2

February,2020

# 不動産マーケットレポート


- 地方の主な政令指定都市における分譲マンションの供給動向 ・・・・・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
- ５政令指定都市における投資用ワンルームマンションの供給戸数推移・・・・・・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）

# 地方の主な政令指定都市における分譲マン

国内の8政令指定都市では、分譲マンション※1の供給戸数は2010年代前半にピークを付けて以降、減少基調にあり、販売価格は高額化しています。

## ●供給戸数はピークアウトし減少基調

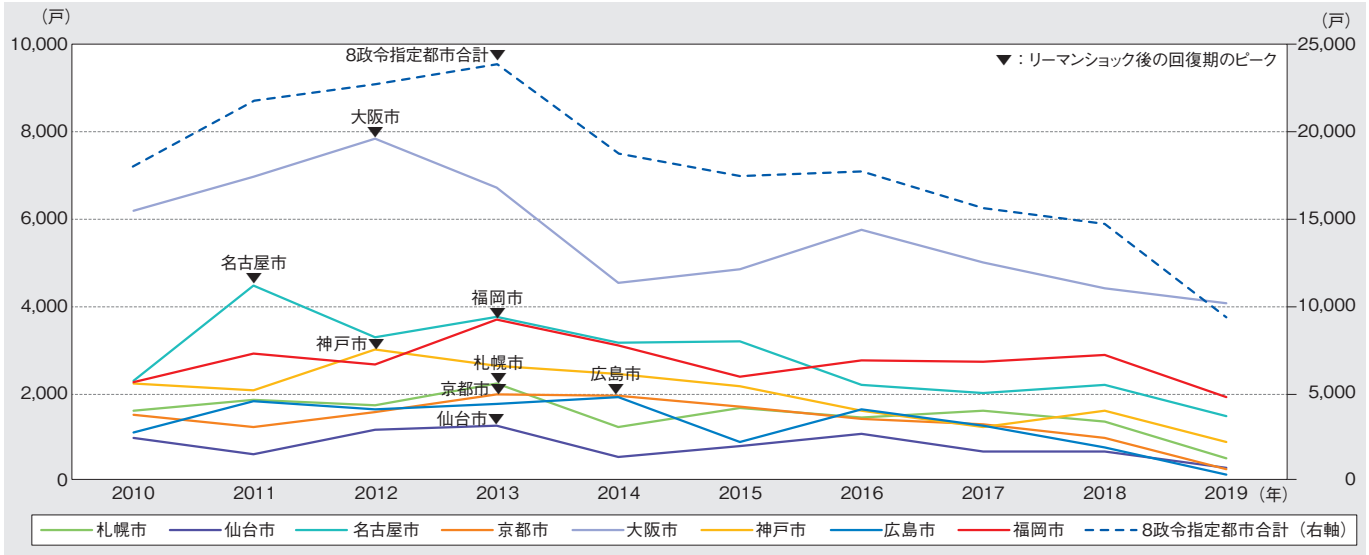
東京カンテイの分譲マンションデータによると、東京圏以外で分譲マンションの主なマーケットにあたる札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市（以下、8政令指定都市）では、2011～2014年に供給戸数のピークを迎えたのち減少に入り、2018年の供給戸数はそれぞれ直近のピークから半数程度以下の水準に低下しています［図表1］。また過去3年をみると、2017年は7都市で、2018年は5都市で、2019年は8都市で前年から供給戸数が減少しました。

8政令指定都市では、都市圏の中心都市として周辺自治体からの人口の転入が多いことや、自市内での都心回帰などを背景に、市の中心部で実需要（自ら居住するための取得需要）や投資需要（分譲マンションを取得し賃貸する「分譲賃貸」への投資需要）が旺盛で、これに伴い8政令指定都市では、2010年以降分譲マンションが市の中心部で活発に供給される動きがみられました。ただし［図表2］にみられるように、各市とも2013～2014年あたりから販売価格帯が高額方向に急速に移行し始め、分譲マンションの高額商品化による実需用の減退などを伴い供給戸数は減少基調に転じました。加えて中心部では近年、開発素地の供給が限定的で用地取得が難しい状況がみられます。一部の都市ではインバウンドの宿泊需要が旺盛なホテルや、一棟賃貸マンションなどとの用地取得競争が激化している様子がうかがえます。また物件高額化によって売れ行きが鈍るなか、在庫リスクを減らすためにデベロッパーが期分けを多くして供給ペースを抑える動きがみられます。

## ●販売価格が上昇し販売価格帯は上方へ移行

8政令指定都市における価格帯別の構成比は［図表2］

［図表1］地方の主な政令指定都市の分譲マンション供給戸数推移




| | 2011年 | 2012年 | 2013年 | 2014年 | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2018年-2019年の増減率 | 直近ピークからの下落率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 札幌市 | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | -64.1% | -78.4% |
| 仙台市 | ↘ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | -56.5% | -77.3% |
| 名古屋市 | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↗ | ↘ | -33.7% | -67.6% |
| 京都市 | ↘ | ↗ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | -76.5% | -88.6% |
| 大阪市 | ↗ | ↗ | ↘ | ↘ | ↗ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | -8.2% | -48.4% |
| 神戸市 | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↗ | ↘ | -45.6% | -71.4% |
| 広島市 | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | -84.4% | -94.0% |
| 福岡市 | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | -34.5% | -48.9% |

↗：前年から増加

↘：前年から減少

データ出所：㈱東京カンテイの分譲マンションデータ

# ションの供給動向

のように推移しています。

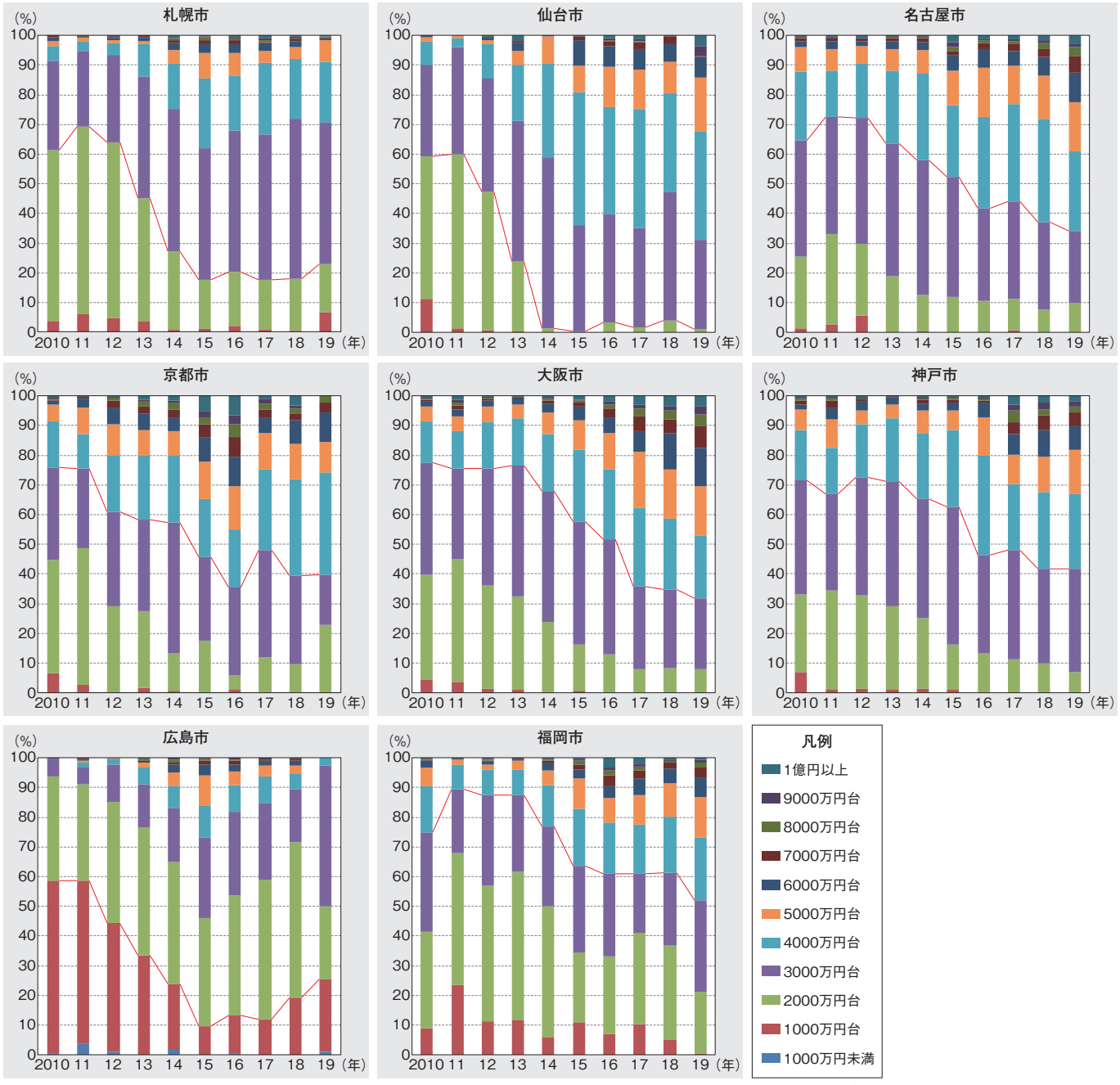
2010年に供給戸数の50％以上を占めた価格帯（[図表2]のグラフの境界線より下の価格帯※2）の比率は低い水準にあります。2010年と2019年の比較では、札幌市が61％から23％へ低下し、仙台市が60％から1％、名古屋市が65％から34％、京都市が76％から40％、大阪市が78％から32％、神戸市が72％から42％、広島市が59％から26％、福岡市が75％から52％に低下しました。各都市とも販売価格の上昇に伴い、およそ10年前に過半を占めた価格帯の比率が低下し、より高い価格帯の比率の上昇が顕著です。

（以上、都市未来総合研究所　清水 卓）

※1：本稿での分譲マンション：専有面積30㎡以上を対象とし、事務所・店舗用途のものを除く。一般に、ファミリータイプやコンパクトタイプが該当し、投資用分譲ワンルームマンションは該当しない（投資用分譲ワンルームマンションの動向はP8を参照）。

※2：名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、福岡市で3,000万円台以下（「以下」は、より低い価格帯を含む。以降同様）。札幌市、仙台市で2,000万円台以下、広島市で1,000万円台以下

[図表2]地方の主な政令指定都市の分譲マンションにおける価格帯別供給戸数比率の推移




データ出所：㈱東京カンテイの分譲マンションデータ

# 経済トレンド・ウォッチ

## ■ 景気の動向（全国）

### 図1　景気動向指数

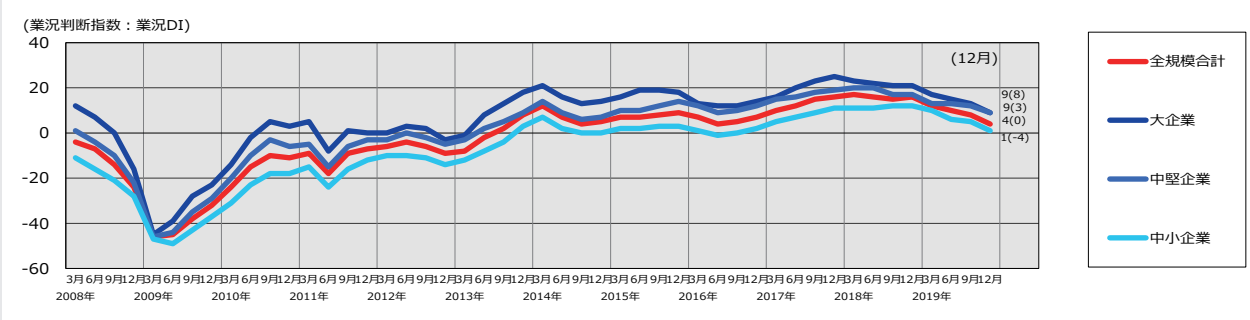
注：厚生労働省「毎月勤労統計」の再集計値への対応について、「景気動向指数」2018（平成30）年12月分速報（2019/2/7公表）から、リンク係数を用いた接続方法に変更された。

データ出所：内閣府「景気動向指数」

### 図2　景気ウオッチャーの景気判断指数

データ出所：内閣府「景気ウォッチャー調査」

### 図3　企業の業況判断指数




注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満。
（　）内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値（本稿は2020年3月を対象とする予測値）。

データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査（短観）」

【データ概要】

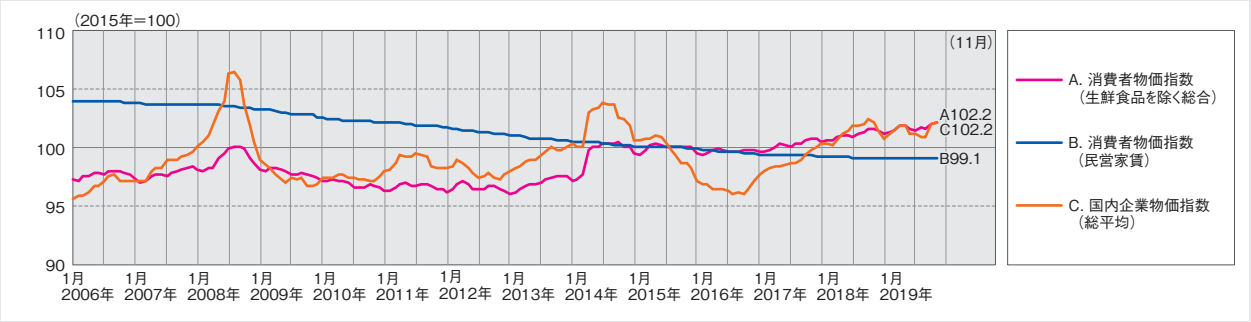
図1　景気動向指数のCI指数（CI:コンポジット・インデックス）
：CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。
景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。
景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。
景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

図2　景気ウオ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オッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き（2，3ヶ月先）について、景気ウオッチャーの判断による景気の方向性を示す指数。
（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。

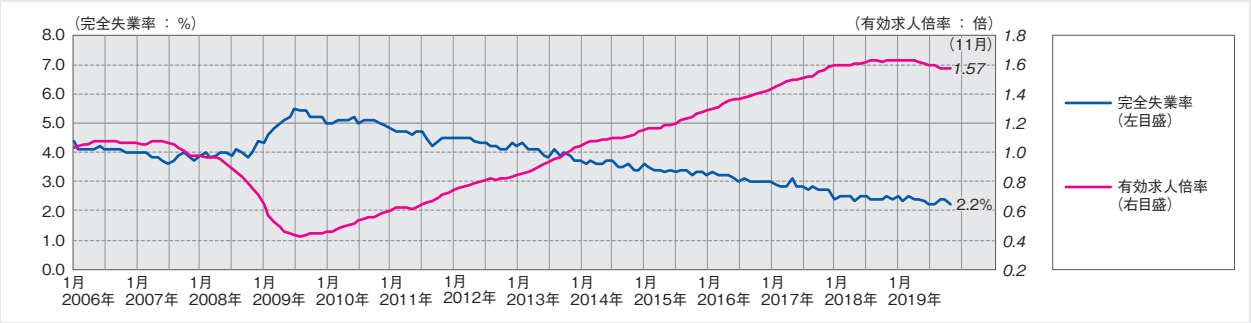
## ■ 物価･雇用･金利等の動向（全国）

### 図4　物価指数




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」

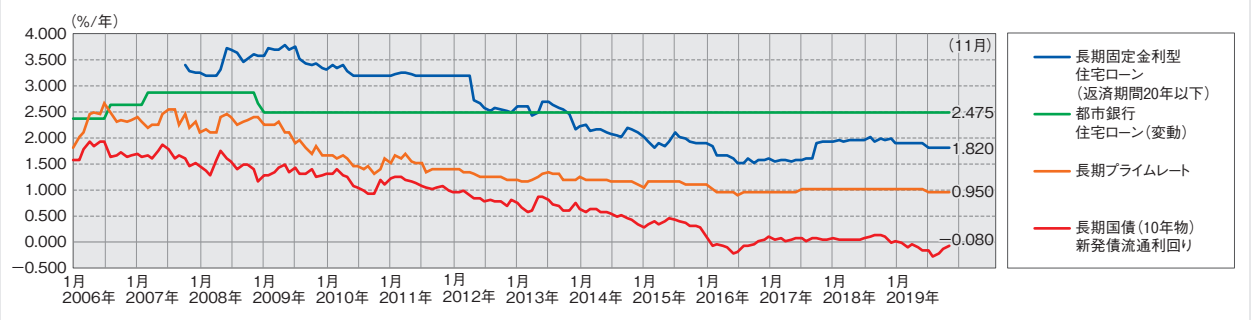
### 図5　雇用情勢




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】

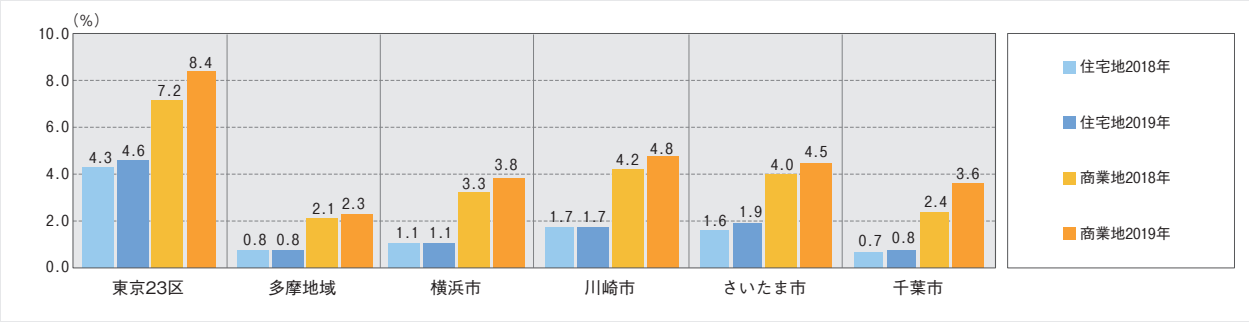
| | | |
|---|---|---|
| 図4 | 消費者物価指数 | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。 |
| | 国内企業物価指数 | ：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。 |
| 図5 | 完全失業率 | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。 |
| | 有効求人倍率 | ：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。 |
| 図6 | 長期固定金利型住宅ローン | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。（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） |
| | 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。 |

注記：図1から図6はいずれも2019年12月27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

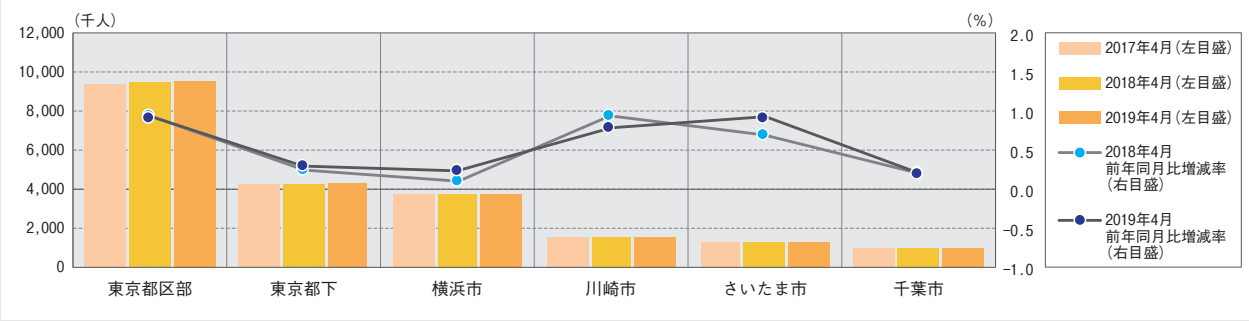
### 図1　用途別平均地価（基準地価の前年比）




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」

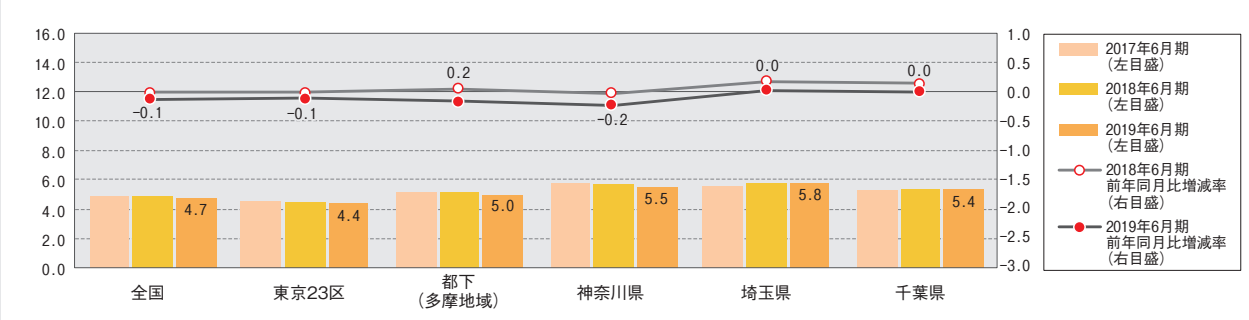
### 図2　総人口の推移




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6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】

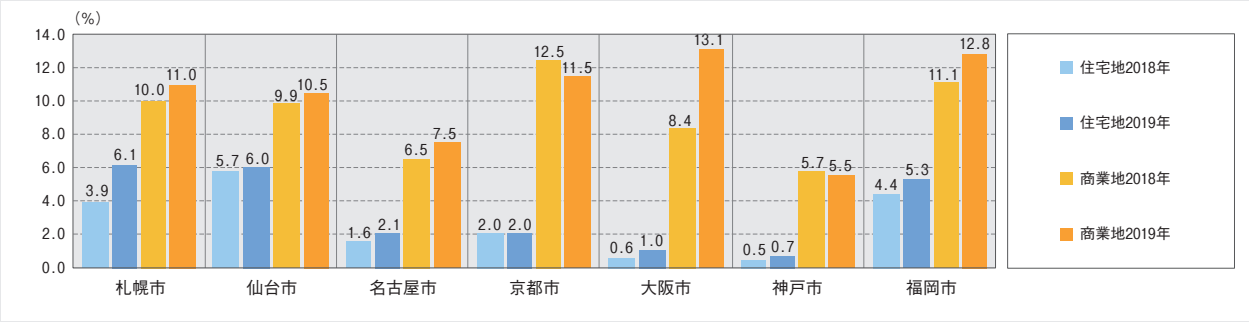
図1　用途別平均地価（公示地価・基準地価）：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。「都道府県地価調査」は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

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。

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。

## ■ 主要大都市（札幌･仙台･名古屋･京都･大阪･神戸･福岡）

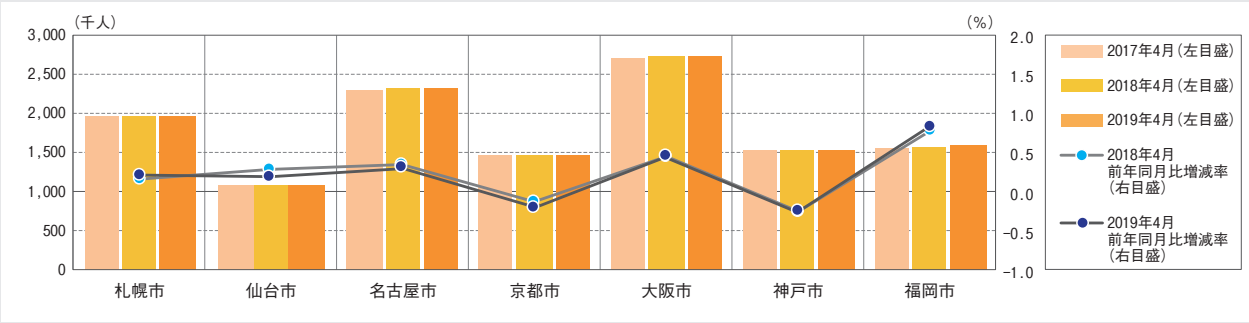
### 図4　用途別平均地価（基準地価の前年比）




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」

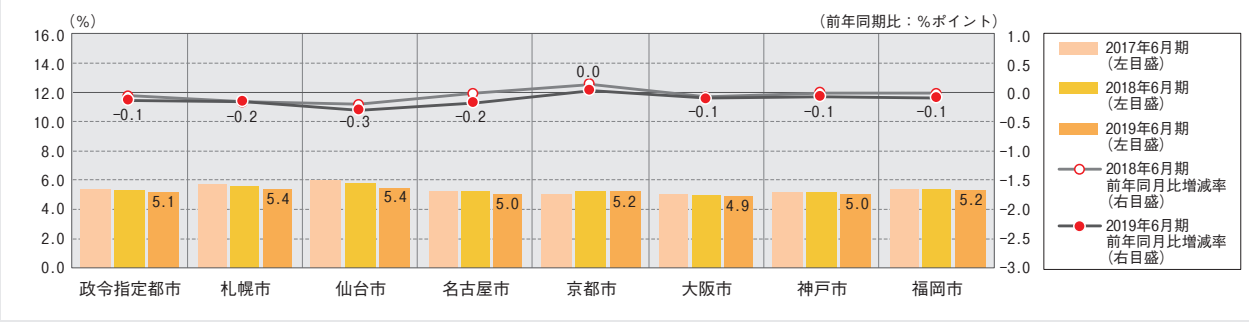
### 図5　総人口の推移




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６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。

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。

注記：図１から図６はいずれも2019年12月27日時点で入手できたデータに基づき作成

## ５政令指定都市における投資用ワンルームマンションの供給戸数推移

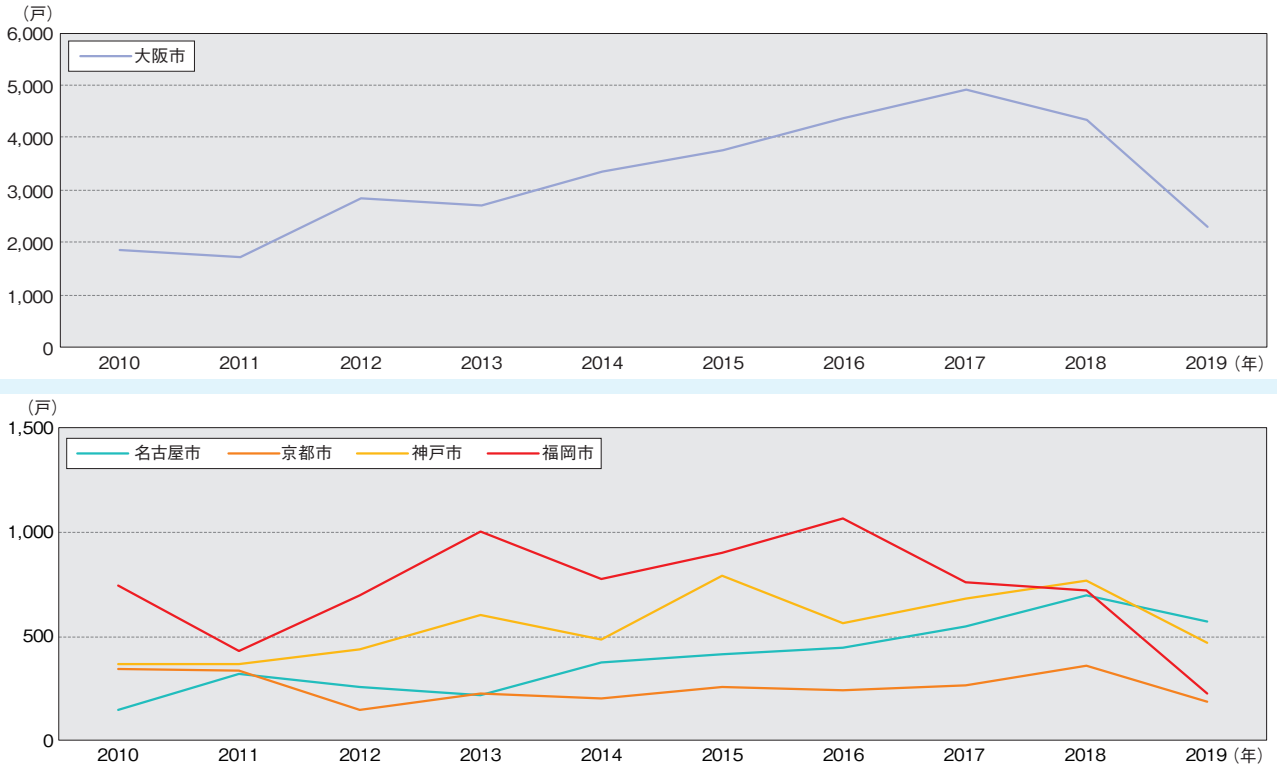
大阪市、名古屋市、京都市、神戸市、福岡市では、2010年以降、投資用の分譲ワンルームマンション（以下、投資用ワンルームマンション）の供給が活発に行われてきました［図表1］。これら5都市では分譲マンションの供給戸数が2011年から2013年にピークアウトする一方で（P2参照）、投資用ワンルームマンションの供給戸数は増加基調で推移しました。

ただし福岡市では2016年に、大阪市では2017年にピークをつけたのち、供給戸数が減少に転じました。また増加基調が続いていた名古屋市、京都市、神戸市でも2018年から2019年にかけて供給戸数の落ち込みがみられました。

（以上、都市未来総合研究所　清水　卓）

＊投資用ワンルームマンション：専有面積30㎡未満の分譲マンションで、事務所・店舗用途のものを除く。なお札幌市、仙台市、広島市では2010年以降、投資用ワンルームマンションの供給はほとんどみられない。ファミリータイプやコンパクトタイプの分譲マンションの一部が投資対象の中心になっていると考えられる。

［図表1］大阪市、名古屋市、京都市、神戸市、福岡市の投資用ワンルームマンションの供給戸数推移




データ出所：㈱東京カンテイの分譲マンションデータ

## 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　2020.2

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。