

2023

9

September

# Topics

## 不動産トピックス

### トピックス1

東京圏の住宅タイプ別の新設着工動向と  
インパクト要因…………… 2

### トピックス2

コロナ禍と世界金融危機時の賃貸マンションの  
稼働率変動の違い…………… 6

### マンスリーウォッチャー

葬儀の簡素化が進む中、大きな葬儀場は  
過剰な状態か…………… 8

# 東京圏の住宅タイプ別の新設着工動向とインパクト要因

東京圏の住宅市場では足元で、取得や入居需要、新設着工による供給に影響を与える「インパクト要因」が顕在化しています。「建築工事費・用地価格の上昇」、「1戸あたり床面積縮小」、「テレワークの高位定着」が主なものとして挙げられます。そのほか今後は、「ファミリー世帯のピークアウトと多子世帯減少」が挙げられます。これらの「インパクト要因」について、動向を整理するとともに、伴って発生している新設着工や需要に係る動きを整理しました。

## 住宅タイプ別の新設着工戸数の推移

### 住宅種類別の新設着工戸数の推移

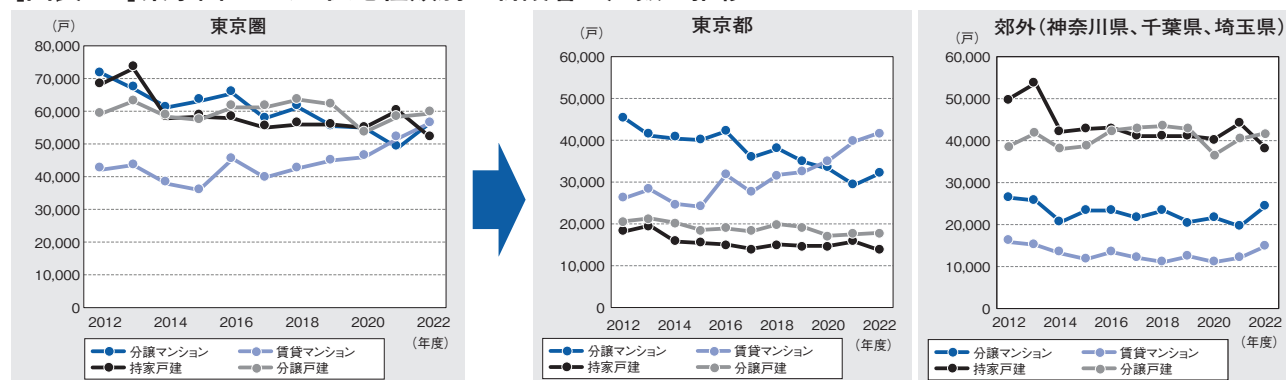
2022年度の東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）における住宅種類別の新設着工戸数は、多い順に、分譲戸建（建売住宅等）<sup>※1</sup>が5.9万戸、賃貸マンション<sup>※1</sup>が5.6万戸、分譲マンション<sup>※1</sup>が5.6万戸、持家戸建（注文住宅等）<sup>※1</sup>が5.2万戸となりました〔図表1-1〕。

2012年度の時点では、分譲マンション、持家戸建、分譲戸建が5.9～7.2万戸の範囲に集まり、賃貸マンションは4.2万戸とこれらに比べて低い水準にありましたが、賃貸マンションの新設着工戸数が大きく伸びたことから、2022年度には0.7万戸の幅（5.2～5.9万戸）に収まっています。またこの間、分譲マンションの新設着工戸数が漸減していることから、2021年度に賃貸マンションが分譲マンションの新設着工戸数を逆転する状況が生まれています。コロナ下の傾向として2020年度を起点にしてみると、分譲マンションは減少したのちに2022年度には2020年度の水準に回復、賃貸マンションは増加を続けており、分譲戸建は2020年度を底に増加基調で推移しました。持家戸建は2021年度に回復したものの2022年度に落ち込み、2012年度以降で最低となりました。

### 住宅種類別エリア別の新設着工戸数の推移

なお東京圏の中心部に概ね位置する東京都と郊外（神奈川県、千葉県、埼玉県。以下「郊外」と呼ぶ）の2エリア区分の対比では下記のような

〔図表1-1〕東京圏における住宅種類別の新設着工戸数の推移



データ出所：国土交通省「住宅着工統計」

# 住宅の需要及び新設着工に影響を与えると考えられる主なインパクト要因

足元における東京圏の住宅市場において、住宅種類別の需要及び新設着工に影響を与えている主なインパクト要因として以下の項目が考えられます。

## ① 建築工事費・用地価格の上昇

- ・ 建築工事費と用地価格の上昇（原価上昇）が販売価格に転嫁されると、持ち家である分譲マンション、持家戸建、分譲戸建では、買い控え等により実需層の需要が減退するなど取得層が絞られ、これにより新設着工戸数は抑えられる方向に動く可能性があります。
- ・ 賃貸マンションでは、建築工事費と用地価格の上昇（原価上昇）は、新築物件の価格上昇につながり、賃貸収益の上昇が追いつかない場合には利回りが低下する方向に動きます。これら物件の建築が敬遠されれば、新設着工戸数が減少する可能性が考えられます。

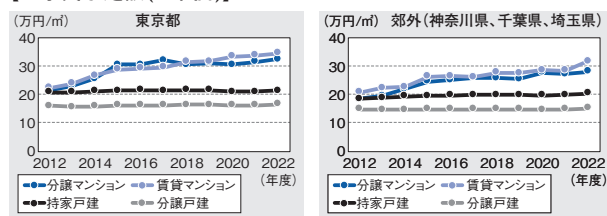
### <定量的推移動向（東京圏）>

工事費予定額（㎡単価）※<sup>2</sup>は、過去10年間に於いて、分譲マンション、賃貸マンションの集合住宅での上昇が顕著であった（東京都、郊外ともに上昇が顕著）。分譲戸建、持家戸建の戸建住宅では、工事費予定額（㎡単価）は、東京都、郊外とも横ばい傾向で推移している[図表1-2上]。

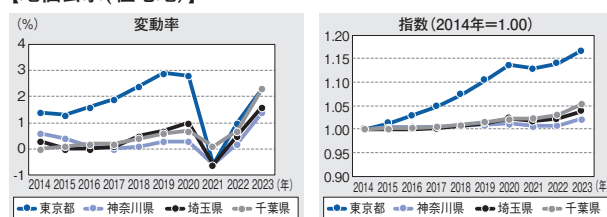
住宅地の地価（地価公示）は、上昇基調のなかコロナ下の2021年に東京都、神奈川県、埼玉県で下落、千葉県ではほぼ横ばいに転じた後、再度上昇している。2023年には東京都、郊外ともに過去10年で最高となった。2014年からの上昇率は、東京都が16.7%と最も大きく、神奈川県が2.2%、埼玉県が3.8%、千葉県が5.4%だった。東京都で大幅な上昇が見られたほか、神奈川県、埼玉県、千葉県ではコロナ下の2022年から2023年

【図表 1-2】住宅種類別の工事費予定額の推移

（工事費予定額（㎡単価））



### 【地価公示（住宅地）】



にかけて大きく上昇している[図表1-2下]。

## ② 1戸あたり床面積縮小

- ・ 主に用地価格と建築工事費の原価上昇に伴い販売坪単価が上昇する局面で、1戸あたりの価格（グロス価格）の上昇を抑え需要を取り込むため、床面積や間取りを小さくする事業者の動きがみられます。とくに分譲マンションでは郊外において長期にわたり1戸あたり床面積は大きく縮小しており、広い専有面積や間取りを求める一部の需要層から敬遠され、買い控えや、より面積の大きい他種類の住宅取得につながる可能性があります。

### <定量的推移動向（東京圏）>

2022年度の方譲マンション1戸あたり床面積は、東京都で70.7㎡と2012年度とほぼ同水準に戻した一方で、郊外では69.7㎡と、2012年度から2022年度にかけて16.8%減少した[図表1-3]。

## ③ テレワークの高位定着

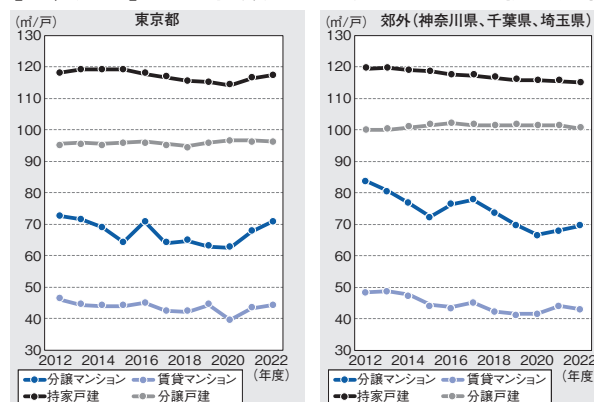
- ・ コロナ以降、テレワーク比率は大幅に上昇し、現在も依然として高い水準で定着していると考えられます。そのなか足元においては、住宅の取得や賃貸住宅への転居を促す要因として、居住面積やテレワークスペースの広さや快適性が上位にあると考えられます。

### <定量的推移動向（東京圏）>

東京都の調査によると、東京都に立地する企業におけるテレワーク実施率は、2023年4月現在46.7%となっている。コロナ下の2020年4月に急上昇したのちに漸減傾向にあるが、依然として高水準で推移している[図表1-4左]。

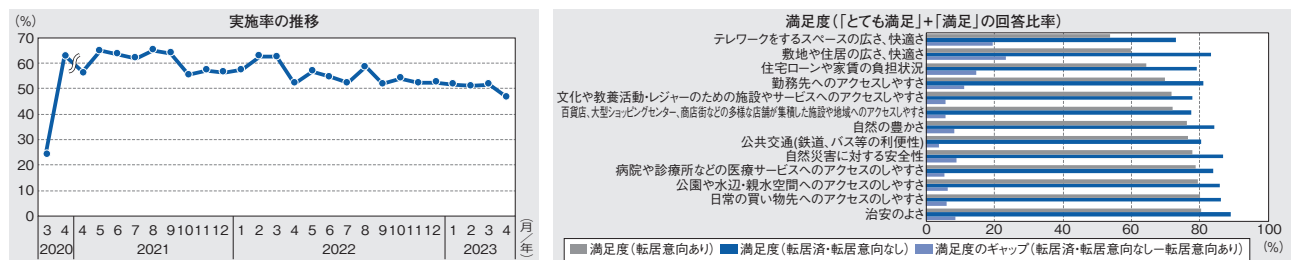
国土交通省の調査によると、転居意向を持つ居住者の「テレワークをするスペースの広さ、快適さ」、「敷地や住居の広さ、快適さ」に対する満足度は、転居済や転居意向なしの居住者に比べ20% pt程度低く、ギャップが最も大きい項目となっている[図表1-4右]。

【図表 1-3】住宅種類別の1戸あたり床面積の推移



図表 1-2(上2図)、1-3のデータ出所: 国土交通省「住宅着工統計」。図表 1-2(下2図)のデータ出所: 国土交通省「令和5年地価公示の概要」

【図表 1-4】「テレワーク実施率」と「転居意向の理由（現在の住宅への満足度）」



データ出所：東京都「テレワーク実施率調査」（左）、国土交通省「令和4年度テレワーク人口実態調査」（右）

## 住宅種類ごとの需要動向や新設着工への影響

### 分譲マンション

東京都では、建築工事費の高止まり、用地価格の上昇による原価上昇に伴い、販売坪単価が大きく上昇しており[図表1-5左]、価格上昇に伴う実需層の買い控え等から需要が減退し、新規供給戸数が減少してきました。これに伴い新設着工戸数も漸減しています。なお東京都心部等では用地不足も新設着工戸数減少の一因と考えられます。

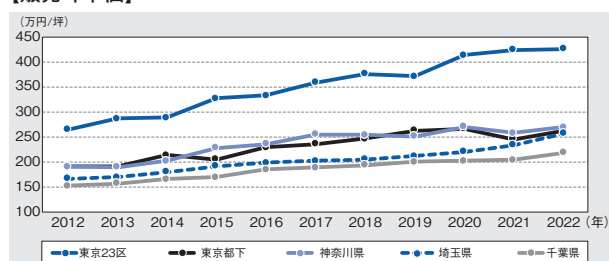
郊外では、2015年以降、新規供給戸数は横ばい傾向で安定的に推移しており、また2021年に大きく回復し、2022年もコロナ前の2015～2019年とほぼ同水準を維持していますが、販売坪単価上昇が続けば需要の減退が考えられ、新設着工戸数の押し下げ要因となる可能性が考えられます[図表1-5左・右]。

### 賃貸マンション

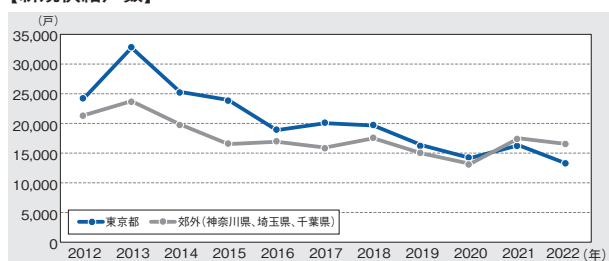
東京圏において、概ね中心部にあたる東京都において新設着工戸数が大きく増加しました。郊外では安定的に推移しています[図表1-1]。東京都では分譲マンションの新設着工戸数が減少しており、代替する受け皿として主にファミリー向け賃貸マンション（3LDK等のファミリータイプや1LDK・2LDK等のコンパクトタイプ）の需要増につながっていると考えられ、賃貸マンションの新設着工戸数の押し上げ要因になるものと考えられます。

建築工事費は東京都、郊外ともに長期的に上昇基調で、足元では2022年度に東京都、郊外ともに過去最高値を更新しました。用地価格（地価公示）の上昇と併せて原価上昇が顕著です。

【図表 1-5】分譲マンションの販売坪単価と供給戸数推移  
【販売坪単価】

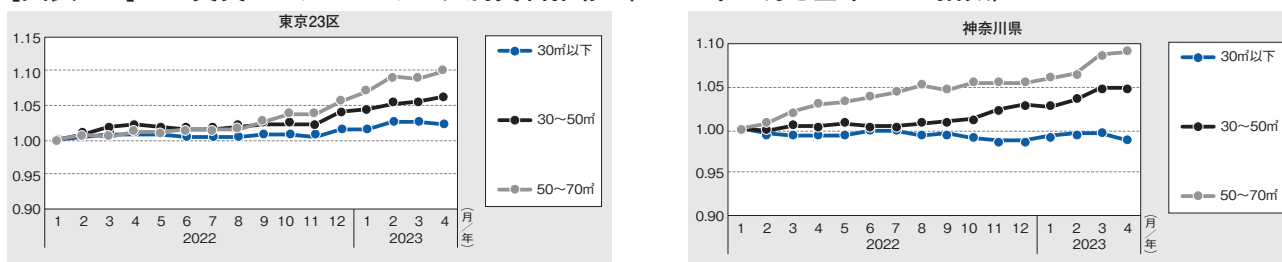


【新規供給戸数】



データ出所：株式会社不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」

【図表 1-6】※<sup>3</sup> 賃貸マンションのタイプ別賃料推移（2022 年 1 月を基準とした指数）



データ出所：アットホーム株式会社「全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向」

## 今後のインパクト要因（ファミリー世帯のピークアウトと多子世帯減少）

東京圏では、2025年から2035年にかけて住宅需要のベースとなる世帯数においてピークアウトが見込まれます。とくにファミリー世帯のピークアウトが最も早く、今後数年のインパクト要因となる可能性が挙げられます。

### ファミリー世帯のピークアウトは東京都で2025年、郊外ではピークアウト済み

今後の住宅需要及び新設着工に影響を与えるインパクト要因の一つに、ファミリー世帯の減少とピークアウトが挙げられます。東京圏では、「単独世帯」、「夫婦のみ世帯」、「夫婦と子供から成る世帯」、「ひとり親と子から成る世帯」のうち、概ねファミリー世帯に相当する「夫婦と子供から成る世帯」が、東京都において2025年にピークを迎えてから減少に向かい、郊外では既にピークを過ぎ減少期に移っています【図表1-7左・中央】。他の世帯種類に比べピークアウト時期が早く、潜在需要の減少が顕在化する世帯種類として挙げられます。

### ファミリー世帯における多子世帯の減少

国内においては、概ねファミリー世帯に相当する「児童（18歳未満）のいる世帯」は減少を続けており、2021年には1,074万世帯と過去最少を更新しました【図表1-7右】。内訳をみると、長期的

に児童数2人以上の多子世帯の減少が著しく、横ばい傾向で推移している児童数1人の世帯数とはほぼ同じ水準となりました。住宅の潜在需要という観点からは、ファミリー世帯（多子世帯）の潜在需要減がこれまでの流れであり、趨勢からみて今後も同様の傾向となる可能性があります。

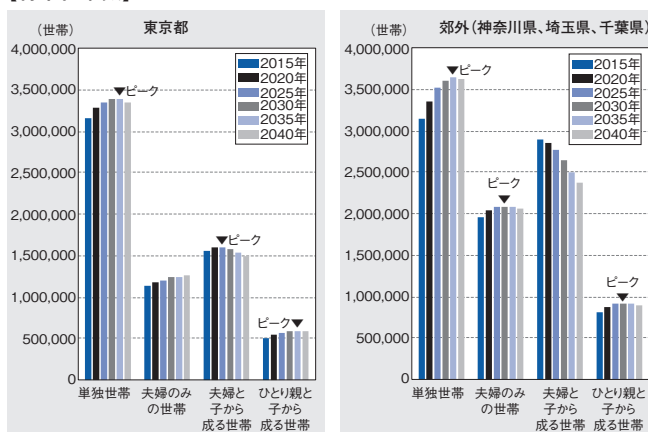
ファミリー世帯における全数の減少と併せて考えると、多子世帯に対応した住宅（例えば一次取得層向けの間取りが広い住宅など）については、需要の減少要因となり、伴って新設着工戸数の押し下げ要因となる可能性などについて留意する必要があると思われます。

（以上、都市未来総合研究所 清水 卓）

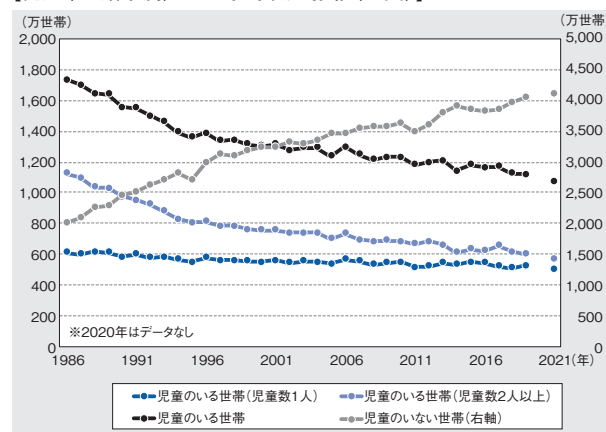
- ※1：住宅着工統計上の区分は以下を用いた。  
分譲マンション 分譲住宅かつRC/SRC/S造かつ共同住宅  
賃貸マンション 貸家かつRC/SRC造かつ共同住宅  
持家戸建 持家かつ一戸建  
分譲戸建 分譲住宅かつ一戸建
- ※2：工事費予定額（㎡単価）は、住宅着工統計のデータから下記の計算をおこなったもの。  
工事費予定額÷床面積の合計
- ※3：掲載した東京23区、神奈川県のほか、東京都下、埼玉県、千葉県でも同様の傾向を示している（30㎡以下が低位、30～50㎡が中位、50～70㎡が高位）。
- ※4：パワービルダーは、土地付きで床面積30坪程度のコンパクトな戸建住宅を比較的低い価格で分譲する建売り事業者。大手パワービルダーの飯田グループホールディングス株式会社の2023年3月期決算説明資料によると、首都圏の販売価格は、2021年3月期から2022年3月期にかけて215万円上昇（建物原価は+41万円、土地原価は-87万円）。その後の2022年3月期から2023年3月期にかけては182万円上昇した（建物原価は+96万円、土地原価は+146万円）。

【図表 1-7】世帯タイプ別の将来世帯数と児童のいる世帯数の推移

【将来世帯数】



【児童（18歳未満）のいる世帯数の推移（全国）】



データ出所：国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口・世帯数」（左2図）、厚生労働省「国民生活基礎調査」（右）

# コロナ禍と世界金融危機時の賃貸マンションの稼働率変動の違い

コロナ感染拡大後、賃貸マンションの稼働率は都心部を中心に低下しました。住戸タイプ別ではワンルーム、コンパクトタイプと比較し、ファミリータイプの影響は軽微でした。他方、2008年の世界金融危機時も賃貸マンションの稼働率が低下しましたが、郊外立地のマンションでも稼働率が大きく低下、住戸タイプ別ではファミリータイプへの影響も大きいなど、コロナ禍とは状況が大きく異なります。これは景気悪化の発端がコロナ禍は行動制限であるのに対して世界金融危機は信用収縮と異なることが主な要因と考えられます。本稿ではJ-REITが首都圏に保有する賃貸マンションの稼働率実績データ<sup>\*1</sup>を用いて、コロナ禍と世界金融危機時の稼働率変動を比較、考察しました<sup>\*2</sup>。

## コロナ禍での需要減退は移動制限、テレワーク進展、コロナ不況業種の雇用環境悪化などが要因

コロナ禍における首都圏の賃貸マンション需要の減退は、移動制限とテレワーク進展を背景とした地方からの転勤者の減少、コロナ不況業種（飲食、宿泊、娯楽、小売など外出自粛の影響を受けた業種）を中心とした雇用環境悪化による賃料が安価な物件への転居、オンライン授業進展による学生の上京見合わせや実家に戻る動きなどの複数の要因が挙げられます。

### 立地では都心部での影響が大きく、郊外ほど軽微

上記の影響はエリアによって大きく異なります。都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、文京区）は稼働率の低下幅が大きく、都心から離れるほど影響は弱まり、郊外の都下・周辺3県（埼玉県、千葉県、神奈川県）では稼働率の目立った低下はみられません〔図表2-1〕。転勤者減少やコロナ不況業種の従業者退去の影響が都心では強かったことなどが要因と考えら

れます。

テレワーク進展をきっかけに都心から郊外へ引越す動きが一部に生じたことも都心部の稼働率低下に作用したと考えられます。

### 住戸タイプではワンルームタイプへの影響が大きく、ファミリータイプは軽微

住戸タイプ別<sup>\*3</sup>では、都心6区はワンルームとコンパクトタイプの稼働率の低下幅が大きく、ファミリータイプの低下幅は小さい、その他17区はワンルーム、コンパクト、ファミリーの順に稼働率の低下幅が大きいなど、総じてワンルームタイプの苦戦が目立ちます〔図表2-1〕。学生の需要減退のほか、飲食、宿泊、娯楽、小売などのコロナ不況業種は単身の従業者が相応にいて転居が増えたことなどが要因と考えられます。これに対し、ファミリー層への影響は相対的に小さく、ファミリータイプの稼働率低下は軽微にとどまったと考えられます。

## 世界金融危機時は信用収縮で幅広い業種で業績悪化。伴ってマンション需要は大きく減退

コロナ禍では一部のコロナ不況業種で雇用環境が大きく悪化したのに対し、世界金融危機時は資金調達難による業況悪化から幅広い業種で雇用環境が悪化し、伴って賃借需要も大きく減退したと考えられます。エリア別、住戸タイプ別に世界金融危機時〔図表2-2〕とコロナ禍〔図表2-1〕の稼働率の低下幅を比較すると、その他17区のワンルームタイプが同水準である以外

は世界金融危機時の方が稼働率の低下幅が大きくなっています。特にファミリータイプはコロナ禍では影響が軽微であったのに対し、世界金融危機時は稼働率が大幅低下しており、稼働率の変動は大きく異なります。世界金融危機時は単身者に加え、ファミリー層の雇用環境も悪化したためと考えられます。

## 万一海外発の金融不安が信用収縮に波及すれば賃貸マンション需要への影響はコロナ禍と大きく異なる可能性も

以上のように、景気悪化の発端によって賃貸マンションの稼働率に及ぶ影響は異なると考えられます。今後、万一海外発の金融不安が国内の信用収縮に波及することがあれば、賃貸マンション需要への影響は世界金融危機時に似る形で稼働率の低下エリアは郊外まで広範にわたり、ファミリータイプの稼働率も低下する可能性が有るなど、コロナ禍とは異なる様相を呈することもある

り得ます。

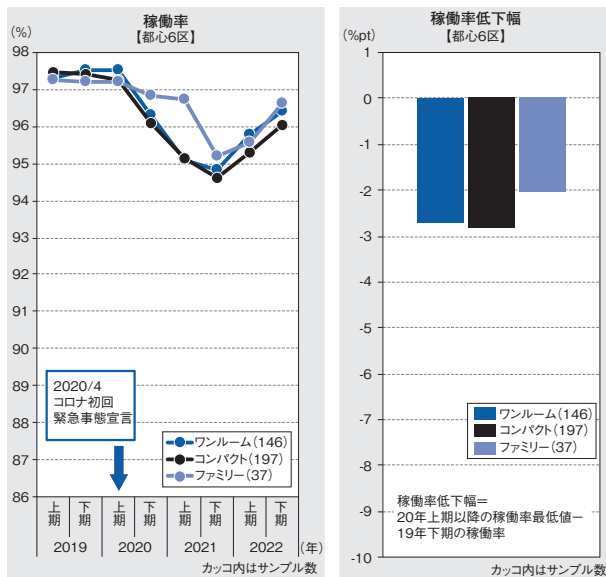
（以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎）

※1：コロナ禍、世界金融危機時のそれぞれの分析期間（図表2-1、2-2）において稼働率データが連続して得られる物件を対象（マスターリース会社が賃料保証していると考えられる物件で分析期間を通して稼働率が100%の物件は除く）。なおJ-REITが保有する賃貸マンションは一定の競争力を持った物件と考えられる。

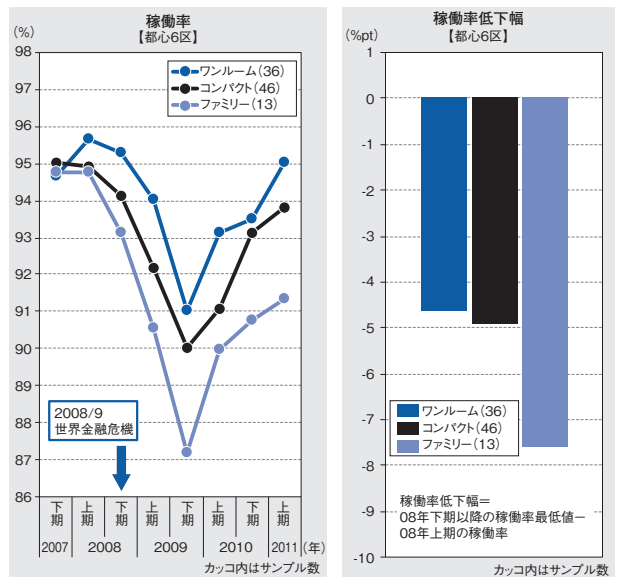
※2：稼働率変動は賃借需要と賃貸マンション供給の影響を受けるが、本稿では賃借需要に着目し考察

※3：タイプはおおよそその専有面積で区分（ワンルーム：～30㎡、コンパクト：30㎡～60㎡、ファミリー：60㎡～）

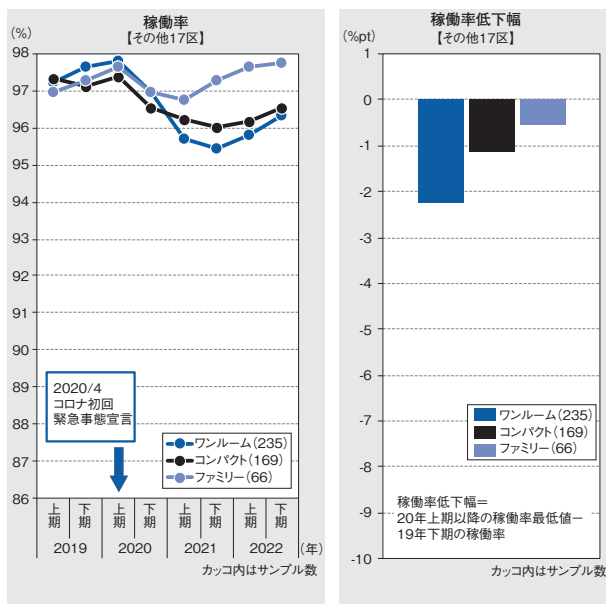
【図表 2-1】 コロナ禍の賃貸マンション稼働率  
【都心6区】



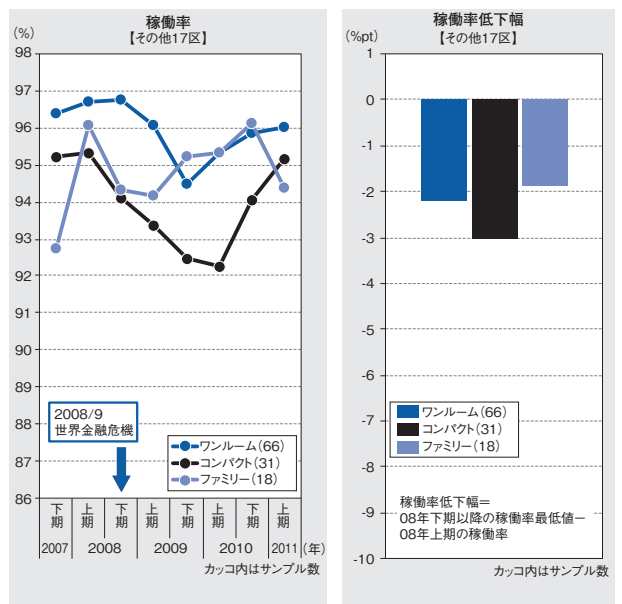
【図表 2-2】 世界金融危機時の賃貸マンション稼働率  
【都心6区】



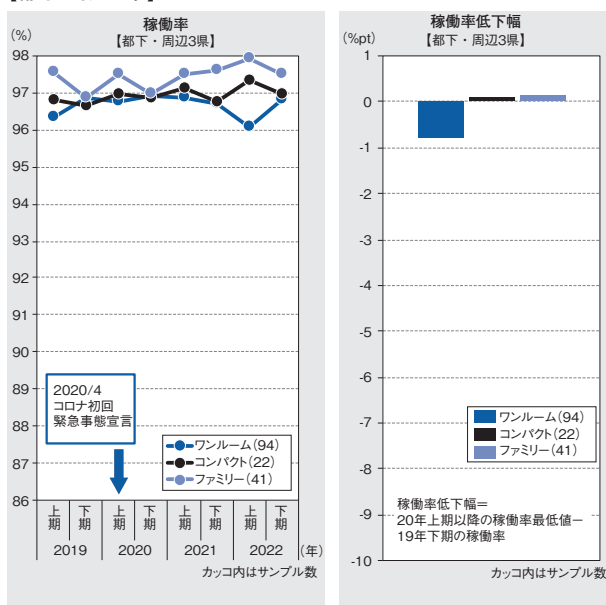
【その他17区】



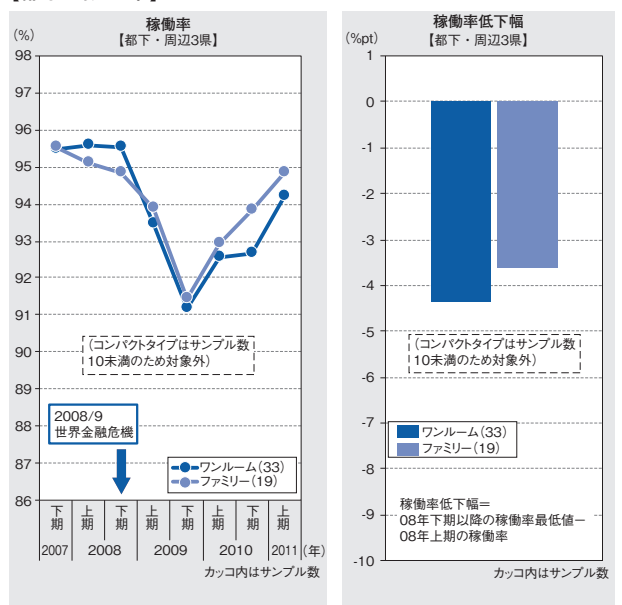
【その他17区】



【都下・周辺3県】



【都下・周辺3県】



図表 2-1、2-2 のデータ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

# Monthly Watcher 葬儀の簡素化が進む中、大きな葬儀場は過剰な状態か

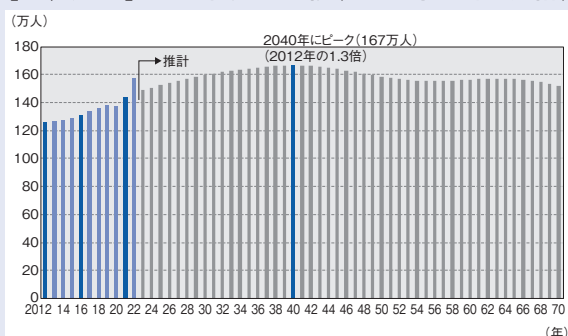
高齢化の進行により毎年の死亡者数は増加しており、2040年には2012年の1.3倍の167万人でピークに達すると推計され[図表3-1]、今後も葬儀の件数は増加すると考えられます。こうした状況を見越して、2010年頃から葬儀業にはJA（農業協同組合）、流通小売業、鉄道業などから新規参入が活発化しました。またこのころから、家族・親族だけではなく一般の方も参列する一般葬の割合が低下し、代わって家族葬や直葬などの割合が上昇し、葬儀の簡素化<sup>\*1</sup>（低価格化）が拡大したといわれています。一定規模以上の事業者を調査対象とする「特定サービス産業動態統計調査」<sup>\*2</sup>によると、2012年～2016年の間は調査対象の事業者が取扱った葬儀件数は1.01倍、売上高は1.02倍になっており、この間における葬儀1件当たりの売上高は横ばいで推移していましたが、2017年以降は葬儀件数が増加基調で推移する中、売上高は横ばいから減少基調で推移し、葬儀の簡素化の影響が生じています[図表3-2]。また、コロナ禍では感染防止の観点から通夜や告別式を省かざるを得ないケースが多くなったことなどの影響も生じていると考えられます。

一般葬を前提とした従前の大きな葬儀場は敷地面積500坪前後を基本フォーマットとしていましたが、葬儀の簡素化に対応して、最近ではコンビニエンスストア、ガソリンスタンド、コインランドリー、回転寿司店、携帯電話ショップなどの敷地面積100坪から200坪程度の居抜き物件や跡地を利用した小さな葬儀場が増加している模様です。

「経済センサス-活動調査」によると、全国の葬儀場数<sup>\*3</sup>の増加率は、2012年を基準にすると2016年までは13%、死亡者数の増加率は4%で、葬儀場数が9% pt上回って増加しました[図表3-3]。2016年～2021年の状況もほぼ同じような状態で推移したと考えられます。葬儀件数はほぼ死亡者数に準ずる動きと考えられるため<sup>\*4</sup>、2012年と比較すると葬儀場数は葬儀件数に対して余裕のある状況と推察されます。葬儀が簡素化する動きを勘案すると、一部の大きな葬儀場では十分な売上高が得られていない可能性が高いと考えられます。実際、大きな葬儀場では家族葬等を効率よく行えるように改装するなどの動きがみられます。

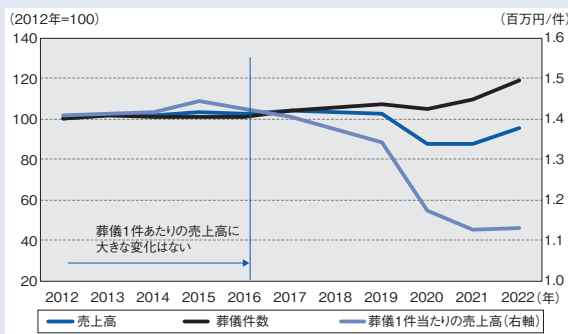
（以上、都市未来総合研究所 仲谷 光司）

【図表 3-1】 死亡者数の推移(2023 年以降は推計)



データ出所：厚生労働省「人口動態統計(令和4年)」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(令和5年推計)」

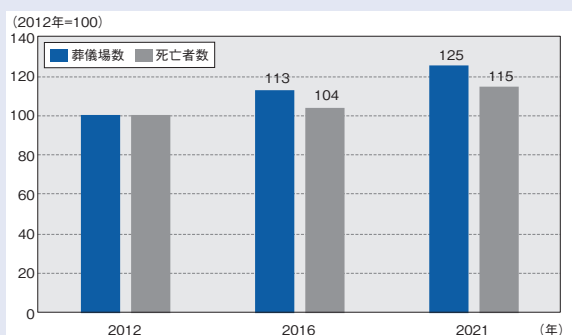
【図表 3-2】 葬儀業の売上高の指数と葬儀件数の指数と葬儀 1 件当たりの売上高



データ出所：経済産業省「特定サービス産業動態統計調査」

- ※1：葬儀の簡素化の背景には、被相続人の高齢化に伴い相続人も高齢化しており経済的余裕が少なくなっていることに加え、社会的つながりが薄くなっていることや体力的に被相続人の同世代の葬儀へ参加が出来なくなっていることなどがあるとされる。また、コロナ禍が葬儀の簡素化を加速させたといわれる。
- ※2：「特定サービス産業動態統計調査」では、業界の年間売上高の概ね7割程度をカバーする売上高上位の企業又は事業所を調査対象としている。また、本稿では、葬儀業の取扱件数を葬儀件数と読み替えた。
- ※3：「経済センサス-活動調査」は全国のすべての事業所・企業を対象にした調査。本稿では、葬儀業の事業所数合計を葬儀場数と読み替えた。
- ※4：令和3年(2021年)の「経済センサス-活動調査結果」による葬儀件数と実際の死亡者数はほぼ1対1である。

【図表 3-3】 全国の葬儀場数の指数と死亡者数の指数



データ出所：総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査結果」、厚生労働省「人口動態統計(令和4年)」

## 不動産トピックス 2023.9

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 <https://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)

株式会社都市未来総合研究所 研究部

清水 卓、秋田 寛子 TEL.03-3273-1431 (代表)