1
January,2022

不動産マーケットレポート

東京圏の住宅取得契約がコロナ前の水準に回復。賃貸借契約は未だ低調 ・・・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
一都三県への転入者数減少の主な要因は東京圏外からの転入者減に ・・・・・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）

東京圏の住宅取得契約がコロナ前の水準に

コロナ下の東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）では、住宅の契約数が減少しました。所有タイプ（新築マンション、中古マンション、新築戸建、中古戸建）と賃借タイプ（賃貸マンション、アパート）の別では、賃借タイプの契約数が低迷しているのに対し、所有タイプの契約数は直近ではコロナ前の水準を上回りました。

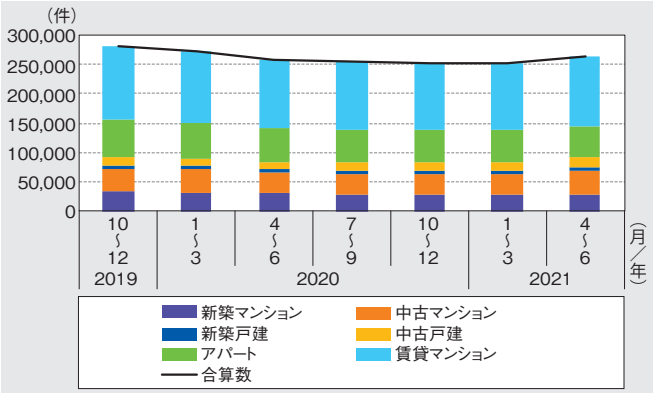
●全体の契約数は回復途中

新築マンション、中古マンション、新築戸建、中古戸建（以上、所有タイプ）および賃貸マンション、アパート（以上、賃借タイプ）の別に四半期ごとの直近1年間の契約数と、それぞれを合算した全体の契約数の推移を整理しました[※1]。全体の契約数はコロナ前の2019年10-12月期に比べて、ボトムとなった2021年1-3月期は10.0％減少でしたが、反転し直近の2021年4-6月期は5.8％減少まで回復しています［図表1、2］。

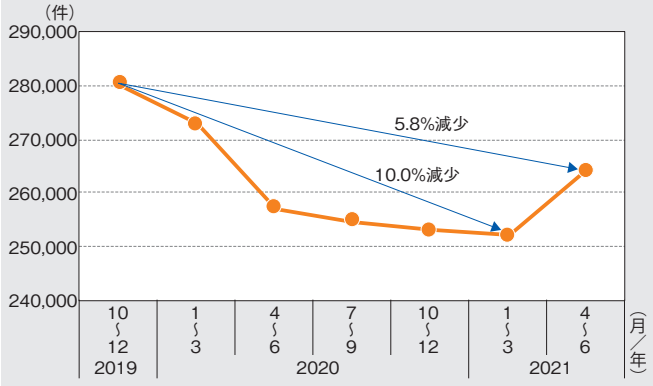
●賃借タイプの低迷が回復途中の大きな要因

所有タイプと賃借タイプに区分して契約数を比較すると大きな違いがみられます。コロナ禍によりどちらも減少しましたが、賃借タイプは所有タイプに比べ減少幅が大きくなっています［図表3］。

［図表1］住宅契約数（全体および住宅種類別）の推移



［図表2］全体の住宅契約数の変動状況



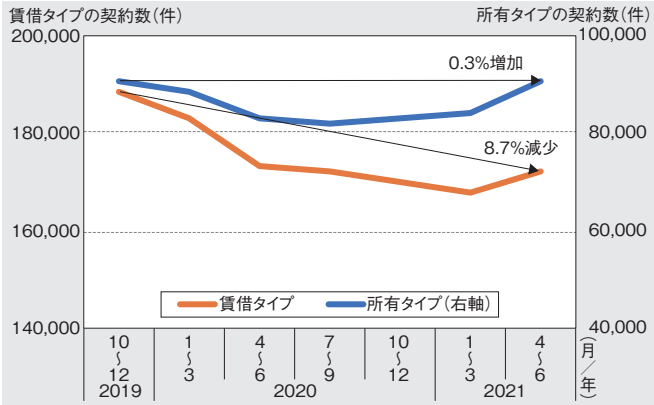
また、所有タイプの契約数は2020年7-9月期をボトムに反転、賃借タイプの契約数は2001年1-3月期をボトムに反転しており、賃借タイプの方が落ち込み期間が長期化となっています。コロナ前の2019年10-12月期と直近（2021年4-6月期）の契約数の増減率を比較すると、所有タイプの契約数は0.3％の増加、賃借タイプの契約数は8.7％の減少でした。全体の契約数がコロナ前の水準に回復してないのは、賃借タイプの契約数の低迷が大きな要因です。賃借タイプの住宅は機動的な移動の受け皿となるケースが多いと考えられ、入学・入社や転勤などによる移動を控える動きがあった結果とみられます。

●所有タイプの契約数はコロナ前の水準に

所有タイプの契約数は、直近ではコロナ前の水準に回復しています。

所有タイプの住宅種類別の契約内訳数の推移をみると、新築マンションを除き、コロナ禍発生後短期間で反転増となるなど比較的堅調な推移となっており、直近ではコロナ前の水準を上回っています［図表4］。新築マンションの契約数は低迷してますが、他の住宅種類が補っている形です。新築マンションの契約数の減少は取得候補となる新築マンションの新規供給戸数が少なかったことや価格が高止まりしていること[※2]が主な要因と考えられ、取得する住宅を新築マンションから中古マンションや中古戸建等に変更する動きがあったとみられます。

［図表3］所有タイプと賃借タイプの契約数の推移



図表1～3のデータ出所：新築マンション契約数は（株）不動産経済研究所「不動産経済通信」、「首都圏新築分譲マンション市場動向」に基づく、その他は（公財）東日本不動産流通機構「Market Watch」「首都圏賃貸居住用物件の取引動向」に基づく

回復。賃貸借契約は未だ低調

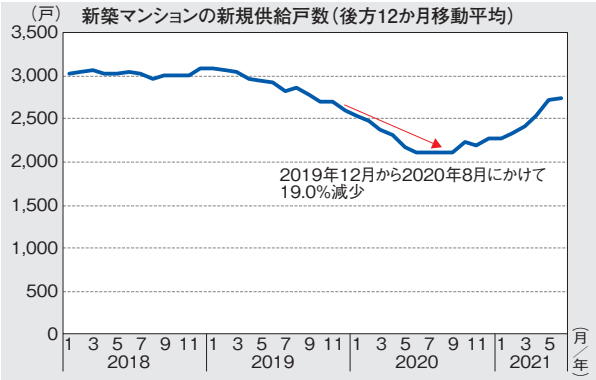
●賃借タイプの低迷は転入者数減が要因か

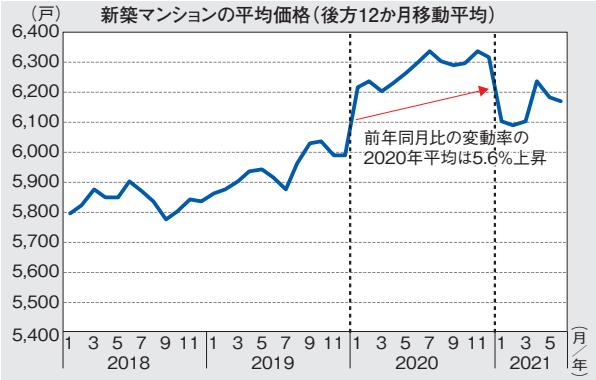
賃借タイプの住宅種類別の契約数の推移をみると、賃貸マンションとアパートは共に2021年1-3月期がボトムでコロナ前と比較してそれぞれ8.5%減少、17.4%減少となっており、どちらも直近ではコロナ前の水準には回復していません[図表5]。賃借タイプはコロナ禍の影響が強く、特にアパートがより強い影響を受けたと考えられます。

例年東京圏には、全国から転入者が集中し、その多くが賃借タイプの住宅の契約を行ったと考えられます。コロナ下では、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の転入者数合計※3が減少しました[図表6]。転入者数の減少が、賃借タイプの住宅契約数が低迷した背景になったと考えられます。　（以上、都市未来総合研究所　仲谷 光司）

※1：出所が異なる資料データでかつ悉皆調査ではないため、契約数に関してタイプ間の比較は行わない。なお、本稿で用いる新築マンションの契約数は、開示されるデータ用いて次の式で求められる値とした。また、新築マンション以外の契約数については、開示される成約件数を契約数と読み替えた。
　新築マンションの契約数＝前期の販売在庫数
　＋当期の新規供給戸数-当期の販売在庫数

※2：東京圏の新築マンションの新規供給戸数の後方12か月移動平均は、2019年12月では2,603戸/月であったが、2020年8月にかけて19.0％減少し2,108戸/月となった。また、平均価格の後方12か月移動平均の前年同月比の変動率は2020年平均（単純平均）で5.6％上昇であった。

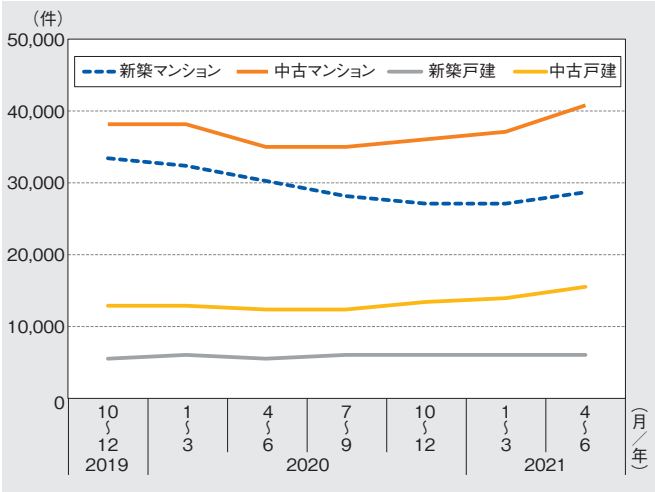




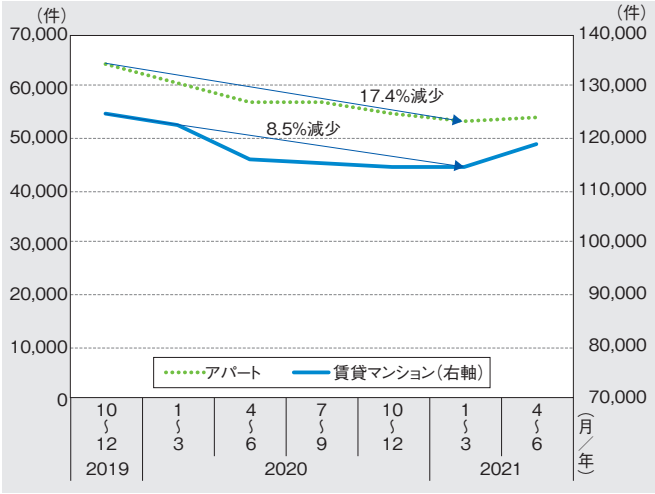
ともにデータ出所：（株）不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」

※3：全国から都道府県境を超えて東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県に住所を移した者の数の合計

[図表4] 所有タイプの契約数の推移

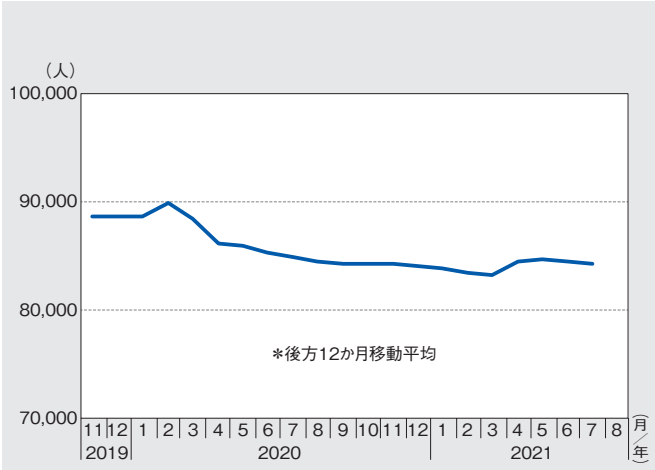


[図表5] 賃借タイプの契約数の推移



図表4、5のデータ出所：新築マンション契約数は（株）不動産経済研究所「不動産経済通信」、「首都圏新築分譲マンション市場動向」に基づく、その他は（公財）東日本不動産流通機構「Market Watch」「首都圏賃貸居住用物件の取引動向」に基づく

[図表6] 転入者数の各都県合計の推移



データ出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

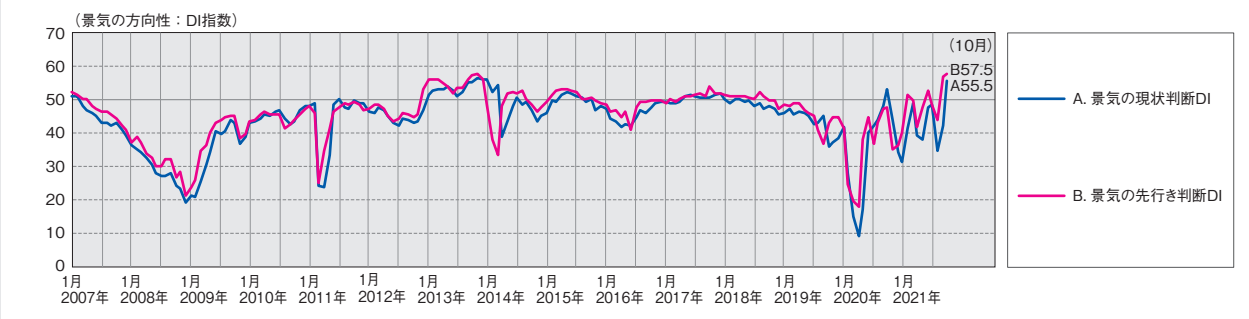
経済トレンド・ウォッチ

■ 景気の動向（全国）

図1　景気動向指数

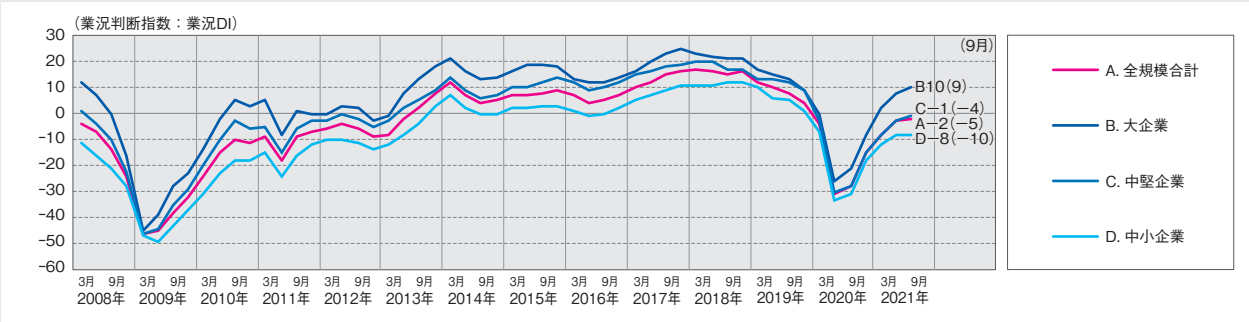
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

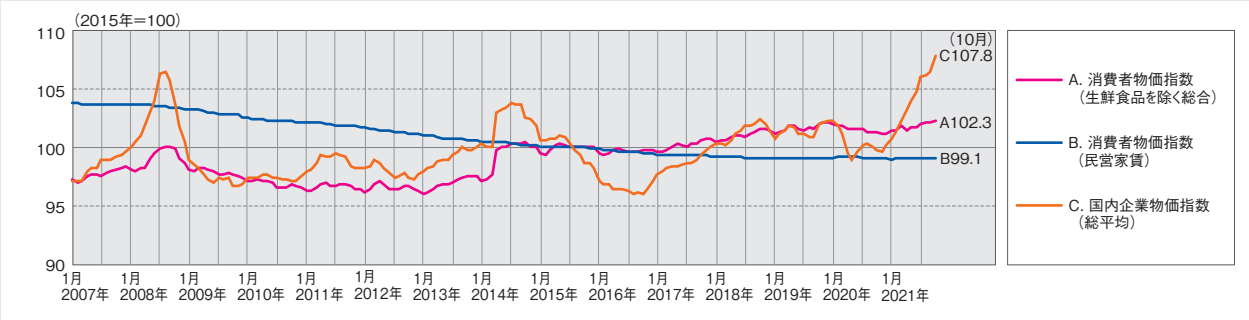
データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査（短観）」

【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。

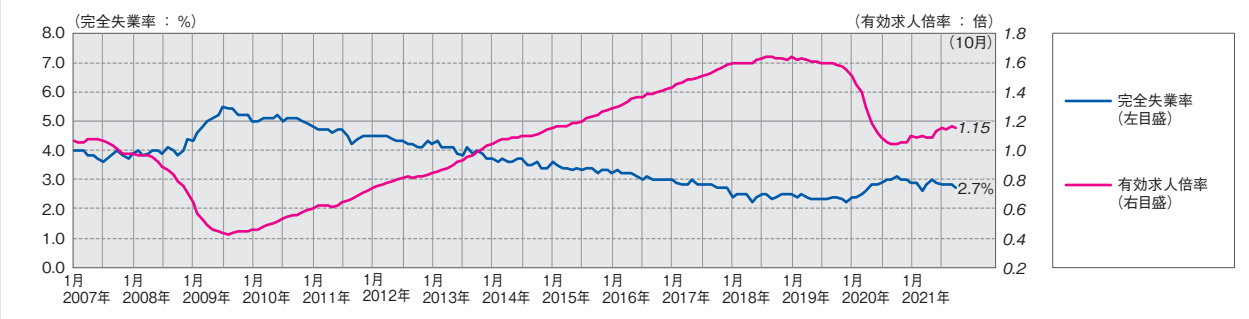
■ 物価･雇用･金利等の動向（全国）

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」

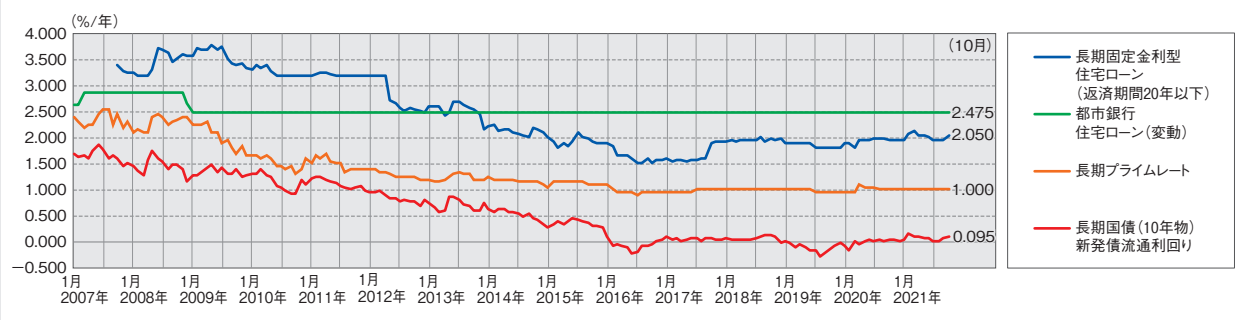
図5　雇用情勢



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】

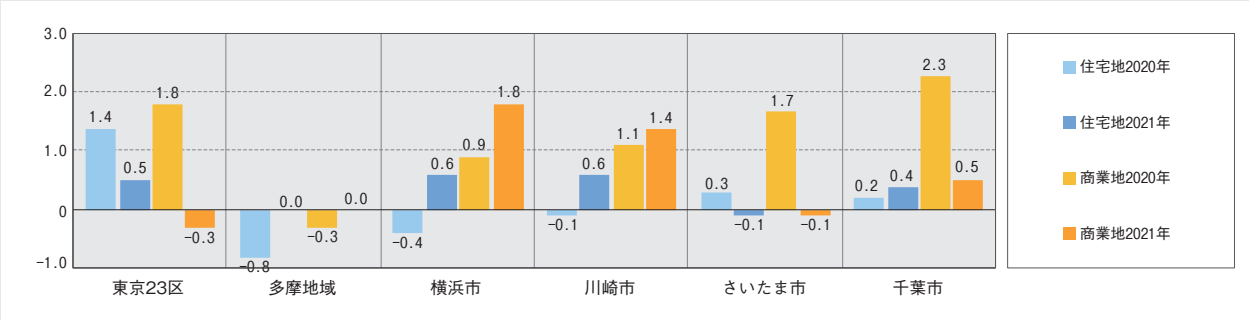
図4	消費者物価指数	：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
	国内企業物価指数	：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。
図5	完全失業率	：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
	有効求人倍率	：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。
図6	長期固定金利型住宅ローン	：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。（保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017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

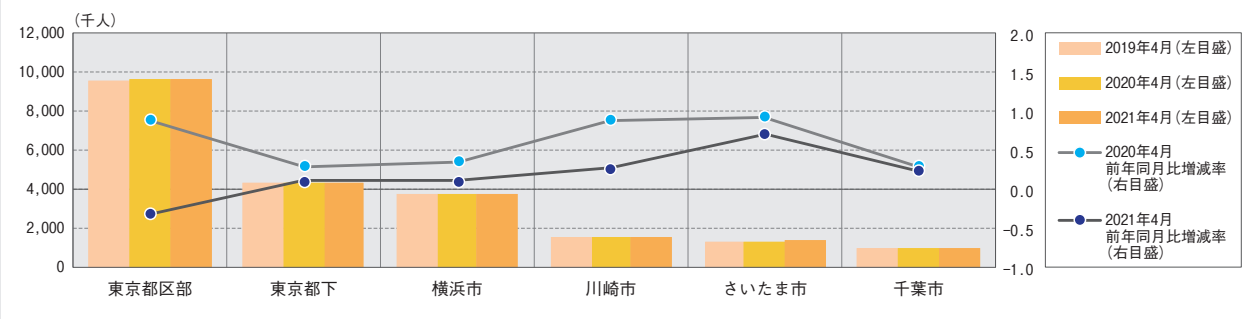
■ 東京圏

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」

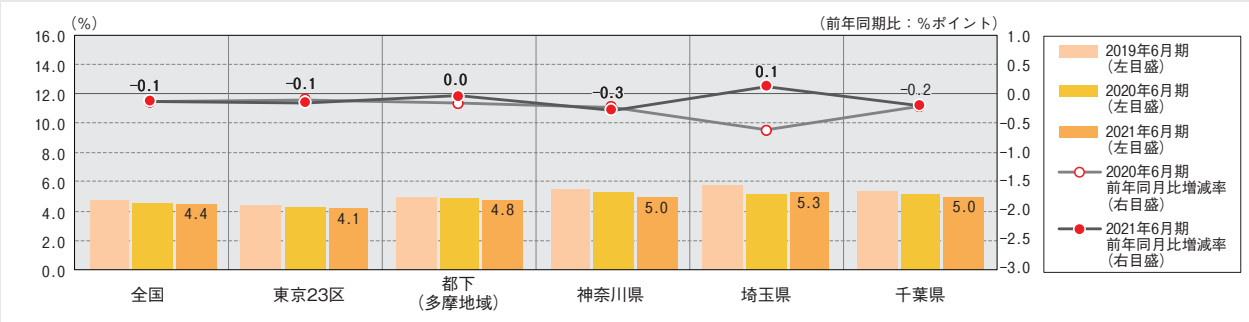
図2　総人口の推移



注：各年4月1日現在の値（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2021年6月末までの決算資料による。

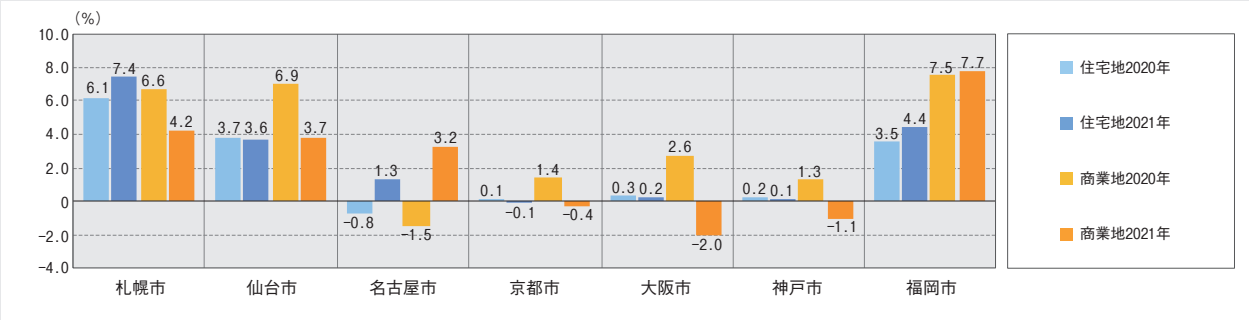
データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA（リートレーダー）」

【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。

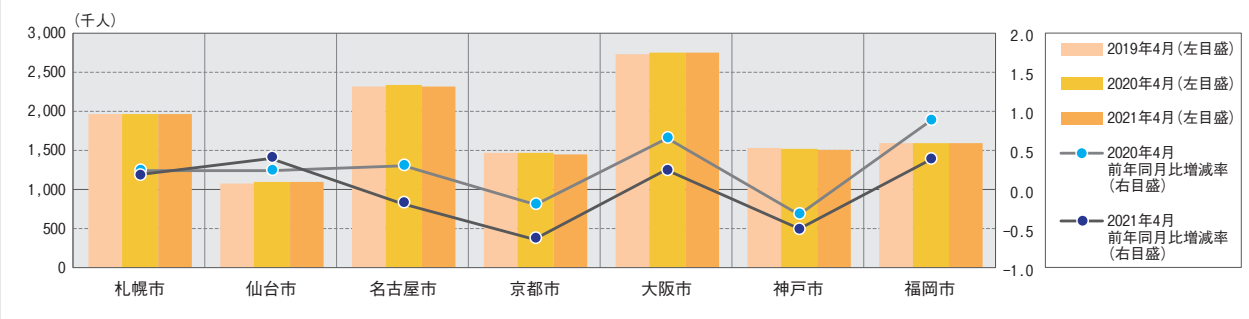
■ 主要大都市（札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡）

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」

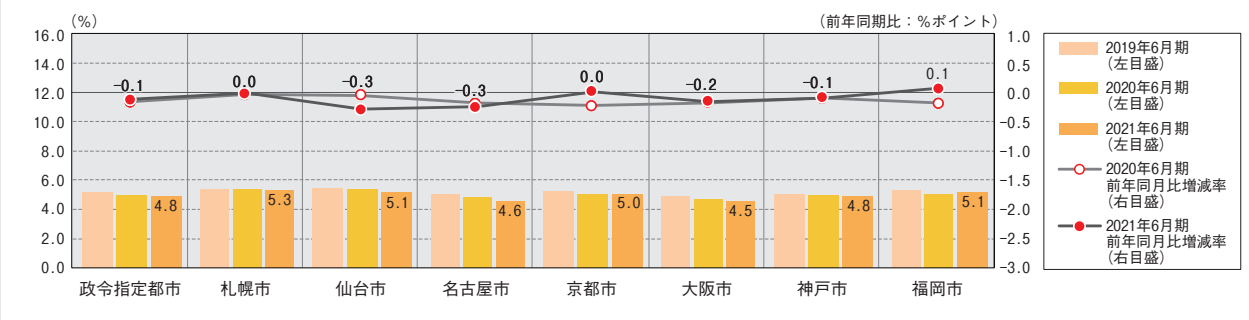
図5　総人口の推移



注：各年4月1日現在の値（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2021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

一都三県への転入者数減少の主な要因は東京圏外からの転入者減に

東京圏の一都三県に市区町村の境界を超えて住所を移した者は、転入者（例えば茨城県から東京都へ都県境を超えて移動する）※1と都県内移動者（例えば東京都内の市区町村境界を越えて東京都内の他の市区町村に移動する）※2があり、合算した2020年の移動者数はコロナ前（2019年）と比較して2.7％減少しました［図表1］。

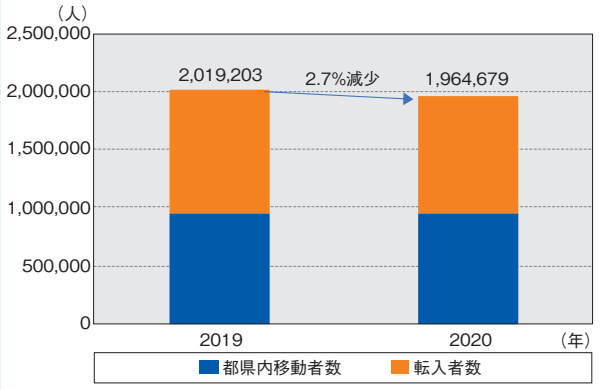
都県内移動者数の東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の合計はコロナ前と比較して0.3％減少に留まっており大きな変化は見られません。一方転入者の各都県合計は4.9％減少しました［図表2］。

各都県への転入者数を東京圏内からと東京圏外からに分けて集計すると、東京圏内からの転入者数の減少はわずかですが、東京圏外からの転入者数の各都県合計は8.8％減少しており［図表3］、転入者数減少の大きな要因となっています。

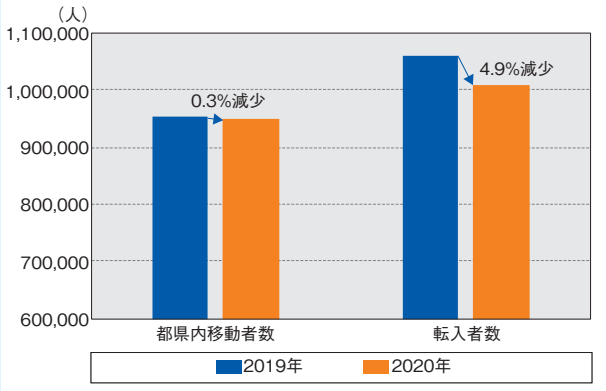
（以上、都市未来総合研究所　仲谷光司）

※1：全国から都道府県境を超えて東京圏に住所を移した者の数
※2：都県の区域内で，市区町村の境界を越えて住所を移した者の数

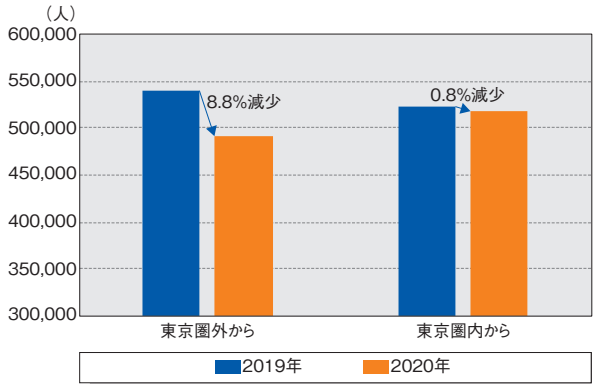
［図表1］都県内移動者数と転入者数の合算の増減



［図表2］都県内移動者数と転入者数の増減



［図表3］東京圏内・外からの転入者数の増減



図表1～3のデータ出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

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　2022.1

発　　行　みずほ信託銀行株式会社　不動産業務部
〒100-8241　東京都千代田区丸の内1-3-3
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。