

8

August, 2017

# 不動産マーケットレポート

- 東京23区に所在する老朽化した住宅のストック . . . . . 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
- 東京23区では、2009年～2014年の5年間で1979年以前に建築された住宅の床面積は11.2%減少 . . . . . 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  
金子 伸幸 TEL.03-3274-9079 (代表)

熊本地震で被災された皆様に御見舞いを申し上げます。  
被災された地域が一刻も早く復興できますよう、  
心よりお祈り申し上げます。

# 東京 23 区に所在する老朽化した住宅のストック

東京 23 区には 2014 年で住宅ストック<sup>\*</sup>が 34,282 万 m<sup>2</sup>あり、そのうち 1979 年以前に建築されたものは 8,795 万 m<sup>2</sup>で、全体の 26%を占めています。今後、老朽化した住宅の再活用や建替え更新、処分・売却等の対応が動き出すと考えられます。

※住宅ストック：本稿では、東京都課税資料による住宅・アパート面積を使用。戸建住宅と戸建以外の住宅（アパート、マンション等）の合計面積で、都営アパート等も含まれる（東京都へのヒアリングに基づく）。

## ●東京 23 区の住宅ストックは 28 年前に比べて 63%増加

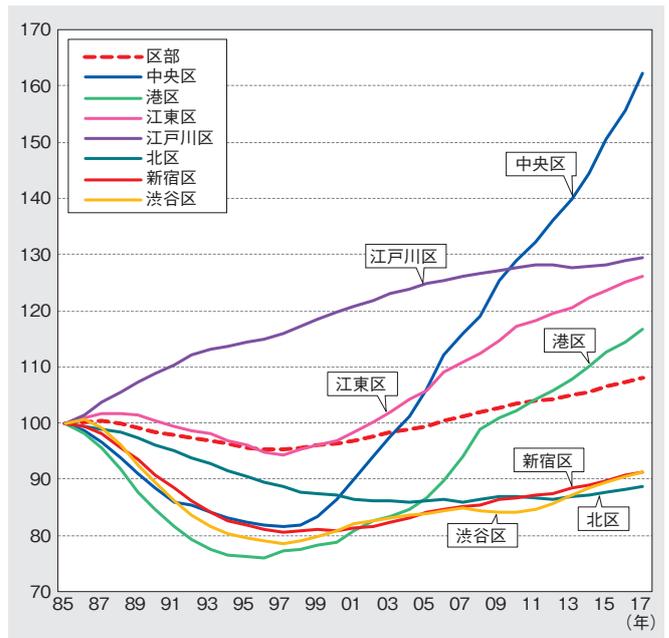
東京 23 区の住宅ストックは 1986 年には 20,998 万 m<sup>2</sup>でしたが、2014 年は 34,282 万 m<sup>2</sup>となり、28 年間で 63%増加しました。同じく多摩地域では、7,682 万 m<sup>2</sup>から 84%増加して 14,138 万 m<sup>2</sup>となり、増加率は 23 区を上回りました。

区別で最も増加率が大きかったのは中央区（128%）、次いで江戸川区（99%）、港区（96%）、江東区（91%）が続いています〔図表 1〕。

要因として、次のようなことが考えられます。

中央区や港区は、1990 年代後半から人口の都心回帰が進み〔図表 2〕、その大きな受け皿となったのが臨海部を中心に建設された超高層マンションです。江戸川区は、1980 年代から鉄道開業に伴う沿線の住宅地開発や埋立地での大規模マンション開発が進みました。江東区では、1990 年代後半から湾岸部の広大な工場跡地等で高層マンションが大量供給されました。

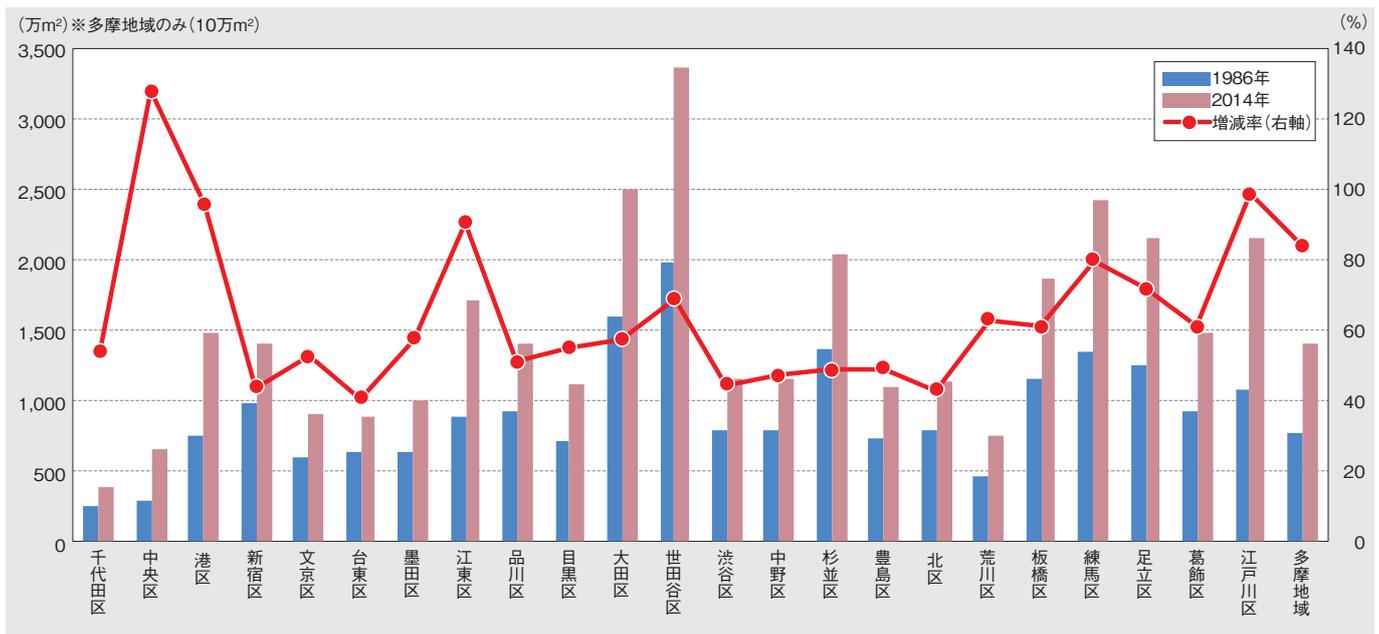
〔図表 2〕区別人口の推移（1985 年 = 100 の指数）



注) 2012 年 7 月から外国人が住民基本台帳法の適用対象となったが、上グラフでは 2013 年以降も日本人人口総数を集計した。

データ出所：東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口（各年 1 月 1 日現在）」

〔図表 1〕1986 年と 2014 年の住宅ストックと増減率



注 1) 1986 年は昭和 62 年 1 月 1 日、2014 年は平成 27 年 1 月 1 日時点

注 2) 増減率は 1986 年から 2014 年の 28 年間の増減率

データ出所：東京都「東京の土地」

## ● 1979年以前に建築された住宅ストックは8,795万㎡で全体の26%

東京23区の2014年の住宅ストックのうち、1979年以前(2017年から38年以上前)に建築された面積は8,795万㎡で、全体の26%を占めています。

住宅ストックの大きい世田谷区や大田区、杉並区などで1979年以前に建築された面積が大きいです〔図表3〕が、その面積の割合は台東区(36.4%)、北区(33.2%)、新宿区(30.5%)、渋谷区(30.1%)が30%を上回っています〔図表4〕。

老朽化した住宅ストックの面積割合が多い区では、木造密集市街地が多く残っていることが要因としてあげられます。前述した北区に加え、1979年以前に建築された面積の割合が28%超の豊島区や墨田区、荒川区は木造密集市街地整備事業の実施面積が200万㎡を上回っています〔図表5〕。台東区は木造密集市街地整備事業の実施面積はそれほど大きくありませんが、上野や谷中、根岸、鳥越など戦災を受けなかった古い町並みが数

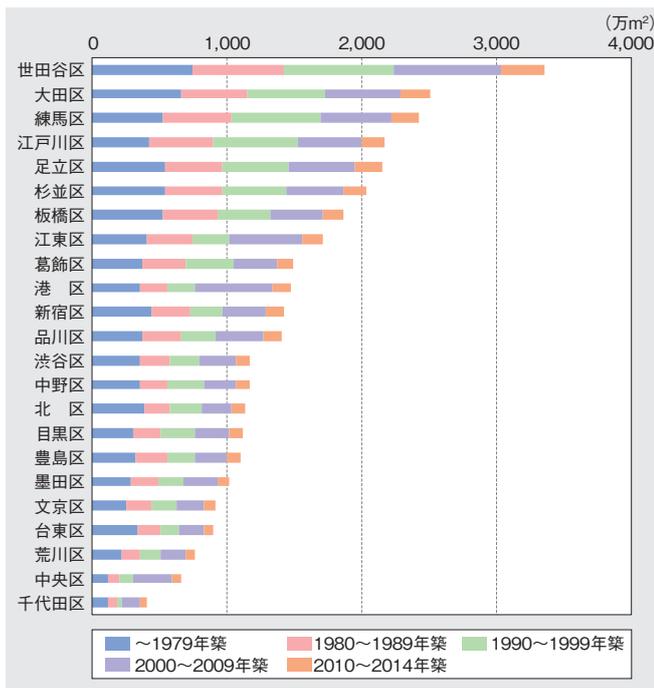
多く残っています。また、北区や新宿区、渋谷区は、1985年時に比べて人口が減少していること〔図表2〕も共通の特徴としてあげられます。

最近では、既存住宅のリノベーションなど再活用の事例は増えています。しかし、老朽化した空き家住宅においては、所有者が改修費用や撤去費用を負担するのが困難などの理由で空き家対策が進まなかったり、所有者の特定ができずに行政が実態を把握できなかったりしたケースが多いと考えられます。

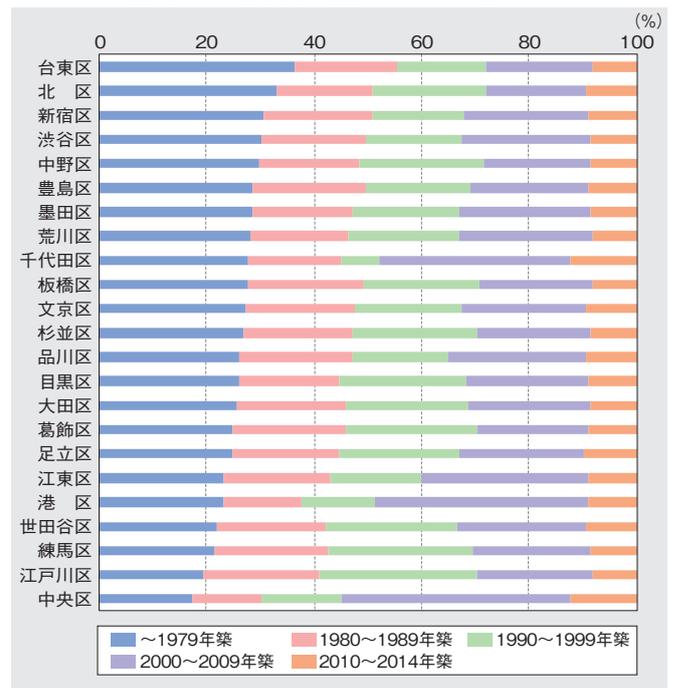
「空家対策の推進に関する特別措置法」の施行(2015年5月完全施行)に基づき、各自治体では空家等対策計画の策定も進んでいる〔図表6〕ことなどから、老朽化した住宅の再活用や建替え更新、処分・売却等の対応が動き出すと考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘)

〔図表3〕建築年別住宅床面積(合計面積が多い順)



〔図表4〕建築年別住宅床面積割合(1979年以前に建築された面積の割合が多い順)



図表3,4のデータ出所: 東京都「東京の土地」

〔図表5〕東京都木造住宅密集地域整備事業・区別実施面積(面積が広い順)



注) 2017年4月1日現在

データ出所: 東京都「東京都木造住宅密集地域整備事業: 実施地区一覧表」

〔図表6〕空家等対策計画の策定状況

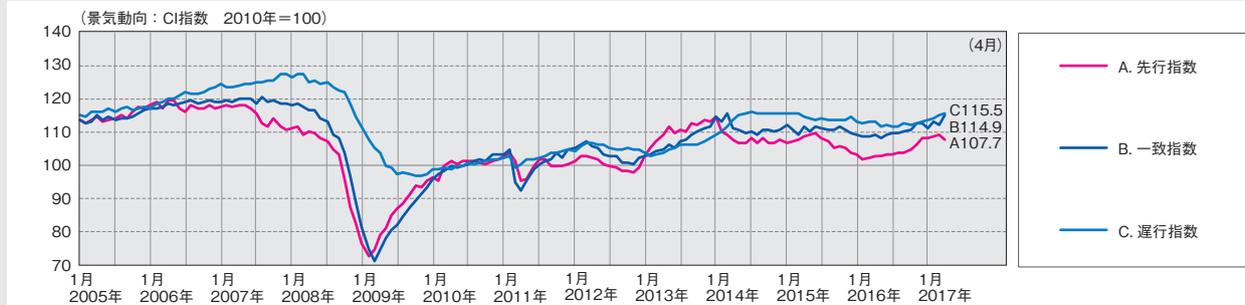
	市区町村数	(割合)
既に策定済み	331	20%
策定予定あり	1,098	65%
策定予定なし	251	15%
計	1,680	100%

注) 2017年3月31日時点、調査対象は1,741市区町村

データ出所: 国土交通省・総務省調査(速報値)

## ■ 景気の動向 (全国)

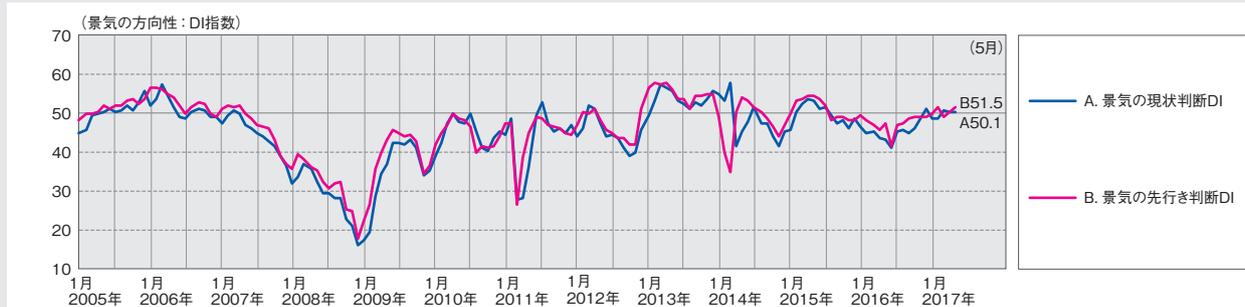
### 図1 景気動向指数



注: 平成29年(2017年)1月分以降、「中小企業出荷指数(製造業)」公表休止のため、「景気動向指数」の一致指数採用系列は10指標から9指標に変更された。

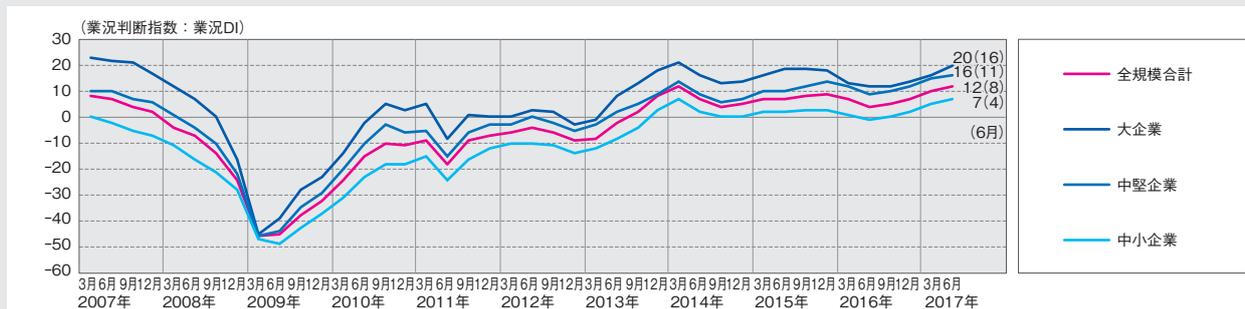
データ出所: 内閣府「景気動向指数」

### 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(本稿は2017年9月を対象とする予測値)。

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

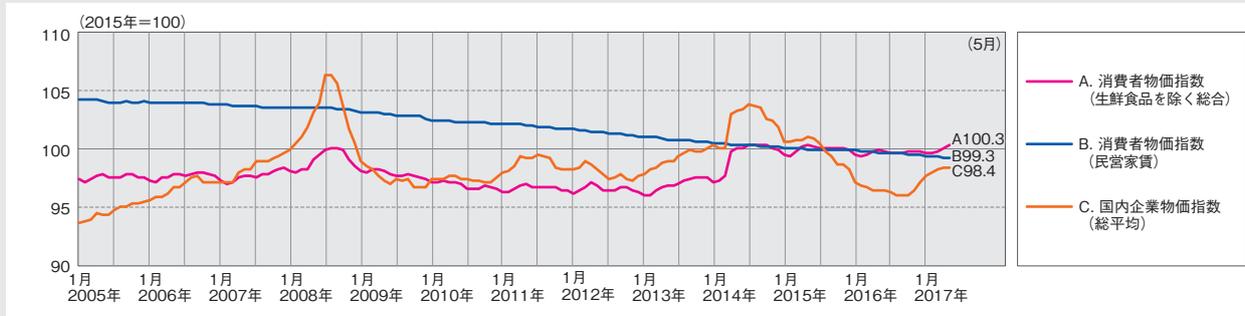
: 景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2, 3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。  
(DI指数: 50 = 変わらない・横ばい, 50より高い = 良くなる, 50より低い = 悪くなる)

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。

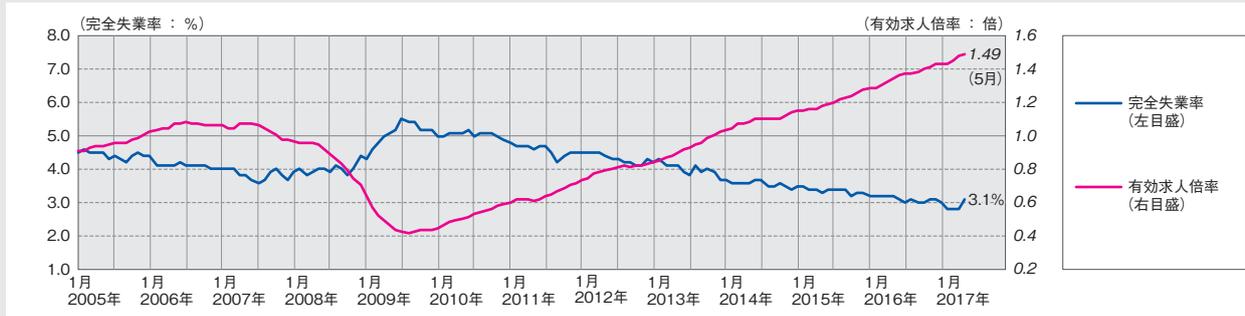
## ■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

### 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「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：日本銀行「金融経済統計」、日本相互証券及び住宅金融支援機構ホームページ公表資料

#### 【データ概要】

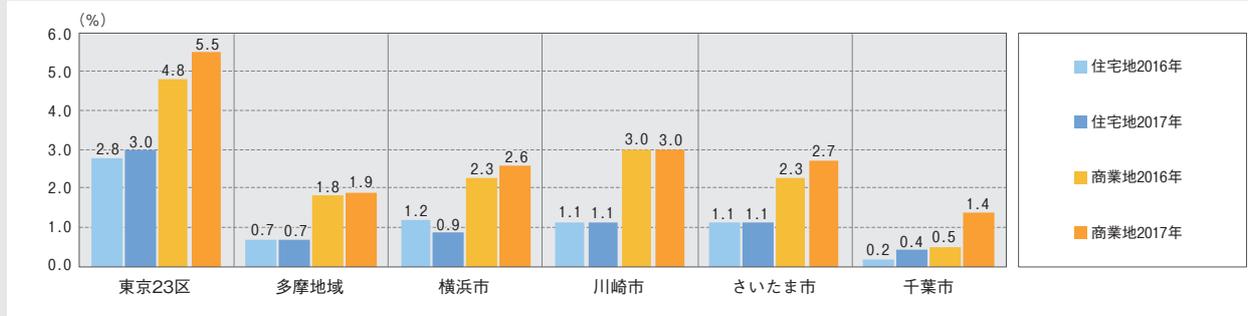
- |   |   |
|---|---|
| 図4 消費者物価指数<br>国内企業物価指数  | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。<br>：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。  |
| 図5 完全失業率<br><br>有効求人倍率  | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。<br>：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。  |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン<br>都市銀行住宅ローン(変動)<br>長期プライムレート<br>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)<br>：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。<br>：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。<br>：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2017年7月3日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

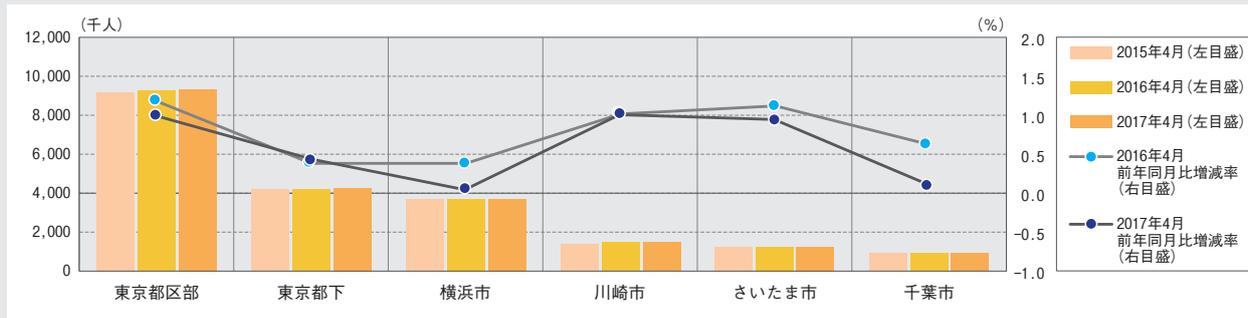
図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示」

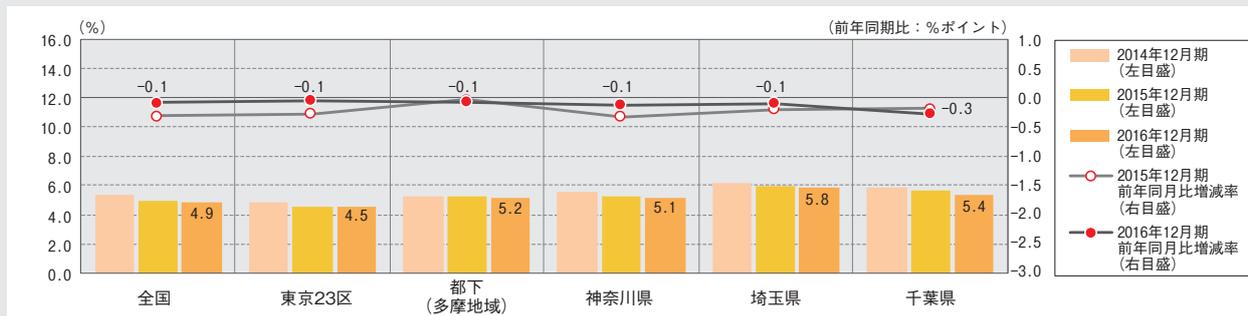
図2 総人口の推移



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2016年12月期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  
(公示価格・基準地価)

：「地価公示」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」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

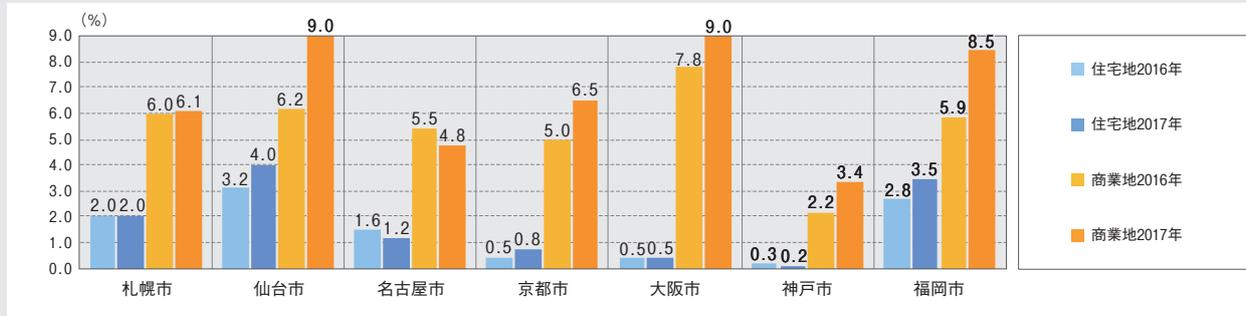
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。  
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

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)

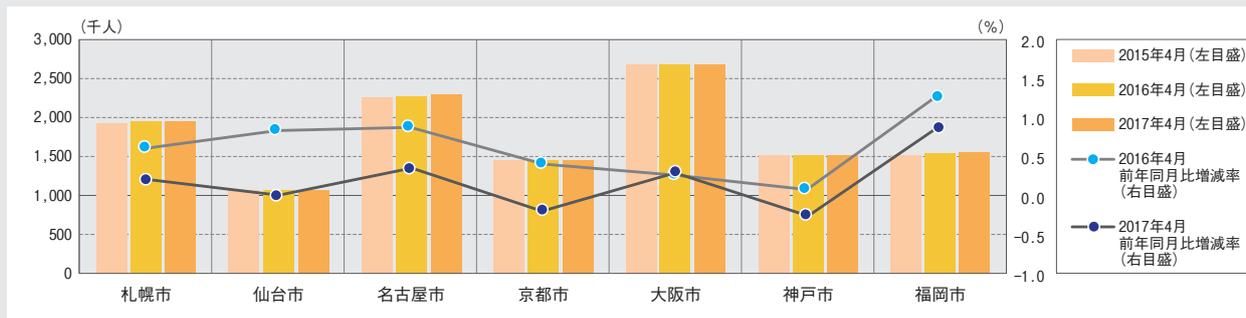
### 図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示」

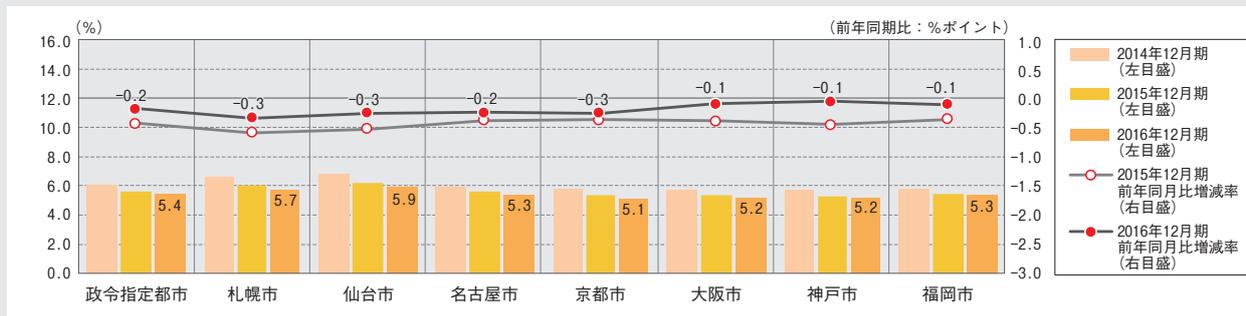
### 図5 総人口の推移



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2016年12月期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  
(公示価格・基準地価)

：「地価公示」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」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2017年7月3日時点で入手できたデータに基づき作成

## 東京23区では、2009年～2014年の5年間で 1979年以前に建築された住宅の床面積は11.2%減少

東京23区で、2009年～2014年の5年間で滅失<sup>※1</sup>等によって減少した住宅床面積は、1999年以前に建築された住宅では1,422万㎡でした。このうち、1979年以前に建築された住宅の減少面積は1,113万㎡で、2009年時点の当該住宅床面積(9,908万㎡)の11.2%が減少したことになります〔図表1〕。

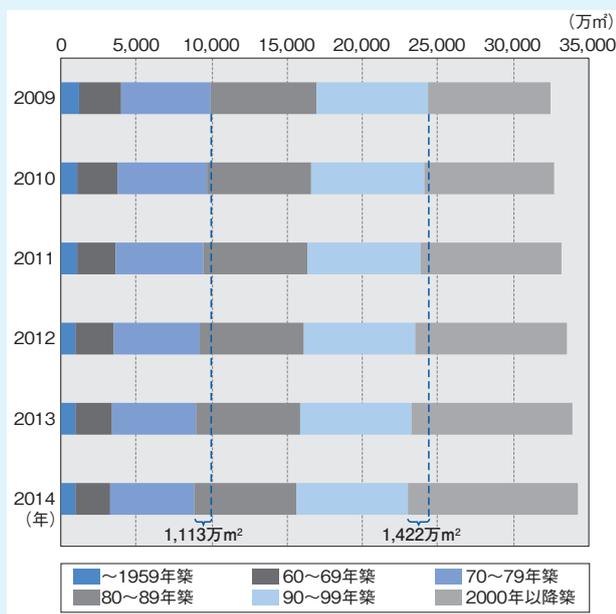
滅失等面積<sup>※2</sup>は、世田谷区や大田区、練馬区など住宅ストックの大きい区で100万㎡を上回っていますが、1999年時点の住宅ストックに対する割合では、豊島区や北区、杉並区が高い割合を示しています〔図表2〕。最も割合の高い豊島区では、木造密集地域整備事業の実施地区などで建替えや再開発が進んでいることなどが影響したと考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘)

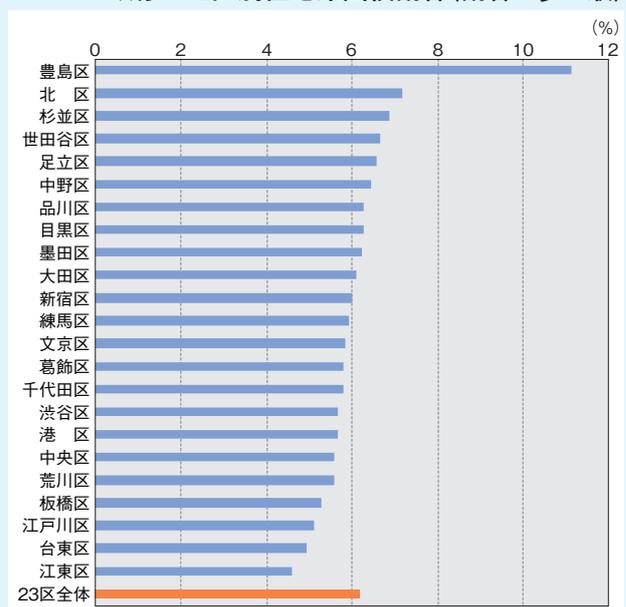
※1：滅失：住宅が老朽、その他の理由によって除去されること、または災害によって失われること。なお、本データ(課税資料)においては滅失のほか用途変更なども減少要因と考えられる。

※2：滅失等面積：1999年以前に建築された住宅の減少面積

〔図表1〕東京23区の建築年別住宅床面積の推移



〔図表2〕2009年～2014年の5年間に滅失等によって減少した区別住宅床面積割合(割合が多い順)



注) 1999年以前に建築された住宅が2009年～2014年の5年間に滅失等によって減少した面積の割合(分母は1999年時点の住宅ストック面積)

図表1、2のデータ出所：東京都「東京の土地」

## 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加盟

みずほ信託銀行株式会社

## 不動産マーケットレポート 2017.8

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1

<http://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/>

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。