千葉市、習志野市
- 松戸・柏：松戸市、柏市

※5:最新時点が2019年9月のため、本稿の各年は、前年10月から当年9月までの12か月の合計としている。

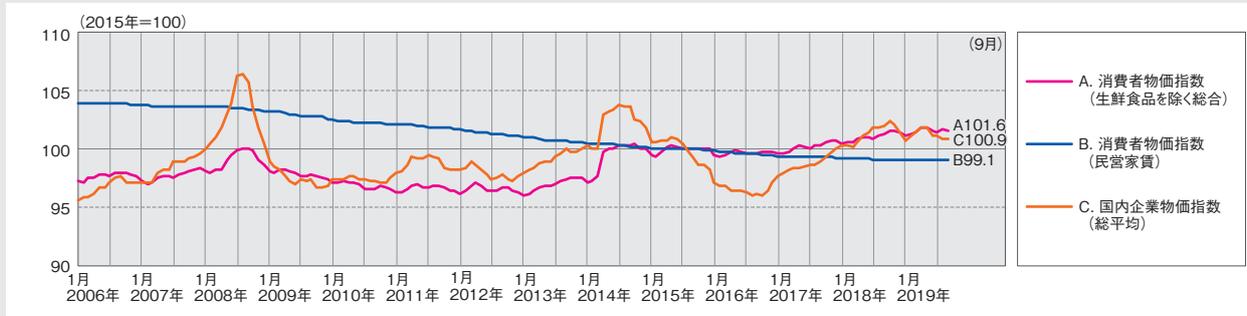
〔図表5〕東京23区別にみた分譲マンション着工戸数



図表4～5のデータ出所：国土交通省「建築着工統計」

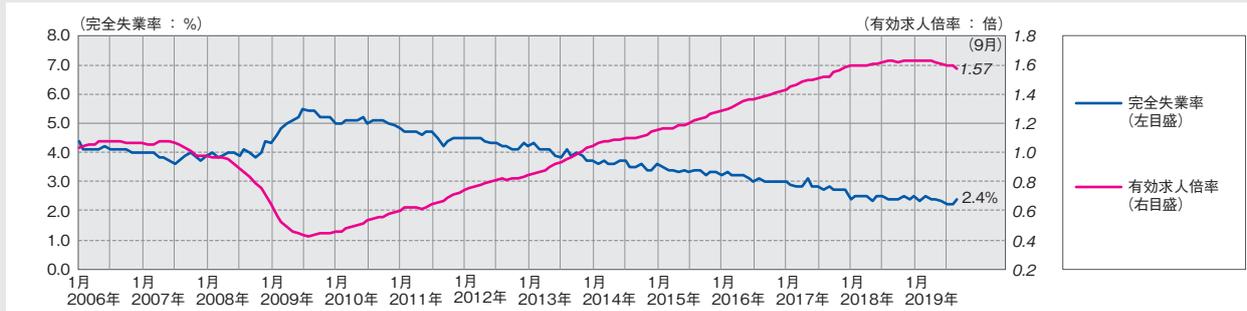
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

図4 物価指数



データ出所：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2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果。

データ出所：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



データ出所：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
国内企業物価指数 | ：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。
：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

有効求人倍率 | ：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。
：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

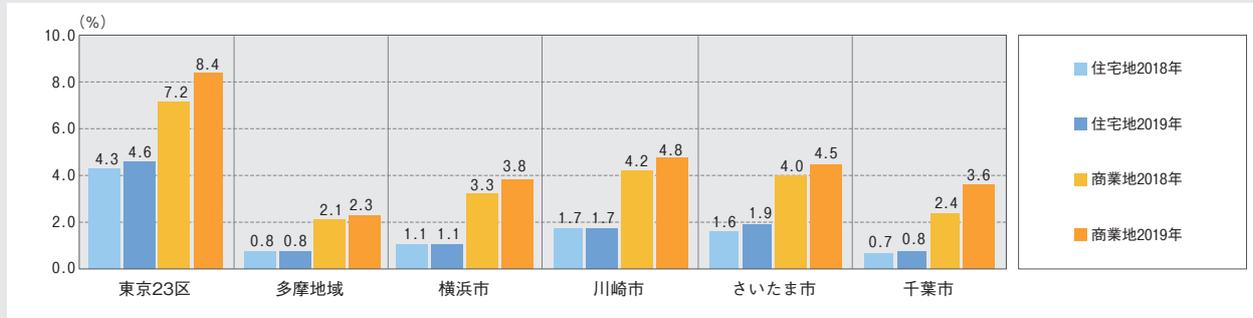
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。
(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。 |

注記：図1から図6はいずれも2019年11月1日時点で入手できたデータに基づき作成

不動産市場トレンド・ウォッチ

東京圏

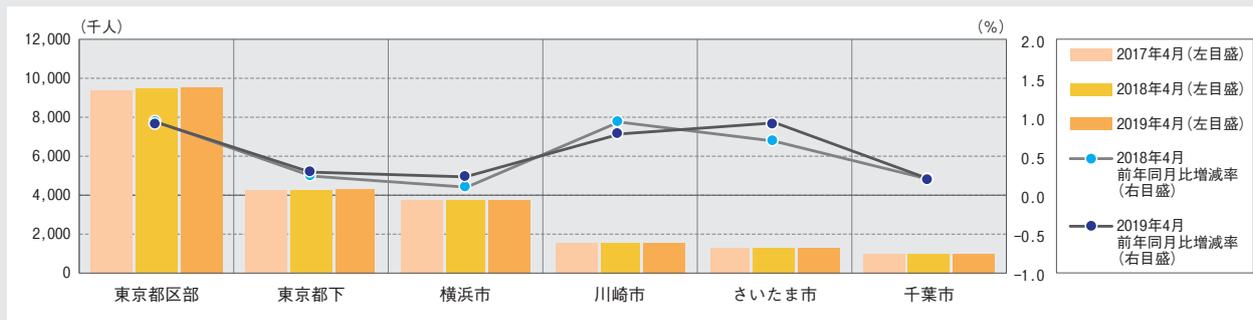
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

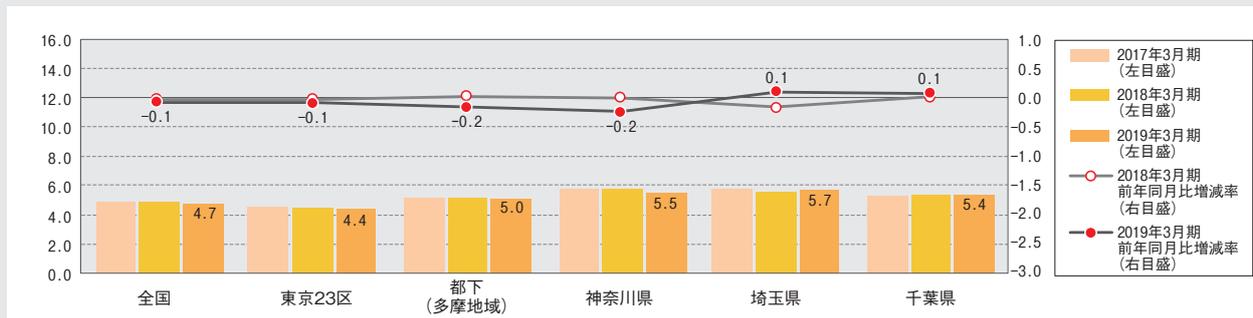
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2019年3月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図1 用途別平均地価
(公示地価・基準地価)

：「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基準となる等により、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値を示すもの。
「都道府県地価調査」は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図2 総人口

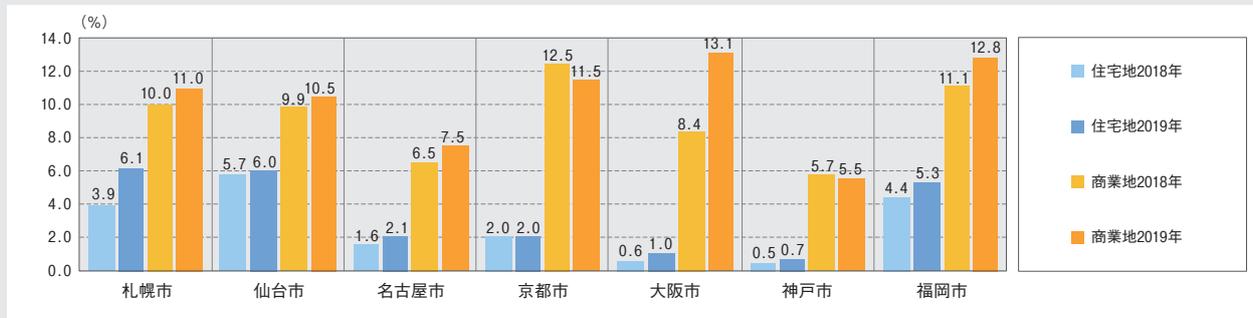
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

図3 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したものの。

■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

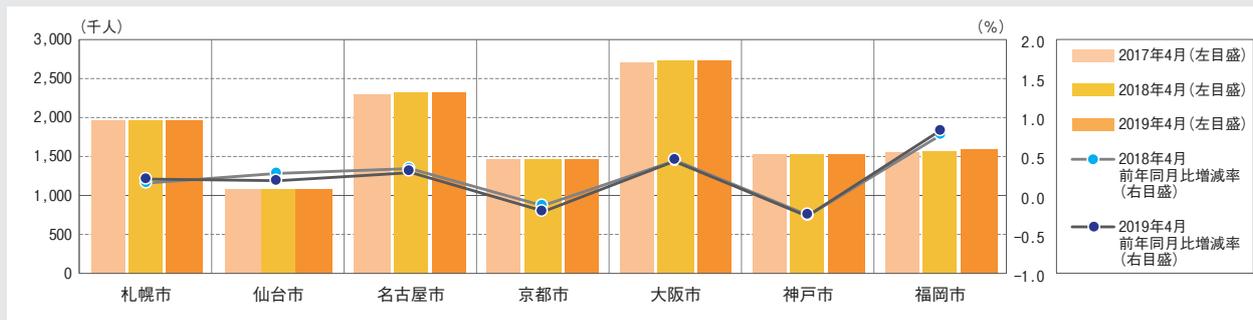
図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

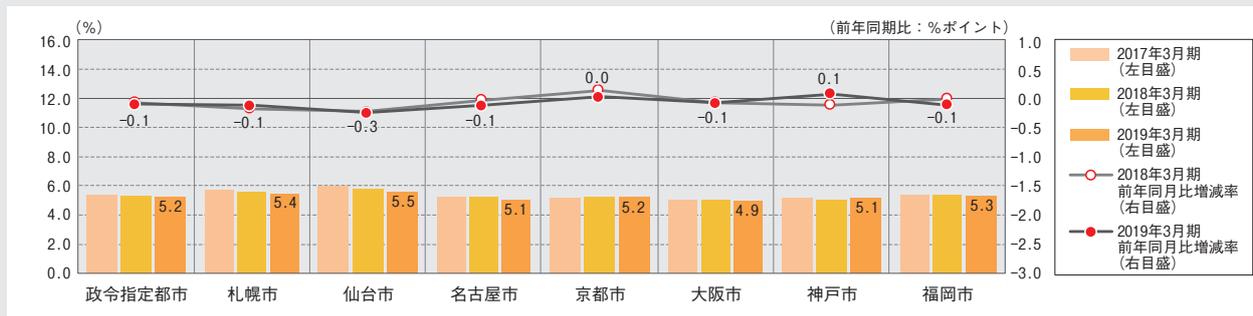
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2019年3月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図4 用途別平均地価
(公示地価・基準地価)

：「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基準となる等により、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値を示すもの。
「都道府県地価調査」は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図5 総人口

：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

図6 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したものの。

注記：図1から図6はいずれも2019年11月1日時点で入手できたデータに基づき作成

政令指定都市における分譲マンションの着工動向

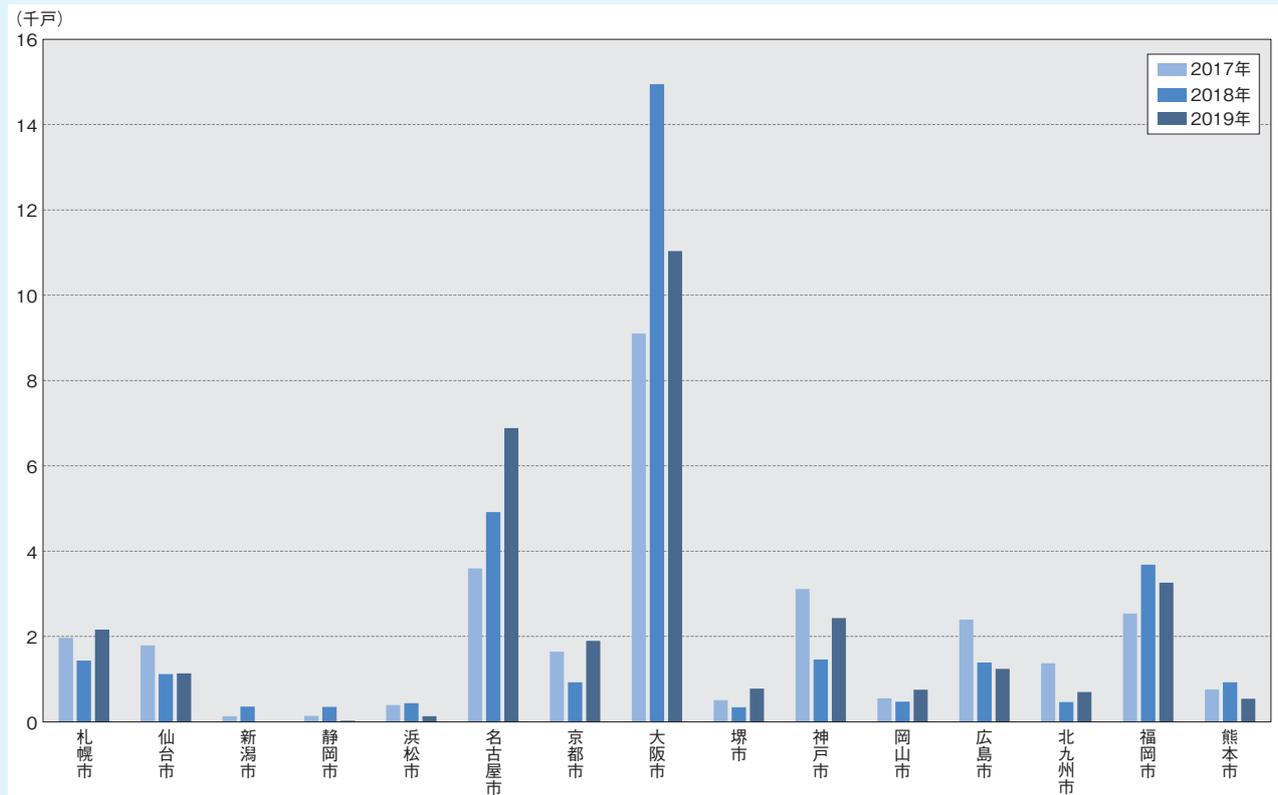
東京圏を除く15の政令指定都市について、2017年～2019年^{*}の3年間の分譲マンションの着工動向を比較しました〔図表〕。

2019年の着工戸数が最も多いのは大阪市で、2018年から4,515戸減少したものの、11,040戸と1万戸を超えました。大阪府全体の同時期の分譲マンション着工戸数は15,029戸で、7割以上が大阪市に集中している状況です。2位の名古屋市は、2017年、2018年とも2年連続で増加し、6,886戸になりました。名古屋市では、リニア中央新幹線開業を控え、市の中心部で大型開発が進み分譲マンションが建設されたことが着工増加の背景の一つと考えられます。

このほか、大型の再開発事業がみられた札幌市(2,160戸)、神戸市(2,431戸)、福岡市(3,265戸)において、2,000戸を超える着工がみられます。

^{*}最新時点が2019年9月のため、各年とも前年10月から当年9月までの12か月の合計としている。

〔図表〕政令指定都市における分譲マンションの着工戸数



データ出所：国土交通省「建築着工統計」

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。

〈お問合せ先〉

宅地建物取引業：届出第2号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般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

不動産マーケットレポート 2019.12

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1

<http://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階

<http://www.tmri.co.jp/>

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

本資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。