

8

August, 2023

不動産マーケットレポート

- 超高層マンションに関する市場動向・・・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
- 東京圏における超高層マンション
供給の長期推移・・・・・・・・・・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
川井 涼 TEL.03-4335-0940 (代表)

超高層マンションに関する市場動向

全国の超高層マンションの完成戸数^{*1}は、コロナ下での工期遅延などの影響もあり2022年は8,244戸まで減少したものの、2023年以降は大きく増加し、2025年には23,071戸となる見込みです。超高層マンションの開発地域は広がり、当面は供給の拡大が見込まれています。一方、相続税算定ルールの見直し案^{*5}が国税庁から公表されており、超高層マンションの評価額と市場価格の乖離が縮小して相続税額が増加し、相続対策としての有利性が薄れることが考えられます。この結果、居住のための実需と収益目的の投資、相続対策と、大きく三つある超高層マンションへの需要のうち一部が減少し、将来の供給量に影響する可能性があります。

● 2023年～2026年の超高層マンションの完成戸数は2022年と比べ大きく増加する見込み

不動産経済研究所の調査によると、2022年における全国の超高層マンションの完成戸数^{*1}は、コロナ下での工期遅延などの影響もあり8,244戸と、1万戸を下回りました[図表1]。一方、2023年の予定は2022年から完成がズレ込んだ物件などがあり17,721戸に大きく増加し、2025年には23,071戸となる予定で、2026年まで約1万7千戸から2万数千戸が毎年完成する見込みです。

完成戸数の圏域別^{*2}割合は、2022年まで東京圏が低下基調、大阪圏が概ね横ばい基調である一方、その他圏域が上昇基調です[図表2]。地方都市において、交通および生活の利便性が高い立地や値上がり期待等から超高層マンションの需要は高いといわれており、富裕高齢者層の中には相続対策等として取得しているケースもあると考えられます。地方都市では超高層マンションがまだ希少なことや周辺に高い建物が少なく眺望が開けていること等から生活の満足感が高いといった指摘もあり、その他圏域での供給は増加基調です。一方、東京圏では、超高層マンションに適した開発用地の取得競争が激しくなったこと等から供給が伸び悩み、その他圏域の戸数割合が上昇したとみられます。

2023年以降は、都区部等で市街地再開発事業^{*3}を通じた大規模な物件の供給が多く予定されていること等から東京圏の供給戸数が大きく増加し、東京圏の圏域別の割合が上昇基調に転じる見込みです[図表1～4]。

● 完成予定の超高層マンションには都心で60階を超える大規模な物件等がみられる

都区部において、2025年には東京2020オリンピック・パラリンピック選手村跡地に50階の物件が2棟竣工し、計1,455戸が分譲される予定です[図表4の事例4]。地上階数が60階を超える物件も複数みられ、3,200戸の分譲マンションが2031年度に竣工する予定です[同事例1、6、8]。発売価格が高額(平均約2.5億円)であったことから、東京23区における2023年3月の新築マンションの平均発売価格を大きく押し上げた一因として報じられた2024年竣工予定の港区の物件もみられます[同事例3]。都下では、町田市で商業施設などの再構築に伴い定期借地権付き分譲マンションが2024年に竣工する予定です[同事例9]。また、2026年には小平市での竣工が予定されており、市内

初のタワーマンションと報じられています[同事例10]。

大阪圏では、大阪市でビル跡地や大規模な土地区画整理事業内での竣工予定がみられます[同事例11、12]。その他圏域の中で供給が最も多い北海道では[図表3]、札幌市で市街地再開発事業^{*3}を通じて分譲される物件や旭川市で商業施設跡地に分譲される市内で最高層の物件がみられます[同事例13、14]。

● 超高層分譲マンションは47中38の都道府県で供給されている

東京カンテイの調査によると、2022年末における超高層分譲マンションの全国ストック戸数^{*4}は384,581戸で、47中38の都道府県で供給実績があり、割合は東京圏が62%で、大阪圏が23%、その他圏域が15%です[図表5]。

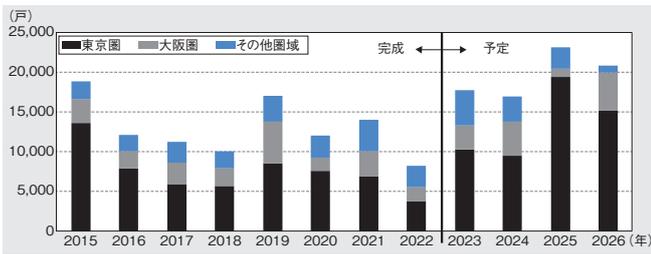
2022年末における築10年以内の物件割合は、全国平均で36%です[図表6]。大阪府は供給された時期が比較的遅い物件が多く42%と全国平均を上回ります。京都府には築10年以内の物件がありませんが、2007年に京都市で景観政策から建物の高さに上限を設定したためとみられます。ただし、当規制は2023年に入り人口減少を背景に緩和されており、今後は超高層マンションが分譲される可能性があるといわれています。その他圏域の割合は44%と大阪府と同様に全国平均を上回ります。

超高層マンションの開発地域は広がり、当面は供給の拡大が見込まれています。一方、相続税算定ルールの見直し案^{*5}が国税庁から公表されており、超高層マンションの評価額と市場価格の乖離が縮小して相続税額が増加し、相続対策としての有利性が薄れることが考えられます。この結果、居住のための実需と収益目的の投資、相続対策と、大きく三つある超高層マンションへの需要のうち一部が減少し、将来の供給量に影響する可能性があります。

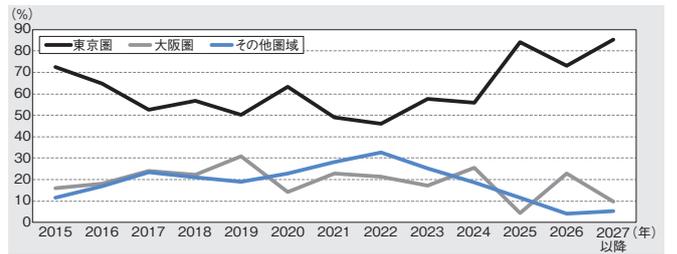
(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

*1：20階以上の分譲および賃貸マンション。東京圏の例によると2012年以降は分譲が概ね9割以上(p8参照)
*2：東京圏は、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪圏は、大阪府、京都府、兵庫県
*3：都市再開発法に基づく第一種市街地再開発事業(権利変換方式)による市街地の再編
*4：20階以上の分譲マンションの累積竣工戸数
*5：階数などに基づいた市場価格と評価額の乖離の割合(乖離率=市場価格÷評価額)が1.67倍を超える場合、1.67倍になるよう評価額を引き上げる。2024年1月1日以後の相続等又は贈与により取得した財産に適用する。国税庁が全国の20階以上のマンションについて2018年のデータを抽出調査したところ、乖離率は平均3.16倍であったと報じられている。人気で高価格の高層階ほど市場価格と評価額の差が大きくなる傾向がある。

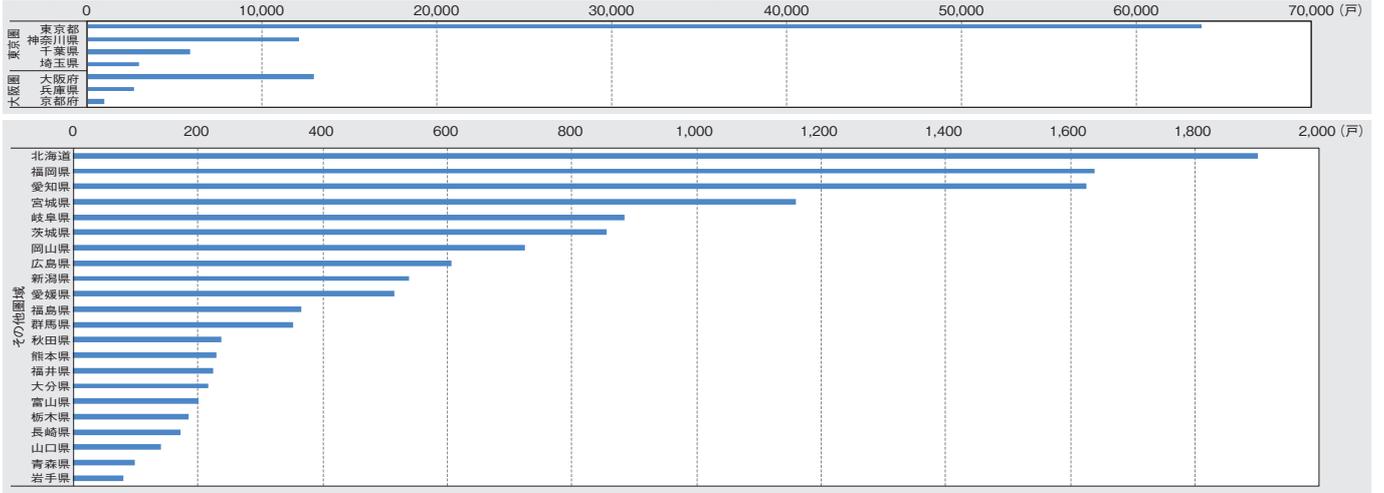
[図表1] 全国の超高層マンション完成(予定)戸数



[図表2] 超高層マンション完成戸数の圏域別割合(予定含む)



[図表3] 超高層マンションの2023年以降の都道府県別完成予定戸数



図表1～3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2023」(2023年3月末時点判明分)

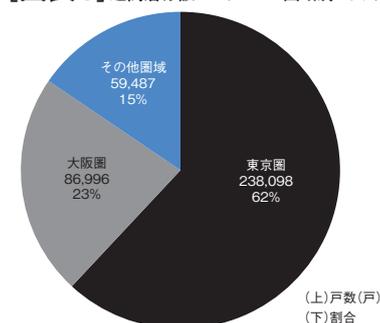
[図表4] 超高層マンションの2023年以降の完成(予定)事例

No.	開発地域	地上階数(注1)	住宅戸数(注2)	分譲/賃貸区分	市街地再開発事業(注3)	完成(竣工予定)	
1	東京都区部	港区虎ノ門、麻布台、六本木	64階	1,400	分譲賃貸混在	○	2023年
2		渋谷区桜丘町、道玄坂	29階	155	分譲	○	2023年度
3		港区浜松町	46階	389	分譲	○	2024年
4		中央区晴海	50階	1,455	分譲	○	2025年秋
5		中央区日本橋	52階	100	賃貸	○	2026年
6		千代田区大手町、中央区八重洲	63階	50	賃貸	○	2027年度
7		港区西麻布、六本木	54階	500	分譲等(注4)	○	2028年度
8		新宿区西新宿	63階	3,200	分譲	○	2031年度
9	東京都下	町田市鶴間	34階	375	分譲	(注5)	2024年
10		小平市小川西町	27階	219	分譲	○	2026年
11	大阪府	大阪市浪速区敷津東	30階	190	分譲	(注6)	2023年
12		大阪市北区大深町	51階	1,200	分譲	(注7)	2027年度(注7)
13	北海道	札幌市北区北8条西	48階	624	分譲	○	2023年
14		旭川市1条通	25階	151	分譲	(注8)	2025年

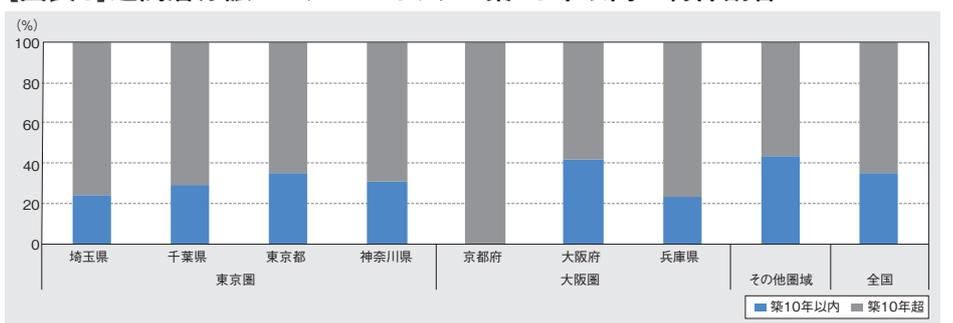
(注1)複数棟の場合は住宅の入る中で最も高い階数を記載 (注2)各事業者の公表資料に基づく。約の記載は省略しており、詳細の確定や変更が行われている可能性がある。(注3)都市再開発法に基づく第一種市街地再開発事業(権利変換方式)であることが確認できたものを○とし、その他は事業の概要を注記した。(注4)分譲は供給予定とされているが賃貸の供給予定が不明のため分譲等とした。(注5)商業施設・都市公園・駅などの再構築に伴い開発(定期借地権付き分譲)(注6)ビル(用途不明)跡地で開発(注7)大規模土地区画整理事業区域内で開発。完成は全体まじりきの予定を記載(分譲マンションの完成時期は不明)(注8)商業施設跡地で開発

出所：事業者リリース、報道等

[図表5] 超高層分譲マンションの圏域別ストック



[図表6] 超高層分譲マンションストックの築10年以内の物件割合



図表5,6のデータ出所：(株)東京カンテイ「2022年タワーマンションのストック数(都道府県)」(2022年末時点)

■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



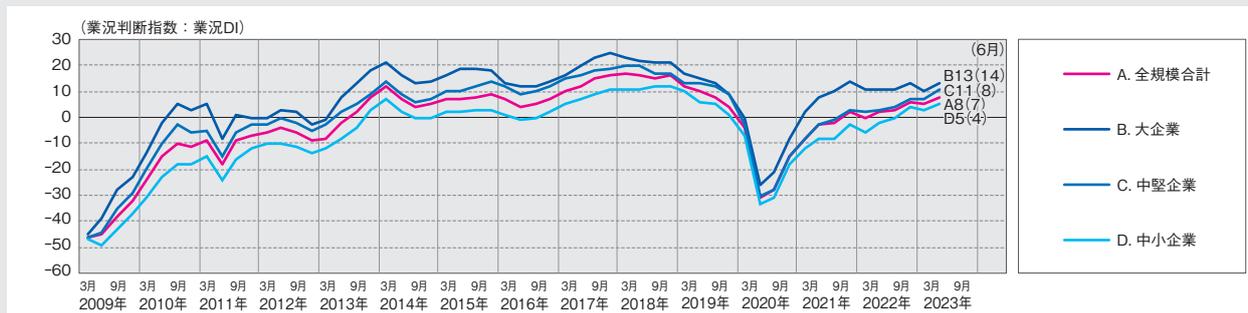
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

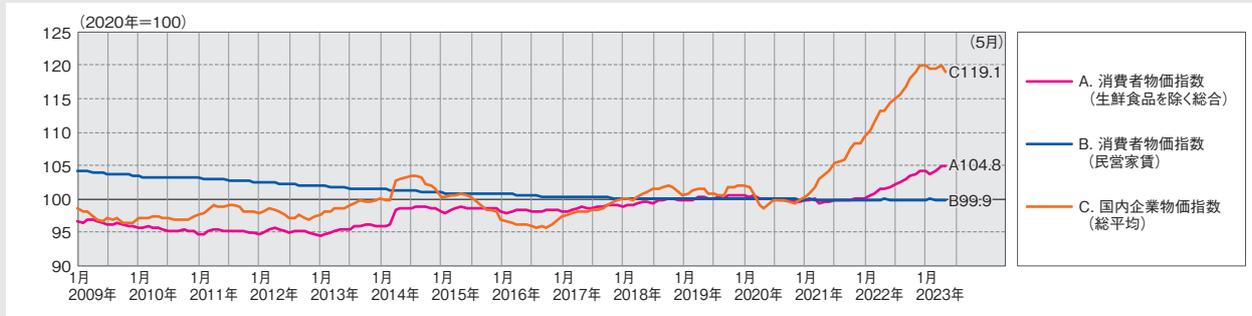


図5 雇用情勢

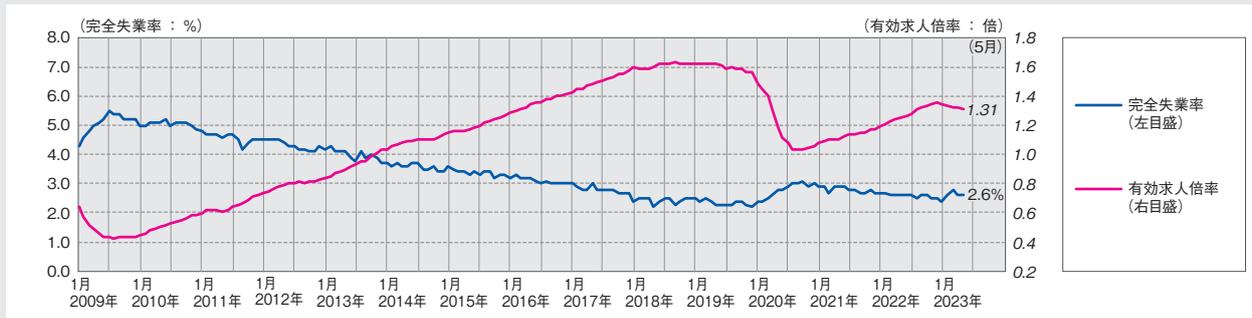


図6 主要金利



【データ概要】

- | | |
|---|--|
| 図4 消費者物価指数
国内企業物価指数 | ：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。
：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

有効求人倍率 | ：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。
：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

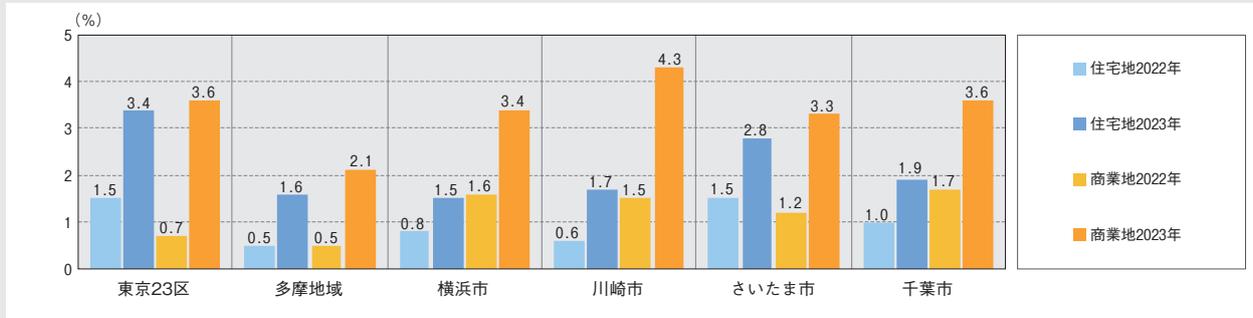
短期プライムレート
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。
(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付ぎの場合)
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年未満貸付ける際の基準となる貸出金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。 |

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

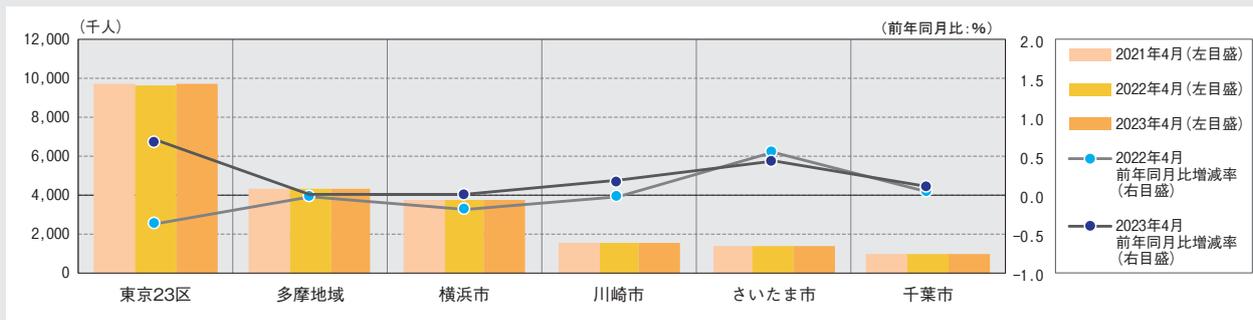
東京圏

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」

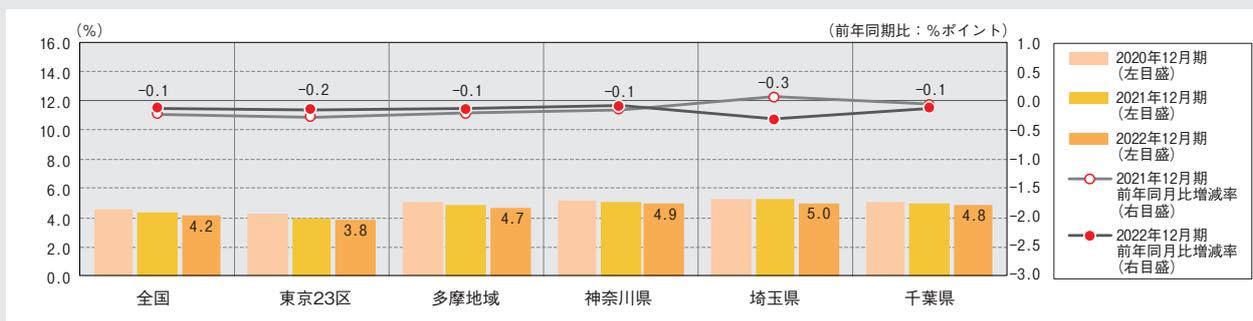
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2021年の人口推計値は、令和2年国勢調査結果に基づく修正後)

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2022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)」

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。

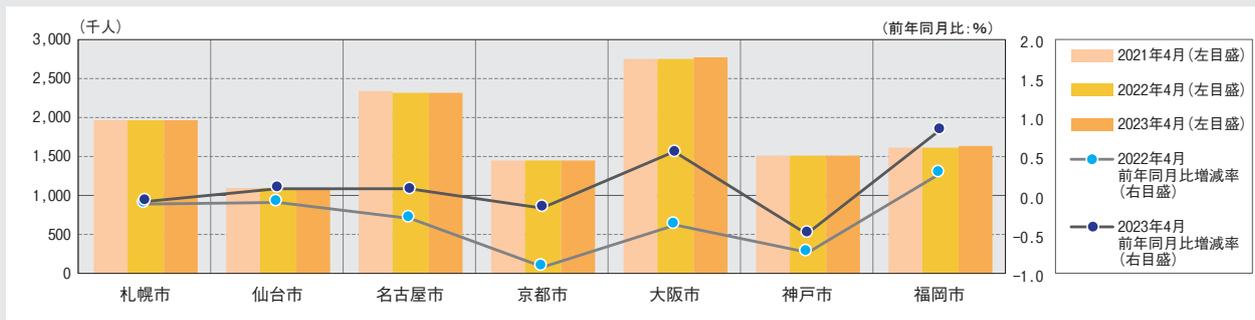
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

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」

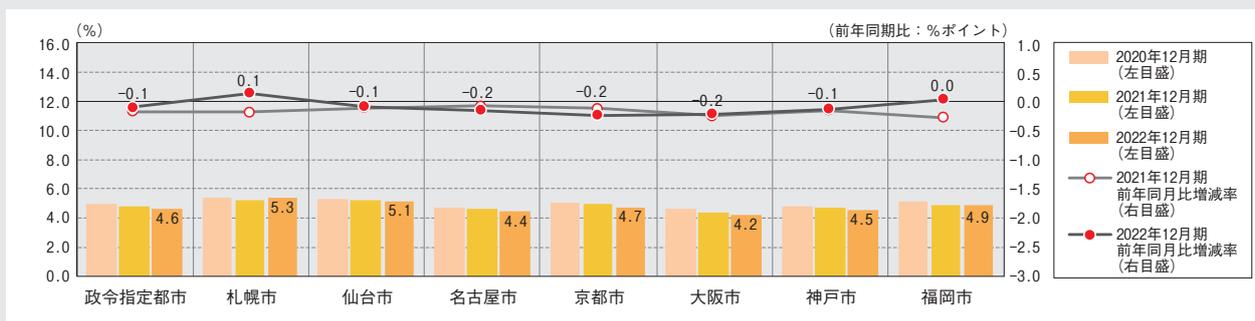
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2021年の人口推計値は、令和2年国勢調査結果に基づく修正後)

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2022年12月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

東京圏における超高層マンション供給の長期推移

東京圏における超高層マンション(20階以上の分譲/賃貸マンション)について完成戸数の長期推移をみると、供給が本格化するのは2000年以降で、ピークは2007年の23,313戸です[図表1]。その後は低下基調ですが、2025年には19,386戸の完成が予定されており、2008年に次ぐ過去3番目の水準の供給が見込まれています。2001年以降の分譲比率(分譲マンション戸数/全体戸数)は7割以上で、2012年以降は概ね9割以上で推移しており、2022年に完成した物件は全てが分譲マンションでした。

2023年以降の完成予定戸数は、2025年まで都区部が7割前後で推移するものの、2026年は47%まで低下します[図表2]。2026年は都区部での供給が減少する一方、横浜市神奈川区において50階建て前後の3棟などが竣工予定の神奈川県で戸数が大きく増加し、東京圏全体としては2023年や2024年を上回る水準での供給が見込まれています。

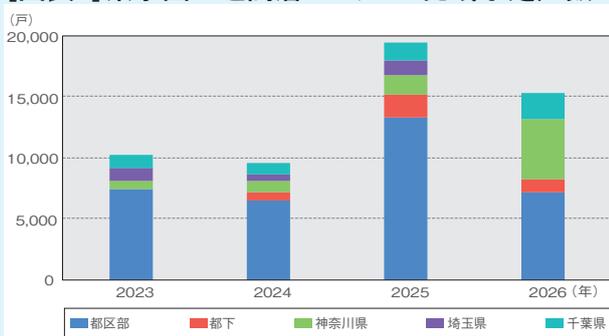
2023年以降の全完成予定戸数は、都区部が72%を占めます[図表3]。都区部の中では港区が18%で最も多く、次いで中央区の14%、新宿区の6%の順で、都心部での供給が多く見込まれています。

(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

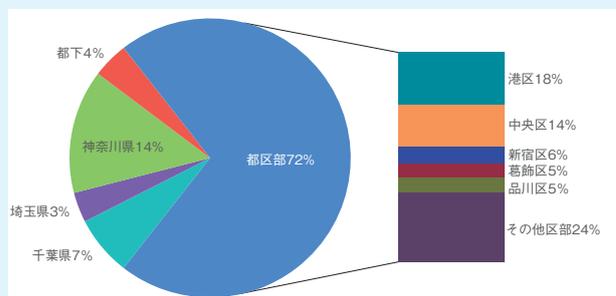
[図表1] 東京圏の超高層マンション完成(予定)戸数の推移



[図表2] 東京圏の超高層マンション完成予定戸数



[図表3] 東京圏の超高層マンションの2023年以降の全完成予定戸数の割合



図表1～3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2023」(2023年3月末時点判明分)

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

みずほ信託銀行株式会社