

6

June, 2024

不動産マーケットレポート

- 東京圏における賃貸住宅の新設着工動向・・・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
- 神奈川県、千葉県、埼玉県のマンション、
アパート賃料動向・・・・・・・・・・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
川井 涼 TEL.03-4335-0940 (代表)

東京圏における賃貸住宅の新設着工動向

東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）では賃貸マンションと賃貸戸建ての着工戸数は堅調に推移しているのに対して、賃貸アパート等は低迷が続いています。特に東京都では賃貸市況が着工戸数に影響を与えている面が大きいと考えられます。

●賃貸マンションと賃貸戸建ての着工戸数は堅調

国土交通省「建築着工統計調査」*によると、2023年の東京圏における賃貸マンション着工戸数は55,901戸で、前年比2.9%減少したものの、2年連続5万戸を超えています。過去10年間で5万戸超は直近2年間のみであり、足元の着工戸数は高水準にあると言えます。都県別では、東京都は2年連続して4万戸超の高水準となりました。神奈川県と千葉県は前年比減少したものの、過去と比べれば高い水準です。埼玉県は2018年をピークに減少傾向でしたが、2021年を底に反転増加しており、2023年は2018年の水準を超えました[図表1(左図)]。

2023年の東京圏における賃貸戸建て着工戸数は1,698戸で、前年の1,668戸とほぼ同水準でした。都県別では、2023年は神奈川県のみ前年比微減したものの他都県は増加しました。東京都は2016年以降減少が続いていましたが、2022年以降は一転して増加しており、2023年は2015年以来600戸を超えました。賃貸戸建てでも総じて堅調な状況と言えます[図表1(中央図)]。

●賃貸アパート等の着工戸数は低迷

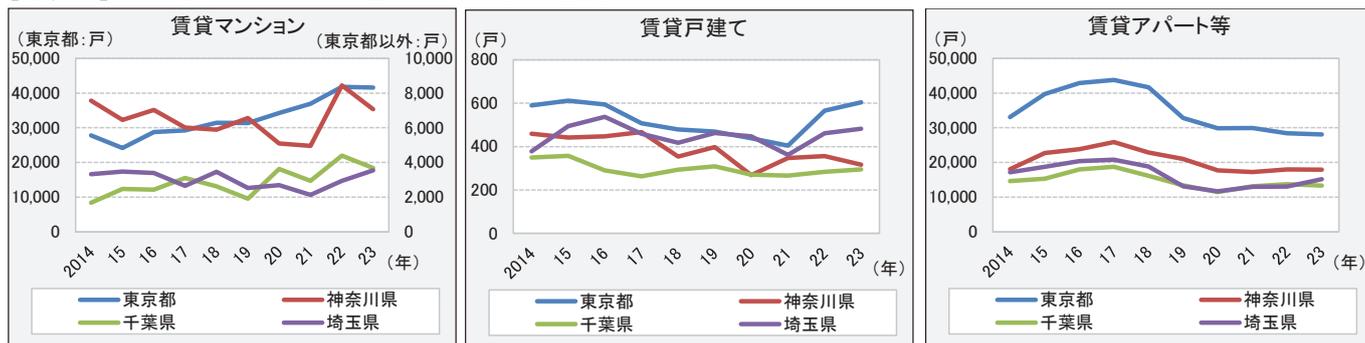
他方、賃貸アパート等は低迷が続いています。東京圏

全体では2017年の109,188戸をピークに減少傾向が続き、2023年は前年比1.8%増加したものの74,526戸でした。都県別では、特に東京都の低迷が顕著で、2023年の着工戸数は28,050戸とピーク時の2017年比64%の水準にとどまっています。他3県はここ数年横ばいないし緩やかな増加傾向にあるものの、前回ピークの2017年比で7割程度に過ぎません[図表1(右図)]。

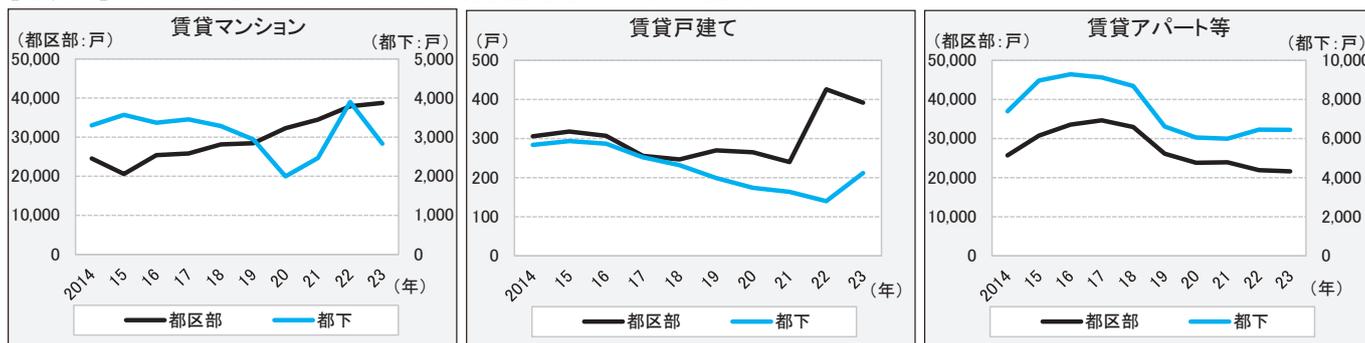
●都区部と都下では着工動向が異なる

東京都の賃貸住宅着工戸数に関して、都区部と都下に分けてみると様相が異なります[図表2]。賃貸マンションは、都下ではコロナ前は減少傾向で、コロナ禍で増加に転じたものの2023年は再び減少したのに対して、都区部は一貫して増加しています。賃貸戸建ては、都下では2023年に8年ぶりに増加に転じたものの過去比低水準であるのに対して、都区部では2022年に大きく増加し、2023年も高水準を維持しています。賃貸アパート等は、都下では足元では僅かながらも持ち直しの兆しがみられるのに対して、都区部では減少傾向が続いています。東京都における賃貸マンションと賃貸戸建ての増加、賃貸アパート等の減少はいずれも都区部の増減に拠るところが大きいと言えます。

[図表1] 東京圏における賃貸住宅着工戸数の推移



[図表2] 都区部および都下における賃貸住宅着工戸数の推移



図表1,2 のデータ出所: 国土交通省「建築着工統計調査」

● 都区部ではシングル向きアパート賃料の低迷が続き、着工減につながっている可能性

都区部のマンション賃料はコロナ禍を契機にシングル向き（～30㎡）が減少しました。コロナを契機にサービス業を中心とする業績悪化や企業の新規採用減、学生の上京見合わせなどから主要な入居者である単身者の需要が減退したことが主因とみられます。一方、二人暮らし向き（30～50㎡）やファミリー向き（50㎡～）は短期的な停滞はありましたがコロナ禍でも総じて上昇傾向でした。価格高騰で分譲マンションが取得しにくい環境やテレワークの普及に伴う広い間取り志向などから堅調な需要があったためとみられます。2023年以降シングル向きの賃料は復調に転じており需要が戻りつつあるとみられるほか、二人暮らし向きやファミリー向きも引き続き上昇傾向にあります〔図表3（左図）〕。こうした賃貸市況の堅調さが賃貸マンションの着工を促進している面があると考えられます。

他方、都区部のアパート賃料について特にシングル向きは、東京圏の他エリアが緩やかな上昇傾向にあるにもかかわらず（P8参照）横ばいで推移しています。コロナ禍では前述のマンションと同様の理由からシングル向きの需要が低調で、今もなおその傾向が続いている状況と言えます〔図表3（右図）〕。賃貸アパート等の主流とみられるシングル向きの賃貸市場での低調がアパートの着工減につながっている面があると考えられます。

● 都下は一部タイプのマンション賃料にやや陰りがみられるも、アパート賃料は堅調

都下のマンション賃料はファミリー向きにおいて上昇傾向が続いています。シングル向きは都区部とは異なり、コロナ禍でも顕著な落ち込みはみられず緩やかに上昇してきましたが、2023年半ば以降は上昇が止まって横ばいで推移しています。二人暮らし向きも2023年以降は横ばいとなり、以前ほどの勢いは無いと言えます〔図表4（左図）〕。

アパート賃料はいずれのタイプも堅調に推移しています〔図表4（右図）〕。

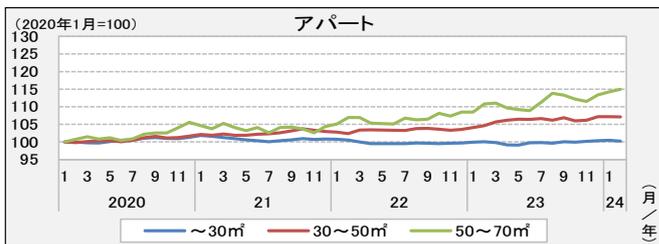
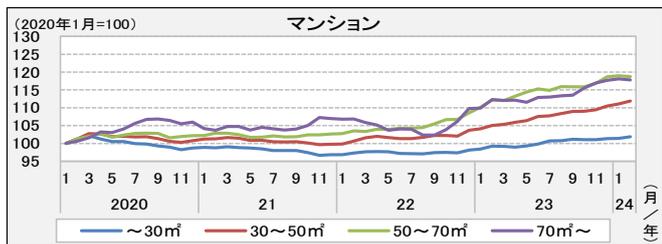
● 賃貸戸建ての着工増は広い間取り志向増大の影響もあるか

賃貸戸建てについては市場規模が小さくデータの制約があるため賃貸市況の詳細は不明な部分が多いものの、東京都ではコロナ以降に着工増に転じたことに鑑みると、コロナ禍で生じたテレワークの普及に伴う広い間取り志向の増大が着工動向に影響を及ぼした可能性が考えられます。

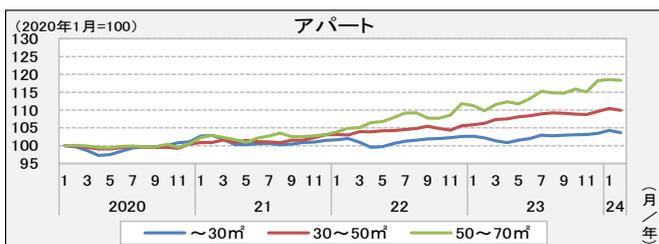
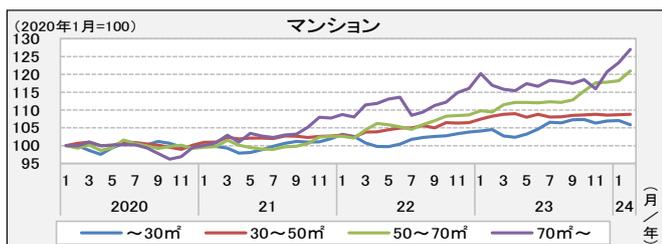
なお、最近では賃貸戸建て住宅を対象とするファンドが組成され、機関投資家による出資事例が出てきたように、投資商品として着目され始めています。今後も賃借需要が堅調に推移して大規模な投資が目立つようになれば、着工戸数の更なる増加につながる可能性が考えられます。（以上、都市未来総合研究所 大島 将也）

※：建築着工統計調査のデータを集計するに当たっては以下のとおり定義した。
 ・賃貸マンション：貸家のうち鉄骨鉄筋コンクリート造または鉄筋コンクリート造の共同住宅
 ・賃貸戸建て：貸家のうち一戸建て
 ・賃貸アパート等：賃貸マンションと賃貸戸建て以外の貸家

〔図表3〕 都区部におけるマンション、アパートの面積帯別平均賃料の推移（2020年1月＝100）



〔図表4〕 都下におけるマンション、アパートの面積帯別平均賃料の推移（2020年1月＝100）



〔注1〕図表3、4の賃料には、管理費・共益費等を含む。

〔注2〕2020年3月以前は「30㎡未満／30～50㎡未満、50～70㎡未満（アパートの場合は50～70㎡以下）／70㎡以上（マンションに限る）」の区分であったが、2020年4月以降は「30㎡以下／30～50㎡以下、50～70㎡以下／70㎡超（マンションに限る）」となり、境界値の扱いが変更となっているが、大差はないとみなしてグラフの折れ線は連続表示させている。

図表3、4のデータ出所：アットホーム(株)「全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向」

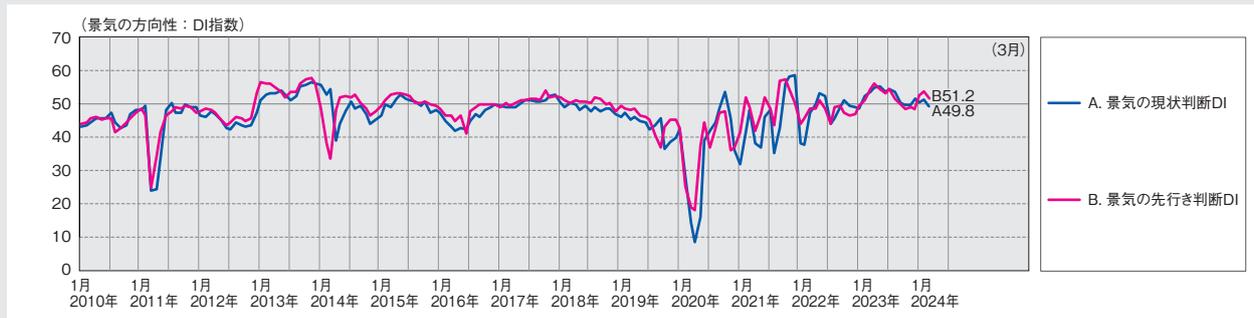
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



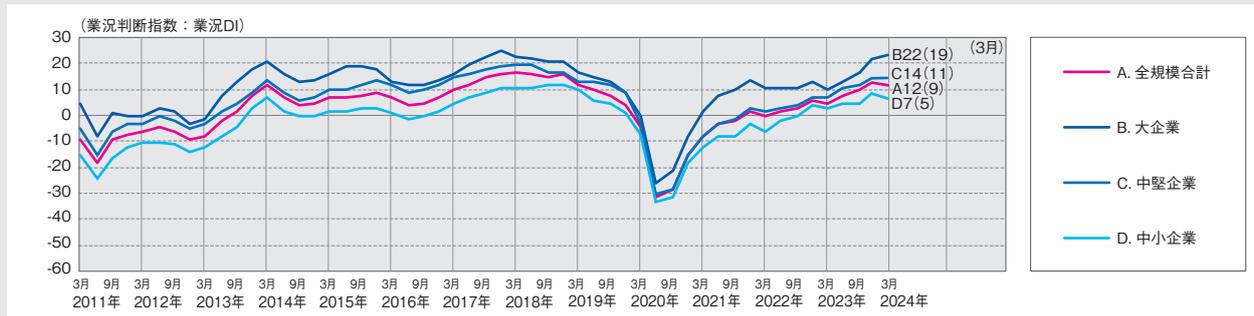
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

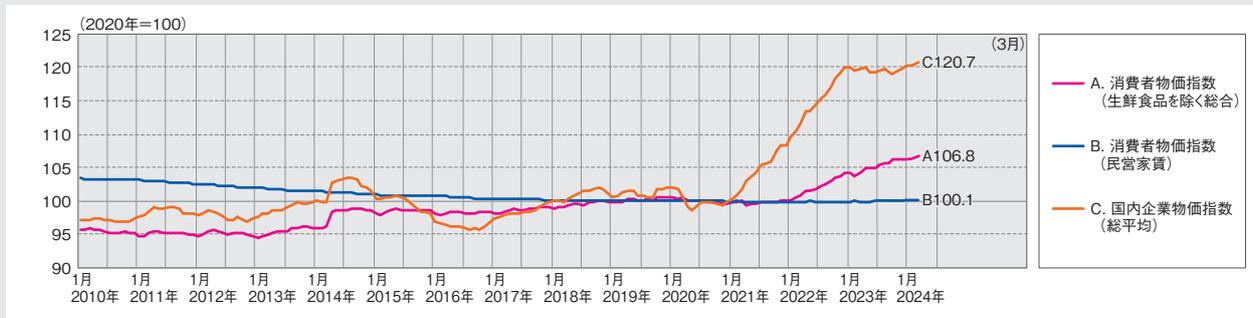
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

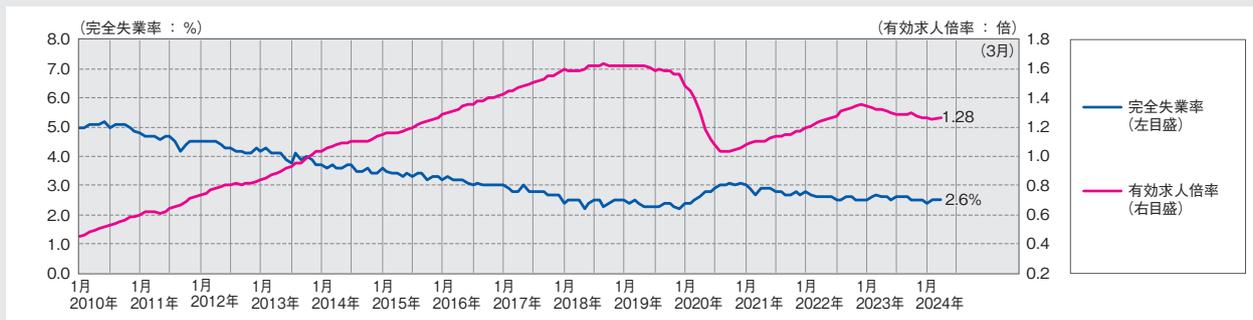
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

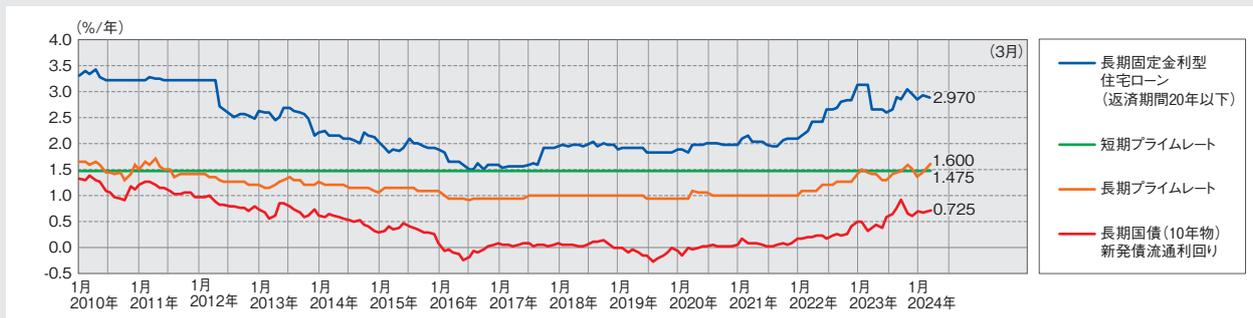
図5 雇用情勢



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：日本相互証券、住宅金融支援機構及びみずほ銀行ホームページ公表資料

【データ概要】

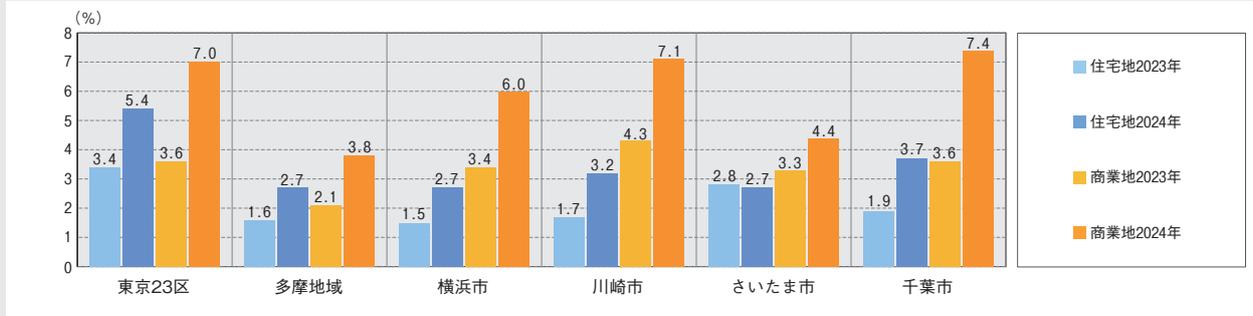
- | | |
|---|--|
| 図4 消費者物価指数
国内企業物価指数 | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。 |
| 図5 完全失業率
有効求人倍率 | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。 |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン
短期プライムレート
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機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

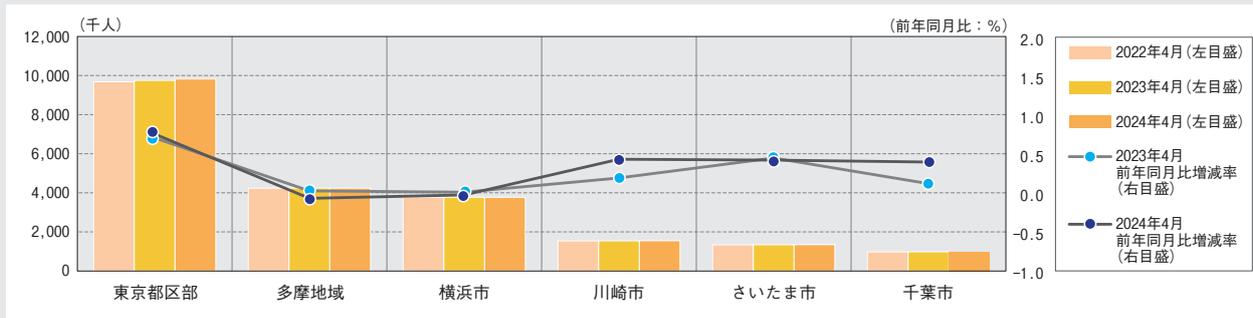
東京圏

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」

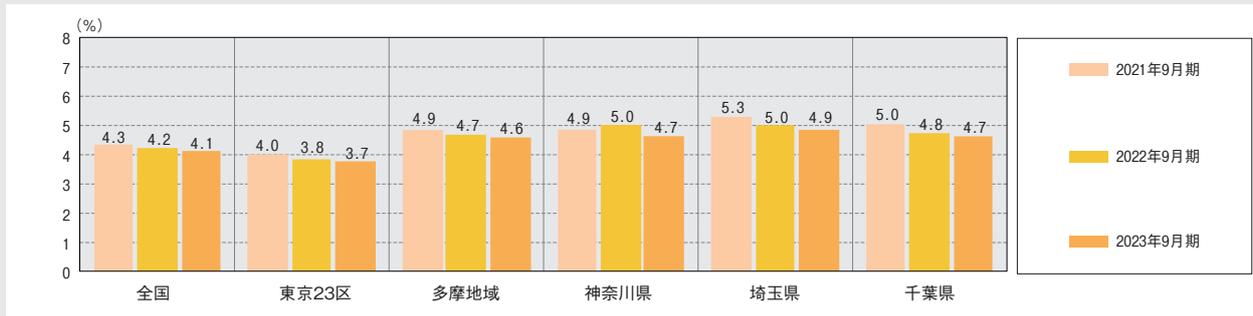
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

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2023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

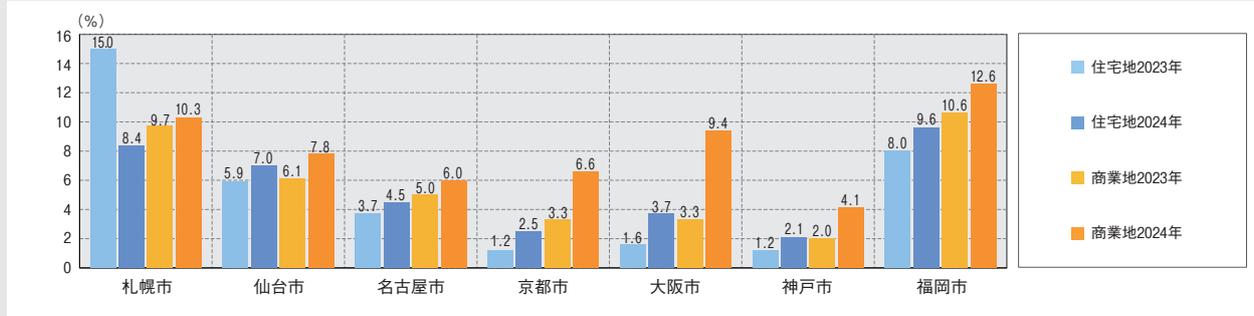
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

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。

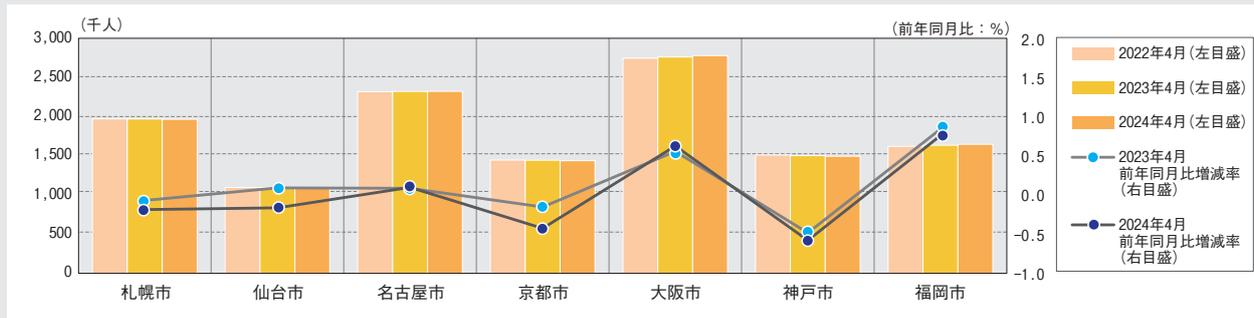
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

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」

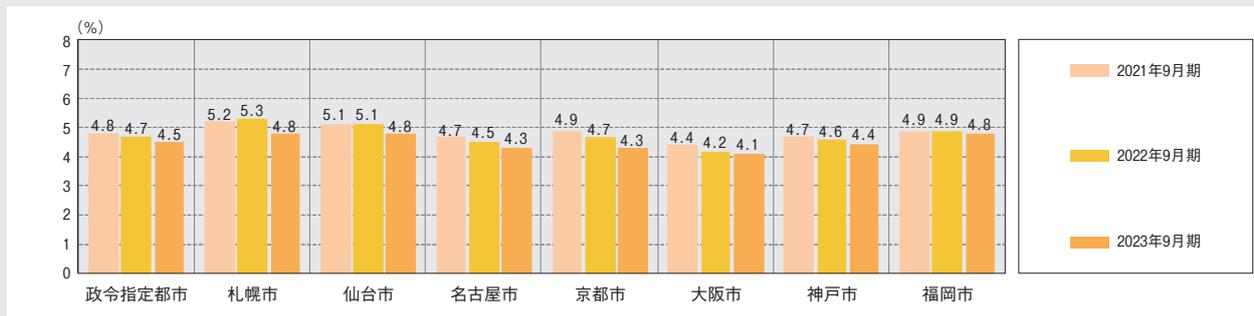
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

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2023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

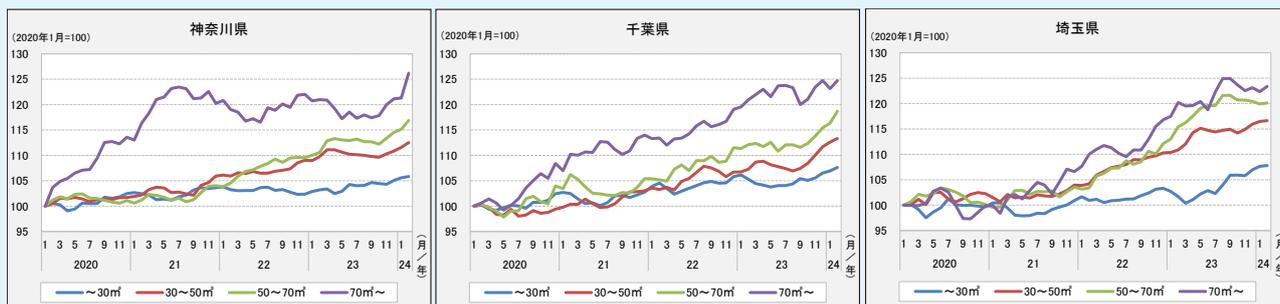
神奈川県、千葉県、埼玉県のマンション、アパート賃料動向

神奈川県、千葉県、埼玉県（以下、総称して「3県」）のマンション賃料は堅調に推移しています。特に二人暮らし向き（30～50㎡）やファミリー向き（50㎡～）の上昇度合いが大きいほか、シングル向き（～30㎡）は二人暮らし向きやファミリー向きほどの勢いはないものの、東京都区部で見られるような低迷はみられず、足元では上昇度合いが大きくなっています〔図表1〕。

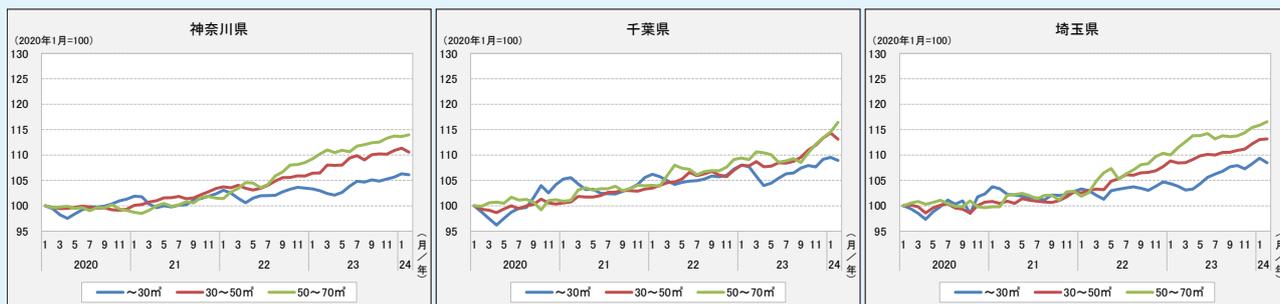
3県のアパート賃料はマンション賃料ほどの勢いではないものの上昇傾向にあります〔図表2〕。ただし、P2で述べたように3県の足元の賃貸アパート等の着工戸数は横ばいないし緩やかな増加傾向にあるものの、前回ピークの2017年比で7割程度に過ぎません。総務省「住民基本台帳人口移動報告」によると、3県への若年層の人口移動はコロナ前と比べて総じて低水準のままであることを踏まえると、アパートの主要入居者層の流入停滞がアパート着工を抑制する方向に働いている可能性が考えられます。

（以上、都市未来総合研究所 大島 将也）

〔図表1〕マンションの面積帯別平均賃料の推移（2020年1月=100）



〔図表2〕アパートの面積帯別平均賃料の推移（2020年1月=100）



（注）上記図表1,2における定義等は、P3の図表3,4に記した注1,2と同じ。

図表1,2のデータ出所：アットホーム(株)「全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向」

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