

9

September, 2020

不動産マーケットレポート

- 増加が続く東京都内の賃貸マンションの
着工戸数 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
- 都道府県別にみた全国の賃貸マンションの
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)

増加が続く東京都内の賃貸マンションの着工

東京都内において賃貸マンションの着工戸数の増加が続いています。賃貸マンションの需要は堅調に推移したとみられる一方で、着工戸数(供給)が低水準であったことが背景と考えられます。

●東京都内で賃貸マンションの着工戸数の増加が続く

東京都内において賃貸マンション^{※1}の着工戸数の増加傾向が続いています[図表1]。月別の着工戸数は、2010年7月の1,702戸をボトムに増加傾向で推移しており、2020年1月以降は前回ピークの2018年11月(2,679戸)を超え、2020年5月には2,797戸まで増加しています。なお、東京圏でも東京都以外^{※2}における同期の着工戸数は減少傾向でした。

一方、賃貸マンションを除く貸家^{※3}の着工戸数は前月比で2018年11月以降連続して減少しています[図表2]。地方銀行の不正融資問題により個人向け融資が厳格化しアパートの着工が減少したことなどが背景で、貸家全体でも減少傾向で推移しています。

東京都内の分譲マンション^{※4}の着工戸数も近年減少しています[図表3]。販売価格上昇による取得需要の減退や都心部等でのマンション用地の取得難などが背景と考えられ、直近では賃貸マンションと拮抗しています。

●需要は堅調とみられる一方、着工戸数(供給)が低水準であったことが増加が続く背景

J-REITの開示データを用いて、都内で運用する賃貸マンションの平均稼働率と賃料収入単価を集計すると^{※5}、平均稼働率は2009年下期、賃料収入単価は2013年上期をボトムに上昇基調が続いています[図表4]。好調な稼働率や賃料を背景に投資需要が高まり、賃貸マンションの取引利回り^{※6}は低下(価格は上昇)しています[図表5]。一方で、賃貸マンションの着工戸数(供給)はアパートや分譲マンションと比べ相対的に低水準であったため[図表3]、堅調な需要から増加が続いていると考えられます。

賃貸マンションの運用は、ホテル、都市型商業施設等と比べ新型コロナウイルス感染拡大の直接的な影響を受けにくいと考えられます。景気変動が稼働率や賃料に与える影響が小さい傾向もあり、3月以降の東証REIT住宅指数はJ-REIT全体の動きを示す東証REIT指数と比べて堅調に推移しています[図表6]。

●東京都内の9割を占める区部の着工戸数が増加

東京都内における区部の賃貸マンションの着工戸数

の割合は約9割で推移しています[図表7]。2019年度の区部の着工戸数は前年度から1,878戸増加し29,997戸でした。一方、区部以外は891戸減少し、2019年度の東京都内における区部の着工戸数の割合は前年度の89%から92%へ上昇しました。

区部における2019年度の着工戸数は大田区が2,499戸で最も多く、世田谷区、江東区が続きます[図表8]。大田区では投資家への一棟売却を目的としたデベロッパーによる開発や賃貸資産としての保有を目的とした鉄道事業者の不動産子会社による開発等の事例がみられます[図表9]。

2019年度の着工戸数の増減は14区で増加、9区で減少しました[図表8]。最も増加したのは墨田区の938戸増で、借地を活用した開発を本格的に展開しているデベロッパーによる同年度の着工事例がみられます[図表9]。また、浅草や両国では東京圏で事業を拡大している関西系企業による開発が行われています。

(以上、都市未来総合研究所 丸山直樹)

※1: 賃貸マンションは、構造=鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造、建て方=共同住宅、利用関係=貸家として定義した。月次は12ヶ月後方移動平均値

※2: 東京都以外の3県は神奈川県、埼玉県、千葉県。全国の各都道府県の着工動向はp8で紹介

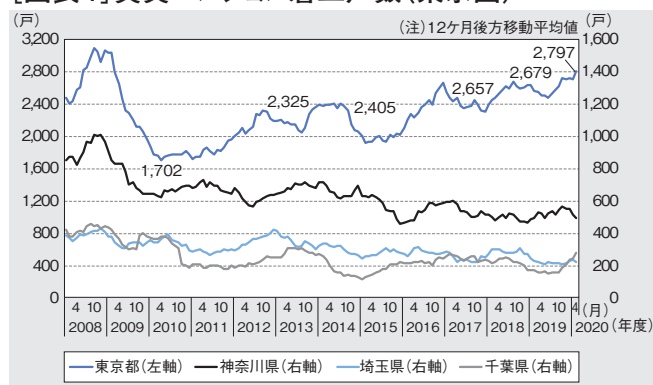
※3: 賃貸マンションを除く貸家は、貸家全体-賃貸マンション。12ヶ月後方移動平均値。殆どが木造や鉄骨造のアパート(2019年度の例では賃貸マンション以外のうち98%がアパート(木造、鉄骨造の共同住宅、長屋建と定義))。

※4: 分譲マンションは、構造=鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造・鉄骨造、建て方=共同住宅、利用関係=分譲住宅(国交省定義)。月次は12ヶ月後方移動平均値

※5: 各期で開示があった全物件の平均値。賃料収入単価=賃料収入÷(賃貸可能面積×平均稼働率)

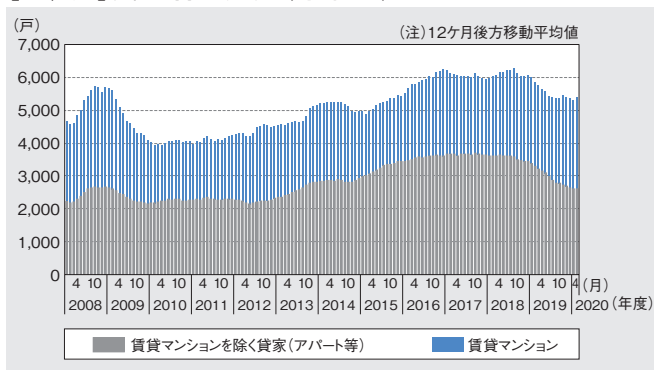
※6: J-REITの物件における取得価額に鑑定評価上の直接法還元利回りを乗じて、これを物件取得額で除したものの

[図表1] 賃貸マンション着工戸数(東京圏)



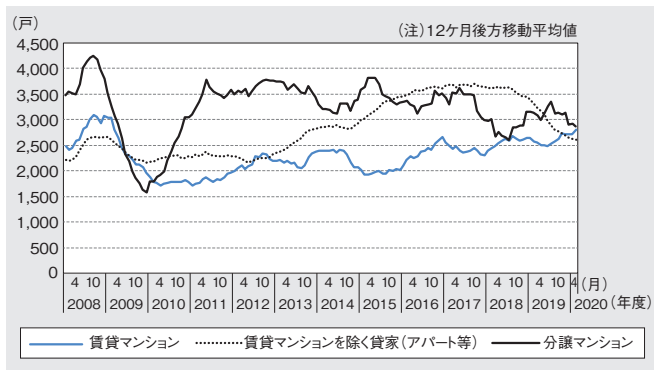
データ出所: 国土交通省「建築着工統計調査報告」

[図表2] 貸家着工戸数(東京都)



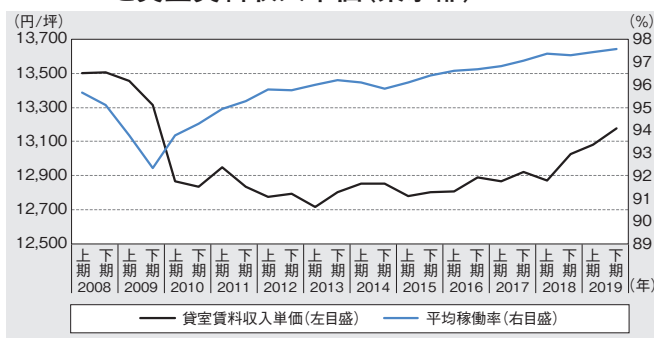
データ出所: 国土交通省「建築着工統計調査報告」

[図表3] 分譲マンション・貸家着工戸数(東京都)



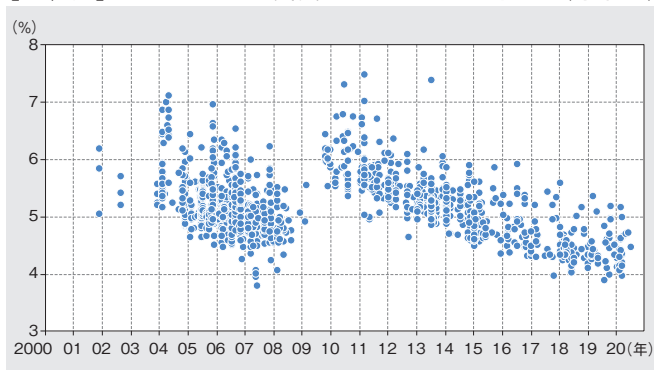
データ出所: 国土交通省「建築着工統計調査報告」

[図表4] J-REITにおける賃貸マンションの平均稼働率と貸室賃料収入単価(東京都)



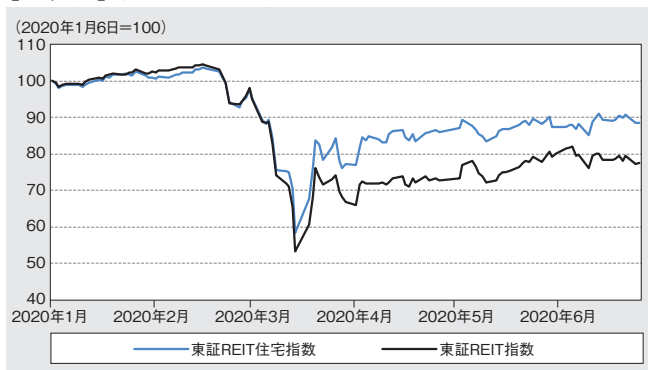
データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

[図表5] J-REITにおける賃貸マンションの取引利回り(東京都)



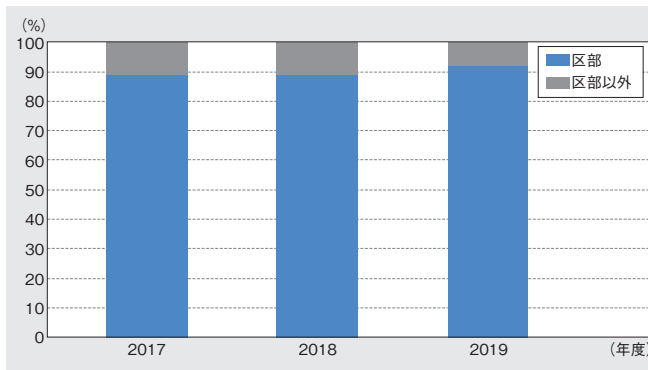
データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

[図表6] 東証REIT指数



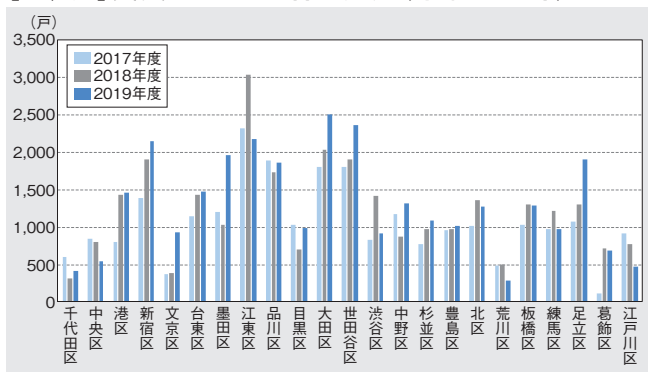
データ出所: 東京証券取引所「東証REIT指数」

[図表7] 賃貸マンション着工戸数の割合(東京都)



データ出所: 国土交通省「建築着工統計調査報告」

[図表8] 賃貸マンション着工戸数(東京都区部)



データ出所: 国土交通省「建築着工統計調査報告」

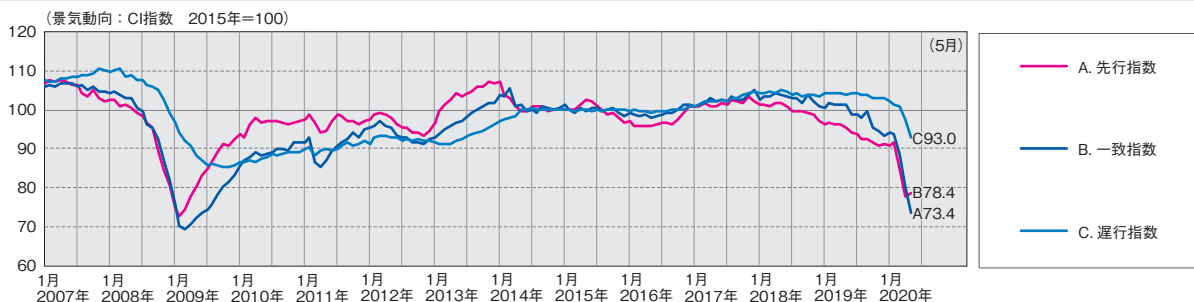
[図表9] 賃貸マンション開発事例

住所	最寄駅距離	開発概要	階数	戸数	工期
大田区 羽田	京急空港線穴守駅徒歩4分	不動産デベロッパーA社が開発。間取りはワンルームタイプ。竣工後は投資家などに一棟で売却する方針	4	18	2019年5月～2020年2月
大田区 大森北	京急本線大森海岸駅徒歩4分	鉄道事業者の不動産子会社B社が開発。間取りはワンルームタイプが主体。竣工後は賃貸資産として保有	12	32	2020年4月～2021年7月
大田区 南蒲田	京急本線京急蒲田駅徒歩5分	不動産デベロッパーC社が開発。間取りはワンルームタイプが主体。2020年6月報道時点では分譲・賃貸は未確定	8	55	2020年6月～2021年6月
墨田区 吾妻橋	地下鉄浅草駅徒歩4分	大阪市に本社を持つガス会社の不動産子会社D社が開発。D社は東京圏での事業拡大に伴い東京支社を設立	11	38	2017年12月～2019年2月
墨田区 八広	京成押上線八広駅徒歩9分	不動産デベロッパーE社が開発。E社は借地を対象としたマンション開発事業を本格的に展開	9	63	2019年8月～2020年12月
両国	JR両国駅徒歩4分	大阪市内を中心にマンション開発を手掛けるデベロッパーF社が開発用地を取得(2020年2月)。東京圏で積極的に開発を行う方針	10	37	公表無し～2021年末

出所: 報道資料より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



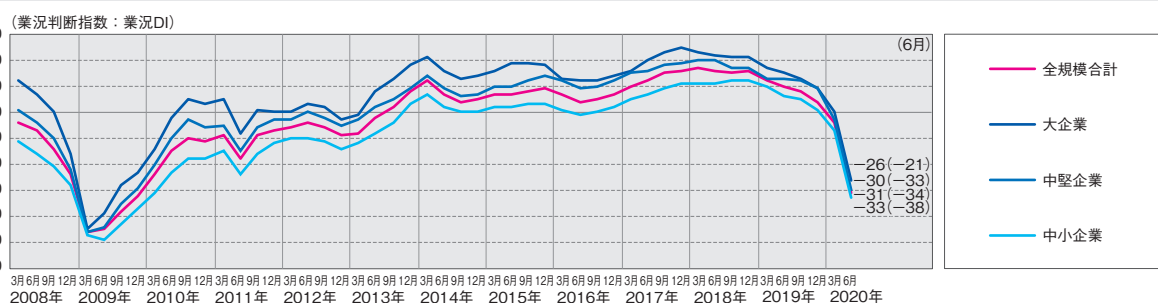
データ出所：内閣府「景気動向指数」

図2 景気ウォ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

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

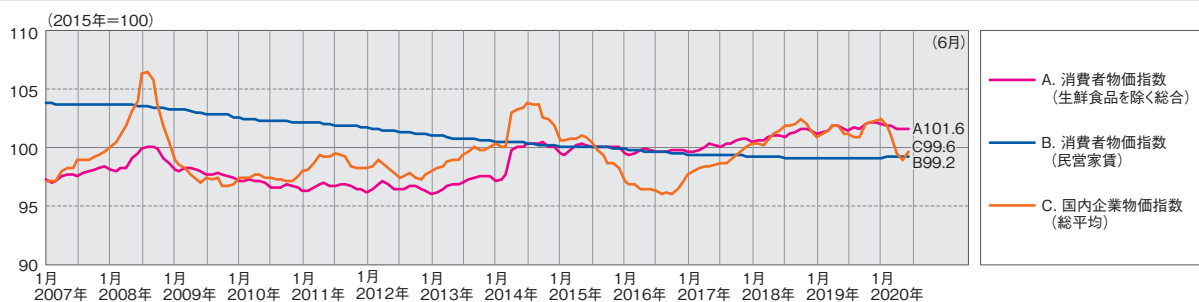
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方性性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

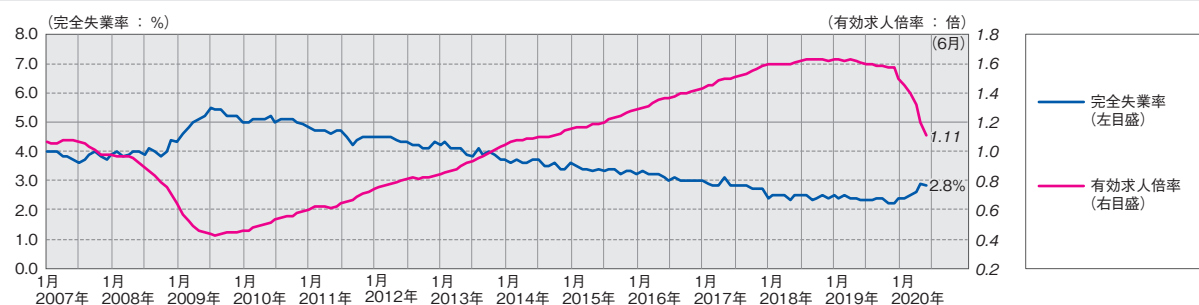
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

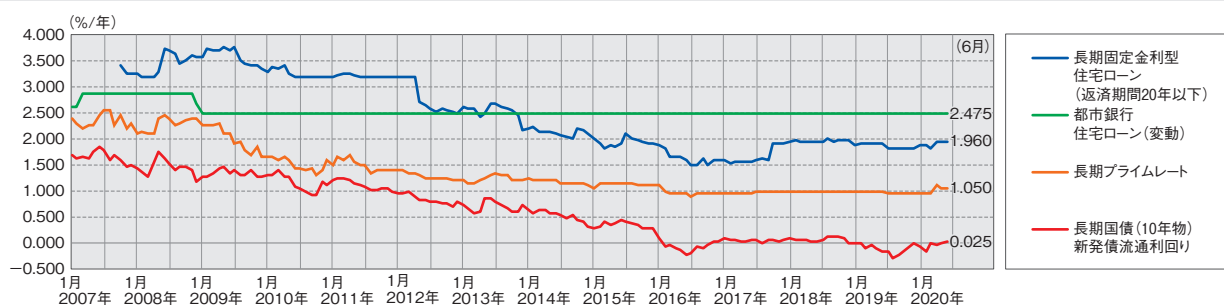
図5 雇用情勢



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
国内企業物価指数

図5 完全失業率

有効求人倍率

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

：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。

：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。

：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。

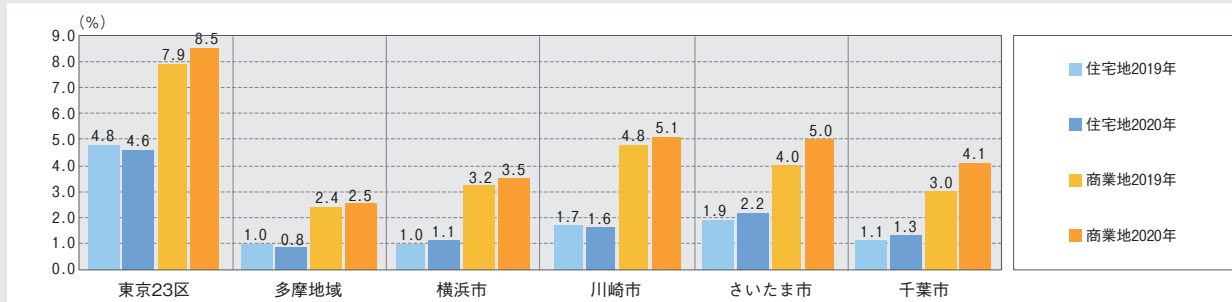
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成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

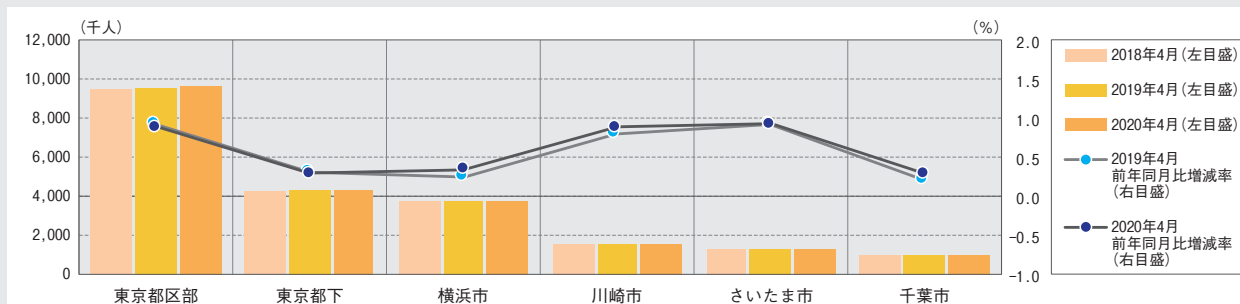
図1 用途別平均地価(前年比)



注：各年1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「地価公示」

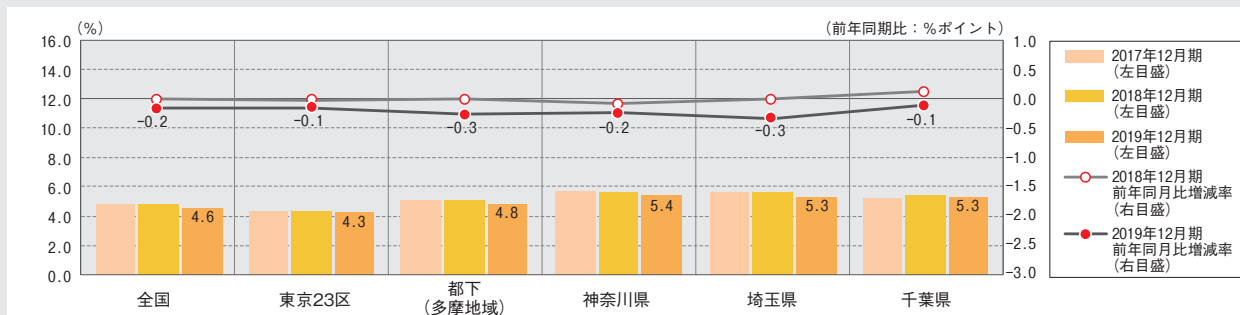
図2 総人口の推移



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12月期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

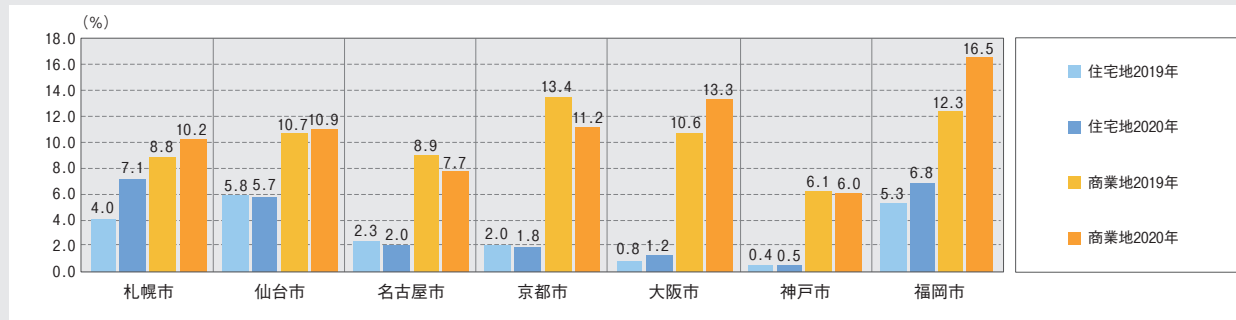
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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)

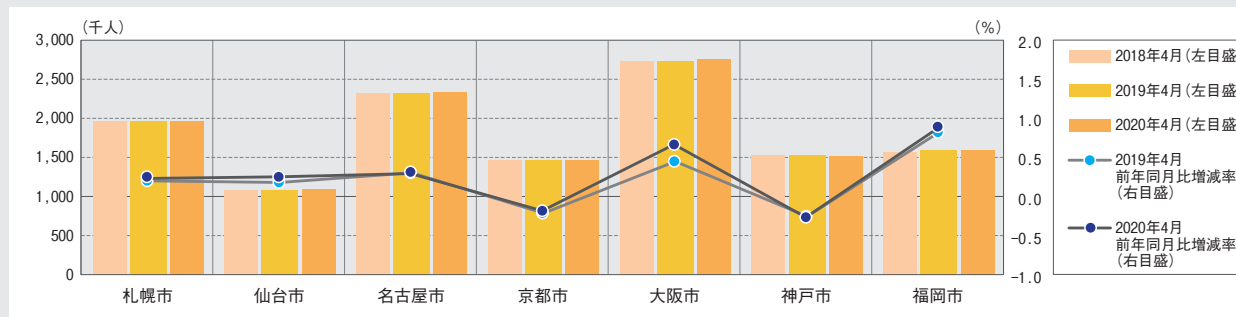
図4 用途別平均地価(前年比)



注：各年1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「地価公示」

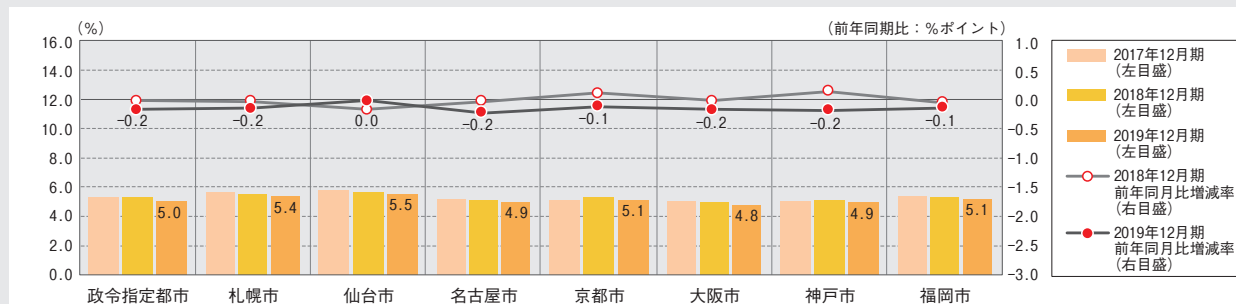
図5 総人口の推移



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12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。

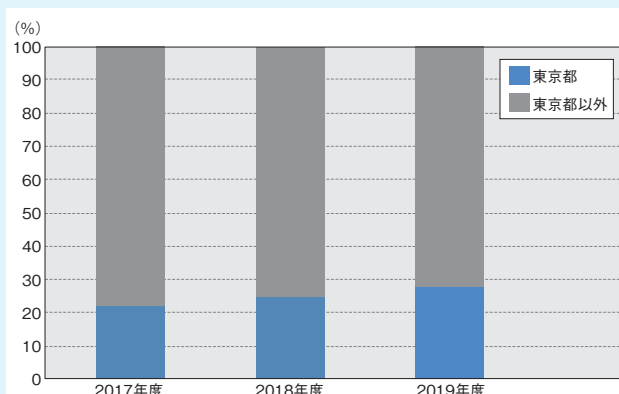
注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

都道府県別にみた全国の賃貸マンションの着工動向

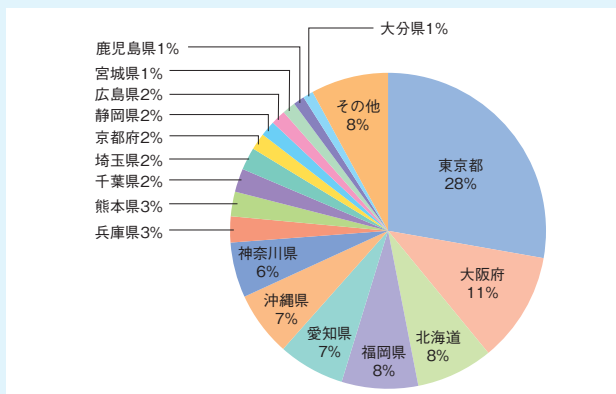
全国における東京都の賃貸マンション着工戸数の割合は2～3割程度で推移しています〔図表1〕。2019年度の全国の賃貸マンション着工戸数は、着工戸数が上位であった大阪府、北海道、福岡県、沖縄県が前年度から2,000戸以上減少し、9,724戸減の117,362戸でした〔図表2〕。一方、2019年度の東京都の着工戸数は987戸増加し、全国における東京都の割合は前年度の25%から28%へ上昇しました〔図表1、図表2〕。なお、2019年度に着工戸数が1,000戸以上あった17都道府県の合計着工戸数は全国の92%を占めます〔図表2、図表3〕。

(以上、都市未来総合研究所 丸山直樹)

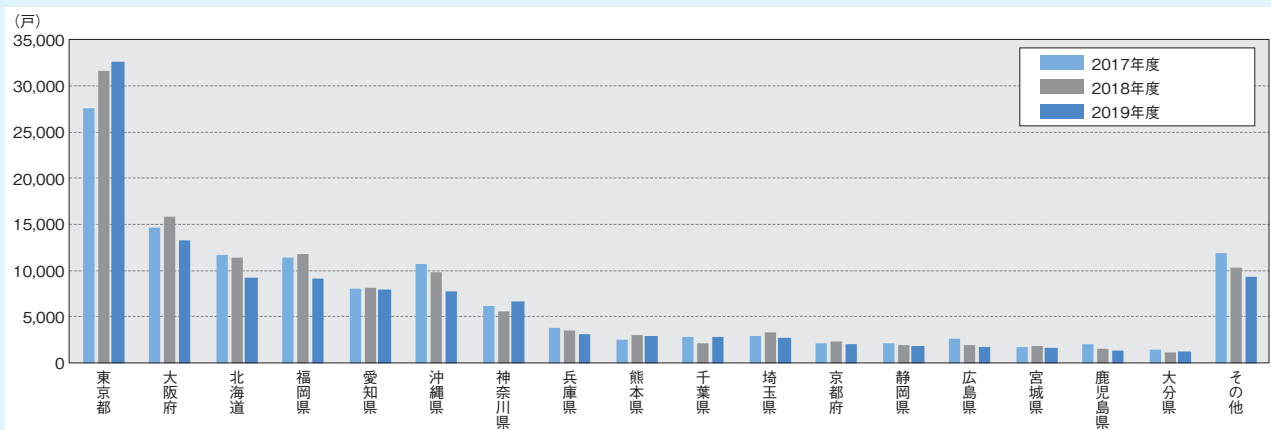
〔図表1〕全国における東京都の賃貸マンション着工戸数の割合



〔図表3〕都道府県別の賃貸マンション着工戸数の割合(2019年度)



〔図表2〕都道府県別の賃貸マンション着工戸数



(注) 2019年度に着工戸数が1,000戸以上であった17都道府県(図表2～3)

図表1から3のデータ出所：国土交通省「建築着工統計調査報告」

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 2020.9

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さ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。