

10

October, 2025

不動産マーケットレポート

- 都道府県単位でみる住宅着工のタイプ別市場占有率
～賃貸住宅と分譲マンションの着工戸数の動向～ ・ 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
- 東京都の賃貸住宅における建物構造の推移
～鉄筋コンクリート造が最多、2021年度以降は
戸あたり面積が拡大～ ・ ・ ・ ・ ・ 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

水谷 一優 TEL.03-4335-0940 (代表)

都道府県単位でみる住宅着工のタイプ別市場占有率 ～賃貸住宅と分譲マンションの着工戸数の動向～

東京23区をはじめ大都市で、新築分譲マンションの価格上昇と発売戸数の減少が同時並行的に進み、新規取得が難しくなっています。このため取得需要の一部が中古マンションに向かうとともに、賃貸住宅の需要が高まっています。こうした状況をふまえて、本稿は次の3つの事柄を中心に考察します。

- ①分譲マンションの供給が減る一方、賃貸住宅の需要が高まってその供給が増えると、住宅着工において賃貸住宅の市場占有率が上昇していると考えられるが、実態はどうか。
- ②上昇しているならば、それは全国的なものか、あるいは一定の都道府県に特徴的か。
- ③賃貸住宅と分譲マンションの着工戸数と市場占有率について、どの都道府県で変化が顕著か。

●全国ベースでは、賃貸住宅の着工戸数が市場占有率において相対的に優勢

全国の賃貸住宅^{*1}と新築分譲マンション（以下、分譲Mと表記。）^{*2}の着工戸数の推移を年度別^{*3}に集計しました〔図表1〕。

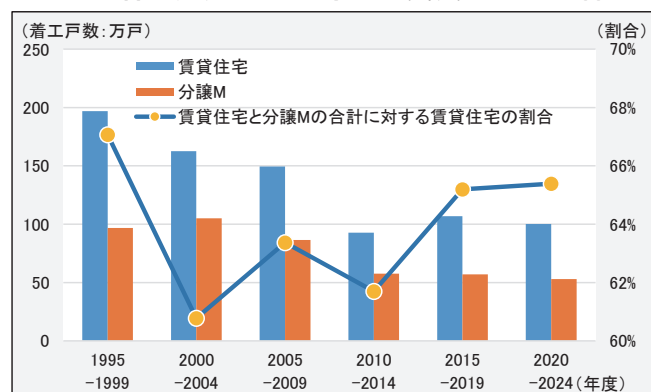
賃貸住宅はバブル崩壊直後には年度あたり50万戸近い着工戸数がありましたが、デフレ不況の顕在化とともに30万戸強に減少しました。その後2005～2006年度のミニバブル期に再び増加しましたが、いわゆるリーマンショックを契機に減少し、その後もミニバブル前の水準には届いていません。とはいえ、持家等を含む住宅着工総戸数に対する賃貸住宅の占有率は、2012年度以降、概ね小幅上昇で推移しています。

分譲Mの着工戸数の動きも同様で、リーマンショック以降着工戸数は減少しました。賃貸住宅と分譲Mの着工戸数の振幅はほとんど同じ^{*4}ですが、分譲Mの住宅着工総戸数に対する占有率は賃貸住宅と少し異なり、2013年度以降12%前後で横ばいです。

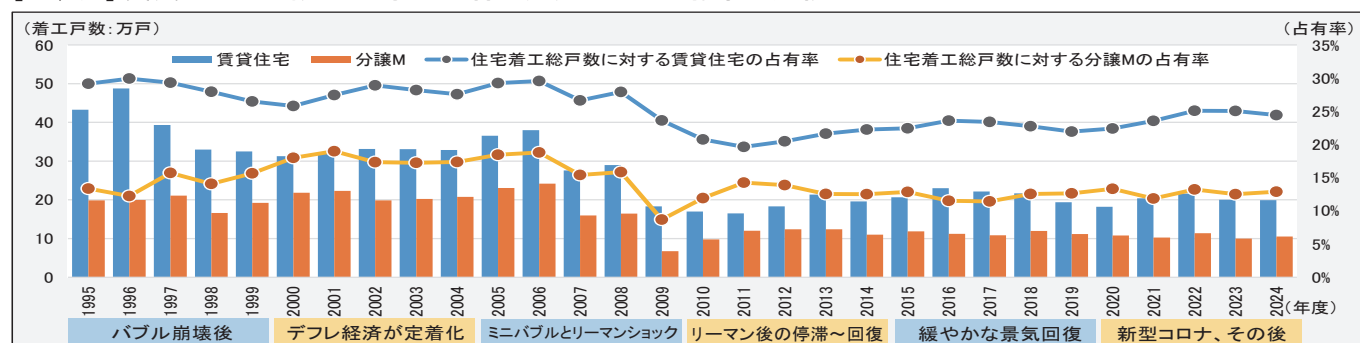
着工戸数を5年度単位で小計して賃貸住宅と分譲Mを比

較すると〔図表2〕、賃貸住宅はリーマンショック後に水準低下して、以降は一進一退。分譲Mはリーマン後に水準低下して、その後も微減が続いています。賃貸住宅と分譲Mの着工戸数合計のうち賃貸住宅の割合が上昇していて、全国ベースでは、賃貸住宅の着工戸数が相対的に優勢に推移しています。

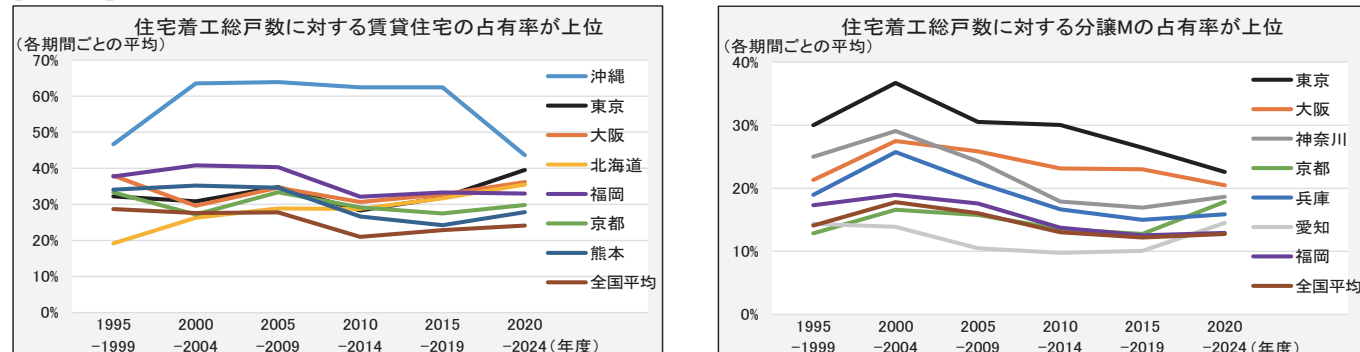
〔図表2〕5年度単位でみた賃貸住宅と分譲Mの着工戸数と、その中の賃貸住宅の割合



〔図表1〕賃貸住宅と分譲Mの年度別着工戸数とその占有率の推移



〔図表3〕賃貸住宅と分譲Mの着工戸数について、住宅着工総戸数に対する占有率が上位の都道府県



注) 図表3は、2020年度から2024年度の平均占有率が全国平均値を上回った都道府県を抽出してその推移を図示した。

図表1～3のデータ出所：国土交通省「建築着工統計調査」から都市未来総合研究所が集計し作成

●賃貸住宅の着工戸数は沖縄と大都市圏で高い占有率、分譲Mも大都市圏で高い

前項の結果から、全国でみると賃貸住宅の着工戸数が相対的に優勢ですが、明かな差はみられません。地域によって差が大きい可能性が考えられるため、住宅着工総戸数に対する賃貸住宅と分譲Mそれぞれの着工戸数の占有率が全国平均を上回る都道府県^{※5}を抽出して、推移を比較しました[図表3]。

賃貸住宅については、沖縄で40%を超える占有率であるほか、東京、大阪、北海道、福岡、京都が高く、大都市を擁する都道府県で賃貸住宅の着工が優勢であることがうかがえます。また、熊本も全国平均を上回っており、熊本地震(2016年4月)後の賃貸住宅需要^{※6}や、TSMCの工場新設(2021年10月発表)に関する賃貸住宅需要が反映されたと考えられます。

分譲Mも、着工戸数の占有率が高いのは、東京を筆頭にしておいて大都市を擁する都道府県です。年代別では1990年代に高く、2000年代初頭をピークに低下傾向に転じています。神奈川と京都、愛知は2020年度以降に占有率が上昇していて、京都では、京都市で2023年4月に施行された高さ規制の緩和^{※7}など規制緩和の動向が誘因のひとつとなったと考えられます。

●賃貸住宅は大都市圏中心に着工増加。分譲Mは大都市圏で着工減、一方で地方への進出拡大も

2015年度から2019年度の5年計と2020年度から2024年度の5年計について、各都道府県の賃貸住宅[図表4]と分譲M[図表5]の着工戸数の変化を量と率の両面から比較しました。

図はどちらも増減率の降順で都道府県を並べ(数値は折れ線)、着工戸数の実数を縦棒で表示したものです。

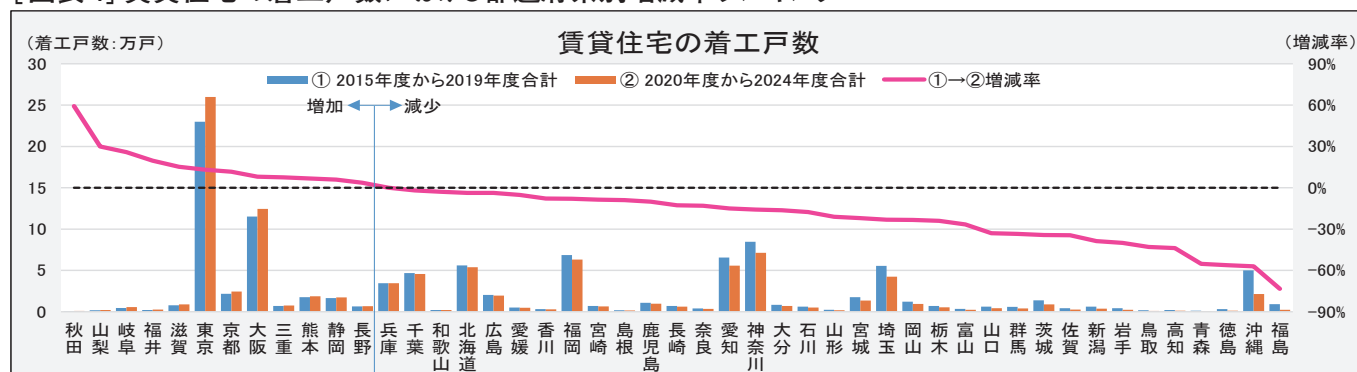
賃貸住宅は、増減率1位の秋田のように着工戸数の規模が小さく少数(368戸)の増加で大幅な増加率となった県を除くと、東京と大阪で大きく増加したほか、大都市を擁する兵庫や千葉、北海道、広島、福岡で減少率が低位でした。減少率が高い県では、東日本大震災後の住宅需要が一巡した福島が73.3%減少しました。沖縄は賃貸住宅の不足感が強いものの、地価高騰と本土より割高な建築費等の影響で2020年度から2024年度は57.1%減少しました。

分譲Mは、賃貸住宅とは対照的に、戸数規模の大きい東京や大阪などで大幅に減少しました。大都市圏の中でも、京都や愛知、埼玉、千葉といった周辺圏などではむしろ増加しました。増減率1位の群馬(428戸が2,054戸に。増加率379.9%)をはじめ、戸数規模は小さいが増加した道府県が25あり、分譲Mが地方都市に進出している様子がうかがえます。

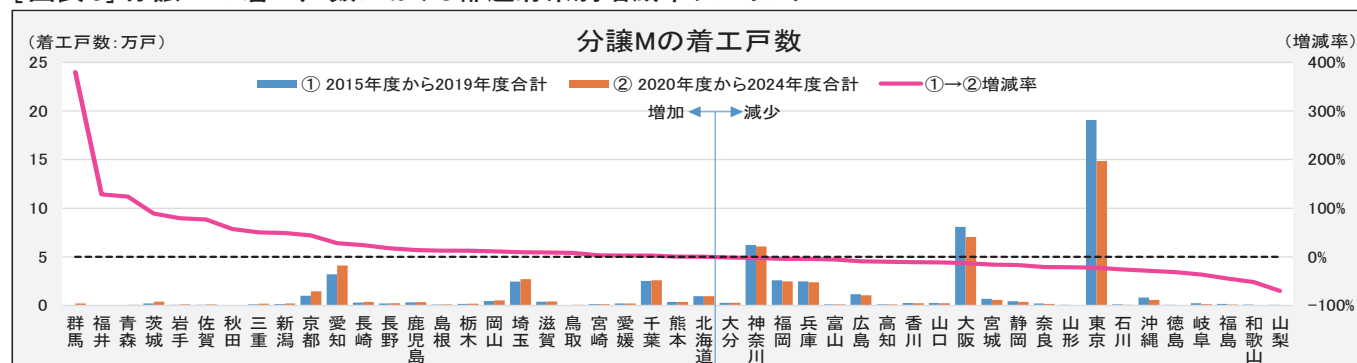
(以上、都市未来総合研究所 平山 重雄)

- ※1：本稿では国土交通省「建築着工統計調査」の「非木造・貸家・共同住宅」を賃貸住宅という。鉄筋コンクリート造などのマンションのほか、軽量鉄骨造などの非木造アパートが含まれる。
- ※2：「建築着工統計調査」の「非木造・分譲住宅・共同住宅」
- ※3：執筆時点で年度データのほうが暦年データよりも最新時点に近いことから、年度データを使用した。
- ※4：振幅の程度を示す変動係数は、賃貸住宅着工戸数の図中通期で0.317、分譲Mは0.326で近似している。
- ※5：2020年度から2024年度の平均占有率が全国平均値を上回った都道府県を抽出してその推移を図示した。
- ※6：災害救助法に基づく応急仮設住宅のうち、自治体等が整備する建設型は建築着工統計調査の貸家に含まれない。民間から借り上げる賃貸型(みなし仮設)も、着工を伴わなければ含まれない。
- ※7：2023年4月25日施行：「みんなが暮らしやすい魅力と活力のあるまち」の実現に向けた都市計画の見直し

[図表4] 賃貸住宅の着工戸数における都道府県別増減率ランキング



[図表5] 分譲Mの着工戸数における都道府県別増減率ランキング



図表4、5のデータ出所：国土交通省「建築着工統計調査」から都市未来総合研究所が集計し作成

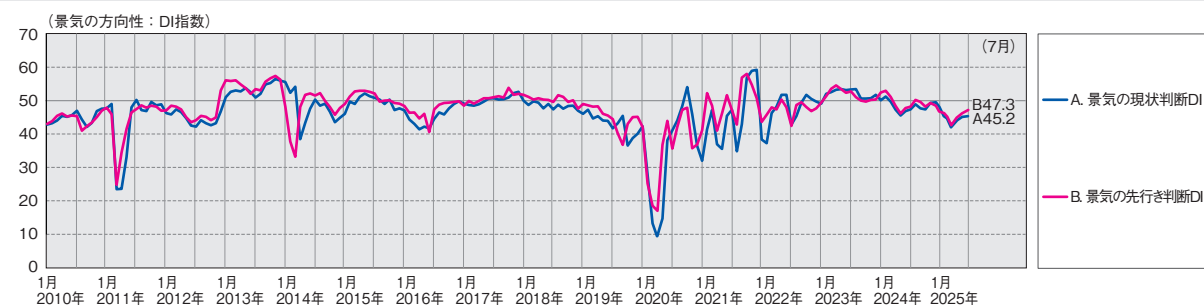
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



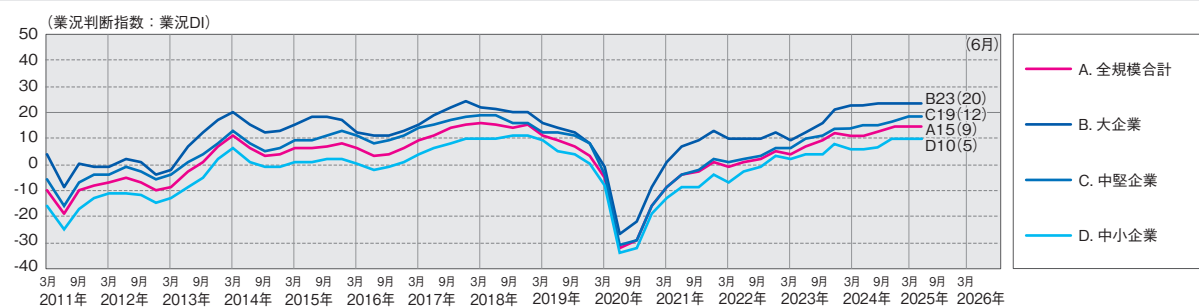
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

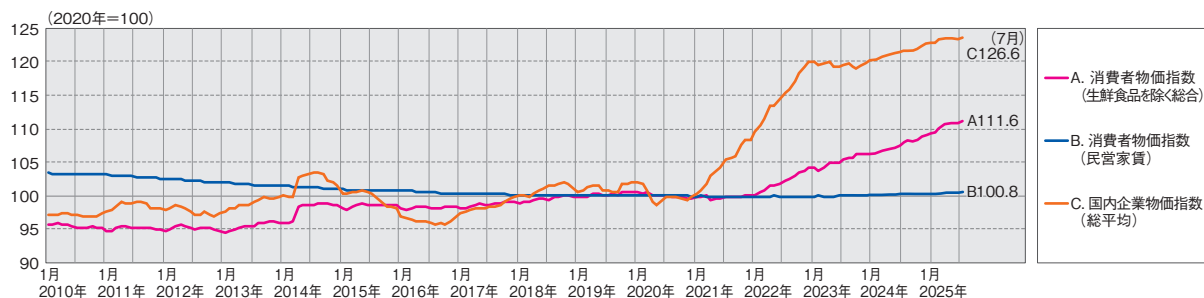
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

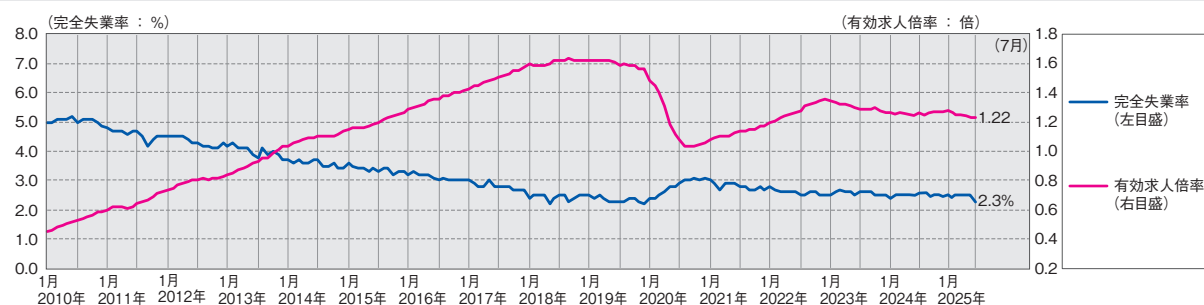
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

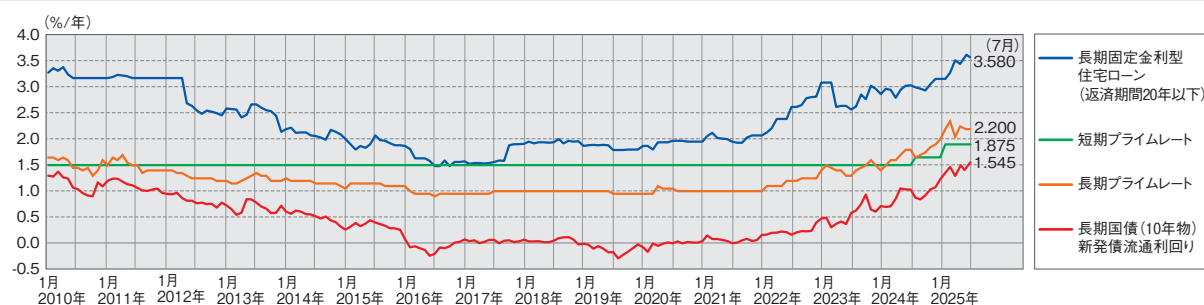
図5 雇用情勢



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

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

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

：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)

：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。

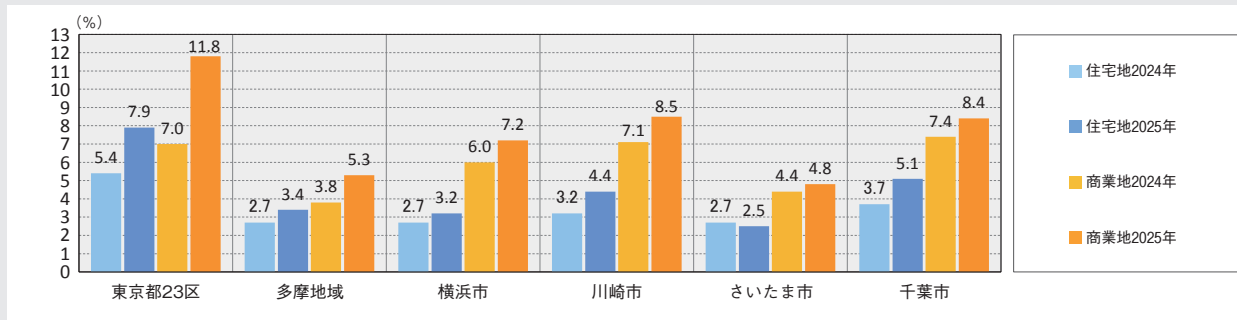
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

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

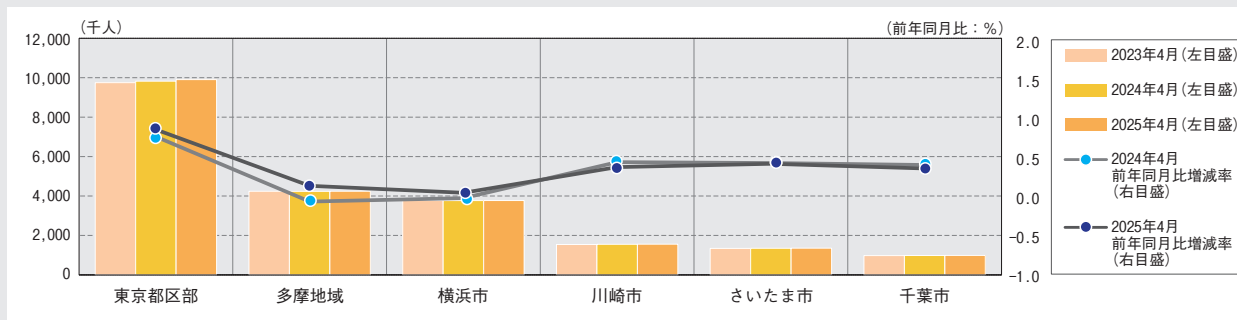
東京圏

図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

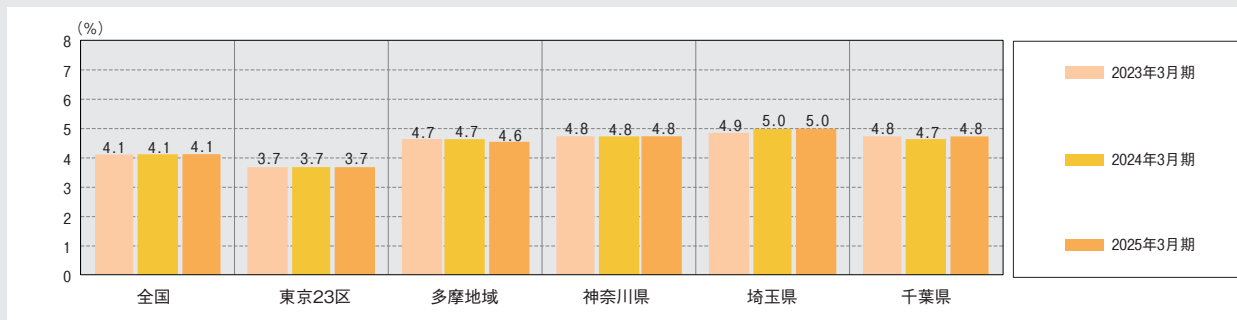
図2 総人口の推移



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2025年3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

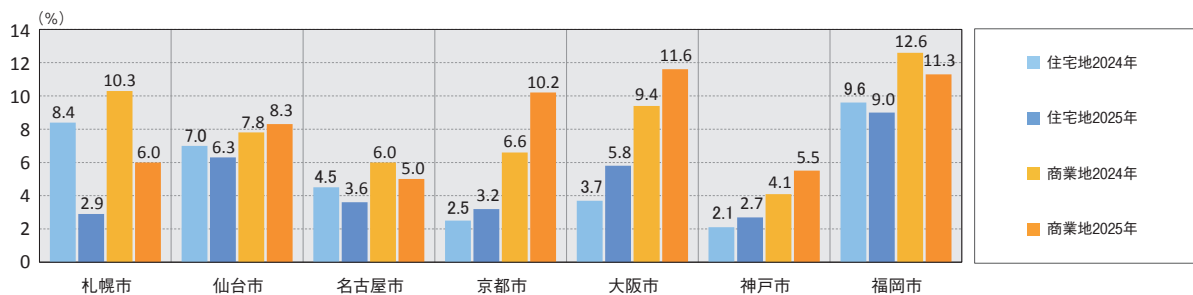
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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。

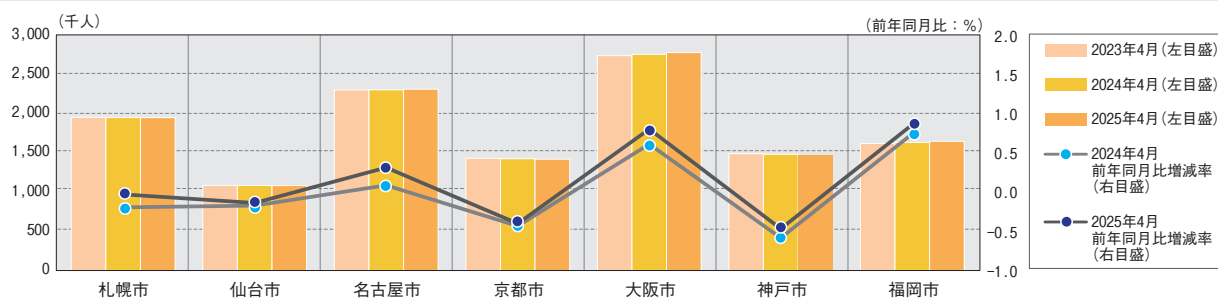
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

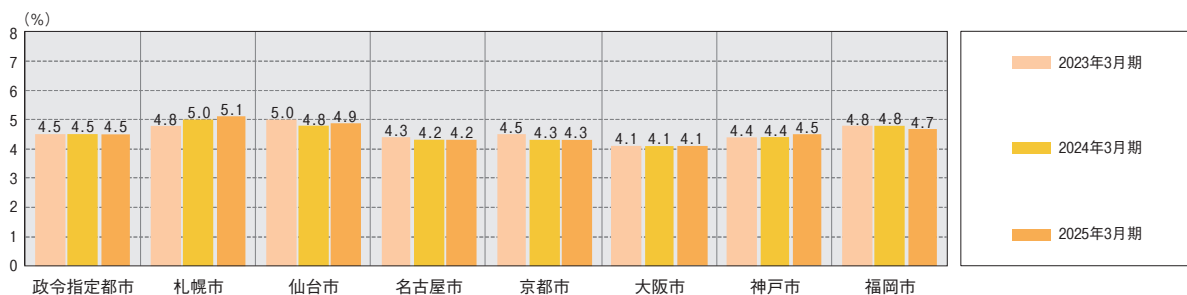
図5 総人口の推移



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2025年3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

東京都の賃貸住宅について、着工戸数が増加しているのはマンション（建て方、すなわち構造が主に鉄筋コンクリート造か鉄骨鉄筋コンクリート造）かアパート（同じく、主にコンクリートブロック造か木造）か、国土交通省「建築着工統計調査」の「貸家・共同住宅」を対象に推移を調べました。なお、鉄骨造は統計上、マンション向けの重量鉄骨造かアパート向けの軽量鉄骨造か不可分のため、考察なしで数量把握にとどめました。

1995年度以降の通期で、鉄筋コンクリート造がすべての構造のなかで群を抜いて多数着工されています〔図表1〕。すなわち、賃貸住宅はマンション形態の建物が供給の中心となっています。

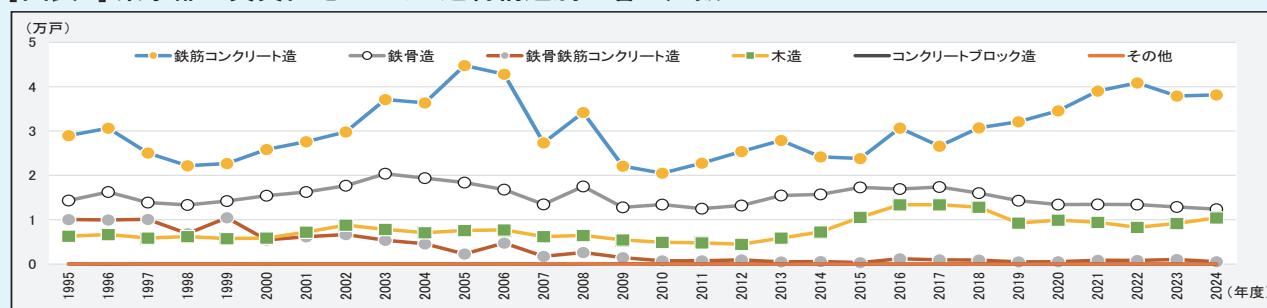
鉄筋コンクリート造はリーマンショック後に着工戸数が落ち込みましたが、以降は概ね増加基調で推移しています。他の構造は、アパート用の木造が2013年度以降に着工戸数が増加し、その後横ばいであるほかは着工戸数が伸び悩んでおり、増加推移をみても鉄筋コンクリート造が一強の状況です。

1戸あたりの床面積は、マンション向けである鉄骨鉄筋コンクリート造と鉄筋コンクリート造が上位です〔図表2〕。これらは、1990年代にはファミリー向け住戸とみられる60㎡超が平均的でしたが、ワンルームやコンパクトタイプの台頭などで2020年度ごろまで概ね縮小傾向で推移しています。代わって、鉄骨造の平均床面積が拡大しており、これら鉄筋・鉄骨系構造の平均床面積は似通ってきています。

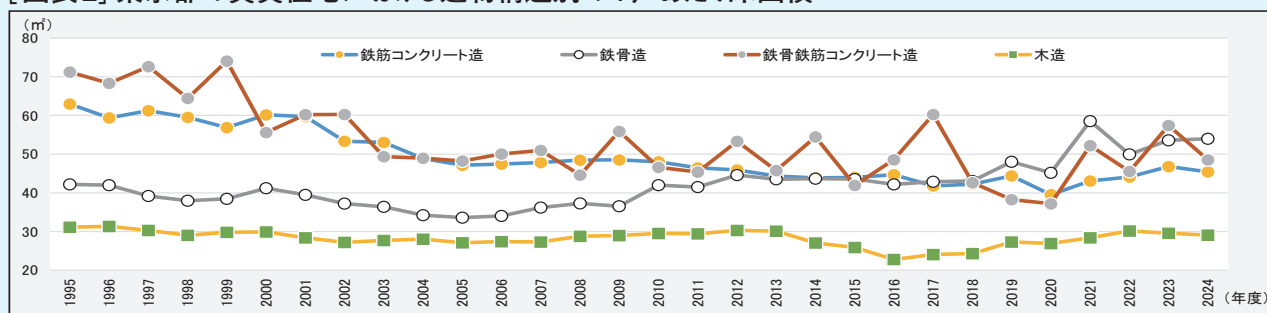
2021年度以降は、各構造とも縮小傾向にあった平均床面積が増加傾向に転じており、新型コロナ後の在宅勤務ニーズなどに対応して間取りや収納の拡大が図られていることが要因と推測されます。

（以上、都市未来総合研究所 平山 重雄）

〔図表1〕 東京都の賃貸住宅における建物構造別の着工戸数



〔図表2〕 東京都の賃貸住宅における建物構造別の1戸あたり床面積



注)図表1で、コンクリートブロック造の値はその他の値と近似しており、図の折れ線は重なって見える。図表2は図表1で着工戸数が上位の4構造について図示。コンクリートブロック造とその他は対象外とした。

図表1、2のデータ出所：国土交通省「建築着工統計調査」

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