

9

September, 2021

不動産マーケットレポート

- 東京圏における超高層マンションの
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
- 大阪圏における超高層マンションの
供給動向 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
橋本 陽介 TEL.03-4335-0940 (代表)

東京圏における超高層マンションの供給動向

東京圏における超高層マンション（20階以上。以下、同じ）の完成戸数は、2011年～2020年で全国の58%、2021年～2024年では61%を占めると見込まれています。マンション開発適地が少なく、開発用地の取得競争が激しい中、再開発事業に伴う超高層マンション建設で住戸数を大量供給する事例が多くみられるようになりました。本稿では、超高層マンションの供給動向とともに、デベロッパーが再開発事業に参画し超高層マンションを供給している事例を整理しました。

●2021年～2024年の超高層マンションの供給戸数(年平均)は過去10年の水準を上回る

(株)不動産経済研究所の調査(2021年3月末時点)によると、全国の超高層マンションの完成戸数は、2011年以降毎年1万戸～2万戸程度で推移しており、2011年～2020年の合計は497棟、139,916戸(年平均は50棟、13,992戸)でした。2021年から2024年の合計は185棟、62,909戸(予定含む。以下、2021年以降の完成棟数・戸数は予定を含む)と見込まれています。年平均は46棟、15,727戸となり、戸数は現在公表されている予定数だけでも過去10年の水準を上回ります[図表1]。

●2021年～2024年の東京圏の超高層マンション1棟当たりの戸数は420戸の見込み

地域別では、東京圏が2011年～2020年の全国の棟数の52%、戸数の58%を占め、2021年～2024年では、それぞれ50%、61%を占めると見込まれています。全国の超高層マンションの1棟当たりの戸数は、2011年～2020年の282戸から2021年～2024年は340戸に増加するのに対し、東京圏では314戸から420戸の増加となり、他の地域に比べて戸数規模が大きく増加率も大きいことがわかります[図表2]。この要因の一つとして、東京都区部を中心に再開発事業による戸数規模の大きな超高層マンションの供給が多いことが考えられます。

●東京圏の超高層マンションの完成棟数・戸数の7割弱は都区部

東京圏の超高層マンションのうち、都区部で供給された物件の割合が、2011年～2020年に完成した総棟数の67%、総戸数の65%を占め、2021年～2024年も同様にそれぞれ67%、69%になると見込まれています[図表3、4]。

都心を中心にマンション用地取得競争が激しい中、事業期間は長くなるものの、利便性の高い立地でまとまった戸数の供給が見込める、市街地再開発事業への参画やマンション建替え事業に取り組むデベロッパーが多くみられるようになりました。

●デベロッパーが再開発事業に参画してマンション供給戸数を確保

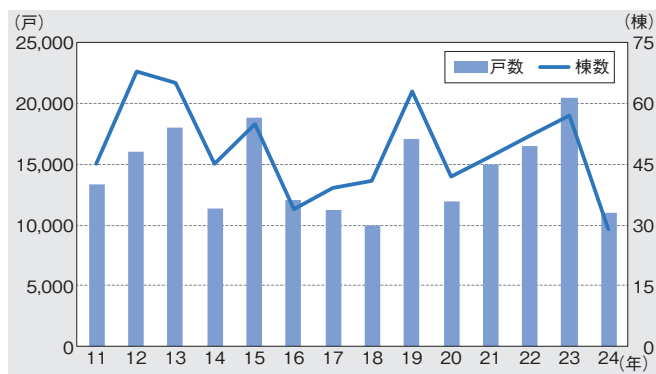
[図表5]は、東京都区部で事業中あるいは事業予定の再開発事業のうち、住宅戸数(予定を含む)が1,000戸以上の超高層マンションの主な事例を整理したものです。

デベロッパーが再開発事業の参加組合員^{※1}などとして再開発事業に参画し、マンション供給戸数を確保している事例が多くみられます。

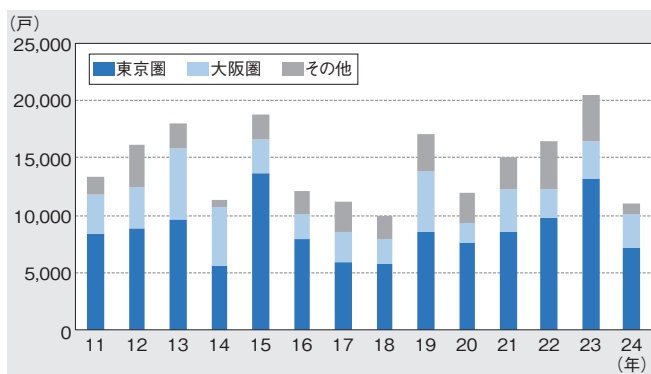
(以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘)

※1：組合施行の市街地再開発事業で、組合員になる土地、建物の権利を有しないが、市街地再開発組合の定款に定められ、保留床の取得予定者として、組合員と共同して市街地再開発事業を行う者。

[図表1] 全国の超高層マンション完成棟数・戸数(予定含む)

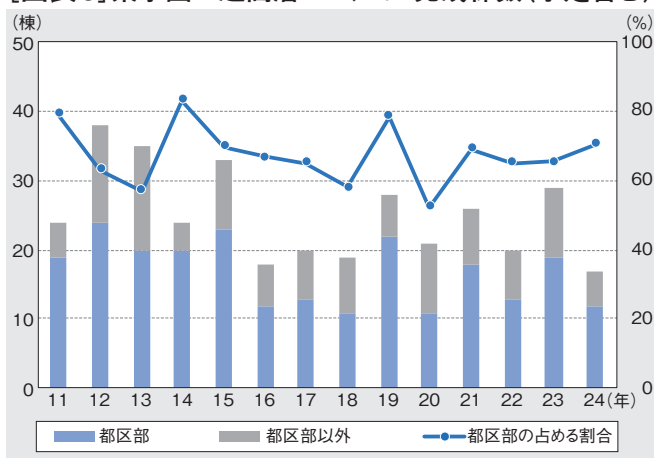


[図表2] 全国の地域別超高層マンション完成戸数(予定含む)

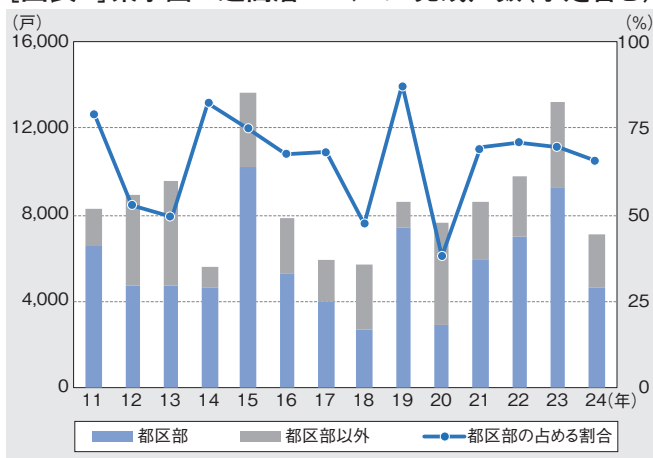


図表1、2のデータ出所：(株)不動産経済研究所「超高層マンション動向2021」(2021年3月末時点判明分)

[図表3] 東京圏の超高層マンション完成棟数(予定含む)



[図表4] 東京圏の超高層マンション完成戸数(予定含む)



図表3,4のデータ出所: (株)不動産経済研究所「超高層マンション動向2021」(2021年3月末時点判明分)

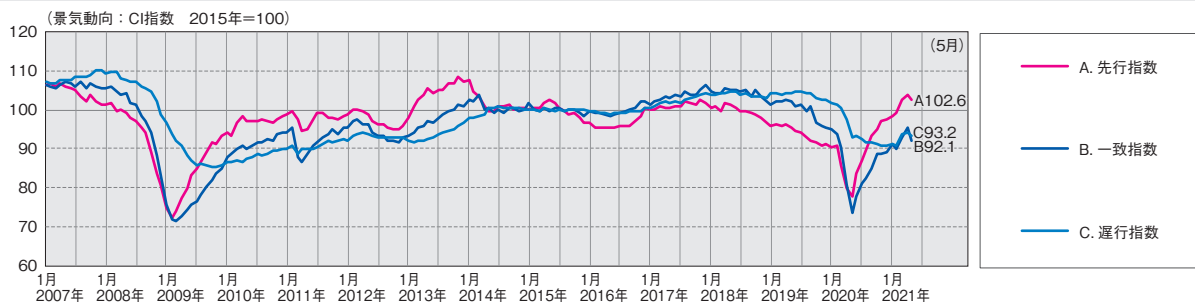
[図表5] 東京都区部の再開発事業における超高層マンションの事例(事業中、事業予定で住宅戸数が1,000戸以上)

地区名 (マンション名)	施行区域の所在	区域面積 (ha)	施行者等	最高階数	住宅戸数 (戸)	竣工予定
勝どき東 (パークタワー勝どき サウス・ミッド、ほか にB棟)	中央区勝どき二丁目、四丁目	3.7	勝どき東地区市街地再開発組合(参加組合員:三井不動産レジデンシャル、特定業務代行者:鹿島建設、清水建設)	A1棟:58階、 A2棟:45階 B棟:29階	約3,255	A1棟、A2棟: 2023年8月 B棟:2028年度
晴海五丁目西 (HARUMI FLAG)	中央区晴海五丁目	18.0	東京都(個人施行)、特定建築者11社(三井不動産レジデンシャル・三菱地所レジデンス・野村不動産・住友不動産・住友商事・東急不動産・東京建物・エヌ・ティ・ティ都市開発・新日鉄興和不動産(2019年4月「日鉄興和不動産」に社名変更)・大和ハウス工業・三井不動産)	5街区、6街区の タワー棟:50階	約5,650	事業完了: 2025年度
豊海	中央区豊海町、勝どき六丁目	2.0	豊海地区市街地再開発組合(参加組合員:三井不動産レジデンシャル、東急不動産、東京建物、野村不動産、三菱地所レジデンス、清水建設。特定業務代行者:清水建設)	54階	2,097	2026年度
虎ノ門・麻布台	港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目、六本木三丁目	8.1	虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合(参加組合員:森ビル、日本郵便)	A街区:65階 B-1街区:64階 B-2街区:53階	約1,430	2022年度
白金一丁目東部北 (SHIROKANE The SKY)	港区白金一丁目	1.7	白金一丁目東部北地区市街地再開発組合(参加組合員:東京建物、長谷工コーポレーション、住友不動産、野村不動産、三井不動産レジデンシャル)	45階	約1,247	2023年
三田小山町西	港区三田一丁目	2.5	三田小山町西地区市街地再開発組合(参加組合員予定者:三井不動産レジデンシャル、日鉄興和不動産、三菱地所レジデンス、首都圏不燃建築公社。事業協力者は戸田建設と大成建設)	北街区:44階	1,453	2026年度
西新宿三丁目西	新宿区西新宿二丁目、三丁目、四丁目	4.8	西新宿三丁目西地区第一種市街地再開発準備組合(事業推進協力者:野村不動産、住友商事、東京建物、首都圏不燃建築公社、事業協力者:前田建設工業)	A-1街区 北棟:65階 A-1街区 南棟:65階	約3,200	2029年度
南池袋二丁目C	豊島区南池袋二丁目	1.7	南池袋二丁目C地区市街地再開発組合(参加組合員:都市再生機構、住友不動産、野村不動産)	北街区:52階、 南街区:47階	約1,499	2025年12月
西日暮里駅前	荒川区西日暮里五丁目	1.2	西日暮里駅前地区市街地再開発準備組合(事業協力者:野村不動産、三菱地所レジデンス)	47階	約1,000	2026年度

出所:東京都の「市街地再開発事業地区一覧」(東京都WEB、令和2年9月30日現在)を基に、不足情報は地方公共団体公表資料、事業者リリース、新聞報道等に基づき作成。住宅戸数の「約」の有無は、出所資料の表記のまま記載した。

■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



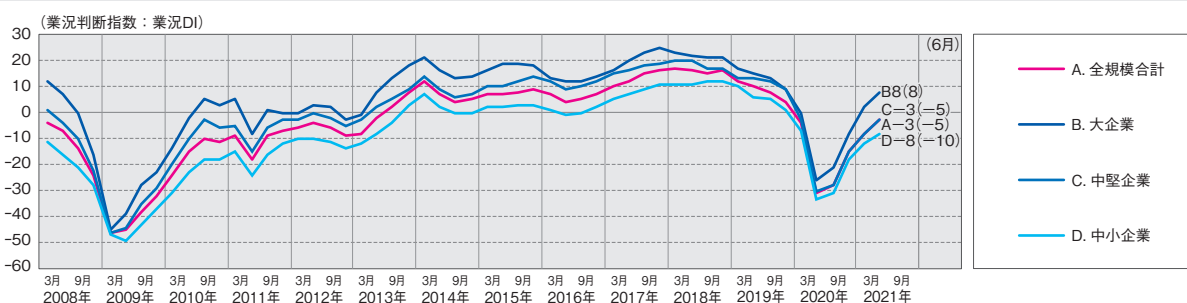
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

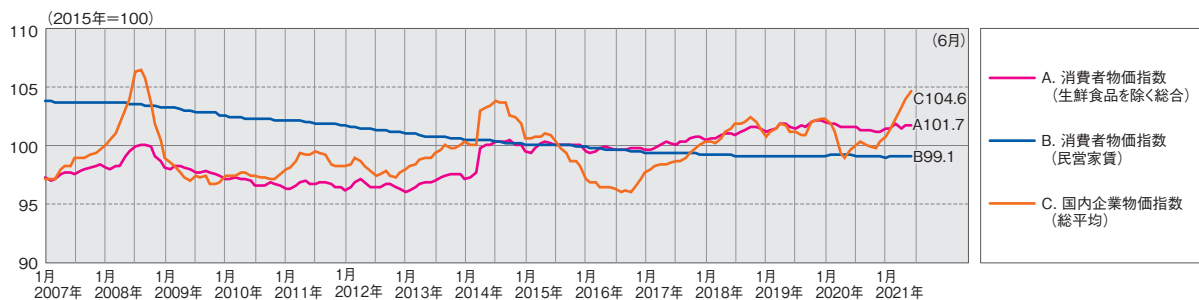
景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数: 50 = 変わらない・横ばい, 50より高い = 良くなる, 50より低い = 悪くなる)

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。

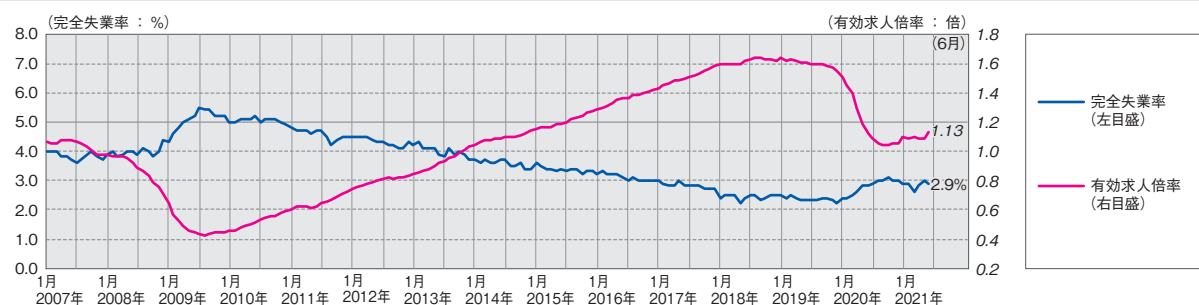
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

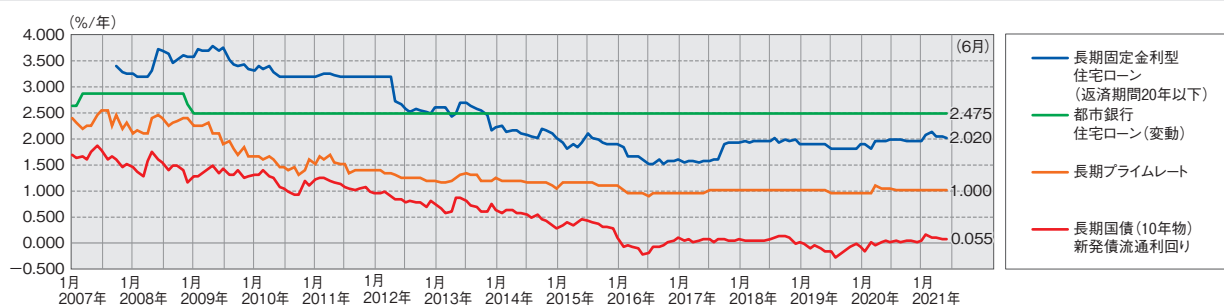
図5 雇用情勢



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

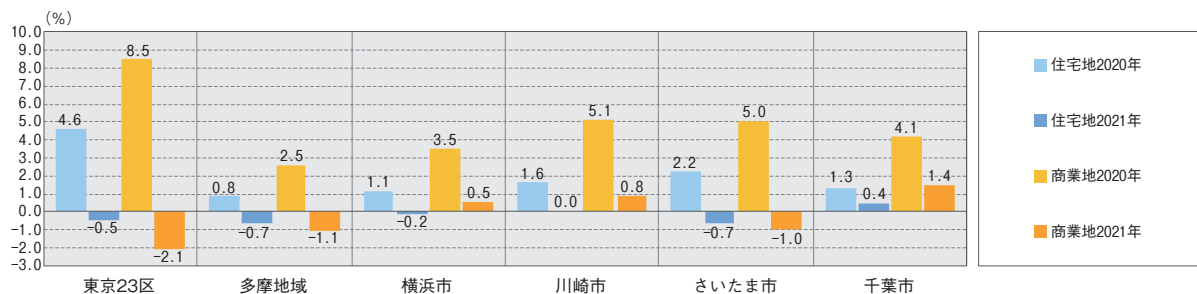
- ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
- ：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。
- ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
- ：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。
- ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
- ：個人向け都市銀行住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

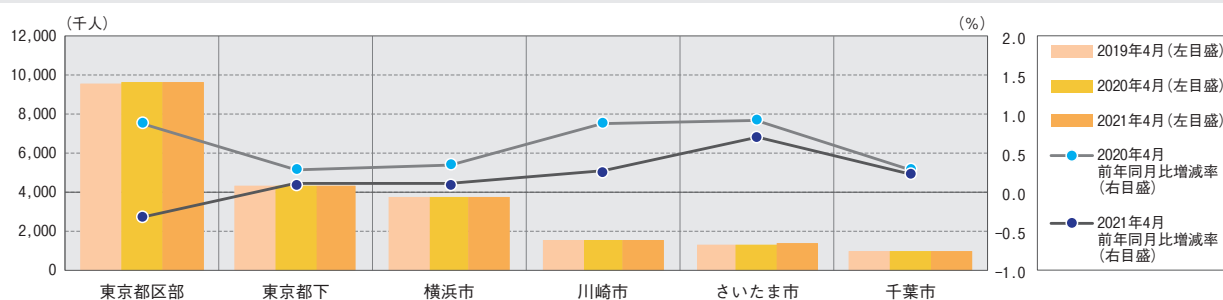
東京圏

図1 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

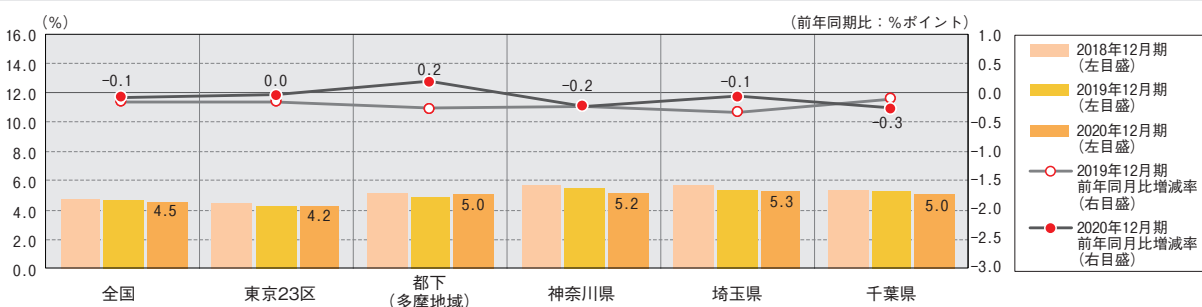
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2021年4月1日の値は令和2年国勢調査結果を基礎数値とする予定であるため暫定値が開示されているが、横浜市と川崎市は、2021年4月1日の暫定値が未開示であるため2020年9月1日時点の値で代用した。)

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]



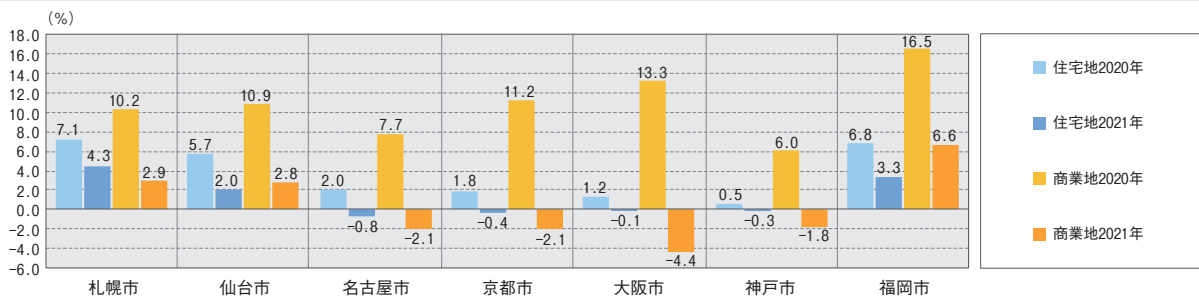
注：各投資法人の2020年12月期末までの決算資料による。

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。

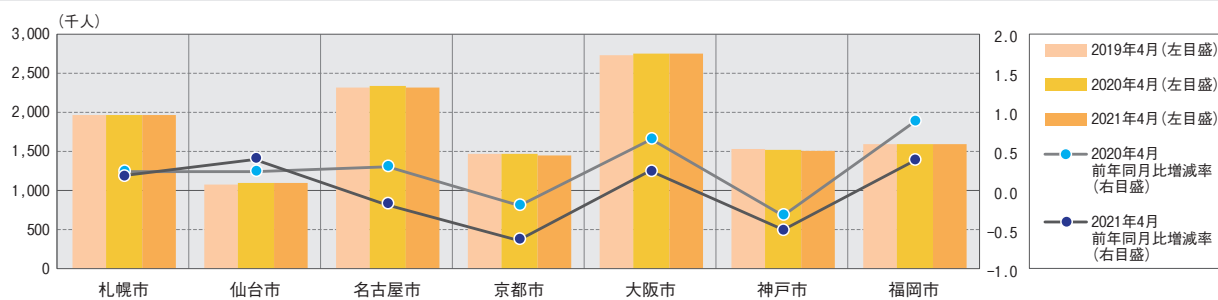
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

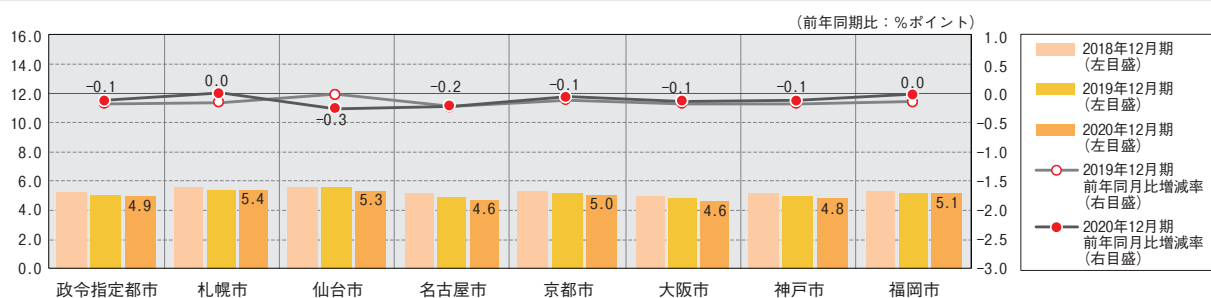
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2021年4月1日の値は令和2年国勢調査結果を基礎数値とする予定であるため暫定値が開示されているが、札幌市と仙台市および福岡市は、2021年4月1日の暫定値が未開示であるため2020年9月1日時点の値で代用した。)

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。

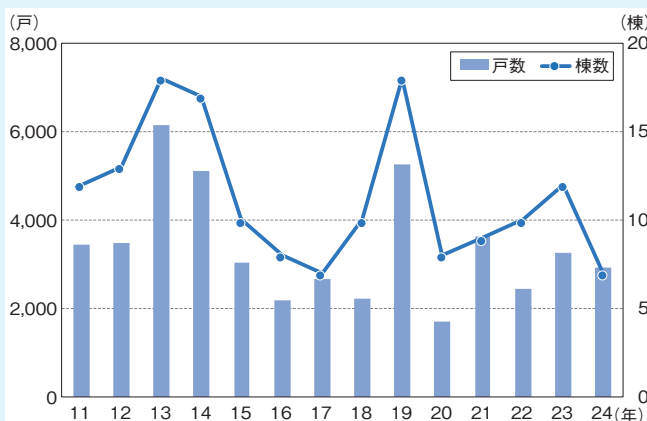
注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

大阪圏における超高層マンションの供給動向とともに、大阪市内の主な超高層マンションの事例を整理しました。
(株)不動産経済研究所の調査によると、大阪圏で2011年～2020年に完成した超高層マンション(20階以上)は121棟、35,159戸で、全国の棟数の24%、戸数の25%を占めました。2021年～2024年は38棟、12,269戸、年平均では約10棟、約3,000戸の供給が見込まれています(2021年3月末時点判明分)[図表1]。

大阪市は東京都区部に比べ再開発事業の件数が少なく、対象となる敷地は、デベロッパーが商業施設やオフィスビル、ホテルの跡地を取得した事例、区役所跡地の開発事業者として選定された事例などがみられます[図表2]。

(以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘)

[図表1] 大阪圏の超高層マンション完成棟数・戸数(予定含む)



データ出所：(株)不動産経済研究所「超高層マンション動向2021」(2021年3月末時点判明分)

[図表2] 大阪市内の主な超高層マンションの事例(総戸数500戸以上、2020年以降竣工(予定含む))

名称	所在	地上階数	住宅戸数	竣工時期	売主	敷地の主な従前建物等
プランズタワー梅田North	北区豊崎3丁目	50	653	2020年1月	東急不動産、住友商事、住友不動産	「東洋ホテル」(2006年「ラマダホテル大阪」に改称)
グランドメゾン新梅田タワー THE CLUB RESIDENCE	北区大淀南2丁目	51	871	2021年7月	積水ハウス、三菱地所レジデンス、東急不動産、東京建物、エヌ・ティ・ティ都市開発、アサヒプロパティズ	朝日放送社屋・ホテルプラザ
シティタワー大阪本町	中央区備後町2丁目、安土町2丁目	48	855	2021年12月	住友不動産	「りそな銀行備後町別館」など計4棟のビル
梅田ガーデンレジデンス	北区曽根崎2丁目	56	584	2022年3月	住友不動産	市立大阪北小学校、市立曽根崎幼稚園
ローレルタワー堺筋本町	中央区久太郎町2丁目	44	511	2024年1月	近鉄不動産、大和ハウス工業、名鉄不動産、九州旅客鉄道、総合地所	商業施設「プロルート丸光」
もと淀川区役所跡地等活用事業	淀川区十三東1丁目	40	約660	2024年2月	(事業予定者) 阪急阪神不動産、高松建設	淀川区役所
(仮称)南堀江3丁目プロジェクト	西区南堀江3丁目	46	500	2024年10月	(建築主) 関電不動産開発	宝船冷蔵倉庫
うめきた2期(南街区)	北区大深町	51	約600	(全体開業) 2027年度	(事業者) 三菱地所、大阪ガス都市開発、オリックス不動産、関電不動産開発、積水ハウス、竹中工務店、阪急電鉄、三菱地所レジデンス、うめきた開発特定目的会社	JR大阪駅北側の旧貨物駅跡地
うめきた2期(北街区)		47	約600			

出所：事業者リリース、報道等。住宅戸数の「約」の有無は、出所資料の表記のまま記載した。

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