

2

February, 2026

不動産マーケットレポート

- 関東大都市圏における住宅需要の外縁化
とマンション供給の動向・・・・・・・・・・ 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
- J-REIT が所有する賃貸マンションにおける
都心部からの距離別稼働率・・・・・・・・・・ 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)

関東大都市圏における住宅需要の外縁化とマンション供給の動向

近年の東京周辺の住宅事情は、新型コロナウイルス感染症拡大期におけるリモートワーク等の推進とその揺り戻しとしての出社回帰によるライフスタイルの変化や、特に都心部で顕著な住宅価格高騰により大きく変化しました。これらが住宅需要の郊外部へのシフトを引き起こしている場合、マンションの開発や投資、運用に影響を与える可能性があります。本稿では関東大都市圏を都心からの距離で分類し、転出入と着工戸数の動向から、近年の東京周辺のマンション市場の変化について考察します。

●関東大都市圏への流入は回復傾向もコロナ禍前の水準には未達

関東大都市圏^{*1}への転入超過数は2019年まで増加傾向でしたが、2020年に始まったコロナ禍を受けて2021年までの2年間は減少しました[図表1]。2022年には増加に転じたものの、2024年時点では転入者数が回復していないため転入超過数は未だコロナ禍前の水準には戻っていません。

以下では関東大都市圏の内部におけるコロナ禍前後の変動を見るために、旧東京都庁（現：東京国際フォーラム）を中心に10kmごとの同心円状に区分し[図表2]、内訳を比較します。

●都心回帰の流れの中でも20km圏内への回帰は鈍化し、20～30km圏が受け皿に浮上か

2020年と2021年は主に20km圏内からの転出者数が急増した一方、30km以遠では転入者数が横ばいないし増加しており、リモートワークやハイブリッドワークの浸透による郊外シフトが見られました。コロナ禍が落ち着きを見せ始めた2022年以降は転出者数が一様に減少傾向となったことで都市圏全体の転入超過数は再度増加しています。

新型コロナウイルス感染症が5類感染症に移行した2023年以降は徐々に出社回帰のトレンドが本格化している

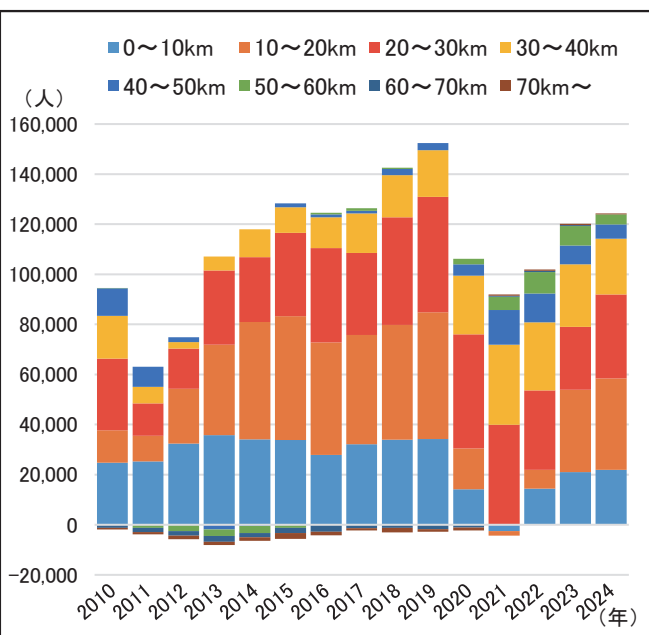
ものの、0～10km圏では転出者数がいまだコロナ禍前よりも多い状況が継続しており、10～20km圏内は転入者数の回復が停滞していることから、2024年時点ではこれらのエリアではコロナ禍前を下回る水準で転入超過数が伸び悩んでいます。一方、20～30km圏は2024年に転入者数が増加したことで転入超過数が増加に転じる兆しが見られます。都心近郊への回帰志向が広がっているものの、住宅価格高騰の影響を受けて20km圏内への転居が難しくなったことから、比較的住居費を抑えられる立地として20～30km圏が受け皿として機能していると考えられます。

30km以遠では2022年以降転入者数の減少が続いており、2024年時点の転入超過数はコロナ禍前より未だ多いものの、出社回帰のトレンドが強まればコロナ禍以前を若干上回る程度に落ち着くと考えられます。

●関東大都市圏全体の住宅供給は減少傾向の中、賃貸マンションの比率が増加

建築着工統計調査によれば、関東大都市圏の住宅着工戸数は減少傾向が続いています[図表3]。この間、賃貸マンション^{*2}の着工戸数はやや上昇、分譲マンション^{*3}についてはやや減少傾向で、住宅着工戸数全体に占める割合は賃貸マンションが上昇、分譲マンションは緩やかに低下し2022年には逆転しました。

[図表1] 関東大都市圏への転入超過数の推移



データ出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

[図表2] 関東大都市圏の範囲と距離圏による区分

0～10km圏	千代田区、江東区、品川区、渋谷区、豊島区、荒川区など首都高速中央環状線内側
10～20km圏	蕨市、浦安市、三鷹市、川崎市川崎区など東京外郭環状道路、多摩川下流部沿岸周辺
20～30km圏	さいたま市中央区、千葉市美浜区、柏市、多摩市、横浜市西区など武蔵野線沿線～外側
30～40km圏	取手市、川越市、木更津市、町田市、横浜市戸塚区など国道16号線周辺
40～50km圏	牛久市、久喜市、市原市、八王子市、横須賀市など圏央道周辺
50～60km圏	つくば市、羽生市、成田市、平塚市など圏央道外側
60～70km圏	土浦市、熊谷市、九十九里町、二宮町、上野原市など
70km～圏	下野市、深谷市、勝浦市、小田原市、大月市など

出所：総務省統計局「国勢調査(2020(令和2)年)」をもとに都市未来総合研究所が作成

● 30km圏内は賃貸マンションシェア拡大。一部では住居費高騰から需給ミスマッチとなる可能性

0～10km圏は2010年代には分譲マンションの市場占有率がおよそ40%以上と高い特徴が見られましたが、2020年に賃貸マンションに逆転されると以降は30%前後を推移しています。不動産価格の高騰により住宅着工戸数自体が減少傾向にあり、中でも0～10km圏の分譲マンションは適地不足やホテル素地との競合などにより事業を成立させる難易度が高まっていることから、この距離圏における分譲マンションの希少性は今後も高まると考えられます。10～20km圏でもシェアの逆転が起こっており、2022年以降は3年連続で賃貸マンションのシェアが分譲マンションを上回っています。

これら距離圏における賃貸マンションの供給増加は出社回帰トレンド下で住宅費を抑えつつこれらの距離圏に転居する選択肢としてのニーズを見込んだものと考えられます。ただし、前述のように同距離圏は転入者数の伸び悩みの兆しが見えており、今後さらに住居費の上昇が継続する場合に需給のミスマッチが生じる可能性があります。

20～30km圏でも賃貸マンションのシェアがやや増加しており、より中心部に近い距離圏からの滲み出し需要を見込んだ動きが影響している可能性があります。

● 30～40km圏では分譲マンションのシェアが拡大

国道16号線沿いを中心とした30～40km圏では、2021年

以降分譲マンションのシェアが徐々に高まっています。戸数の増加が目立ったのは川越市や千葉市稲毛区、同中央区、横浜市南区、同戸塚区などで、不動産価格が上昇する中でこれらの主要路線のターミナル駅利用が可能なエリアはハイブリッドワークや出社回帰にも対応可能との評価を得ていると考えられます。より遠い距離圏においても八王子市や海老名市、小田原市などは複数年にわたって該当する距離圏の中で大きな比率を占めています。

(以上、都市未来総合研究所 佐藤 悠生)

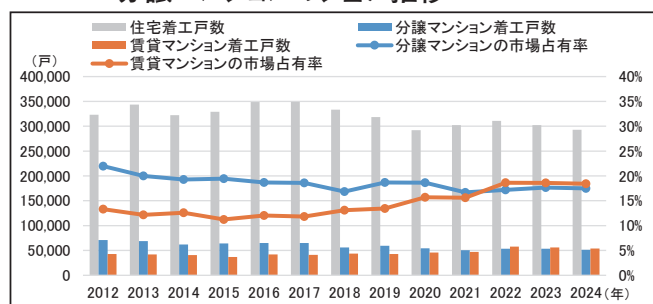
※1：総務省統計局による統計上の地域区分。東京都特別区部と、近接する政令指定市からなる中心市に、中心市への15歳以上通勤・通学者数の割合が当該市町村の常住人口の1.5%以上かつ中心地と接続している市町村である周辺市町村からなる。本稿では2020年時点の関東大都市圏に含まれる市区町村を距離圏別に分類した。

※2：国土交通省「建築着工統計調査」の「SRC、RC造・貸家・共同住宅」を賃貸マンションとして集計

※3：国土交通省「建築着工統計調査」の「SRC、RC、S造・分譲住宅・共同住宅」を分譲マンションとして集計

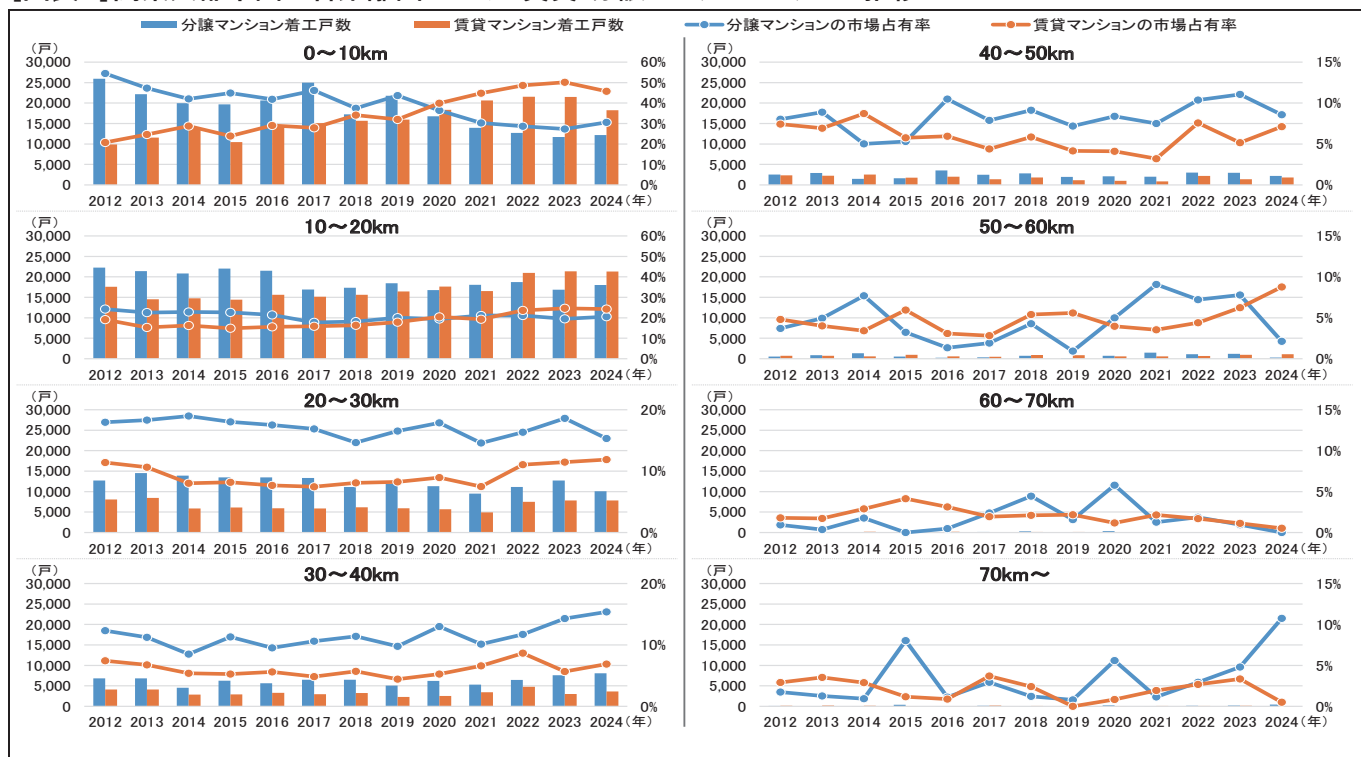
※4：[図表1]と[図表4]の距離圏分類は[図表2]による。

[図表3] 関東大都市圏における住宅着工戸数と賃貸・分譲マンションのシェア推移



データ出所：国土交通省「建築着工統計調査」

[図表4] 関東大都市圏の各距離圏における賃貸・分譲マンションのシェア推移



データ出所：国土交通省「建築着工統計調査」

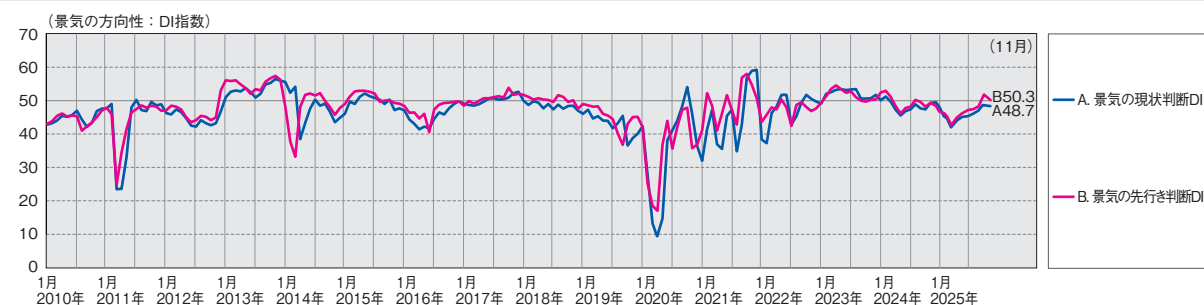
■ 景気の動向（全国）

図1 景気動向指数



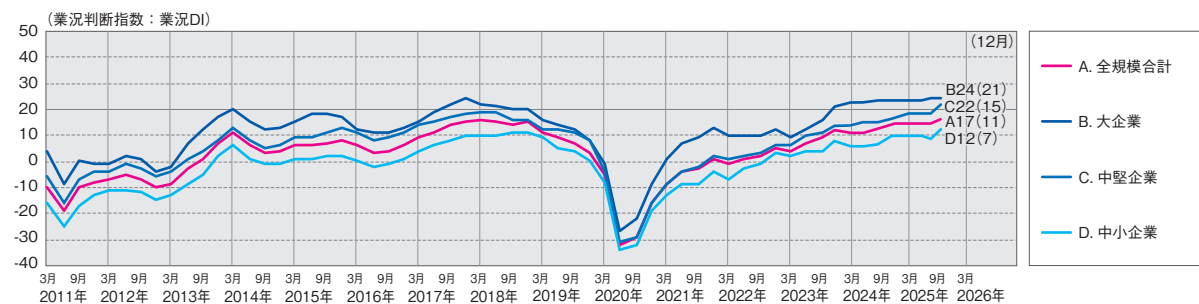
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

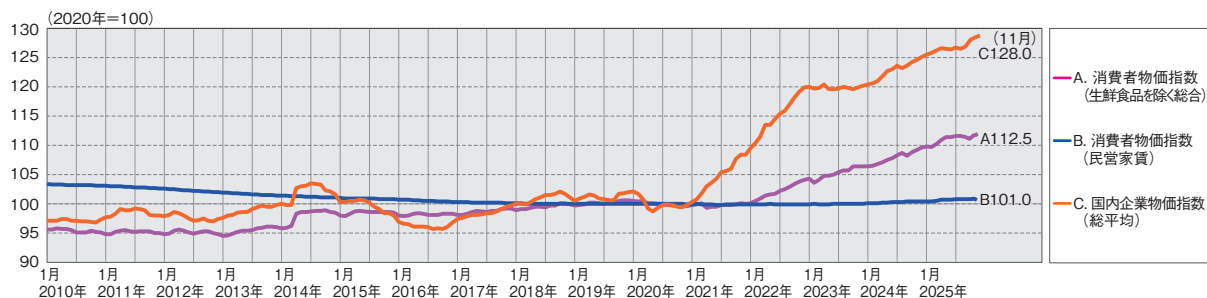
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き（2, 3ヶ月先）について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

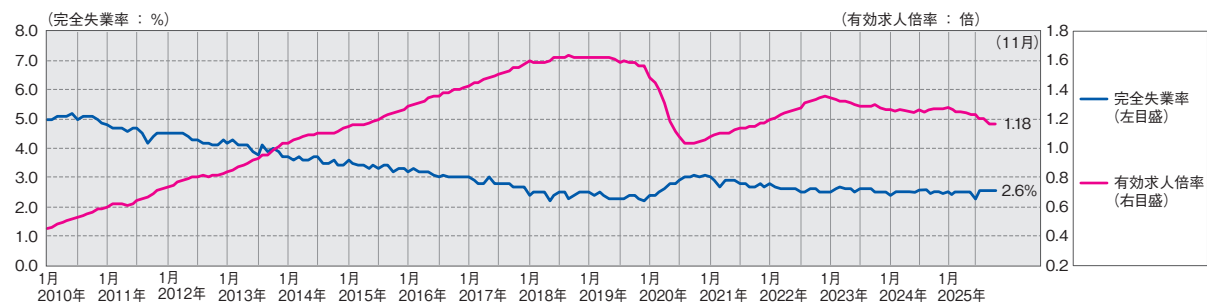
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

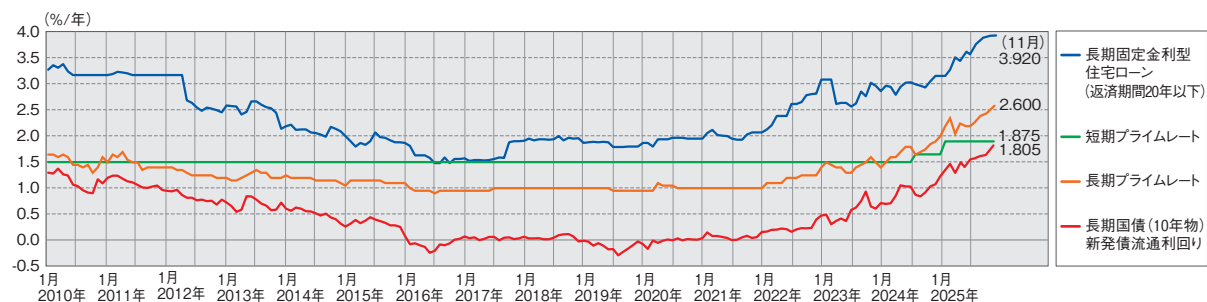
図5 雇用情勢



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。

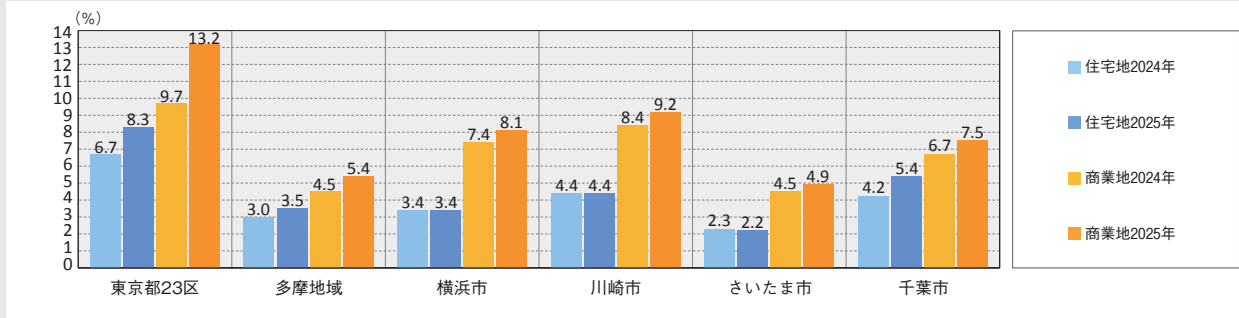
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

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

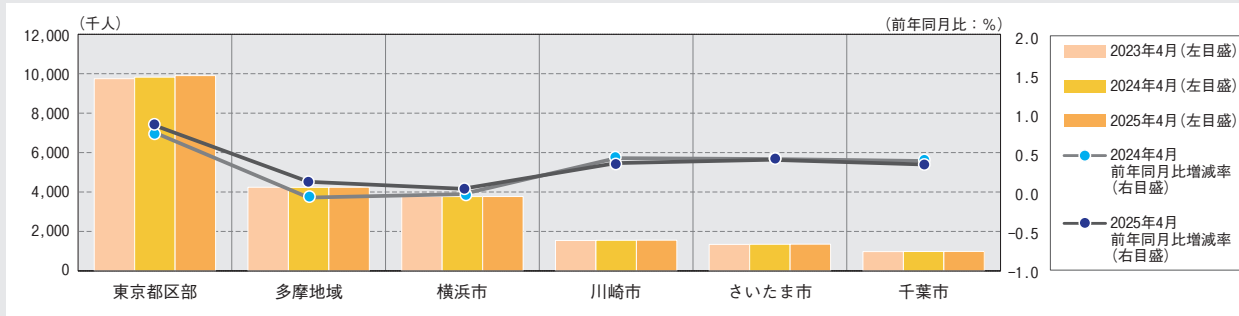
東京圏

図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

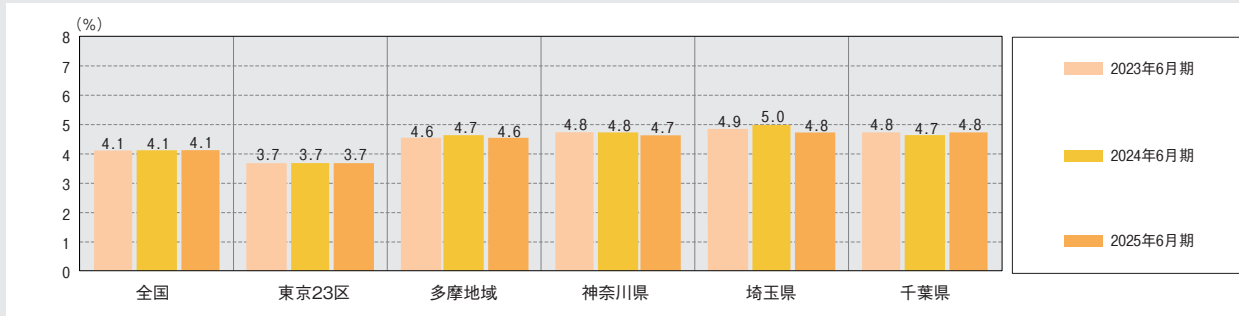
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

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

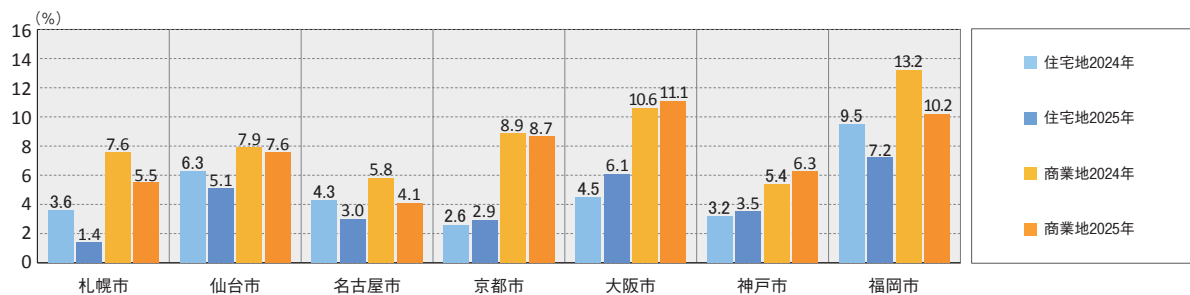
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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。

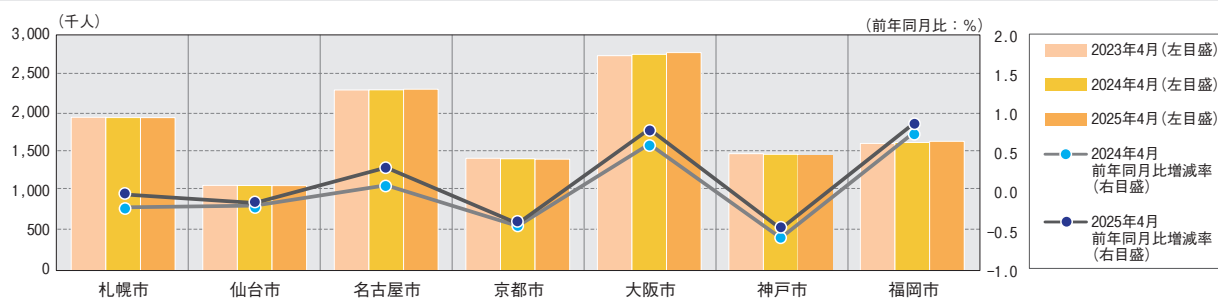
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

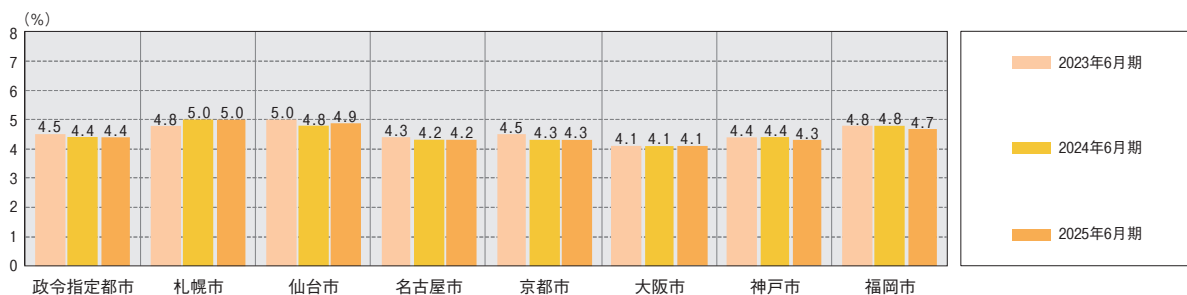
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

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

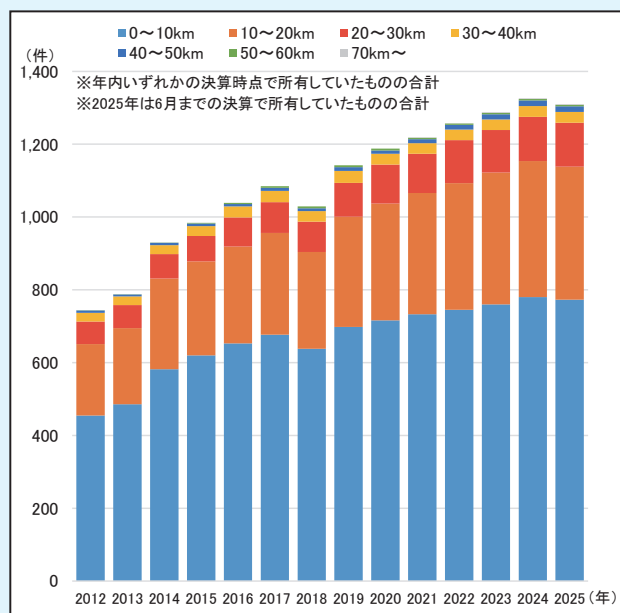
関東大都市圏でJ-REITが所有する賃貸マンションの物件数は増加傾向で、2025年上半期の各法人の決算時点で1,310件となっています〔図表1〕。距離圏別にみると40～50km圏の物件数は2018年の8件から2025年上半期には15件と少ないながら増加傾向となっています。また、2021年に70km以遠で初めてとなる物件取得が小田原市でみられました。

距離圏別の稼働率は、0～10km圏、10～20km圏、20～30km圏では2012年以降いずれも95%以上を維持しています〔図表2〕。同距離圏について2020～2022年頃を比較すると、都心に近い距離圏ほど落ち込みが大きくコロナ禍の影響を強く受けたことがわかります。一方で、20～30km圏は同時期にむしろ上昇し、直近では都心部よりもやや高い稼働率で推移しており、コロナ禍を受けたライフスタイルの変化や都心部を中心とした賃料上昇を受けて人気が高まった距離圏と考えられます。

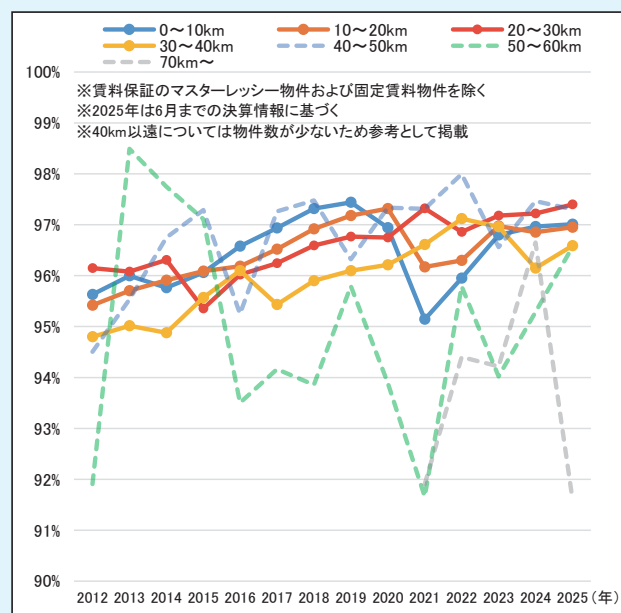
30～40km圏では物件数こそ少ないものの物件ごとのばらつきが小さく、94%以上を維持しています。コロナ禍においては2022年まで上昇傾向となり郊外転居先として評価が高まったとみられますが、直近では再び30km圏内の各距離圏よりも下回っており、ハイブリッドワークや出社回帰が進む中で賃貸需要が減少した可能性があります。40kmより外側の距離圏は物件数が少ないため稼働率の変動が大きく参考数値となりますが、40～50kmでは概ね95%以上で推移しています。

(以上、都市未来総合研究所 佐藤 悠生)

〔図表1〕 J-REITが所有する賃貸マンションの物件数



〔図表2〕 J-REITが所有する賃貸マンションの平均稼働率



図表1,2のデータ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

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