

9

September, 2022

不動産マーケットレポート

- 東京圏におけるマンション着工の動向
～2022年に入り賃貸が分譲を上回って
推移～ 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
- 東京圏における超高層マンションの
供給動向 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
橋本 陽介 TEL.03-4335-0940 (代表)

東京圏におけるマンション着工の動向～2022年

2022年に入り、東京圏^{*1}の賃貸マンションの着工戸数が分譲マンションを上回って推移しています。賃貸マンションは、強い投資需要から都内で増加基調が続いていることに加え、減少基調であった3県でも郊外志向の高まりにより着工戸数に底打ち反転の兆しがみられます。住み手の賃貸志向が高まっていることも賃貸マンションの需要増加の一因と考えられます。

● 2022年に入り、賃貸マンションの着工戸数が分譲マンションを上回る

東京圏における賃貸マンション^{*2}の着工戸数(12ヶ月後方移動平均^{*3})は、2022年3月に分譲マンション^{*4}の着工戸数を11年7か月ぶりに上回りました[図表1]。分譲マンションの着工戸数は不動産ミニバブル後の減少から、2010年～2011年にかけて大きく回復したものの、発売価格の上昇等を背景に2013年頃から減少基調で推移しています。一方、賃貸マンションは同バブル後の減少から急激な回復がみられなかったものの、直近まで増加基調が続いており、2022年はその傾向が顕著にみられます。

2022年(1～5月)の賃貸マンションの着工戸数は25,907戸で、前年同期とは異なり^{*5}、分譲マンションを4,009戸上回りました[図表2]。

● 賃貸マンションの着工戸数は都内での増加継続に加え、3県でも底打ち反転の兆し

1都3県別の賃貸マンションの着工戸数(12ヶ月後方移動平均)は、都内で増加基調が続いており[図表3]、強い投資需要が続いていることが背景として考えられます。J-REITを例にみると、都内における賃貸マンションの取得利回り^{*6}は、不動産ミニバブル期の最低であった3.8%を下回る事例が2021年から2022年にかけて複数みられます[図表4]。

賃貸マンションの着工戸数は、都内で増加基調が続いていることに加え、減少基調であった3県で底打ち反転の兆しがみられます[図表3]。特に神奈川県で反転の傾向が顕著であり、横浜市、川崎市をはじめ、厚木市や藤沢市、大和市等の都心から一定の距離のある郊外地域でも増加しています[図表5]。LIFULL HOME'Sが2020年4月～8月の掲載物件で実施した「コロナ禍での借りて住みたい街ランキング(首都圏版)」調査で、本厚木駅(厚木市)が首位になっており、2021年版、2022年版でも同駅の首位が続いています。2022年版調査によると、2位の大宮駅や3位の柏駅等を含め、上位10位はほぼ準近郊・郊外の駅で占められ、「意向の郊外化が鮮

明になった」とされています。また、上位となった郊外の街の特徴として、「都心方面にほぼ鉄道の乗り換えなしでアクセスが可能であること」や「落ち着いた居住環境」、「駅勢圏が比較的広く、都心・近郊の街と大きく変わらない生活利便性」、「郊外ならではの手頃な家賃相場」があげられており、テレワークの普及等により、これら地域の住宅需要が増加しているとみられます。

分譲マンションについては、都内での減少基調が続いているものの、3県では賃貸マンションと同様に減少に底打ち兆しがみられます[図表6]。

● 賃貸(集合住宅)志向が高まる一方、持ち家(一戸建て)志向に底打ち反転の兆し

住宅・土地統計調査^{*7}によると、東京圏における世帯主が25～64歳の世帯の借家比率は2008年から2018年にかけて単身世帯の増加等を背景に上昇に転じています[図表7]。

居住志向に関するアンケート調査^{*8}によると、「賃貸派(集合住宅)」と回答した割合は2008年には10.2%でしたが、2018年には16.2%、2021年には17.1%と上回って推移しており[図表8]、集合住宅について賃貸志向が高まっていることも賃貸マンションの需要増加の一因と考えられます。

ただし、同アンケート調査によると、コロナ下の2021年において、下落基調であった「持ち家派(一戸建て)」に底打ち反転の兆しがみられます[図表8]。テレワークの普及による広い間取りを求める動き等が背景とみられ、同傾向が続く場合、今後の賃貸マンションの賃借需要にマイナスの影響を与える可能性があります。

(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

※1：東京都および神奈川県、埼玉県、千葉県、東京都の3県

※2：建築着工統計調査報告における、構造=鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造、建て方=共同建、利用関係=貸家を対象とした。

※3：季節要因を含め短期変動を除くため12ヶ月後方移動平均で比較を行っている。

※4：建築着工統計調査報告における、構造=鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造・鉄骨造、建て方=共同建、利用関係=分譲住宅を対象とした。

※5：前年同期では賃貸マンションは分譲マンションを4,167戸下回っていた。

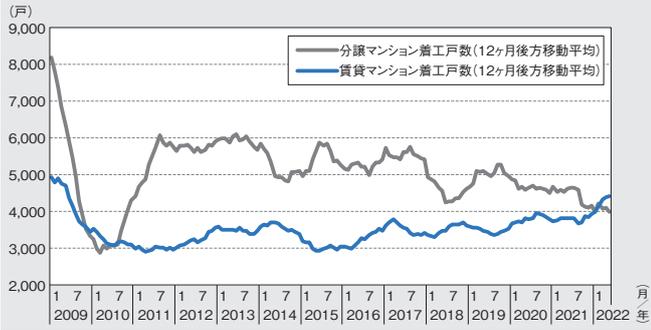
※6：取得時の鑑定評価額に鑑定評価上の直接還元法の還元利回りを乗じて、これを物件取得額で除したもの

に入り賃貸が分譲を上回って推移～

※7：5年ごとに公表されており、2018年が公表されている最新データ。借家比率は借家世帯数/(借家世帯数+持ち家世帯数)で集計。年齢階級別の各比率は不詳を除いている。
 ※8：(公社)全国宅地建物取引業協会連合会、(公社)全国宅地建物取引業保証協会による、ホームページを活用した一般消費者向けの不動産に関する意識調査。全国の20歳以上が対象。地域別の集計

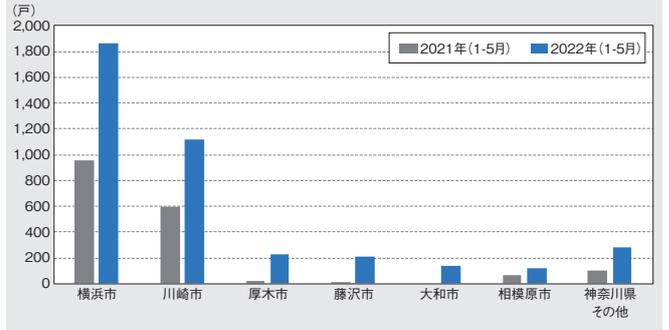
については東京圏に茨城県、栃木県、群馬県を加えた関東地域のもが公表されているが、一戸建て、集合住宅の分類が行われていない。なお、2021年の関東地域における賃貸派(一戸建て+集合住宅)の割合は21.6%で、全国と同20.4%を上回っており、関東地域における賃貸志向は全国平均と比べて高いとみられる。

【図表1】東京圏の賃貸・分譲マンション着工戸数



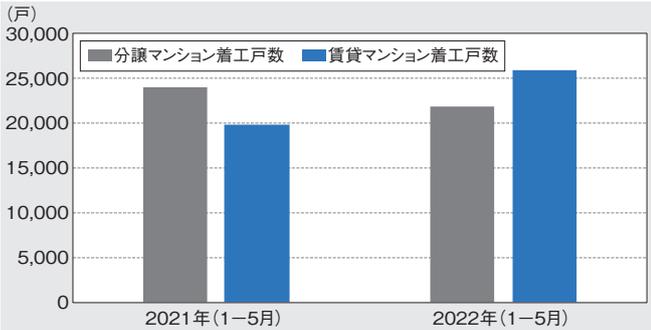
データ出所：国土交通省「建築着工統計調査報告」

【図表5】神奈川県内の賃貸マンション着工戸数



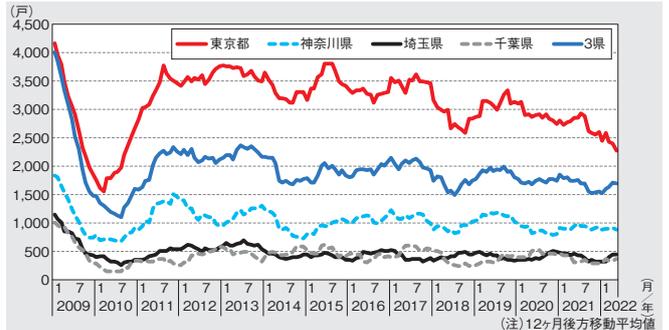
データ出所：神奈川県「神奈川県内建築着工統計」

【図表2】2022年(1～5月)の同着工戸数と前年同期比



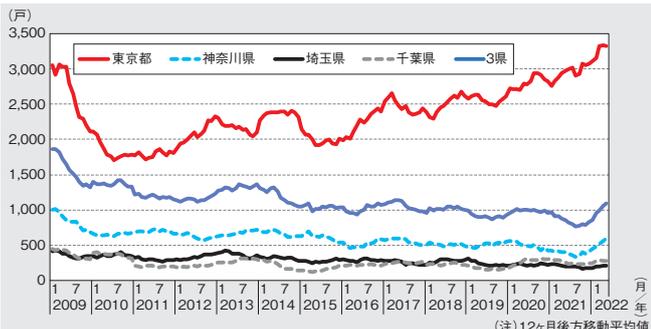
データ出所：国土交通省「建築着工統計調査報告」

【図表6】1都3県別の分譲マンション着工戸数



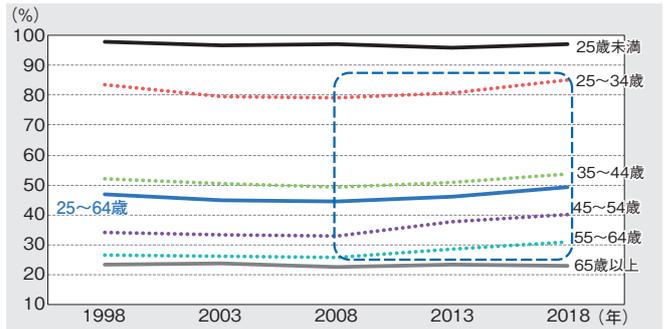
データ出所：国土交通省「建築着工統計調査報告」

【図表3】1都3県別の賃貸マンション着工戸数



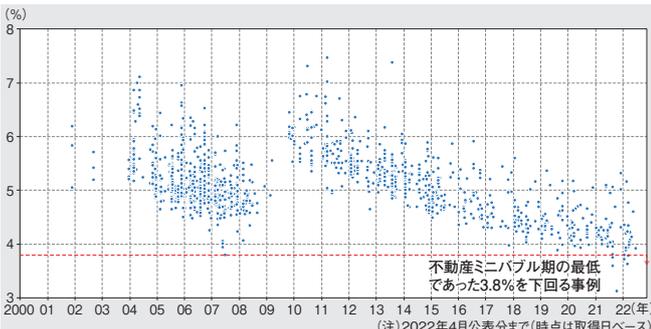
データ出所：国土交通省「建築着工統計調査報告」

【図表7】東京圏の借家比率の推移



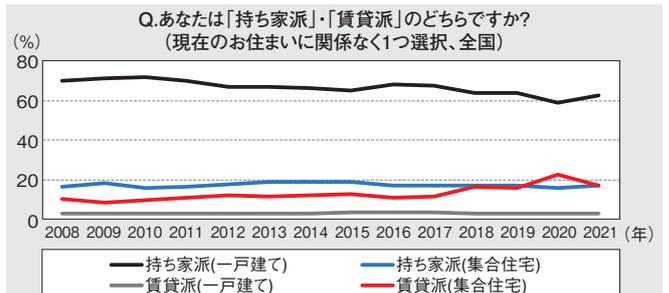
データ出所：総務省「住宅・土地統計調査」

【図表4】東京都内におけるJ-REITの取引利回りの推移



データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

【図表8】居住志向に関するアンケート調査



データ出所：全国宅地建物取引業協会連合会等「住居の居住志向及び購買等に関する意識調査」

■ 景気の動向 (全国)

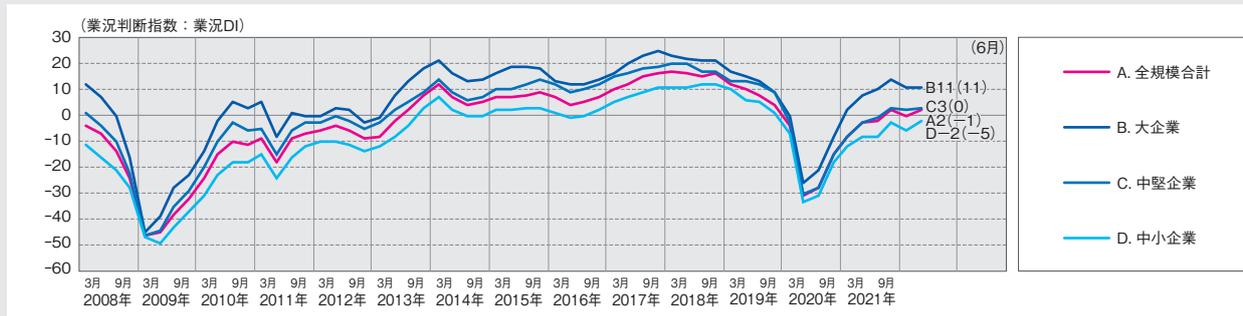
図1 景気動向指数



図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



図3 企業の業況判断指数



【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

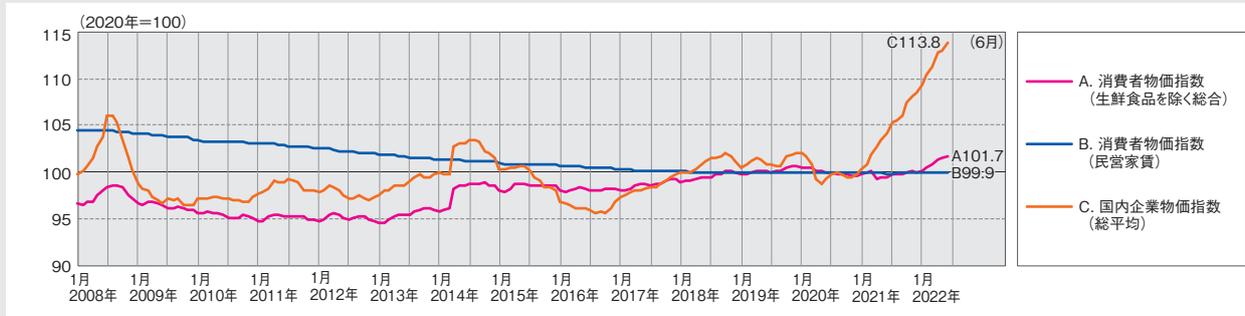
景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数:50=変わらない・横ばい、50より高い=良くなる、50より低い=悪くなる)

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。

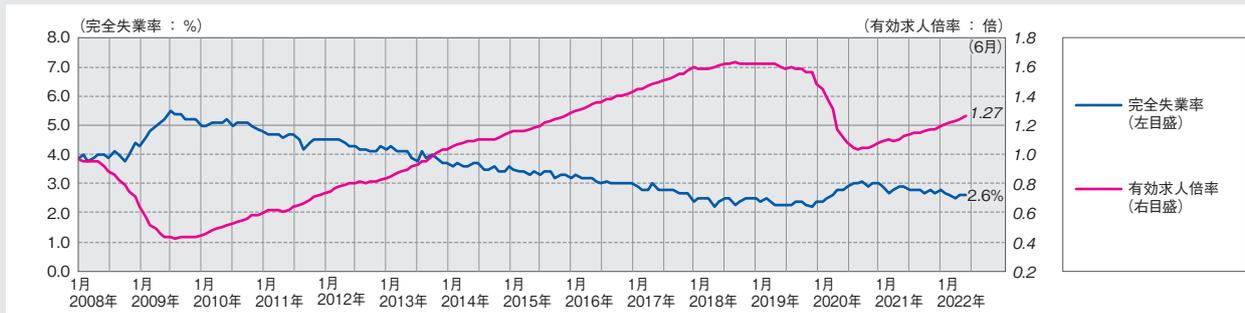
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

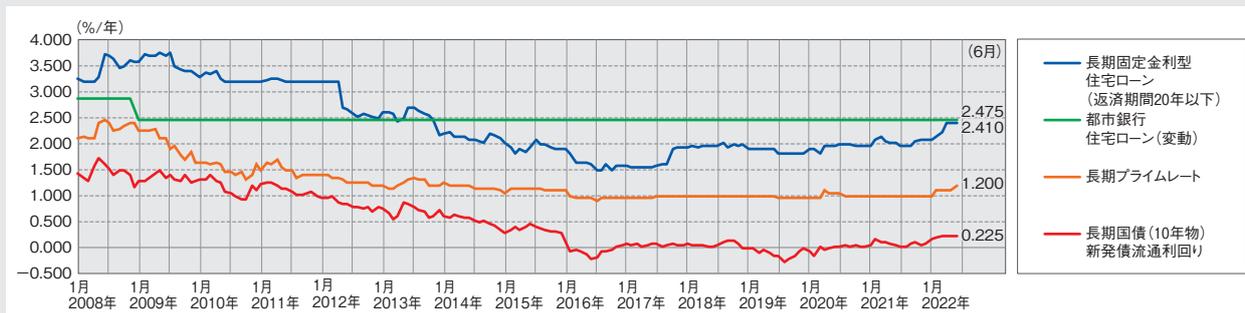
図5 雇用情勢



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

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。
：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

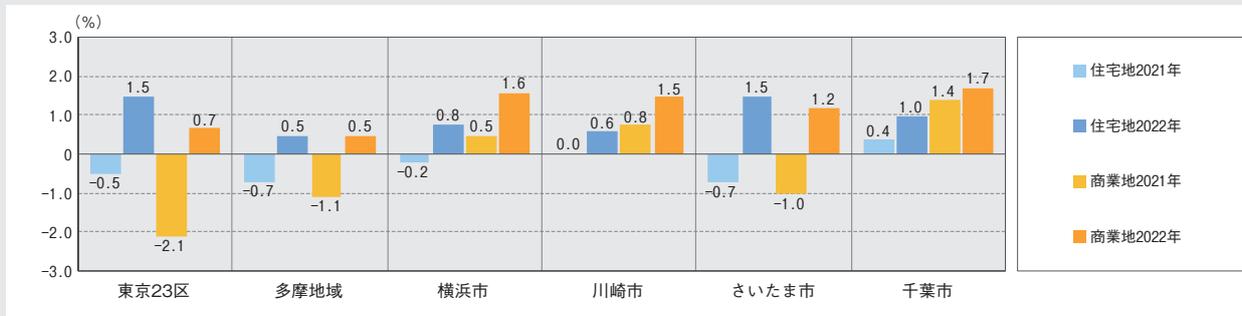
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。 |

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

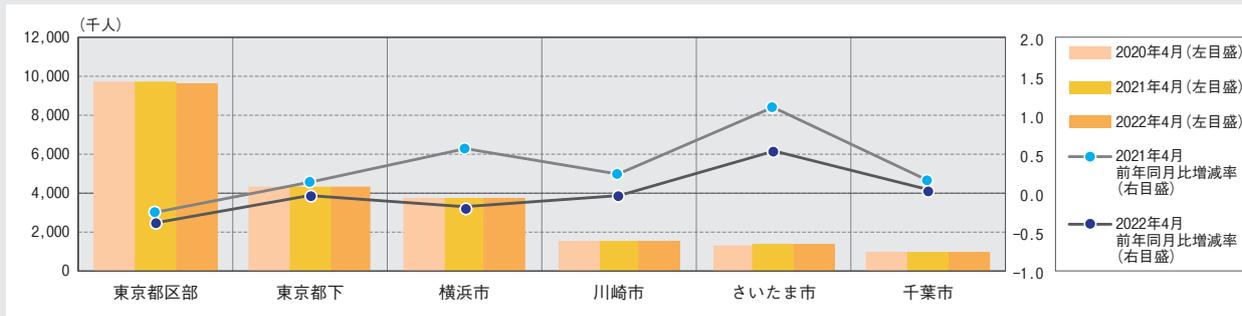
東京圏

図1 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

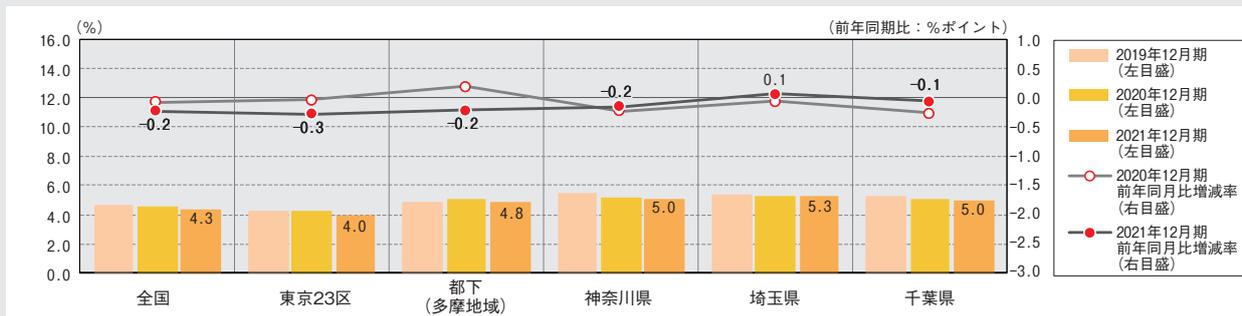
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2020年と2021年の人口推計値は、令和2年国勢調査結果に基づく修正後)

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2021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

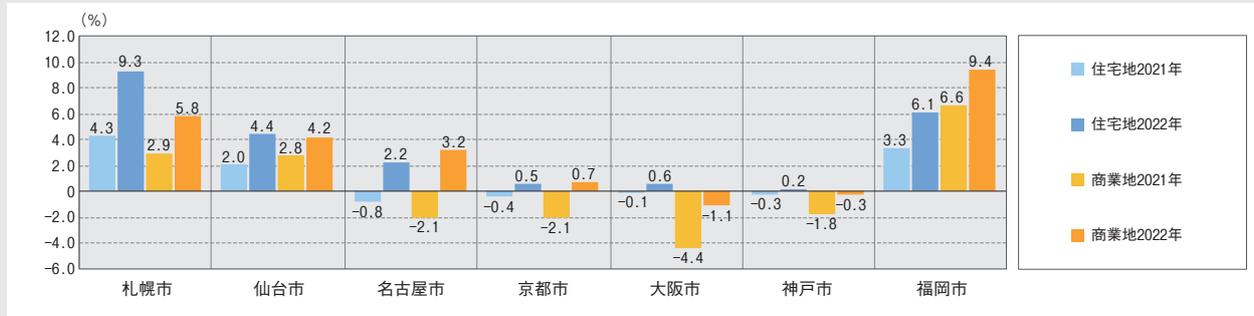
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

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。

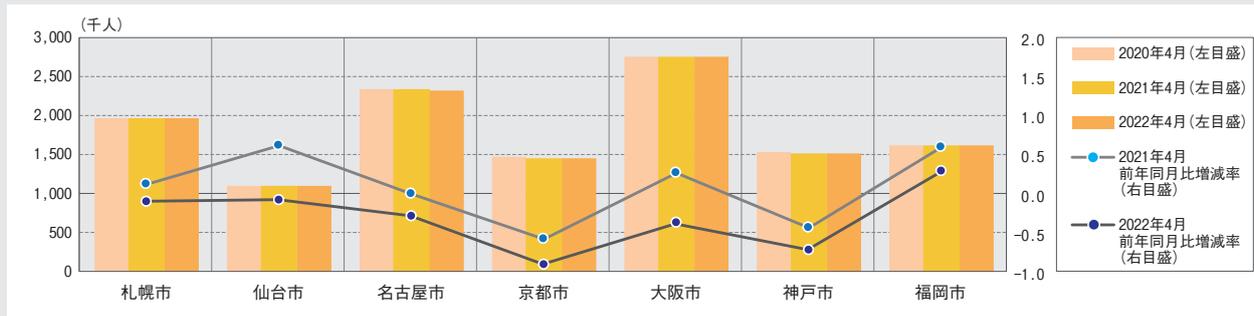
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

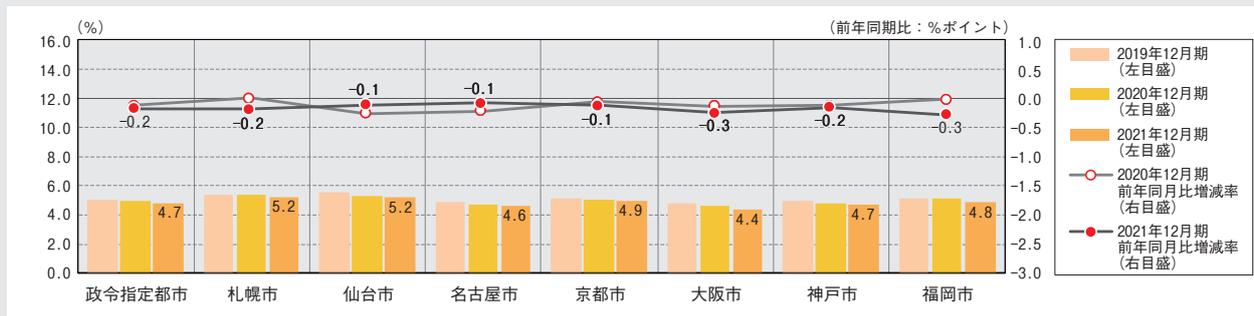
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2020年と2021年の人口推計値は、令和2年国勢調査結果に基づき修正後)

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2021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。

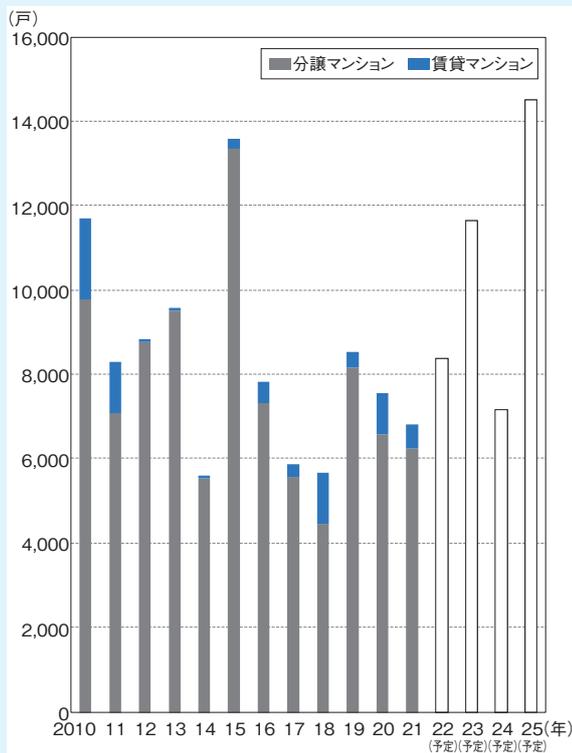
注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

東京圏で2021年に竣工した超高層マンション(20階建て以上)の総戸数は、不動産経済研究所の調べによると6,851戸で、その内訳は分譲マンションが6,254戸、賃貸マンションが597戸でした[図表1]。2022年以降の超高層マンションの計画戸数(分譲、賃貸の区分は非公表、2022年3月末判明分)は、2022年に8,368戸、2023年に11,649戸、2024年に7,158戸、2025年に14,491戸が見込まれており、いずれも2021年の水準を上回ります。

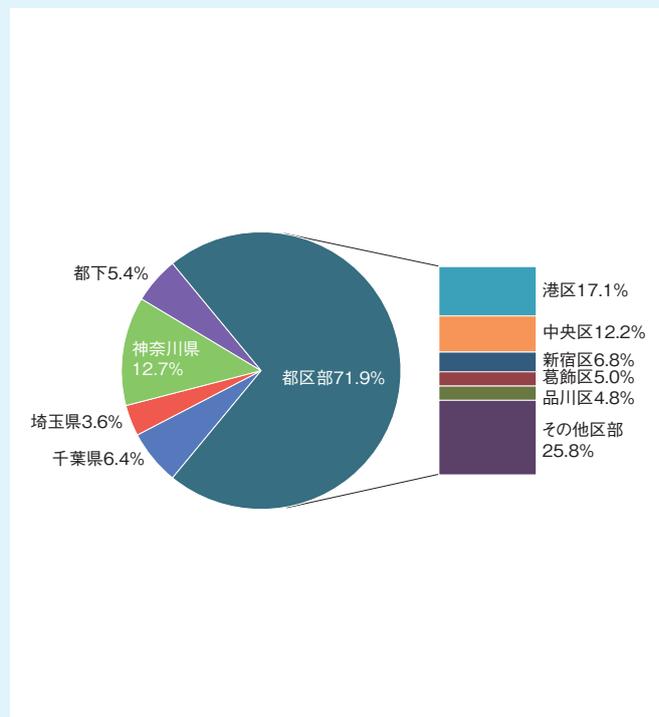
2026年以降の計画を含めた東京圏における超高層マンションの全計画戸数(2022年以降)は81,510戸で、都区部が71.9%を占め、港区(17.1%)、中央区(12.2%)、新宿区(6.8%)が上位です[図表2]。港区では、2023年竣工予定の虎ノ門・麻布台プロジェクトにおいて、高さ約330mのメインタワーの54階~64階にホテルブランド(アマン)によるマンションが供給されます。中央区では勝どきや月島、豊海、晴海、日本橋、八重洲で50階以上の高層マンションが計画されています。新宿区では、2029年度竣工予定の西新宿三丁目西地区第一種市街地再開発事業(最高層235m、最高階数65階)において、約3,200戸の分譲マンションが計画されています。

(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

[図表1] 超高層マンションの竣工・計画戸数(東京圏)



[図表2] 2022年以降の超高層マンションの地域別計画戸数割合(東京圏)



図表1,2のデータ出所: 不動産経済研究所「超高層マンション動向2022」

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