

4

April, 2021

不動産マーケットレポート

- 2020年に減少した東京圏の
分譲マンション着工戸数は
回復に向かう見込み 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
- 近畿圏の分譲マンション着工戸数は
3年連続で2万5千戸台を維持 . . . 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)

2020年に減少した東京圏の分譲マンション

東京圏^{※1}の分譲マンションの2020年の着工戸数は、前年比9.2%減少しました。四半期別ではⅠ期^{※2}に24.5%減少した後、Ⅱ期、Ⅲ期は前年同期並みで推移しましたが、Ⅳ期には減少に転じました。新型コロナウイルス感染症の影響による景気回復の遅れなど、厳しい環境は続くと考えられますが、低金利や住宅ローン減税の継続などによって需要は底堅く推移していることから、2020年の水準に比べ回復に向かうと見込まれます。

●東京圏の分譲住宅着工戸数は前年比12.1%減少

東京圏の2020年の新設住宅着工戸数は283,460戸（対前年比8.2%減）となり、世界金融危機の影響を受けた2010年の289,760戸以来、10年ぶりに30万戸を下回りました。2019年10月の消費税率引き上げ（8%→10%）による影響に加え、新型コロナウイルスの感染拡大による経済環境の急激な変化や営業自粛などから、住宅建設計画の進捗に影響を及ぼしたことが要因と考えられます。

利用関係別ではいずれも前年に比べて減少し、特に分譲住宅は対前年比12.1%減少となり、持家（6.4%減）

と貸家（5.2%減）に比べて大幅に減少しました〔図表1〕。

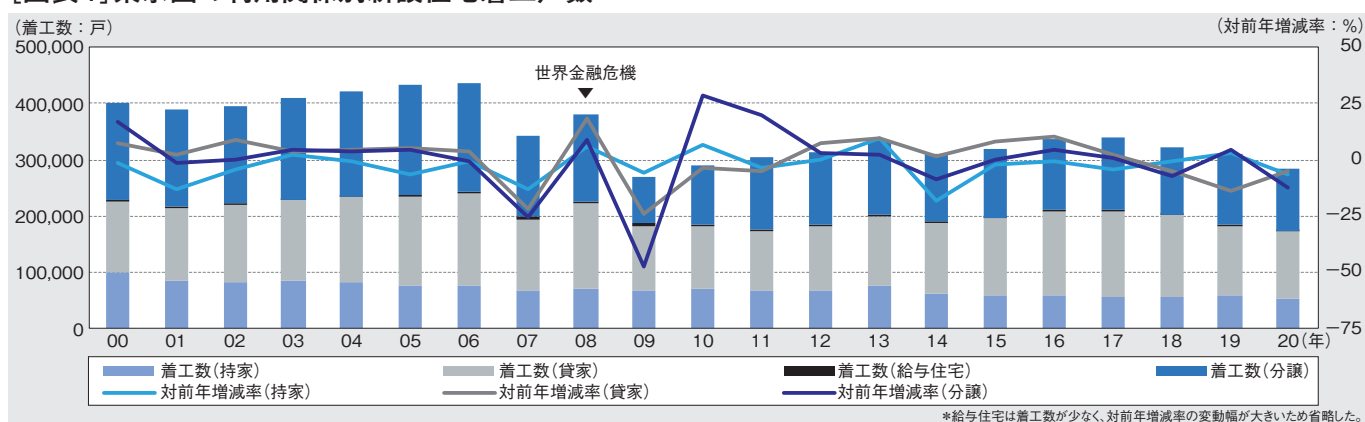
●東京圏の分譲マンションの着工戸数が2020年Ⅳ期には対前年同期比減少に転じた

東京圏の分譲住宅のうち、分譲マンションの着工戸数は対前年比9.2%減少、一戸建も14.2%減少しました。分譲マンションと分譲一戸建の着工戸数がいずれも前年比で減少したのは、消費税率が5%から8%に引き上げられた2014年以来です〔図表2〕。

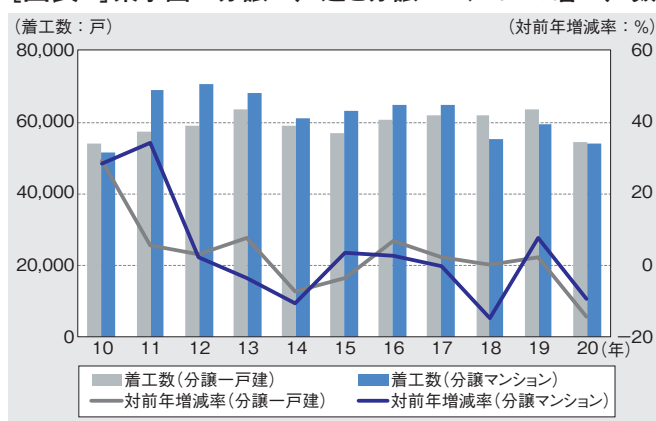
※1：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

※2：Ⅰ期：1～3月、Ⅱ期：4～6月、Ⅲ期：7～9月、Ⅳ期：10～12月

〔図表1〕東京圏の利用関係別新設住宅着工戸数



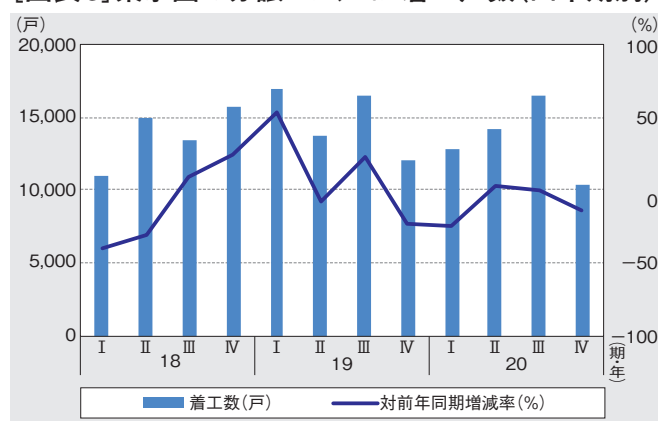
〔図表2〕東京圏の分譲一戸建と分譲マンションの着工戸数



*着工戸数は、建築基準法第15条第1項の規定により、建築主からの届け出を基に集計したものの内訳の定義は以下の通り。

- ・持家：建築主が自分で居住する目的で建築する住宅
- ・貸家：建築主が賃貸する目的で建築する住宅
- ・給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築する住宅

〔図表3〕東京圏の分譲マンション着工戸数(四半期別)



- ・分譲住宅：建て売り又は分譲の目的で建築する住宅
- ・分譲一戸建：分譲住宅のうち、建て方が一戸建（1つの建築物が1住宅であるもの）
- ・分譲マンション：分譲住宅のうち、建て方が共同住宅（一つの建築物内に2戸以上の住宅があって、広間・廊下若しくは階段等の全部又は一部を共有するもの）で、かつ構造が鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造のもの

図表1～3のデータ出所：国土交通省「建築着工統計」

ン着工戸数は回復に向かう見込み

分譲マンションの四半期別着工戸数は、2019年Ⅳ期と2020年Ⅰ期に対前年同期比20%超減少した後、Ⅱ期、Ⅲ期は前年同期並みに推移したものの、Ⅳ期は減少に転じました[図表3]。

●2021年の分譲マンション着工戸数は回復に向かう見込み

東京圏の2020年の新築分譲マンション供給戸数は27,228戸に減少したものの、初月契約率は66.0%に持ち直し、平均価格は6千万円台に上昇しました[図表4、5]。

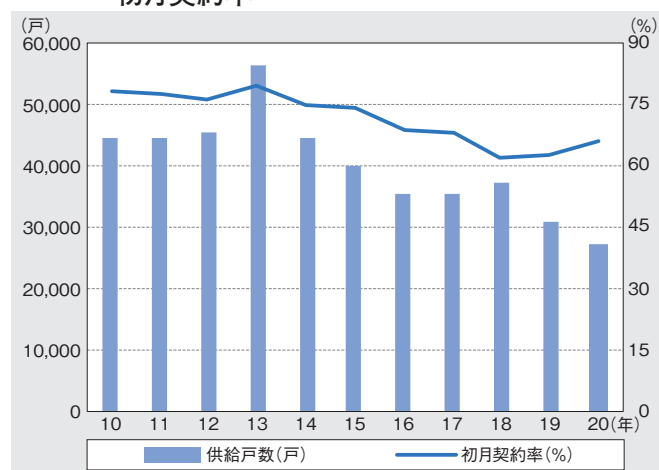
中古マンションの成約件数も35,825戸で前年比6.0%減少したものの、2016年以降5年連続で3万5千戸を上回っています。成約平均価格が3,599万円で8年連続上昇する一方、新規登録件数は前年比11.3%減少して新たな売却物件が減少するなど、売り手サイドに有利な

市場となりました[図表6、7]。

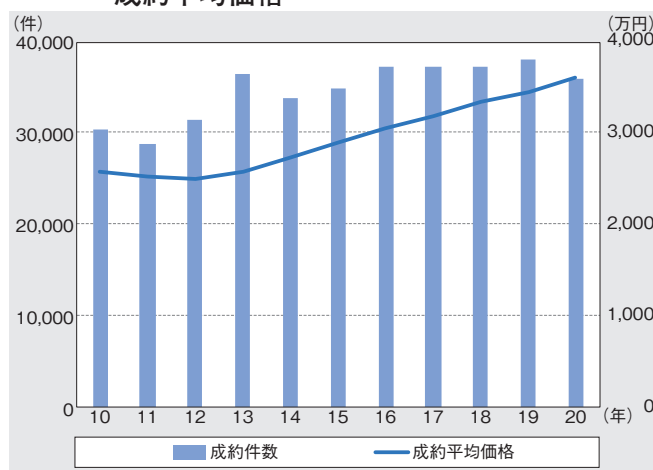
不動産経済研究所は、2021年の新築分譲マンションの供給について、引き続き都区部のタワーマンション等の大規模物件がけん引し、郊外エリアでもタワーマンションの供給が予定されていることなどから供給戸数は31.1%増の3.2万戸と予測しています。

新型コロナウイルス感染症の影響による景気回復の遅れが長引くなど、厳しい環境は続くと考えられますが、東京圏の分譲マンション市場は低金利や住宅ローン減税、テレワークの拡大等による新たな需要喚起などによって需要は底堅く推移するとみられます。そのため、2021年の着工戸数は、消費税率引き上げと新型コロナウイルス感染拡大の影響で減少した2020年からは回復に向かうと見込まれます。（以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘）

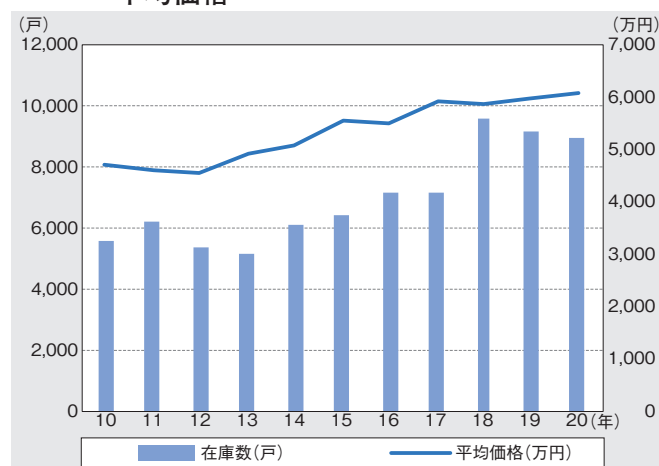
[図表4] 東京圏の新築分譲マンションの供給戸数・初月契約率



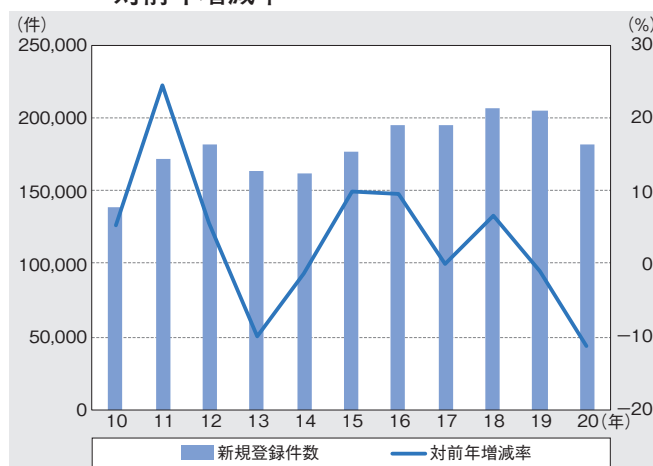
[図表6] 東京圏の中古マンションの成約件数・成約平均価格



[図表5] 東京圏の新築分譲マンションの在庫戸数・平均価格



[図表7] 東京圏の中古マンションの新規登録件数・対前年増減率

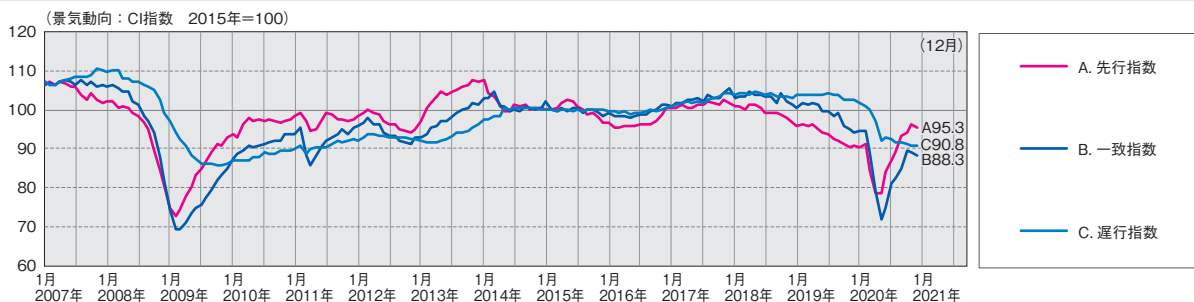


図表4と図表5のデータ出所：株式会社不動産経済研究所「首都圏の分譲マンション市場動向」

図表6と図表7のデータ出所：公益財団法人東日本不動産流通機構「マーケットウォッチ」

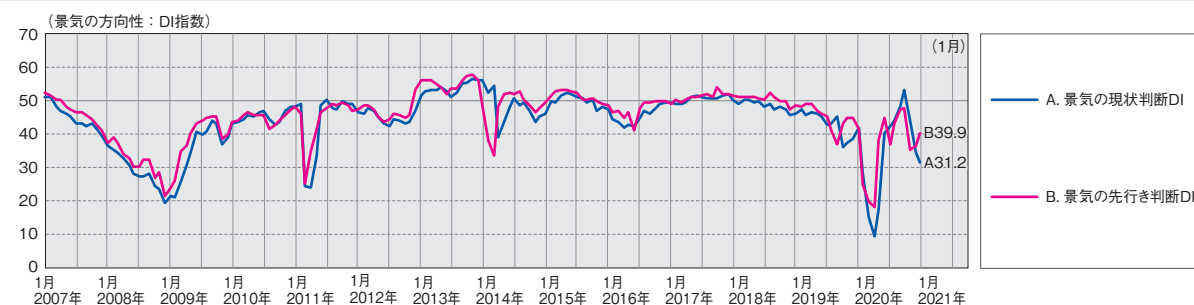
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



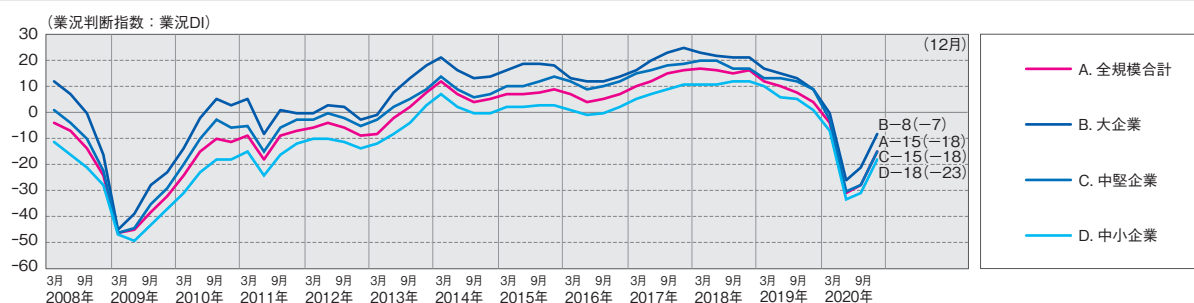
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

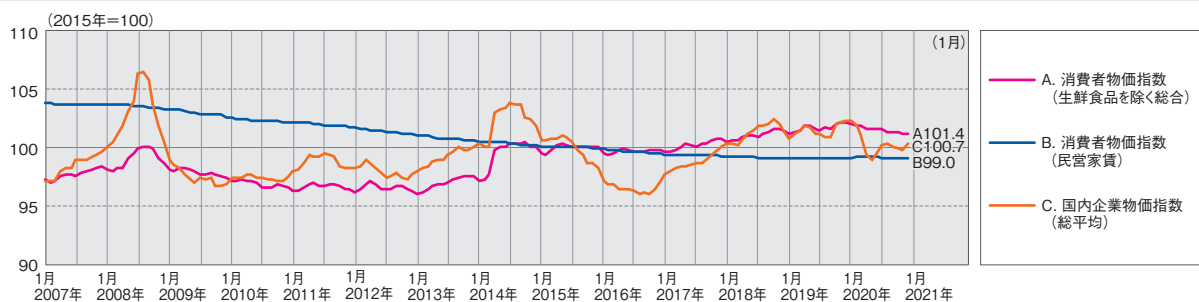
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方性性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

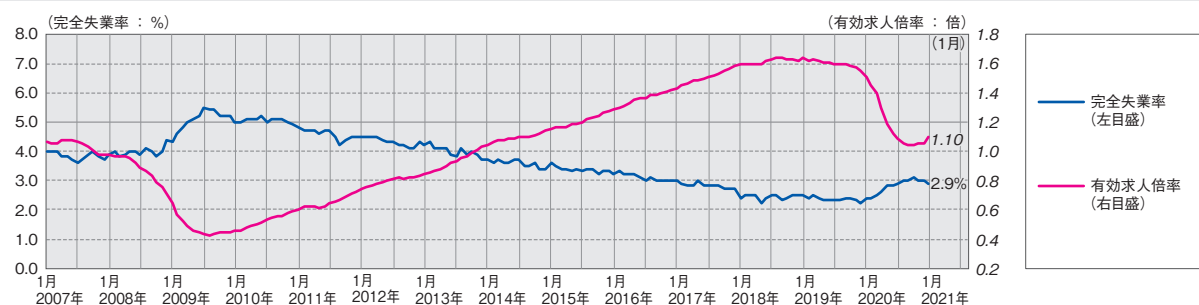
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

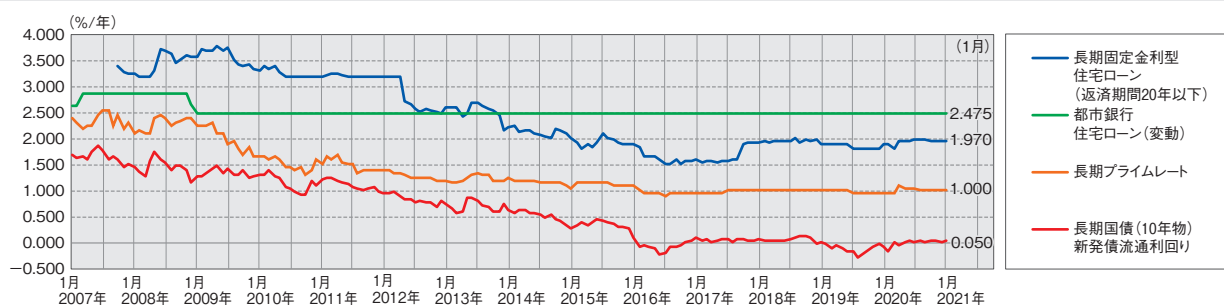
図5 雇用情勢



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：総務省統計局「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。

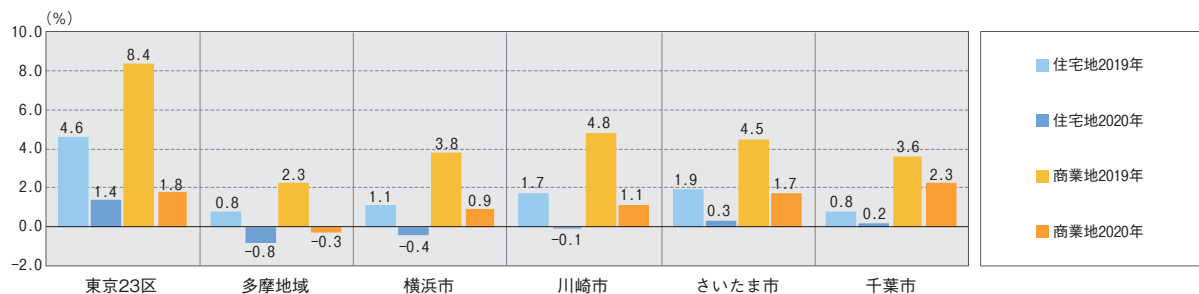
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

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

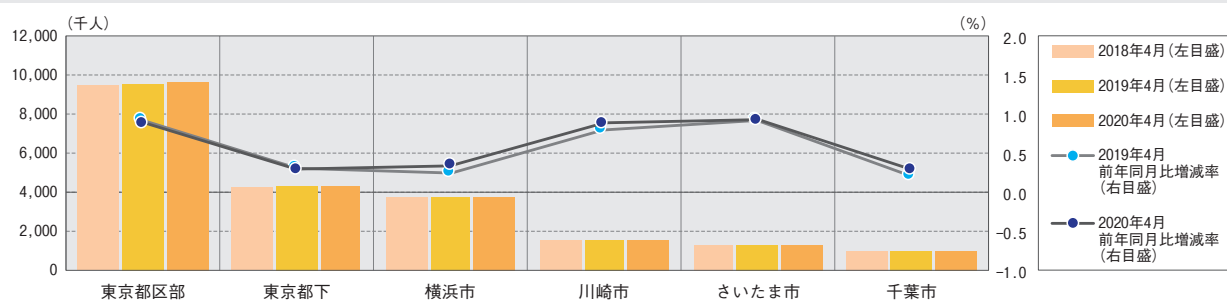
東京圏

図1 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

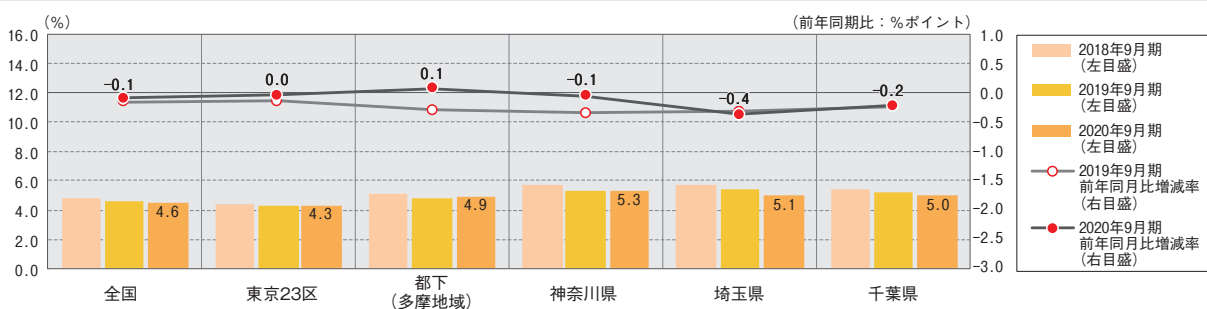
図2 総人口の推移



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]



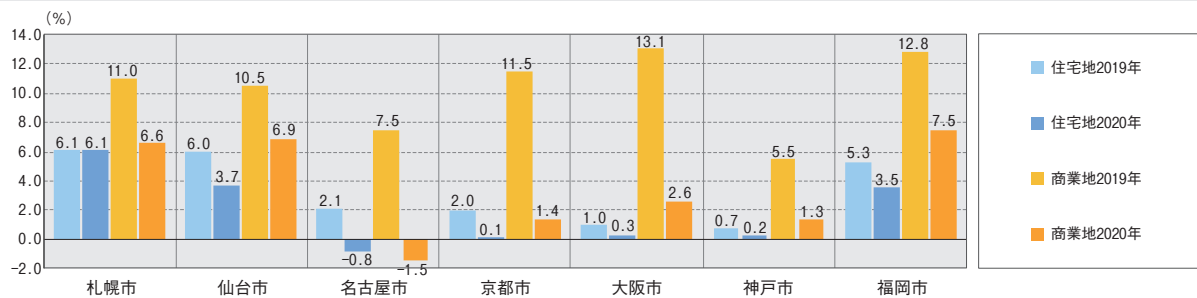
注：各投資法人の2020年9月末までの決算資料による。

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 (公示地価あるいは基準地価を使用)	：「地価公示」の公示地価は、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」の基準地価は、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。

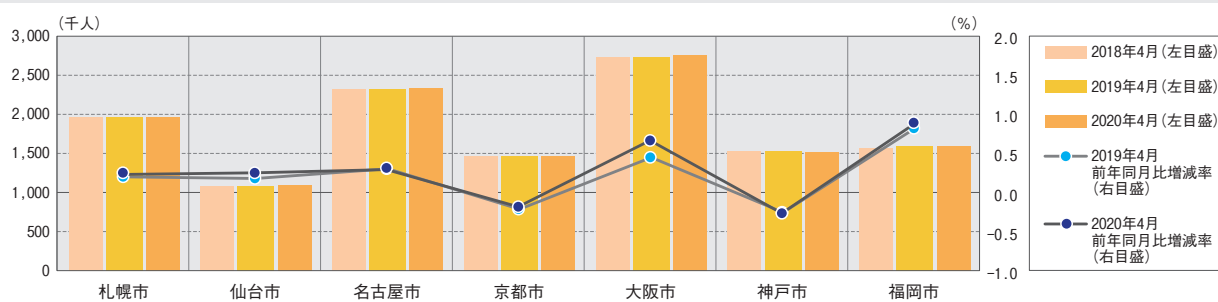
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

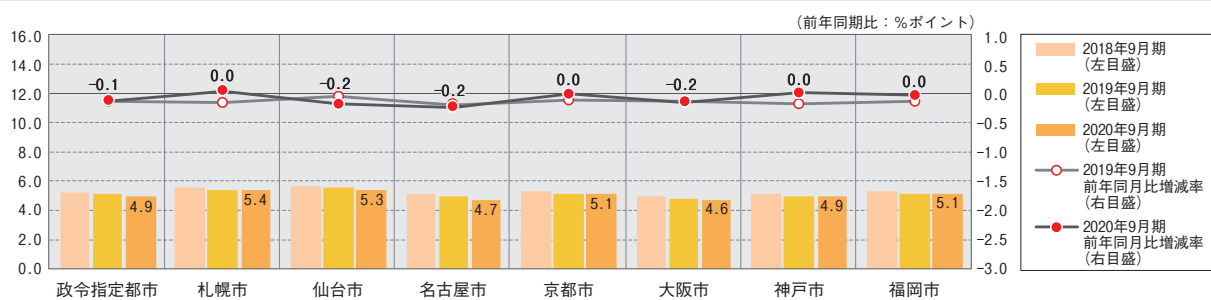
図5 総人口の推移



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2020年9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
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、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」の基準地価は、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

近畿圏の分譲マンション着工戸数は3年連続で2万5千戸台を維持

近畿圏^{※1}の2020年の新設住宅着工戸数は129,957戸となり、2011年(125,223戸)以来、9年ぶりに13万戸を下回りました。利用関係別では、持家が対前年比10.2%減少、貸家が6.6%減少する一方、分譲は1.9%の減少にとどまりました〔図表1〕。

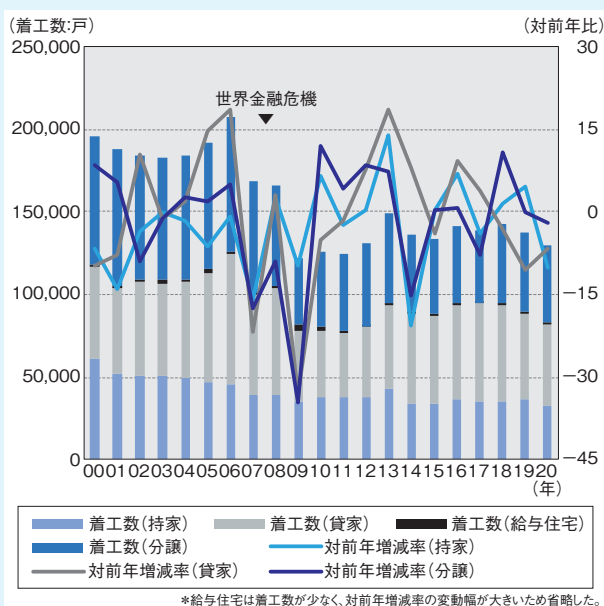
分譲住宅のうち、分譲一戸建の着工戸数は対前年比6.1%減少しましたが、分譲マンションは前年比1.9%増加して25,773戸となり、3年連続して2万5千戸台で推移しました〔図表2〕。近畿圏の分譲マンションの初月契約率は2010年以降70%超が続き、平均価格や㎡単価も上昇傾向で推移するなど、販売は好調であったことから、2020年は京都府や兵庫県で着工戸数が増加しました。

近畿圏の2021年の分譲マンション供給は、大阪市部の超高層マンションの供給が2021年も継続する見通しであることなどから、前年比29.5%増の1.8万戸が見込まれます(株式会社不動産経済研究所による予測)。

(以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘)

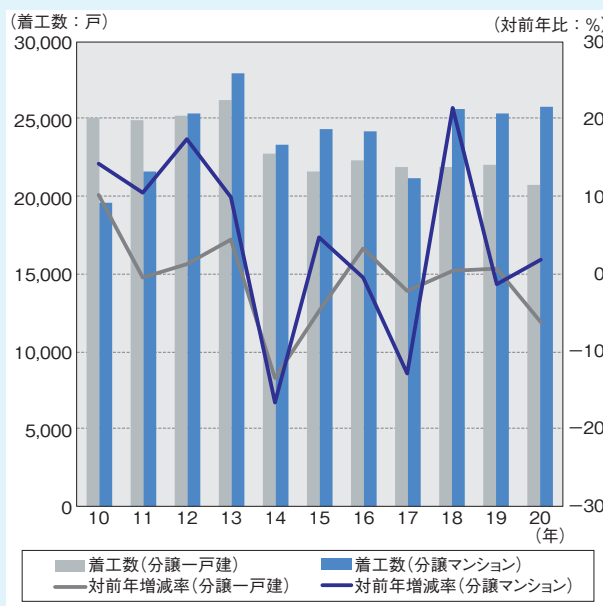
※1：大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県

〔図表1〕近畿圏の利用関係別新設住宅着工戸数・対前年比



*着工戸数は、建築基準法第15条第1項の規定により、建築主からの届け出を基に集計したものの内訳の定義は以下の通り。
・持家：建築主が自分で居住する目的で建築する住宅
・貸家：建築主が賃貸する目的で建築する住宅
・給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築する住宅

〔図表2〕近畿圏の分譲一戸建と分譲マンション着工戸数・対前年比



・分譲住宅：建て売り又は分譲の目的で建築する住宅
・分譲一戸建：分譲住宅のうち、建て方が一戸建(1つの建物が1住宅であるもの)
・分譲マンション：分譲住宅のうち、建て方が共同住宅(一つの建築物内に2戸以上の住宅があって、広間・廊下若しくは階段等の全部又は一部を共有するもの)で、かつ構造が鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造のもの

図表1と図表2のデータ出所：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 2021.4

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。