

10

October, 2020

不動産マーケットレポート

- テレワークの普及により、建物面積が広い戸建住宅の需要が増える可能性 . . . 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
- テレワークの活用状況と今後の活用意向（東京23区） 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)

テレワークの普及により、建物面積が広い

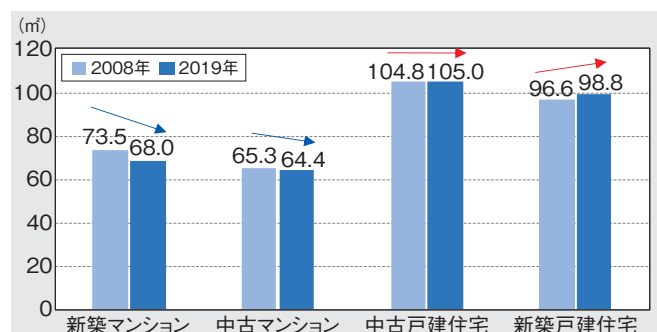
新型コロナウイルスの感染拡大防止策の一つとして、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）を中心にテレワークが急速に普及しました。働き方改革やBCP（事業継続計画）、DX（デジタル変革）、コスト削減などの観点から、新型コロナウイルス感染が終息した後も、テレワークが活用され続けることが考えられます。テレワークの定着により従業員の通勤日数が減少すれば、職住近接・駅近物件を重視する傾向が薄れ、建物面積が広く仕事用のスペース・部屋が確保しやすい戸建住宅の需要が高まる可能性があります。本稿では、テレワークの普及率が高い東京圏について整理します。

●テレワークが定着する可能性が高まる

2020年4月7日の緊急事態宣言以降、新型コロナウイルス感染拡大の防止策として、東京圏を中心にテレワークが急速に普及しました。独立行政法人労働政策研究・研修機構の調査^{*1}によると、テレワークの実施率は、2020年2月の5.3%から、5月には48.1%まで急上昇しました。働き方改革やBCP（事業継続計画）、DX（デジタル変革）、コスト削減などを背景に、IT企業やスタートアップ企業を中心にオフィスのダウンサイジングの動き^{*2}がみられ、テレワークを本格活用する意向を示す企業が東京圏では35.0%に上るなど、新型コロナウイルスが終息した後も、テレワークが定着する可能性が高まっています。

一方、内閣府の調査^{*3}によると、テレワークの課題として、従業員・取引先等とのコミュニケーションや通信環境などと並んで、「在宅では仕事に集中することが難しい住環境」があげられました。テレワークの普及率が高い東京圏を中心に、近年、マンションの専有面積の狭小化が進んでおり、仕事用のスペースや部屋を確保しにくい状況が生まれやすいことが要因のひとつとして考えられます。

〔図表1〕マンションの平均専有面積と戸建住宅の平均建物面積の変化（東京圏：2008年、2019年）



図表1～2のデータ出所：（公財）東日本不動産流通機構「年報マーケットウォッチ2019年・年度」、（株）不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」

※1：『「新型コロナウイルス感染症が企業経営に及ぼす影響に関する調査」（一次集計）結果（2020年7月16日）」

※2：三鬼商事（株）「オフィスマーケットデータ 東京ビジネス地区/2020年07月時点」によると、IT企業やスタートアップ企業が集積する渋谷区ではオフィスの平均空室率が、2020年2月の1.87%から2020年7月には3.85%へと約2%pt上昇

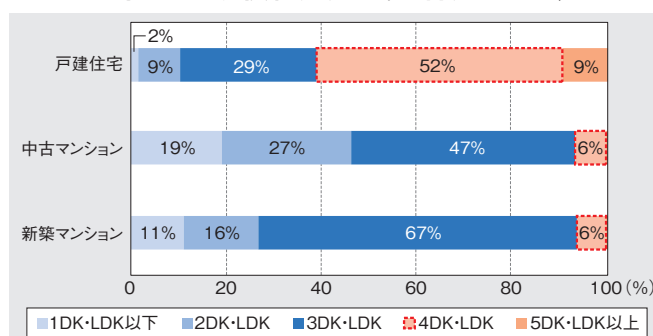
※3：内閣府政策統括官（経済社会システム担当）「新型コロナウイルス

●戸建住宅の建物面積はマンションの1.5～1.6倍、間取りも4DK・LDKがボリュームゾーンで広め

共働き世帯の増加などを背景に、職住近接・交通利便性が高い駅近物件が好まれる傾向が続き、新築マンションでは、用地取得費や建築費の高止まりによる価格高騰とともに、専有面積の狭小化が進んできました。これに対して、戸建住宅の建物面積は増加しており、2019年の戸建住宅の建物面積は新築マンションの専有面積の約1.5倍、中古マンションの専有面積の約1.5～1.6倍と広がっています〔図表1〕。

〔図表2〕は、2019年度に東京圏で新規供給または成約した新築・中古マンションと戸建住宅の間取りの割合を表したものです。マンションは、新築・中古ともに、3DK・LDKがそれぞれ67%、47%を占めています^{*4}が、戸建住宅は4DK・LDKがボリュームゾーンで52%を占め、5DK・LDK以上の広い間取りも9%取引されています。

〔図表2〕マンションと戸建住宅の間取り（東京圏：2019年度、新規供給戸数・成約件数ベース）



注）戸建住宅と中古マンションは成約件数ベースの割合、新築マンションは新規供給戸数ベースの割合。DK・LDKには、K・SDK・SLDKなどを含む。また、四捨五入の関係上、合計が100%にならない場合がある。

ス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査（2020年6月21日）」

※4：2020年度第1四半期の新築マンションの間取りは、1DK・LDK以下16%（2019年度比5%pt増加）、2DK・LDK22%（同比6%pt増加）、3DK・LDK56%（同比11%pt減少）、4DK・LDK6%（同比増減なし）で、2019年度と比較して、狭い間取りの割合が増え、広い間取りの割合が減った。

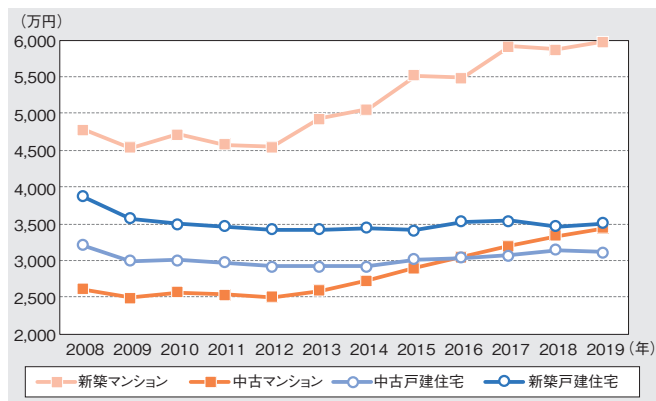
戸建住宅の需要が増える可能性

今後、テレワークの定着により、建物面積が広く仕事用のスペース・部屋が確保しやすい戸建住宅の需要が高まる可能性があります。

●価格が比較的安価なことも、戸建住宅の需要が増加する後押し要因に

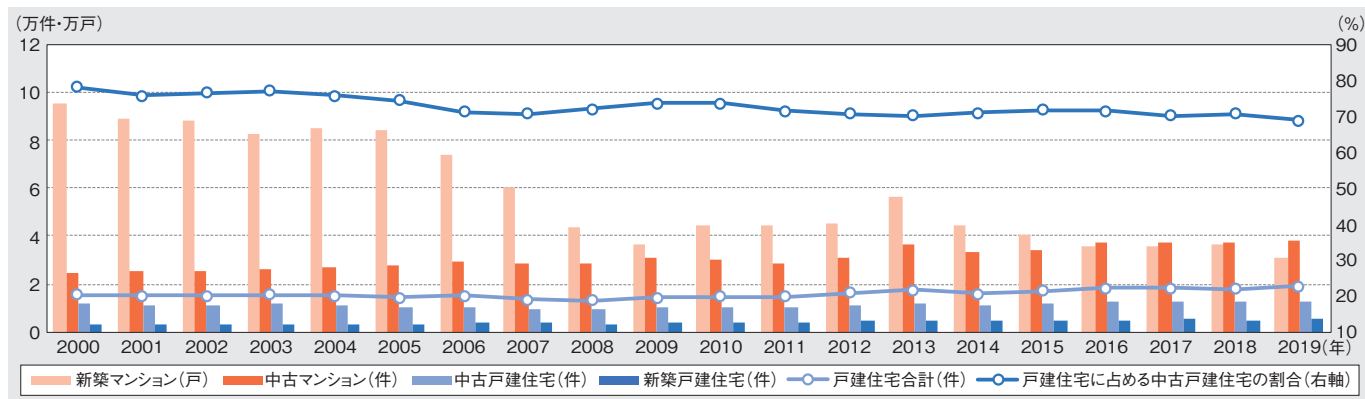
2013年以降、用地取得費上昇や建築費の高止まりに加え、都心部に供給が集中したこと、東京圏の新築マンション価格は上昇基調です。また、新築マンションの供給戸数が少なく、新築マンション購入時の検討対象としやすい状態が続いていることなどの影響で、中古マンションの価格も上昇しています[図表3]。中古マンションの成約価格は、2016年には中古の戸建住宅の成約価格を上回り、2019年には新築の戸建住宅の成約価格とほぼ同額になりました。これに対して、新築の戸建住宅、中古の戸建住宅

[図表3] マンションと戸建住宅の価格の推移(東京圏)



データ出所：(公財)東日本不動産流通機構「年報マーケットウォッチ2019年・年度」、(株)不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」

[図表4] 新築マンションの新規供給戸数と中古マンション・戸建住宅(新築・中古)の成約件数(左軸)及び戸建住宅に占める中古の割合(右軸)の推移(東京圏)



データ出所：(公財)東日本不動産流通機構「年報マーケットウォッチ2019年・年度」、(株)不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」

※5：2018年4月に、中古住宅の流通を促進するために、宅地建物取引業法に基づく建物状況調査(インスペクション)の制度が施行されました。国土交通省「既存住宅状況調査の実施状況に関するアンケート調査結果」(調査実施期間：2019年9月13日～2019年9月26日)によると、中古住宅の流通件数に占める実施件数は4%にとどまっています。インスペクションの制度認知不足に加えて、宅建業者や売主が実施のメリットを感じにくいことなどが要因と思われます[図表5]。

宅の成約価格はほぼ横ばいで推移しています。

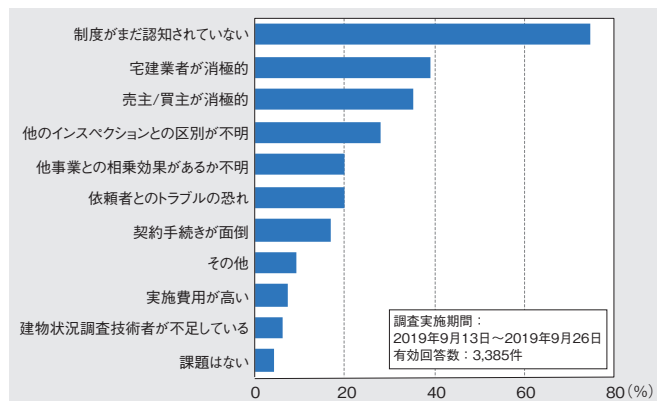
このように、価格が比較的安価なことも、戸建住宅の需要が増加する後押し要因になると考えられます。

●戸建住宅の成約件数の約7割が中古

戸建住宅の年間成約件数は、2000年以降、微増ないし横ばいで推移しており、そのうち中古の戸建住宅が7割程度を占めています[図表4]。ただし、中古戸建住宅はシロアリ被害・雨漏れ・躯体の歪みなどの不具合が購入後に発覚する事態や、そのような瑕疵の修繕費用の負担なども懸念される場合があります。今後、更なる中古戸建住宅の流通拡大のためには、品質が可視化・担保されるなど、消費者が安心して購入できる環境を整える必要があると考えられます※5。

(以上、都市未来総合研究所 正村美里)

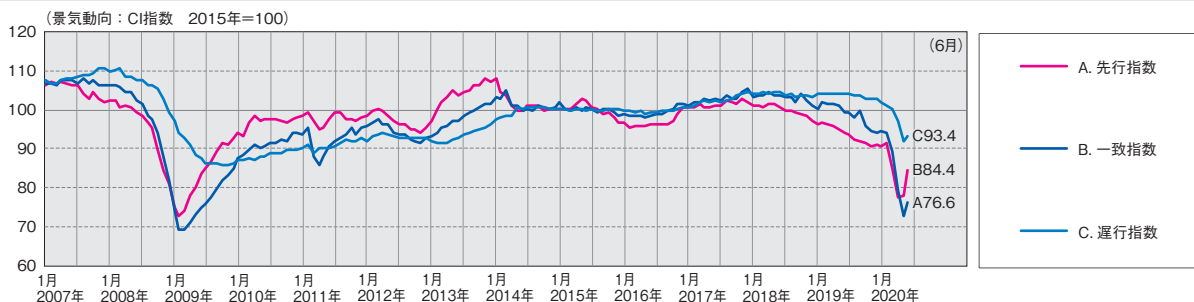
[図表5] 既存住宅状況調査について実施上の課題(複数回答)



データ出所：国土交通省「既存住宅状況調査の実施状況に関するアンケート調査結果」

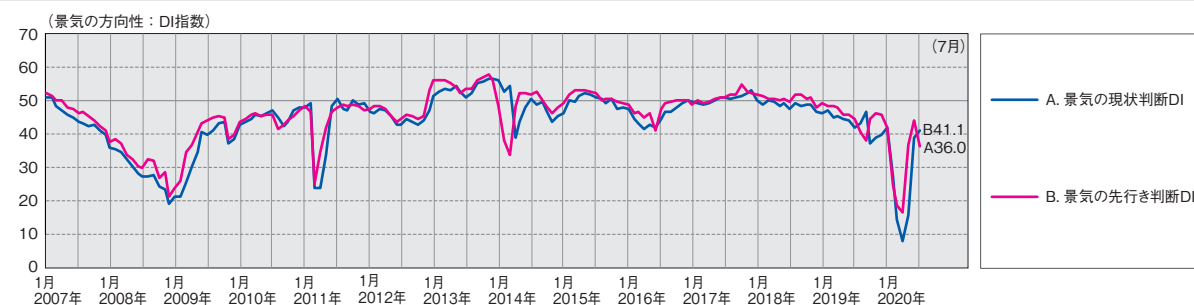
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



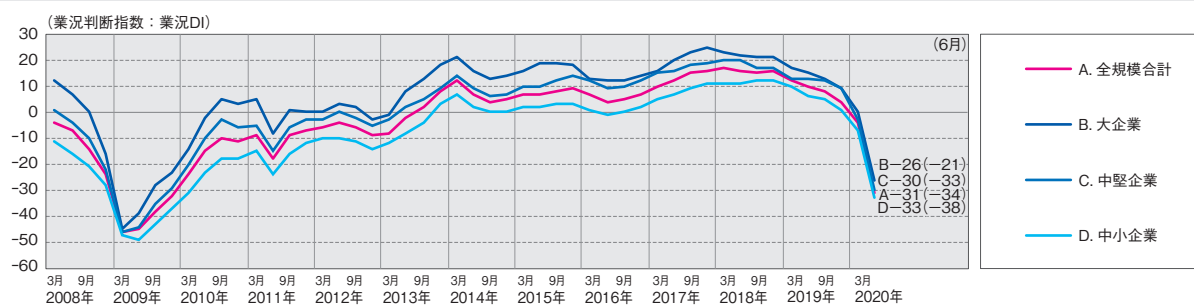
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

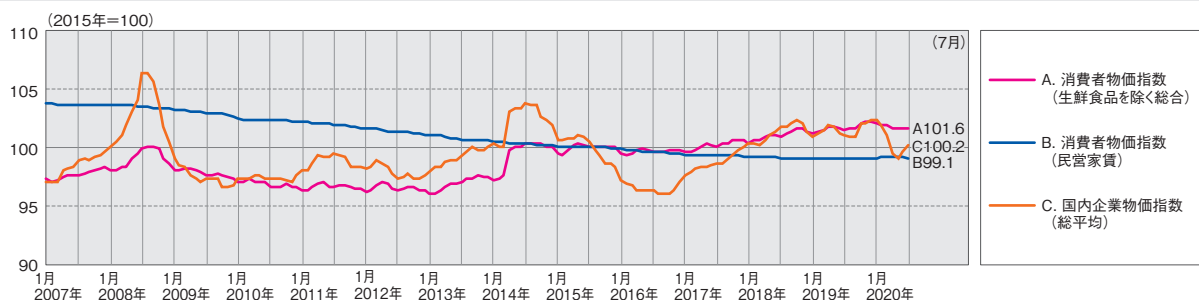
景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方性性を示す指数。
(DI指数:50=変わらない・横ばい、50より高い=良くなる、50より低い=悪くなる)

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。

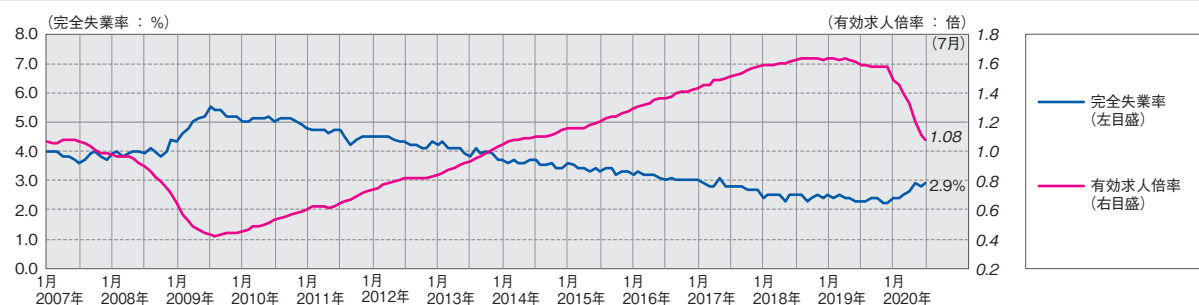
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

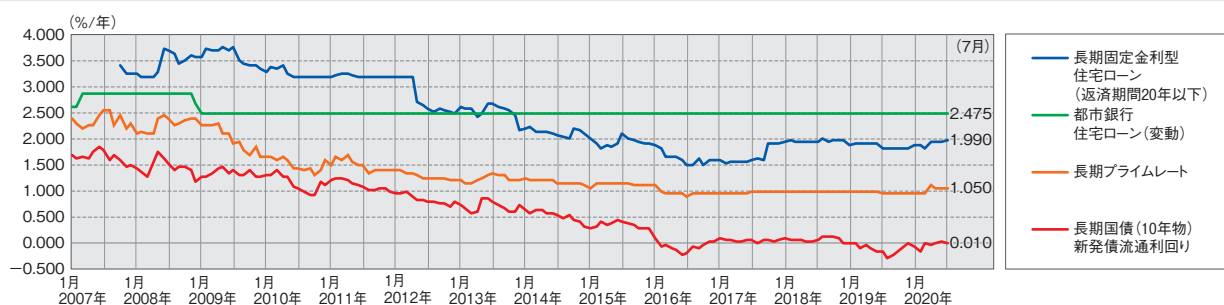
図5 雇用情勢



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。

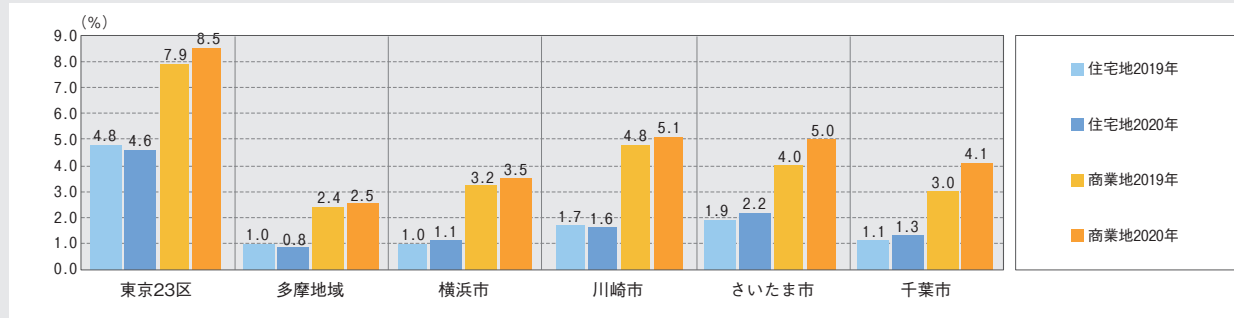
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

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

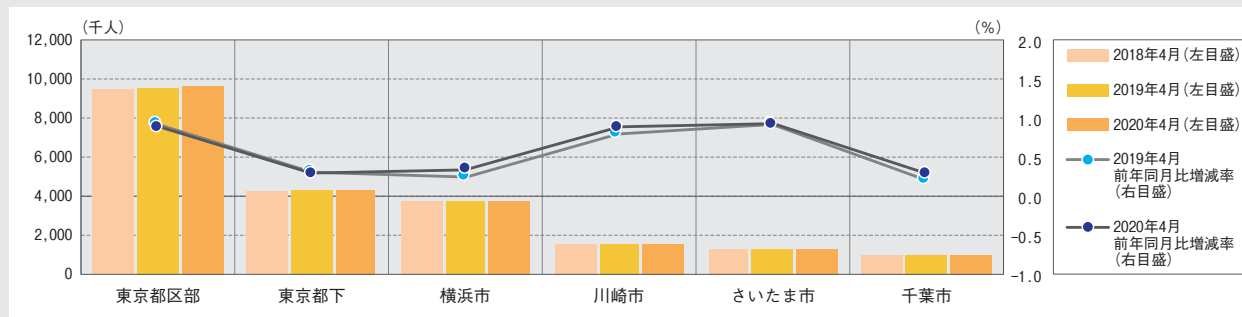
図1 用途別平均地価(前年比)



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」

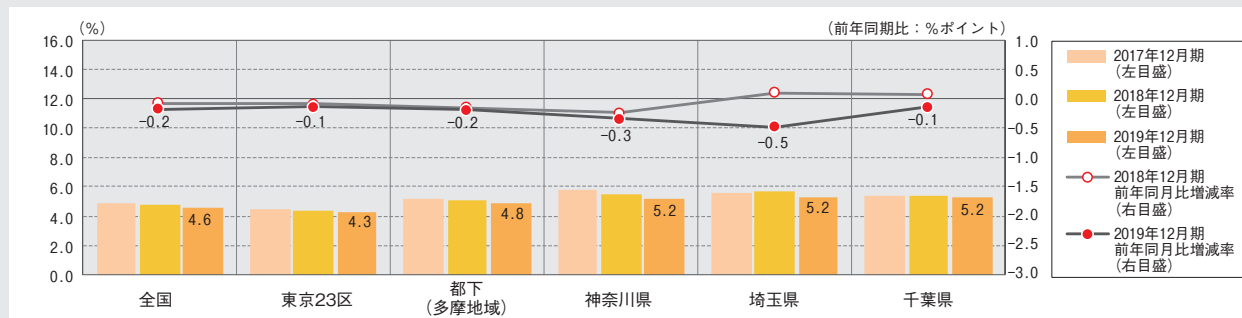
図2 総人口の推移



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2020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

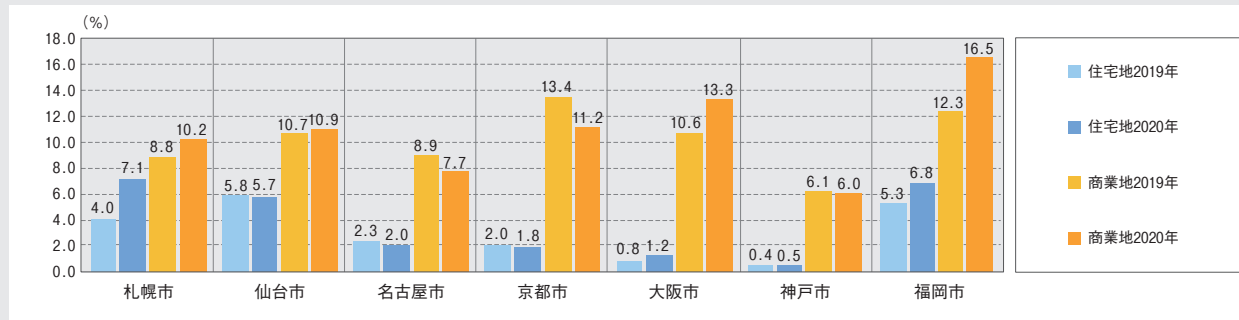
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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)

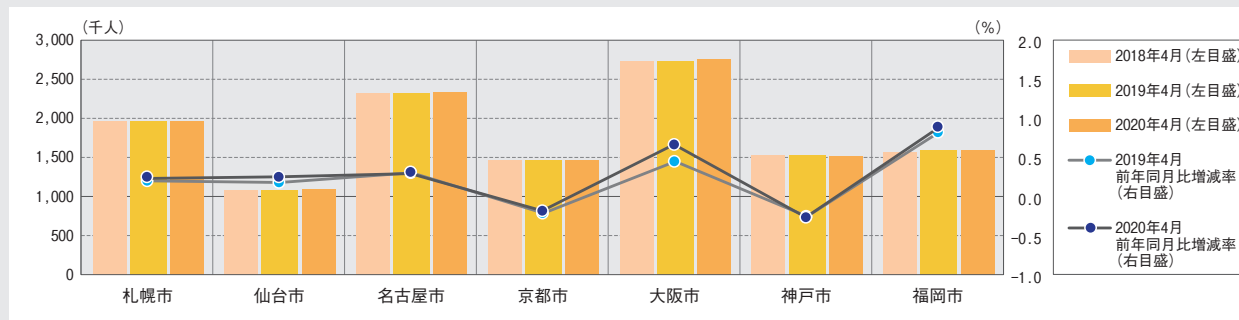
図4 用途別平均地価(前年比)



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」

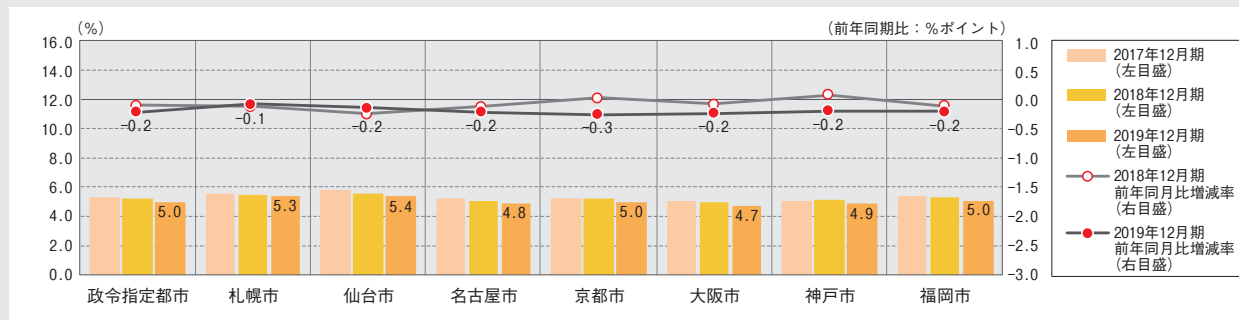
図5 総人口の推移



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2020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。

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。

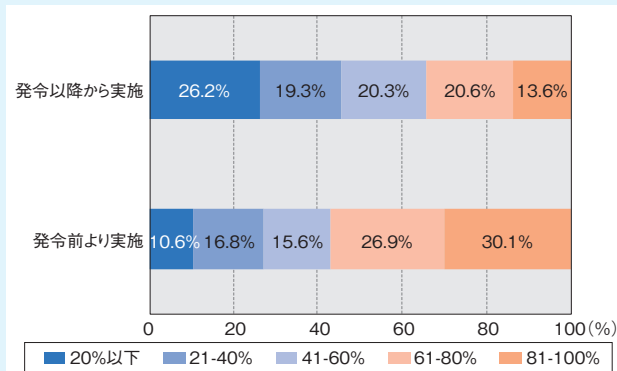
注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

テレワークの活用状況と今後の活用意向(東京23区)

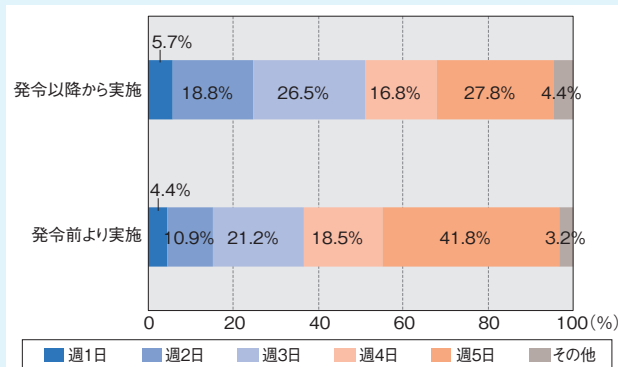
東京商工会議所の調査によると、テレワークを実施している東京23区内の企業のうち、緊急事態宣言以降にテレワークを実施した企業は全体の52.7%を占めており、緊急事態宣言以降、テレワークが急速に普及したことが分かります。緊急事態宣言前からテレワークを実施している企業ほど、テレワークを利用する従業員の割合や頻度が高く、通信環境などテレワークの環境が整っていたことが一因と考えられます〔図表1、2〕。企業の今後のテレワークの活用意向は、新型コロナウイルスの感染者数が多く、大企業が集積する南関東(P2の東京圏と同義)で35.0%、次いで近畿が25.5%と多い反面、地方ではテレワークの活用を本格化する意向が少ないことが分かります〔図表3〕。また、東京23区では、テレワーク経験者の60.7%がテレワーク中心の勤務形態を希望しています〔図表4〕。

(以上、都市未来総合研究所 正村美里)

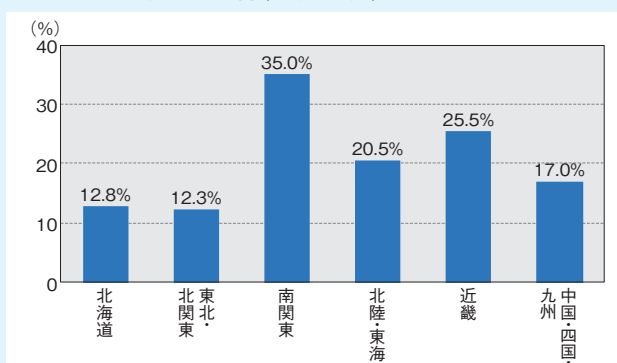
〔図表1〕テレワークを実施している従業員の割合(東京23区)



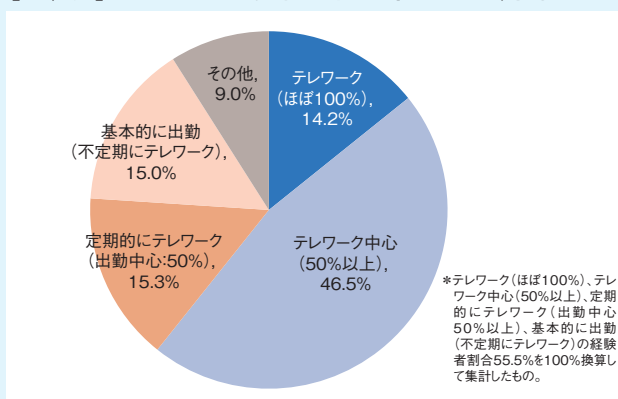
〔図表2〕テレワークの実施頻度(東京23区)



〔図表3〕「テレワークの環境整備を進め、活用を本格化する」と回答した割合(複数回答)



〔図表4〕テレワーク経験者の利用希望頻度(東京23区)



データ出所: 図表1～2は東京商工会議所「『テレワークの実施状況に関する緊急アンケート』調査結果(2020/6/17)」、

図表3は独立行政法人労働政策研究・研修機構「『新型コロナウイルス感染症が企業経営に及ぼす影響に関する調査』結果(2020/7/16)」、

図表4は内閣府「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査(2020/6/21)」

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 2020.10

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。