

6

June, 2018

# 不動産マーケットレポート

- 東京圏と大阪圏における  
分譲マンションの着工動向 . . . . . 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
- 名古屋市・札幌市・福岡市における  
分譲マンションの着工動向 . . . . . 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)

# 東京圏と大阪圏における分譲マンションの

分譲マンションの着工戸数<sup>\*1</sup>は、分譲マンションの発売戸数である新規供給戸数の先行的な指標です。国土交通省「建築着工統計」によると、2017年の分譲マンションの着工戸数は、東京圏<sup>\*2</sup>で前年と同水準の6.5万戸(前年比▲0.02%)、大阪圏<sup>\*3</sup>では2年連続減少して2.1万戸(前年比▲12.8%)となりました。

東京圏では、中央区や品川区、江東区などタワーマンションの開発が進む湾岸エリアを中心に東京23区で着工戸数が増加する一方、大阪圏では大阪市の着工戸数がホテルとの用地取得競争などにより2年連続で減少するなど、エリアのボリュームゾーンとなる都市間で直近の着工戸数の動向に違いがみられました。

## ●東京圏の分譲マンション着工戸数は中央区と品川区、江東区に集中

国土交通省「建築着工統計」によると、2017年の東京圏の分譲マンションの着工戸数は、前年比14戸減少し、横ばいの6万4,755戸でした。2015年以降、東京圏の分譲マンション着工戸数は、概ね6.3万戸～6.5万戸/年の範囲で堅調に推移しています[図表1]。

[図表2]は、東京圏の分譲マンション着工戸数をエリア別に整理したものです。着工戸数は都心エリア、城東エリア、横浜・川崎エリア、城南エリアがボリュームゾーンで、そのなかで最も着工戸数が少ない城南エリアでも約7千戸～8千戸/年で推移しています。横浜・川崎エリアの着工戸数が2年連続で減少した一方、千葉エリアとさいたまエリアでは2016年比増加しました。

東京圏の分譲マンション着工戸数の過半数を占める東京23区では、中央区、品川区、江東区など、タワーマン

ションの建設が活発な湾岸エリアで多くなっています[図表3]。しかし、東京23区内で最も着工戸数が多かった中央区は、定住人口の維持・回復を目的に1990年代に導入した住宅の容積率緩和を今夏廃止する計画であると公表しました。タワーマンションの相次ぐ建設による人口増加に、交通インフラや学校・保育所等の社会インフラの整備が追いつかないことも一因であると中央区の公表資料から推察されます。住宅の容積率緩和が廃止された場合、容積率緩和適用時と比べて分譲マンションの階層を低くするなど、規模を小さくする必要があります。その結果、採算性の悪化によりマンション用地の仕入れが難しくなる可能性や、建設されるマンションの戸数が減少する可能性があり、中央区で高水準の着工戸数が今後も続くかどうかは不透明です。

[図表1] 分譲マンションの着工戸数(東京圏)



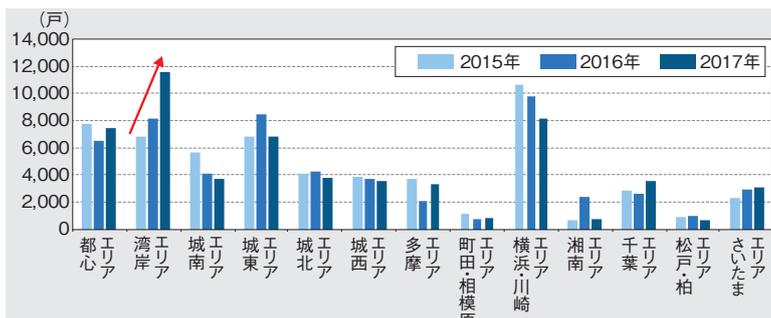
データ出所：国土交通省「建築着工統計」

[図表3] 分譲マンションの着工戸数(2017年、東京23区)



データ出所：国土交通省「建築着工統計」

[図表2] エリア別の分譲マンション着工戸数(東京圏)



注) 各エリアの定義は以下のとおり。  
 ・都心エリア：千代田区、港区、新宿区、渋谷区、文京区  
 ・湾岸エリア：中央区、品川区、江東区  
 ・城南エリア：世田谷区、目黒区、大田区  
 ・城東エリア：台東区、墨田区、江戸川区、足立区、荒川区、葛飾区  
 ・城北エリア：豊島区、板橋区、北区  
 ・城西エリア：中野区、杉並区、練馬区、武蔵野市、三鷹市  
 ・多摩エリア：小金井市、国分寺市、国立市、西東京市、清瀬市、調布市、府中市、立川市、八王子市  
 ・町田・相模原エリア：町田市、相模原市  
 ・横浜・川崎エリア：横浜市、川崎市  
 ・湘南エリア：鎌倉市、藤沢市、逗子市、茅ヶ崎市、平塚市  
 ・千葉エリア：市川市、船橋市、千葉市、習志野市  
 ・松戸・柏エリア：松戸市、柏市  
 ・さいたまエリア：さいたま市、川口市、上尾市、川越市

データ出所：国土交通省「建築着工統計」

# 着工動向

## ●大阪市の分譲マンション着工戸数が2年連続で減少。ホテルなどの用地取得競争激化が要因か。

2017年の大阪圏の分譲マンションの着工戸数は、前年比12.8%減少の2万1,163戸でした〔図表4〕。大阪圏の分譲マンション着工戸数は、2016年に続き減少しており、今後、大阪圏の新築分譲マンション供給戸数が減少する可能性が考えられます。

また、大阪圏の分譲マンション着工戸数の4割強を占める大阪市の割合も2015年の46.5%をピークに低下基調です。ワンルームマンションが分譲マンションの新規供給戸数の約4割を占める大阪市では〔図表5〕、訪日外

国人観光客の増加などを背景に、ホテルなどの開発を目的とした不動産取引件数が増加しています〔図表6〕。ワンルームマンションは、ビジネスエリアへの交通利便性がよい立地が選好される傾向にあります。そのため、開発が活発化するホテルとの用地取得競争にさらされる可能性が高く、結果的に大阪市における分譲マンションの着工戸数を押し下げる要因となっていると推察されます。

〔図表7〕は、大阪圏の主要な都市別に分譲マンションの着工戸数を整理したものです。これによると、大阪市をはじめ多くの都市で着工戸数が減少するなか、吹田市と高槻市は2年連続で増加しています。特に、吹田操車場跡地や千里山団地の再開発、建替えなどが進む吹田市では、2017年の着工戸数が千戸を超えました。

(以上、都市未来総合研究所 正村 美里)

※1: 建築着工統計でいう分譲マンションとは、鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅のうち、利用関係が分譲住宅であるものを指す。

※2: 東京圏: 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県

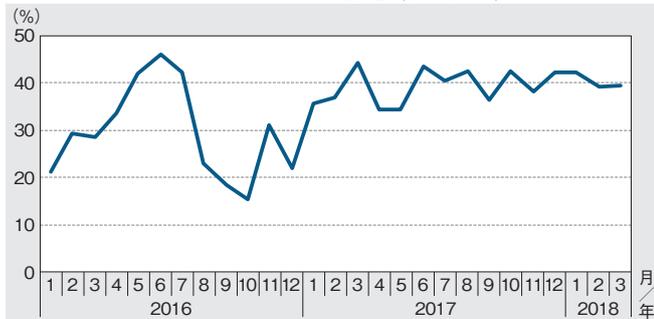
※3: 大阪圏: 大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県

〔図表4〕分譲マンションの着工戸数(大阪圏)



データ出所: 国土交通省「建築着工統計」

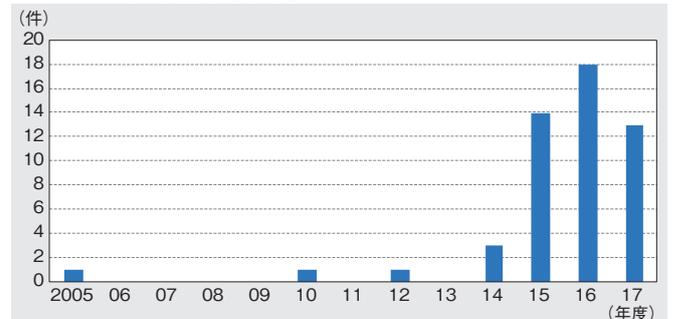
〔図表5〕分譲マンションの新規供給戸数に占めるワンルームマンションの割合(大阪市)



注)ワンルームマンションは、間取りがワンルームと1Kのマンションの合計値で、投資用物件も含む。また、図表の数値は3ヶ月後方移動平均値

データ出所: 不動産経済研究所「近畿圏のマンション市場動向」

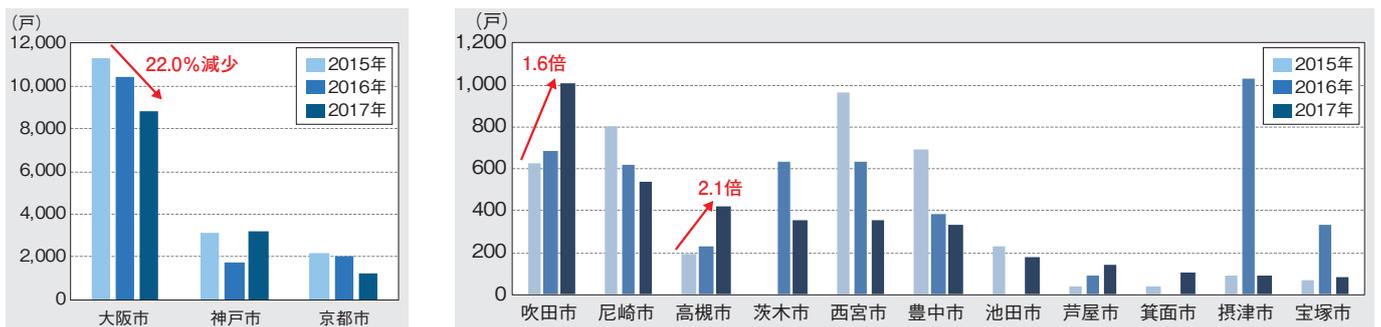
〔図表6〕大阪市における新規ホテル等開発目的の不動産取引件数



注)不動産売買実態調査は、上場企業等が譲渡・取得した土地・建物の売主や買主、所在地、面積、売却額、譲渡損益、売却理由などについてデータを集計・分析したもの。情報開示後の追加・変更等に基づいて既存データの更新を適宜行っており、過日または後日の公表値と相違する場合がある。

データ出所: 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

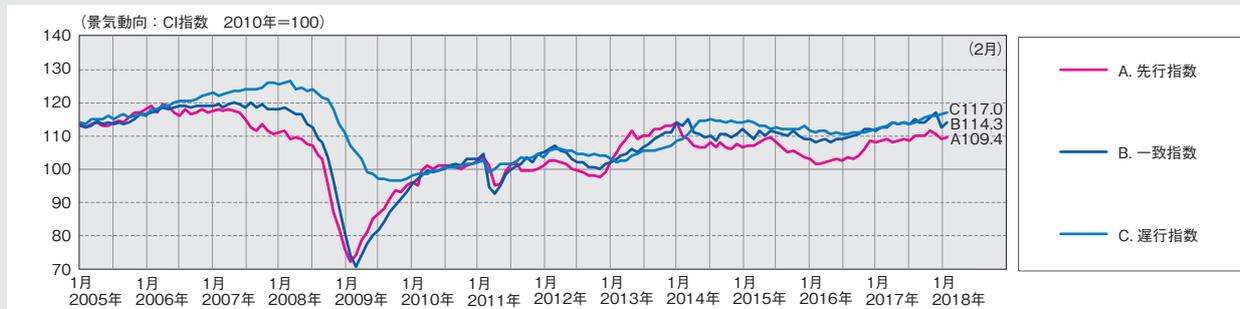
〔図表7〕主要都市別の分譲マンション着工戸数(大阪圏)



データ出所: 国土交通省「建築着工統計」

## ■ 景気の動向 (全国)

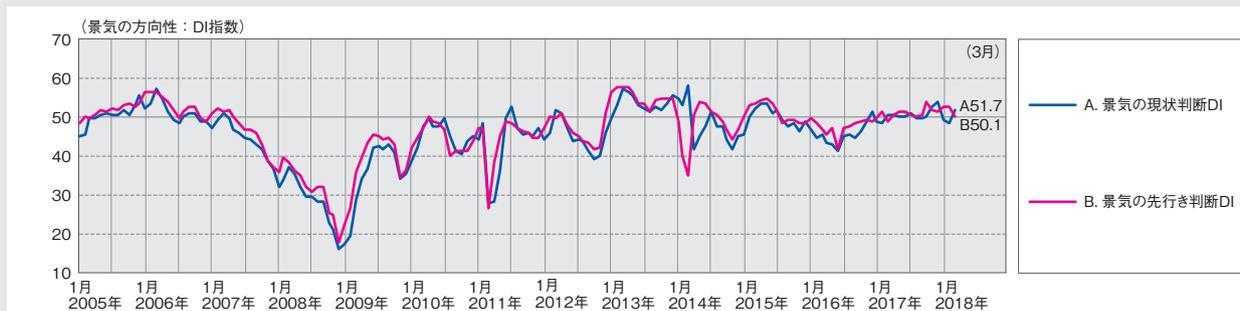
### 図1 景気動向指数



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。

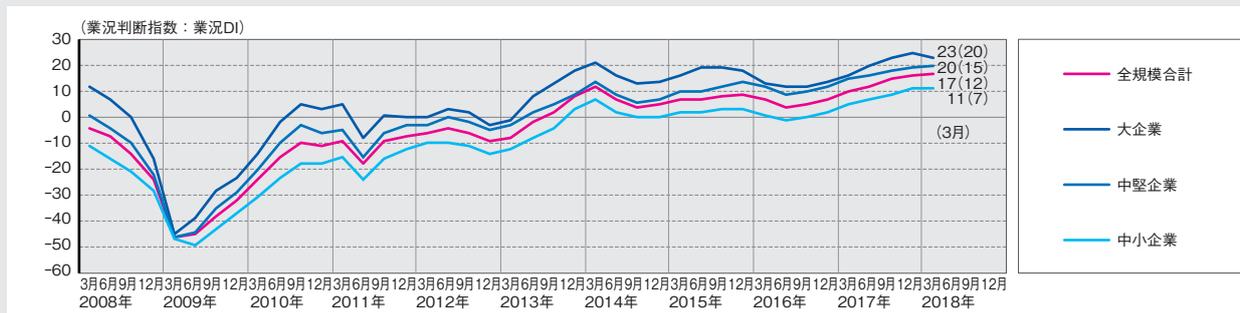
データ出所：内閣府「景気動向指数」

### 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2018年6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。

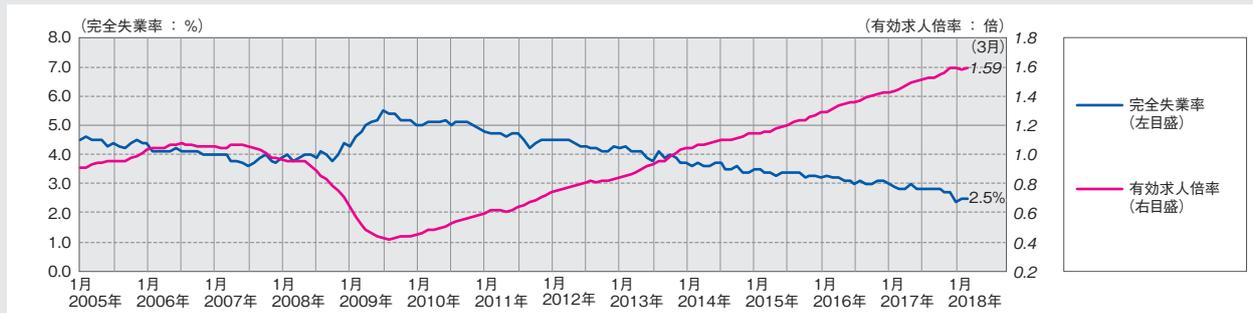
## ■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

### 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」

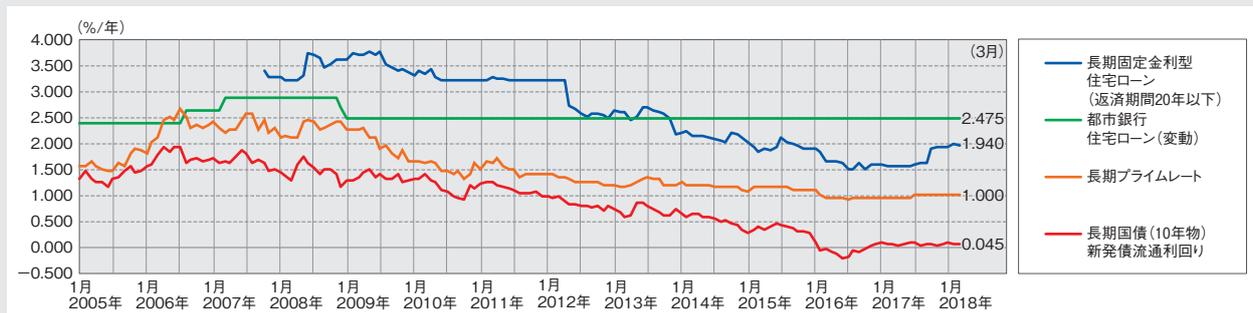
### 図5 雇用情勢



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  
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。  
：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

：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。

有効求人倍率

：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

：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)

都市銀行住宅ローン(変動)

：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。

長期プライムレート

：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。

長期国債新発債流通利回り

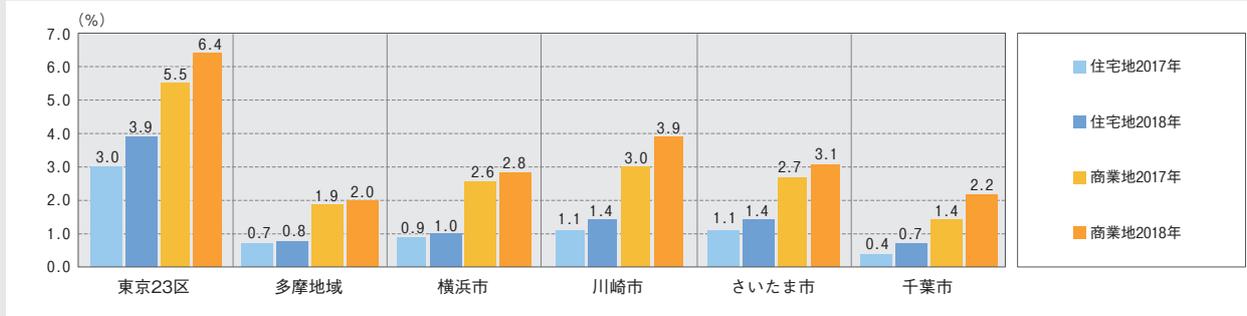
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも2018年5月2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

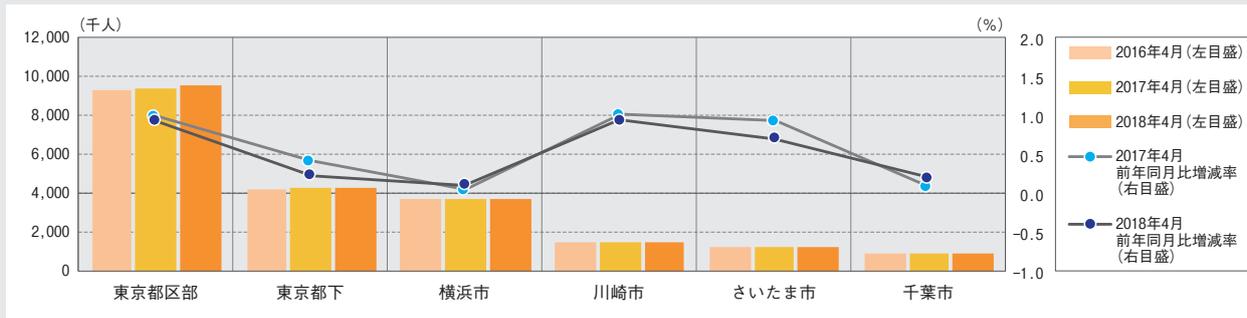
図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



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」

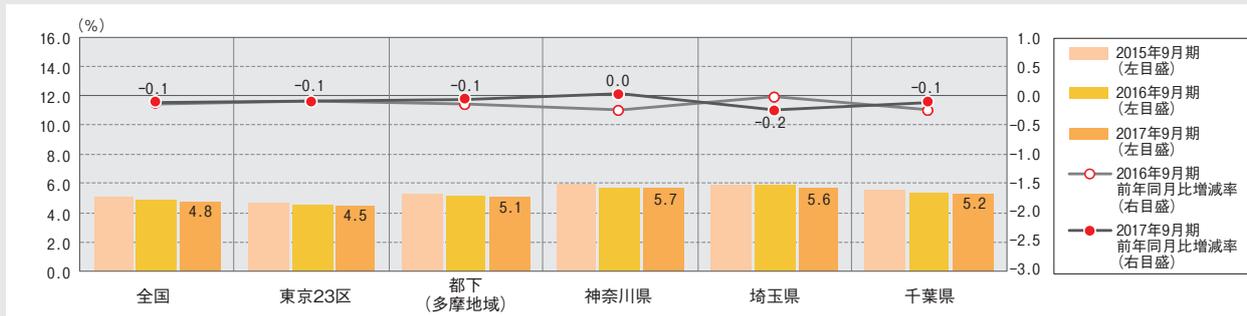
図2 総人口の推移



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2017年6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。

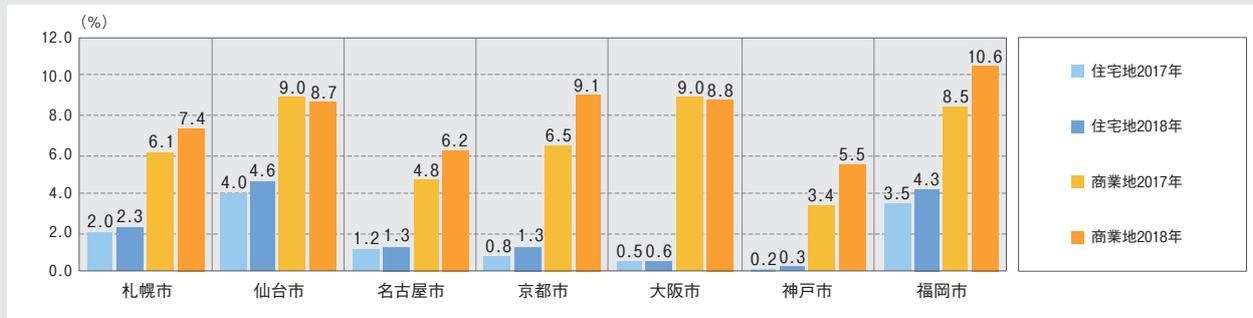
図3 NOI評価額利回り

：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。

## ■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

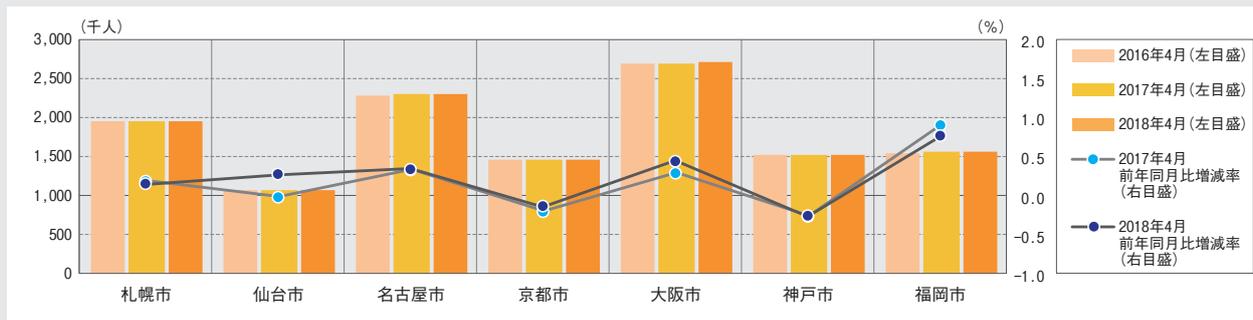
### 図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示」

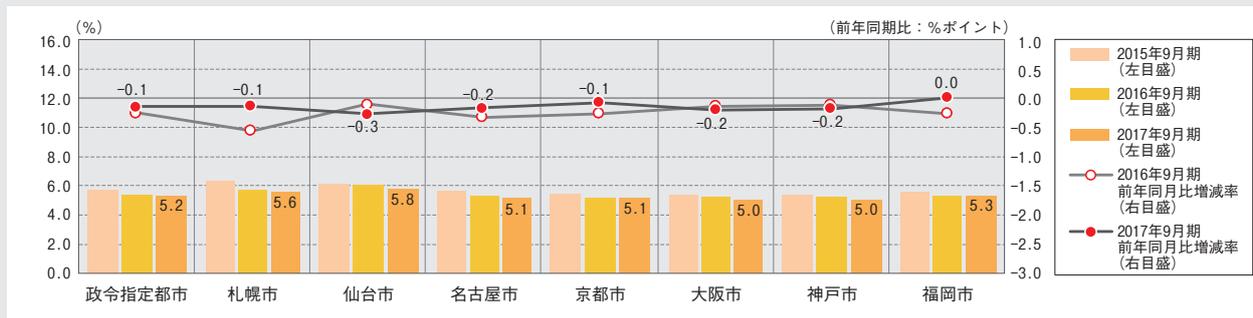
### 図5 総人口の推移



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2017年6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2018年5月2日時点で入手できたデータに基づき作成

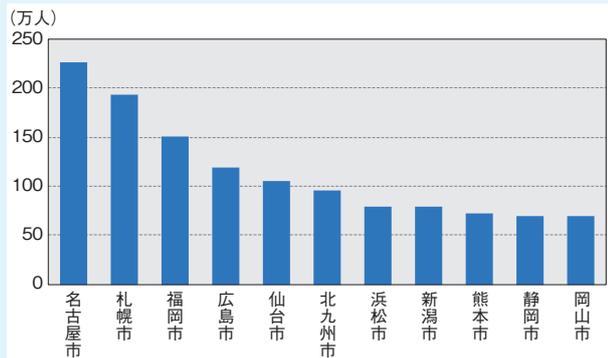
## 名古屋市・札幌市・福岡市における分譲マンションの着工動向

[図表1]は、東京圏および大阪圏以外の都市を人口の多い順に整理したもので、[図表2]は[図表1]の都市における転入超過人口<sup>\*</sup>の推移を表したものです。これらによると、人口が多い名古屋市、札幌市、福岡市（以下、3都市という。）に転入超過人口が集中していることが分かります。

[図表3]は、3都市の分譲・賃貸マンションの着工戸数の推移を表したものです。2017年の分譲マンションの着工戸数は、名古屋市が4,017戸、福岡市が2,492戸で、札幌市が、1,730戸でした。札幌市は、人口対比の分譲マンション着工戸数が、3都市で最も少ないものの、賃貸マンションの着工戸数が多いため、マンションの着工戸数は3都市で最大の約1.2万戸でした。（以上、都市未来総合研究所 正村 美里）

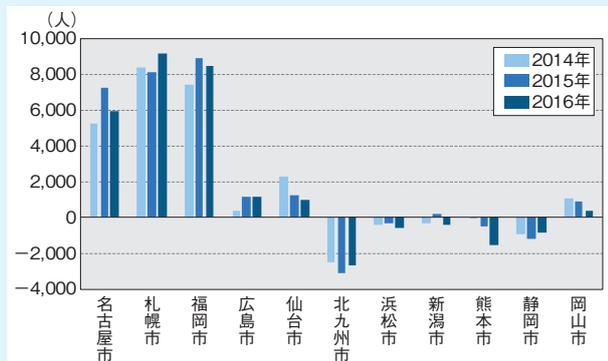
<sup>\*</sup>転入超過とは転入者数が転出者数を上回ることを指す。転出超過とは転出者数が転入者数を上回ることを指す。[図表2]のマイナス数値は転出超過を示す。

[図表1] 都市別の人口(2017年1月1日)



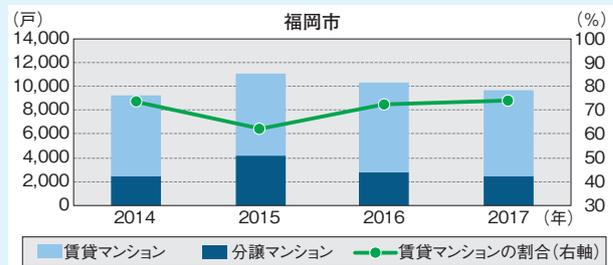
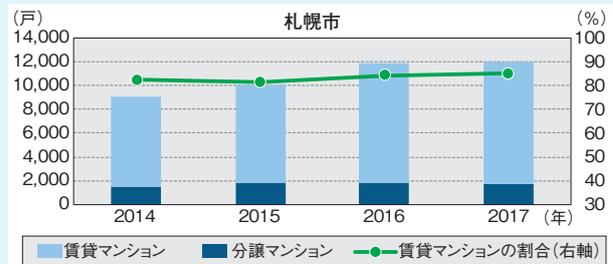
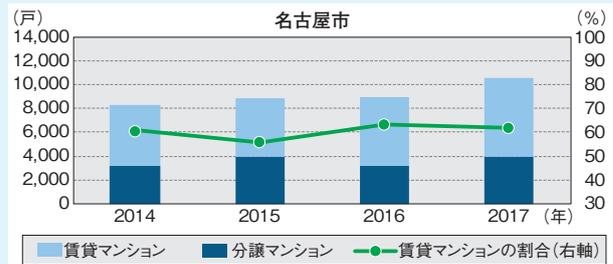
データ出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」

[図表2] 転入超過人口(2014～2016年)



データ出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

[図表3] 分譲・賃貸マンションの着工戸数



データ出所：国土交通省「建築着工統計」

## 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 2018.6

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。