

2024

8

August

Topics

不動産トピックス

トピックス1

人手不足による不動産事業への影響と企業不動産の動向 …… 2

トピックス2

東京圏と東京23区における既存マンション市場の動向 …… 6

マンスリーウォッチャー

東京圏マンションの実需を支える高所得世帯の増加 … 8

人手不足による不動産事業への影響と企業不動産の動向

企業の人手不足感が強まっており、企業活動に大きな影響を与えています。不動産の視点でみた人手不足の影響として、不動産事業の立場では特に建設業界や施設管理業界の人手不足が供給制約要因、NOI下押し圧力として強まりつつあり、企業活動で不動産を利用する立場では企業が行う人手不足対応策が不動産の動きにつながる事例があります。本稿ではこうした状況について考察します。

企業の人手不足感は非常に強く、企業活動への影響がみられる

企業の人手不足感が強まっている

国内経済がコロナ禍における落ち込みから回復に向かうにつれて企業の人手不足感が強まっています。企業の雇用人員の過不足感を示す雇用人員判断D.I.(プラスは過剰、マイナスは不足を示し、絶対値が大きいほど過剰感/不足感が強い)は、新型コロナ感染拡大を機に2020年に急上昇したものの、その後は下落が続き、足元では全産業と非製造業はコロナ前の水準より低い(不足感が強い)状況です。製造業についてはコロナ前よりマイナスが小さいものの、長期スパンでみれば不足感が強いと言えます[図表1-1]。

業種を細分化してみると、程度の差はあるものの総じて人手不足の状況にあります。特に不動産事業との関わりも深い建設業や宿泊・飲食サービス業は不足感が顕著です。直近(2024年6月)では、大半の業種においてコロナ前(2019年12月)より不足感が強くなっています[図表1-2]。

人手不足倒産件数は過去最多を上回るペース

(株)帝国データバンクによると、従業員の退職や採用難、人件費高騰等に起因する「人手不足倒産」は2024年上半期に182件発生しました。前年同期と比べて大幅に増加しており、年間としても過去最多を記録した2023年を大幅に上回るペースで推移しています[図表1-3]。特に、

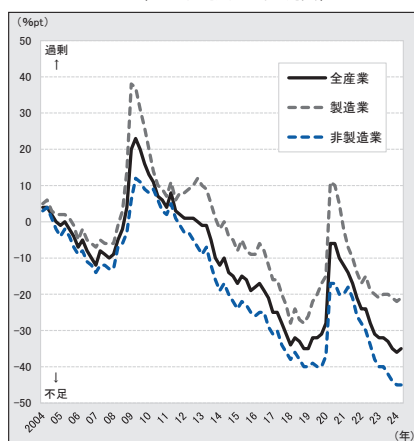
2024年4月から適用された時間外労働の新たな上限規制によってかねてより「2024年問題」が懸念されてきた建設業(53件)と物流業(27件)の件数はいずれも上半期として過去最多であり、人手不足が及ぼす影響は極めて大きいと考えられます。

企業活動への影響大。不動産の動きにつながる場合も

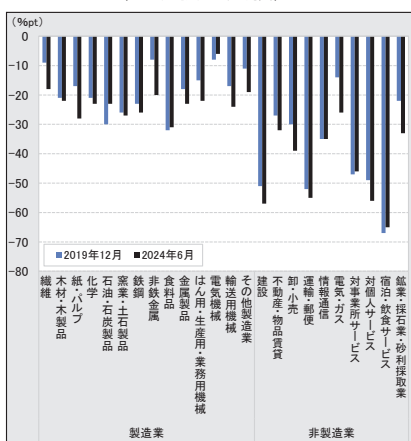
こうした状況下、企業は採用活動の強化や離職防止等を目的とする従業員エンゲージメント向上の取組み、ロボットやAI等の最新技術を活用した省人化の取組み等、人手不足の影響を極小化すべく様々な取組みを行っています。また、中期経営計画において人手不足をリスクとして明示した上でその対応策を計画に盛り込む企業や、人手不足を理由の一つとして成長戦略の練り直しが必要と判断して中期経営計画を見直した企業があるなど、人手不足は企業活動に大きな影響を与えていると考えられます。

不動産の視点でみると、不動産事業の立場(≡物件の供給、運用サイド)では特に建設業界や建物管理業界の人手不足が物件供給の制約要因やNOIの下押し圧力として強まりつつあります。また、企業活動で不動産を利用する立場(≡需要サイド)では人手不足緩和を企図した生産性向上のための施設整備や執務環境の改善等の取組みが不動産の動きにつながる場合があります。

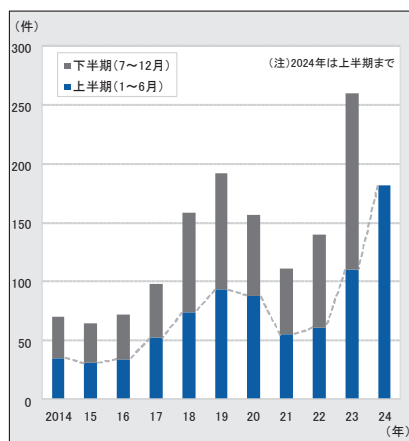
[図表 1-1] 雇用人員判断 D.I.
(全規模、実績)



[図表 1-2] 業種別の雇用人員判断 D.I.
(全規模、実績)



[図表 1-3] 人手不足倒産件数



データ出所：図表 1-1、1-2 は日本銀行「全国企業短期経済観測調査」、図表 1-3 は (株) 帝国データバンク「人手不足倒産の動向調査 (2024 年上半期)」

人手不足が与える不動産事業に対する影響

人手不足が不動産事業に与える影響として、建替えや開発事業の遅延または停滞、既存物件における管理コストの上昇による収益性低下が挙げられます。

建替えや開発事業の延期等が散見

最近、ビルの建替え等を先送りするケースが複数生じています。具体的には、工事費が想定を上回ったことで事業採算が合わなくなったために再検討を要することから当初予定していたスケジュールより事業を遅らせることにしたケースや、工事費の上昇から事業自体を進められなくなったケースもみられます。工事費は主に建設資材価格と労務費、一般管理費から成り、世界的な原材料および原油等エネルギーの品不足や価格高騰、円安等の影響から建設資材価格が上昇しているほか、人手不足が労務費の上昇圧力となっています。

かねてより建設業界では、いわゆる団塊の世代が退職を迎えるなど離職者が増加してきたのに対して若年者の入職が思うように進まず、慢性的な人手不足が続いてきました。こうした状況を改善するため、業界を挙げて、例えば新規入職者の確保を狙った働き方改革の推進や省人化を企図した施工のロボット化、現場管理の遠隔化、新工法の開発等の様々な取り組みを行っていますが、前述の時間外労働の上限規制適用に加えて、景気回復等に伴う建設需要の増加から（一般に建設需要は景気動向に左右される面が大きい。個別には半導体関連施設やデータセンターといった需要増大施設の新設工事や大阪・関西万博関連工事等がある）、しばらくは相当程度の人手不足が続く蓋然性が高いと思われます。ゼネコンは採算性確保のため選別受注の姿勢を強めていると言われており、当面のところ建替えや開発事業がスムーズに進まないケースが生じる可能性があります。さらに、こうした状況が中長期的に継続した場合や現状より強まった場合には、新築、築浅物件の希少性が高まり、売買市場における物件価格の押し上げ要因となる可能性もあります。

人件費増に伴う既存物件管理コストの上昇がNOIの下押し圧力として強まる

不動産事業の収益物件ではアセットタイプによって違いはあるものの、複数分野の人材が建物管理業務に従事しています。具体的には、清掃や警備、設備管理といった日常的・定期的な業務のほか、修繕工事

が発生する場合があります。また、オペレーショナルアセットでは例えばホテルのようにサービスを提供する従業員も必要となります。

建設分野と同様、建物管理分野でもかねてより就業者の高齢化や人手不足が指摘されており^{※1}、ロボットやドローンの活用といった省人化を進めつつあるものの、例えばロボット活用に際しては物理環境（段差や通路幅、床・壁材、照度、通信環境等）の標準化が重要な課題となるなど、導入にはハードルが高い面があり、人手不足の抜本的解消策には至っていないのが実情と言えます。このため、賃上げ等の処遇改善によって人材確保を図ることが当座の方策の一つとして考えられますが、政策として世間全体の賃上げが要請されている状況下、採用を奏功させるには相応の引き上げを要することが想定されます。実際に、管理業務を担う現業会社から、人件費増に伴う値上げ要請を受けて管理費を増額した例が多く見られるようになっていきます^{※2}。これは物件保有・運用サイドからみればコスト増となってNOIを下押す方向に作用し得るものです。

不動産を利用する企業に影響を与える面も

なお、これらは不動産事業に与える人手不足の影響として挙げましたが、同時に不動産を利用する企業にも直接的または間接的に影響を与え得るものでもあります。すなわち、自社保有不動産の場合には建設スケジュールの遅延や、建設コスト、建物管理コストの増加といった直接的な影響を受けることがあり得ると考えられます。また、賃貸物件の賃料について基本的には需給（賃借需要と市場に存する賃貸床のバランス）によって決まるものではあるものの、貸主が負担する建物管理コストの上昇が、企業が不動産を賃借する場合における賃貸借契約の新規締結時や既存契約の再契約、更新時の賃料上押し圧力につながることも考えられます。

※1：（公社）全国ビルメンテナンス協会「ビルメンテナンス情報年鑑2024」によると、協会会員を対象に実施したアンケート調査において「ビルメンテナンス業務における悩みごと」（複数回答）の最多は「現場従業員が集まりにくい」が90.4%に及び、過去最高を記録。また、「現場従業員の若返りが図りにくい」は2番目に多かった。

※2：上記※1のアンケート調査においても、「ビルメンテナンス業務における悩みごと」への回答として「オーナーに契約料金の交渉が難しくなっている」は2021年度をピークに低下が続いており、オーナーサイドも価格転嫁を受諾しているケースが増えていると考えられる。

事業法人等の人手不足対策が企業不動産の動きにつながる場合がある

事業法人等においては人手不足への対応策として様々な取組みを行っています。例えば、人材の採用や定着を目的とする取組みとして働き方改革の推進や人事制度・労働条件の見直し、教育とスキル開発の

強化等、業務効率化と生産性向上を目的とする取組みとしてテクノロジーの活用（自動化、省力化）等がみられます。こうした取組みの中には、不動産の動きを伴う場合があります。

人手不足への対応に不動産の動きが伴った主な事例（概ね直近2年間に公表された事例）を分類、整理しました〔図表14〕。以下、これらの事例について考察を加えつつ紹介するとともに、今後の見通し（仮説を含む）を述べます。

採用強化や従業員エンゲージメント向上を 企図したオフィス整備

■概要、背景等

人手不足が顕著な状況下、人材確保の強化や従業員エンゲージメントの向上（ひいては人材の定着、離職防止）を目的に、好立地ビルへのオフィス移転事例や移転に当たってコミュニケーションスペースの充実等を図って魅力的な執務環境を整備する事例がみられます。こうした動きは以前からあったものの、足元では人的資本経営や人的資本投資をオフィスの移転や執務環境改善等の理由に挙げる事例が目立つようになっていることが特徴的です。人的資本経営とは、人材を「資本」として捉え、その価値を最大限に引き出すことで、中長期的な企業価値向上につなげる経営のあり方のことを言います。2023年3月期決算から上場企業に対して有価証券報告書等における人的資本、多様性の情報開示が義務化され、開示義務項目として、人材育成方針、社内環境整備方針、上記2項目の指標・目標、女性管理職比率、男性育休取得率、男女間賃金格差が定められました。特に社内環境整備方針については執務環境と関連する面があり、オフィス整備に人的資本経営の視点を取り入れる動きが強まっているとみられます。

■今後の見通し

人手不足緩和のために人材確保や離職防止を図るに当たっては、採用面では求職者との接点強化や募集条件の改善、定着面では配置・配属、業務量への配慮や評価・処遇等の人事制度の改善、研修・教育体制の充実など、ソフト面の取組みが肝要と言え、オフィス空間というハード面の改善のみで足りるものではないとみられますが、企業がオフィス移転を検討する場面では人材確保の強化や人材定着率の向上をより強く意識して移転先を選定する動きが更に強まることが考えられます。足元では人材確保の観点からオフィス選定の条件として特に立地を重視する意向が大きく^{※3}、企業ブランドの向上だけでなく、開示義務のある女性管理職比率や男性育休取得率の向上を目的に子育て世代や共働き世帯が働きやすい就業環境整備のため、駅近等の好立地にオフィスを構える動きが更に強まる可能性があります。

また、人的資本については開示義務となったことで投資家等に対する積極的なアピールが求められるものとなり、企業は取組みを一層推進していくと思われます。オフィス整備の面では健康経営や従業員エ

ンゲージメントを意識した執務環境改善の動きが強まる可能性があります。

主に若年層の採用強化を企図した社宅・寮 の整備

■概要、背景等

足元では、主に若年層の人材獲得を狙った福利厚生の実質化の一環として社宅・寮を整備する事例がみられます。製造業では地方部に所在する工場に勤務する若年層向けに大規模な寮を整備する事例が複数あります。居室を整備するだけでなく食堂やスポーツジム、コミュニケーションスペースといった共用スペースの充実も図り、福利厚生面をアピールすることで採用力の強化や従業員エンゲージメントの向上を企図しています。また、人手不足が顕著な物流業では未経験者ドライバーを確保するため研修宿泊施設を併設するなど特徴的な事例もみられます。

■今後の見通し

企業が整備する社宅・寮は「持たざる経営」志向や長らく続いた国内経済の低成長に伴う福利厚生制度の見直し等から減少傾向が続いてきましたが、昨今は横ばいで推移しています^{※4}。人手不足対策としての住宅への取組みについては支給する手当を新設、増額するなどの方策も想定されるため、企業自らが社宅・寮を整備する動きが急増する可能性は想定しにくいものの、特に若年層の転出が多いなど人材確保が厳しいエリアでは整備が進む可能性があります。また、これまで築古の社宅は売却されるケースが多くみられましたが、今後は社宅・寮として更新や建替えを行うケースが増加する可能性も考えられます。

生産性向上を企図した拠点整備

■概要、背景等

オフィス整備や社宅・寮の整備は人材獲得の観点からの取組みですが、人手不足への対応策としては自動化や省力化、DX化を図って人手を要する工程を削減する方策もあります。製造業企業を中心に、AI技術を活用したロボットや無人搬送車等を設けた工場の新設が相次いでいます。中には、足元の人手不足への対応としてだけでなく、中長期的な生産年齢人口の減少を見越した対応として省力化に資する設備を導入する事例や、作業負担を軽減することで付加価値の向上とイノベーションを生み出す環境整備を企図した事例もみられます。

■今後の見通し

将来的な生産年齢人口の減少に鑑みると、省力化等による生産性向上を企図した生産拠点等の整備は今後中長期的にも継続、進展していくと思われます。また、中堅・中小企業が足元の人手不足

に対応した省力化等による労働生産性の抜本的な向上と事業規模の拡大を図るために行う工場等の拠点新設や大規模な設備投資に対して補助を行う「中堅・中小企業の賃上げに向けた省力化等の大規模成長投資補助金（中堅・中小成長投資補助金）」^{※5}など、行政による支援策が生産性向上を企図した生産拠点等の整備を後押しすることが見込まれます。

（以上、都市未来総合研究所 大島 将也）

- ※ 3：森ビル（株）「2023年東京 23区オフィスニーズに関する調査」（主に東京 23区に本社が立地する企業で資本金上位の約 1 万社を対象としたアンケート調査）によると、「新規賃借する理由（複数回答可）」の最多は「立地の良いビルに移りたい」で、近年は増加傾向にある（2021年：26%→2022年：29%→2023年：33%）。
- ※ 4：人事院「民間企業の勤務条件制度等調査」によると、社宅を有する企業の割合はこれまで長期的に減少基調で推移してきていたが、2019年以降は 4 割で横ばっている。
- ※ 5：補助対象者は常時使用する従業員数が 2,000 人以下の会社等。予算額は 3 年で総額 3,000 億円。補助上限額、補助率は 50 億円、1/3 以下。2024 年 3～4 月に 1 次公募が実施され、同 6 月に 109 件の採択が公表された。

〔図表 1-4〕 不動産の動きを伴う人手不足への対応事例（計画段階のものを含む）

項目	主な目的	事例	
		業種	取組概要
オフィスの整備 （立地、執務環境の改善等）	人材確保の強化、従業員エンゲージメントの向上	電気機器	木造混構造の賃貸オフィスビルへ移転予定。人的資本経営の実践として木質空間にオフィス環境を整備することで従業員エンゲージメントの向上と多様な人材確保を図るほか、省エネビルに移転してCO ₂ 排出量を削減する狙い
		金融	中期経営計画の達成と持続的な成長を目指し、人的資本への投資を強化すべく、西日本エリアの中核拠点「大阪本部」のオフィスを 1.4 倍に増床・移転。生産性向上やコミュニケーションの活性化、多様な働き方を支援するオフィス環境を整えることで、従業員のエンゲージメント向上を通じた更なる事業拡大を企図
		広告	柔軟な働き方による生産性の向上、社員および部門間の連携強化による創造性の発揮や業務の効率化を実現し、更なる人的資本経営の推進、持続可能な成長を目指すため、本社を移転
		化学	旧本社（自社ビル）は老朽化していたこと、10 階建てでフロアが分かれていたため社員同士のコミュニケーションが取りにくい環境にあったことから、部門ごとに 2 拠点（賃貸ビル）に移転。グループとして一体感のある職場環境を構築するために統一コンセプトとして「人財が生き生きと働ける、魅せる職場」を策定。移転によってフロアを集約したことで業務効率化も企図。旧本社ビルは売却
社宅・社員寮の整備	福利厚生の実現による人材確保の強化	物流	未経験者ドライバー確保策の一環として埼玉県比企郡滑川町に研修宿泊施設も併設する社員寮を新設
		電気機器	秋田県内 9 工場に勤める若手社員向けに由利本荘市に所在する 3.4ha の敷地内に独身寮 11 棟（351 室）を設置（リース会社が所有、運営する物件を賃借）。共用棟には社員食堂やスポーツジム、コインランドリーを設置
		鉄鋼	愛知県東海市の工場近辺に所在する独身従業員向け寮を老朽化のため建て替え。男性と女性それぞれにトレーニングルームや座談室などを整備し、寮内で寮生間の交流も図れる工夫をするなど、福利厚生施設の充実により、採用力の強化と従業員満足度の向上につなげることを企図
		金融	支店、寮・社宅が一体となる建物を新築予定。寮・社宅の整備は福利厚生を充実させて人材獲得につなげる狙い
生産性向上を企図した 拠点整備	自動化、省人化、DX化を図ることによる人手を要する工程の削減	電気機器	生産年齢人口の減少による人手不足が進む中、中長期的にネットワーク関連機器を安定供給するため、生産効率を高めた新工場（ネットワーク関連機器等を製造）を建設。ローカル 5G を活用した自律走行搬送ロボット（AMR）の運用や、AMR と無人搬送車（AGV）の同時複数台制御など、先進技術を活用した仕組みを取り入れることで製造工程の自動化・高度化を図り、事業所全体で生産効率 3 割向上を目標として設定
		食料品	需要増加に対応するため、工場を新設予定。今後の労働人口の減少と人手不足を見据え、人が介在する作業の負担軽減につながる DX 化や設備導入を予定（データ管理システム、AI 技術の活用、作業の機械化などを想定）
		輸送用機器	水素関連製品・電動化製品等を製造する工場を新設予定。製造現場における IoT を基盤に DX を実現し、作業者を介さない 24 時間全自動の製造ラインを構築。また、協働ロボットを活用して多品種製造に対応するマルチな組付けラインの活用を実現し、製造業が抱える人手不足の解決を図るほか、作業者が仕事の付加価値を向上させ、イノベーションを生み出す職場環境を整備する計画
		廃棄物処理	従来は社員が手作業で分別していたが、省人化で人手不足に対応するため、廃棄物運搬用のクレーンに画像解析システムを搭載し、廃棄物を画像センサーで認識して全自動で運ぶほか、ごみをプラスチックや金属、紙くずなどに選別するロボットも AI で自動制御する設備を導入した工場を新設

（注 1）分類と目的は公表資料の内容から推定、判断したものであり、企業の意図とは必ずしも一致しないものを含む可能性がある。

（注 2）計画段階の事例については今後内容が変更される可能性がある。

（注 3）取組概要の下線は分類上のキーワードとして都市未来総合研究所が付したもの。

出所：企業のリリース資料や報道記事等の公表資料を基に都市未来総合研究所作成

東京圏と東京 23 区における既存マンション市場の動向

東京圏の分譲マンション市場では、新築分譲マンションの発売戸数減、他方、既存マンションの成約件数増により既存マンションの存在感がより高まっているなか、東京圏および中心部の東京23区における既存マンション市場について、足元の動きを中心に概観します。

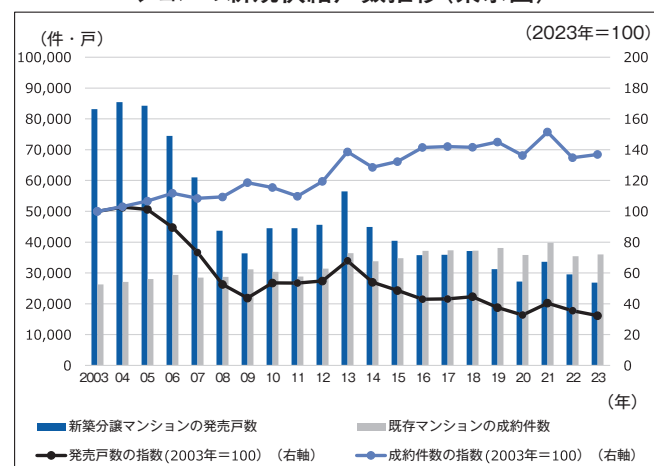
東京圏における既存マンションの流通量は高位安定。価格は過去 20 年の最高値を更新

東京圏^{*1}における既存マンション（中古区分マンション）の成約件数は、新築分譲マンションの新規供給戸数を補う形で2013年まで増加し、その後も減少が続く新築分譲マンションとは対照的に安定傾向で推移しています[図表2-1]。足元では、2021年をピークに2022年に落ち込んだものの、2023年には約3.6万件に戻っています。

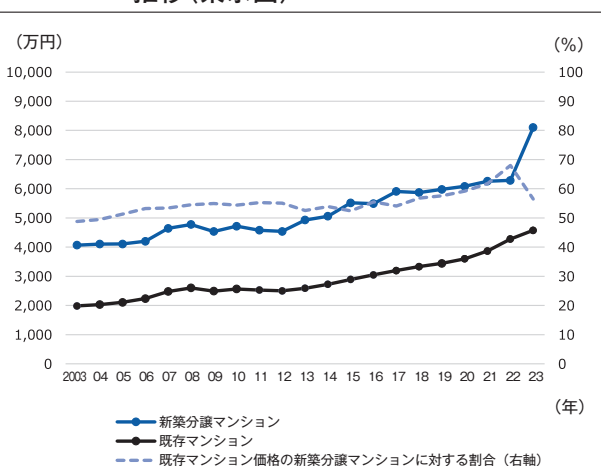
価格においては、新築分譲マンション同様に上昇が続いており、2023年には平均価格が4,575万円と

4千万円台中盤に達し、過去20年の最高値を更新しました[図表2-2]。一般世帯の取得需要のほか、買取再販事業者の取得需要も旺盛で、既存マンションの価格底上げにつながっていると考えられます。なお新築分譲マンションに対する価格割合は2021年に62%と6割を超え、2022年には68%と7割に近づき、コロナ以降、割安感は薄れています^{**2}[図表2-2]。

[図表2-1] 既存マンションの成約件数と新築分譲マンションの新規供給戸数推移（東京圏）



[図表2-2] 既存マンションと新築分譲マンションの価格推移（東京圏）



(注) 新築分譲マンションは発売価格、既存マンションは成約価格

図表 2-1、2-2 のデータ出所：(株)不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」、東日本不動産流通機構「マーケットウォッチ」

東京 23 区では、特に都心部で流通増・価格上昇が顕著で流通市場は活況。新規登録物件の急な高経年化が続いており築浅物件で需給ひっ迫が進む

都心部を中心に流通市場は活発に推移

東京23区における既存マンションの成約件数は、足元、高位安定で推移し2023年は約1.6万件となりました[図表2-3左上]。東京23区が東京圏に占める成約件数の比率をみると、2023年には45%に達しており、東京23区への流通量の集中が見てとれます。エリア別^{*3}にみると、2020年から2023年にかけて都心3区における成約件数増が目立ち、流通量の拡大が進んでいます [図表2-3右上]。

価格上昇は東京圏よりも急で、2023年には6,126万円と6千万円を超える水準となりました[図表2-3左下]。価格上昇が始まった時期である2012年と比較して1.9倍とほぼ2倍の水準です。エリア別でみると特に都心3区の価格上昇が顕著で、2024年の3月から6月には1億円を超える水準まで上昇しています

[図表2-3右下]。

東京23区では、特に都心部において、需要拡大に伴う流通量拡大と価格上昇が顕著で、流通市場が活発に推移している状況がみられます。

成約物件の高経年化が進展。また流通市場に流れ込む新規登録物件との築年差が拡大し築浅物件では需給ひっ迫が進む

東京23区では、成約物件の築年数は東京圏同様に伸長しており、2023年には22.2年となりました[図表2-4左]。エリア別では、都心3区以外ではコロナ以降、成約物件の築年数は伸長しており、全般に高経年化が進んでいます。結果、2023年6月現在、都心3区では成約物件の築年数（6ヶ月後方移動平均値ベース）は約19年と20年を切る水準に留まっており、その他のエリアでは20年を超える水準にあります[図表2-4右]。

なお東京23区では新規登録物件の築年数が

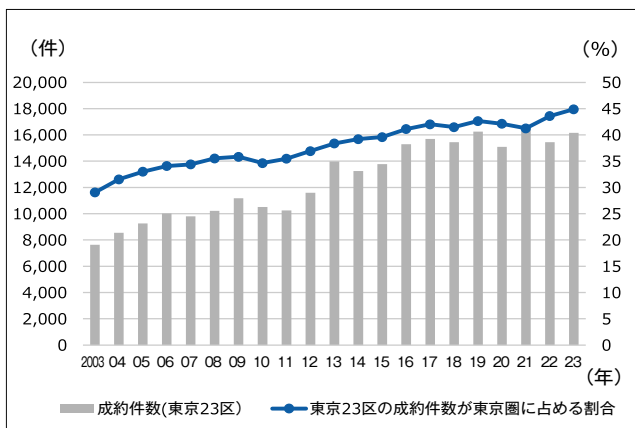
2018年頃から急伸しており、2023年に28.8年と30年に近づいています[図表2-4左]。これにより、成約物件との築年差は2023年に6.6年まで広がっています。築年数の面で取得者のニーズと市場に流れ込む物件との間で差が拡大し、比較的築年数の少ない物件において需給は逼迫の方向に進んでいると考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 清水 卓)

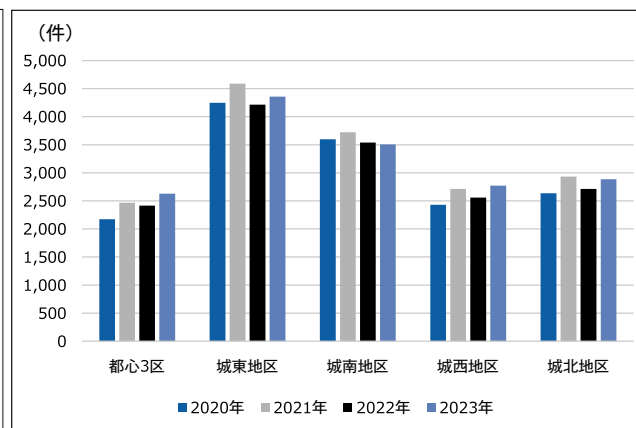
- ※1：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
- ※2：2023年の新築分譲マンション価格の大幅な上昇は、東京都心部において超高額物件が販売されたことが主因
- ※3：都心3区（千代田区、中央区、港区）、城東地区（台東区、江東区、江戸川区、墨田区、葛飾区、足立区、荒川区）、城南地区（品川区、大田区、目黒区、世田谷区）、城西地区（新宿区、渋谷区、杉並区、中野区）、城北地区（文京区、豊島区、北区、板橋区、練馬区）
- ※4：新規登録物件の築年数（2022年値、2023年値）は、媒介契約更新や登録期間延長を除く新たな登録のみを対象としたもの（物件再登録機能の廃止に伴う変更）

【図表 2-3】東京 23 区における既存マンションの成約件数と価格の推移

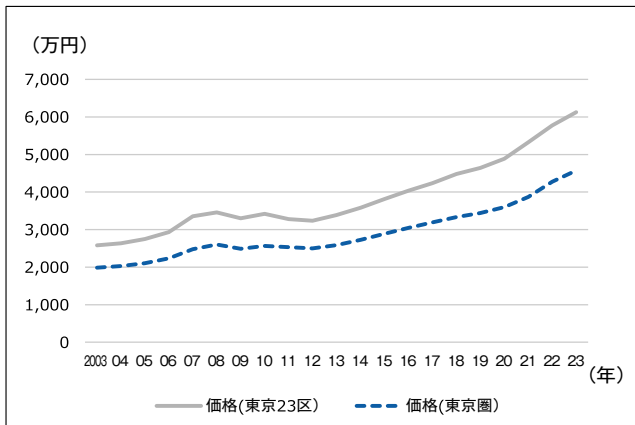
【成約件数】



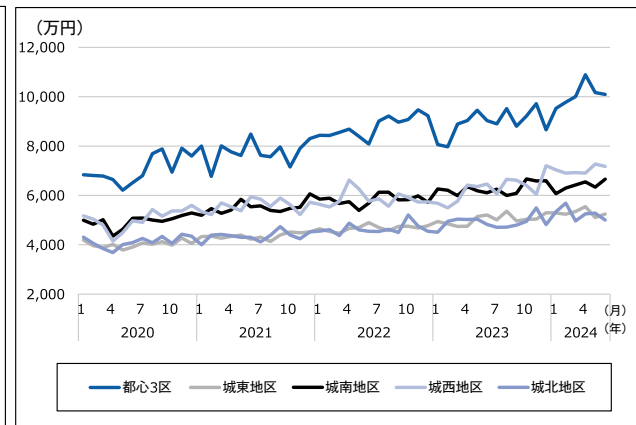
【エリア別の成約件数】



【成約価格】



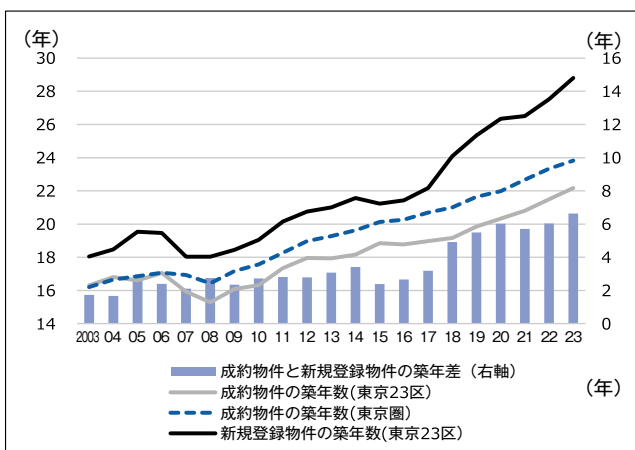
【エリア別の成約価格】



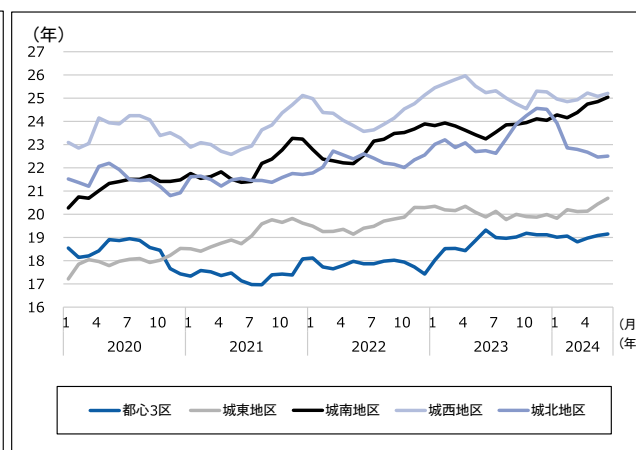
データ出所：東日本不動産流通機構「マーケットウォッチ」

【図表 2-4】東京 23 区における既存マンションの築年数推移

【成約物件と新規登録物件の築年数※4】



【エリア別成約物件の築年数】



(注) 右グラフの値は6ヶ月後方移動平均値

データ出所：東日本不動産流通機構「マーケットウォッチ」

東京圏マンションの実需を支える高所得世帯の増加

東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）における2023年の分譲マンション平均価格は8,101万円となり、アベノミクス前の2012年から78%上昇しました^{※1}。エリア別の上昇率は東京23区117%、神奈川県46%、千葉県34%、埼玉県32%、最も低い東京都下でも26%上昇しています〔図表3-1〕。価格が上昇した要因としては、供給サイドではマンション素地価格と建築費の上昇、需要サイドでは低金利による住宅取得能力の上昇、海外からの投資資金においては円安基調による国内不動産の割安感などが挙げられます。

分譲マンション購入者に関しては、都心部の高額物件を中心に国内外の投資家による投資需要が堅調であるとの報道が目につきますが、実需層の住宅取得能力も上昇していると考えられます。東京圏の分譲マンション購入者（実需層）のうち世帯総年収1,000万円以上の割合は2012年は2割弱でしたが、2023年には5割弱と約半数を占めるに至っています^{※2}〔図表3-2〕。これを支えているのが高所得世帯の増加と考えられます^{※3}。2012年から2022年にかけての世帯所得別世帯数の増減をみると、1,000～1,249万円の世帯は約35万世帯増加（増加率38%）、1,250万円以上の世帯は約49万世帯増加（同53%）と高所得世帯の増加が顕著で〔図表3-3〕、マンション価格が上昇する中、高所得世帯の増加が実需を押し上げる要因となっている様子がうかがえます。

今後、住宅ローン金利の上昇が緩やかにとどまる中で賃上げのすそ野が広がれば、世帯所得の増加が金利上昇の影響を一部相殺し、実需層の住宅取得能力を下支えすると考えられます。

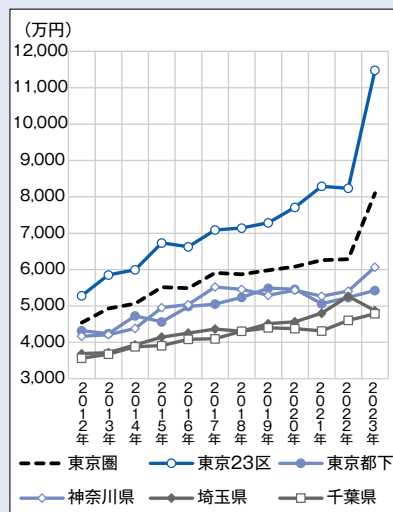
（以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎）

※1：2023年に平均価格が急騰したのは超高額の大規模物件（三田ガーデンヒルズ、WORLD TOWER RESIDENCE。いずれも東京23区所在）が販売されたことが主因。2012年から2022年までの上昇率は東京圏全体が39%、東京23区が56%

※2：世帯総年収に関する設問は「住宅ローン返済者全員の合計の税込年収はどのくらいですか」となっており、現金購入者は含まれないと思われる。また、住宅ローン返済者としているため、投資用の購入は含まれないと考えられる。図表3-2は無回答者を除いた構成割合

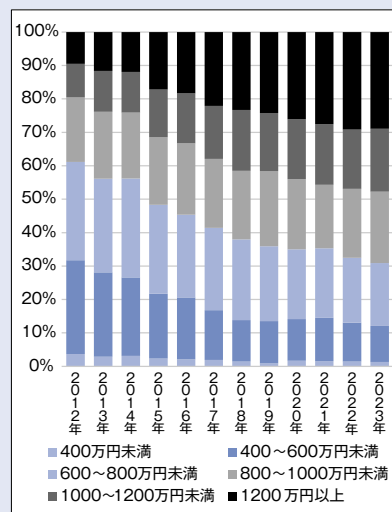
※3：共働き世帯の増加も寄与していると思われる。

〔図表3-1〕 東京圏分譲マンション平均価格



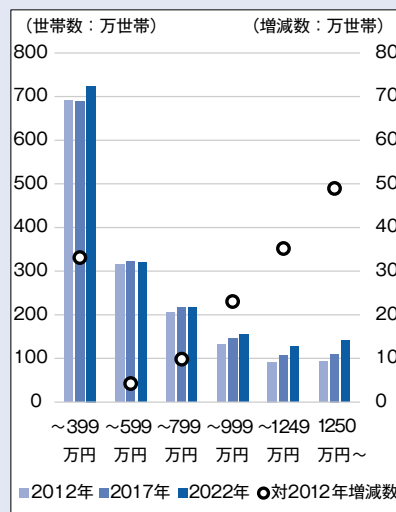
データ出所：（株）不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」

〔図表3-2〕 東京圏分譲マンション購入者の世帯総年収分布



データ出所：（株）リクルート「2023年首都圏新築マンション契約者動向調査」

〔図表3-3〕 東京圏の世帯所得別世帯数



データ出所：総務省「就業構造基本調査」

不動産トピックス 2024.8

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

橋本 陽介 TEL.03-6735-5580

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）