

1

January, 2023

# 不動産マーケットレポート

- 東京23区における既存住宅の  
状況について . . . . . 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1979年以前に建築された  
住宅床面積は2010年～2021年で  
23.6%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  
川井 涼 TEL.03-4335-0940 (代表)

# 東京23区における既存住宅の状況について

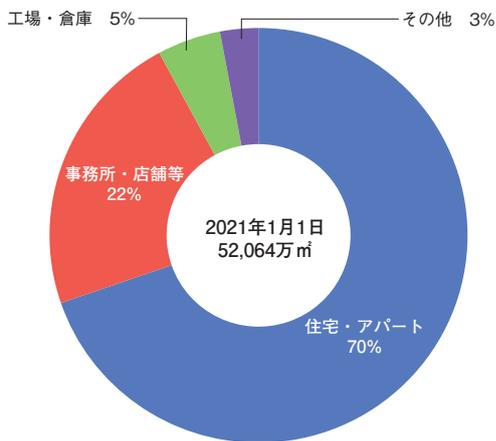
東京都が2022年11月に公表した「東京の土地2021」によると、2021年（各年とも1月1日時点）で、東京23区の建物床面積の7割が既存住宅<sup>※1</sup>によって占められています。東京23区の既存住宅について、増加や建築年別の状況を整理しました。

※1：既存住宅とは、東京都課税資料による住宅・アパート。戸建住宅と戸建以外の住宅（アパート、マンション等）であり、都営アパート等も含まれる（東京都のヒアリングに基づく）。

## ●東京23区の建物床面積全体のうち7割が既存住宅

2021年における東京23区の建物床面積は52,064万㎡で、このうち工場・倉庫等は2,560万㎡で5%と少なく、事務所・店舗等が11,666万㎡で22%、最大用途である既存住宅（下図、住宅・アパート）が36,296万㎡で70%を占めています〔図表1〕。

〔図表1〕東京23区の建物用途別内訳



注)事務所・店舗等には、銀行、百貨店、複合施設等が含まれる。その他には、宿泊施設、駅舎、劇場、病院等が含まれる。

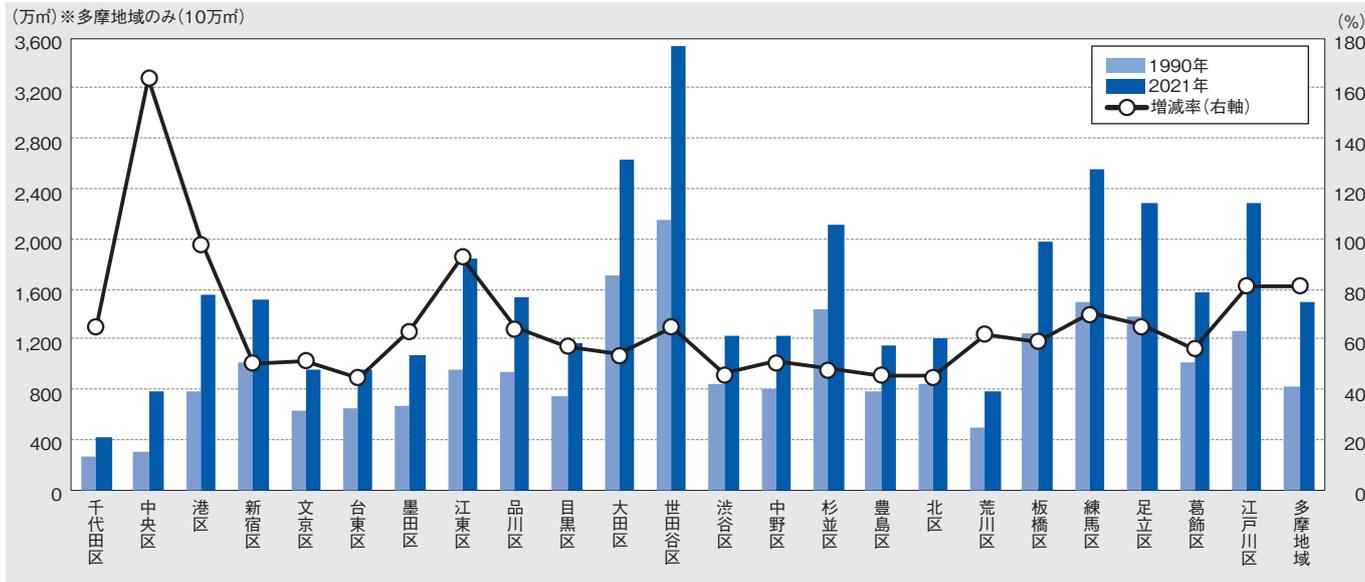
## ●東京23区の既存住宅は1990年と比較して63%増加

東京23区の既存住宅はバブル経済崩壊前の1990年と比較すると、1990年の22,324万㎡から2021年には36,296万㎡となり、63%増加しました。一方、同時期には、東京23区の4割強の既存住宅を抱える多摩地域では、8,295万㎡から81%増加し15,026万㎡となり、増加率では23区を上回りました〔図表2〕。

区別で見ると、最も増加率が高かったのは、中央区(164%)で、港区(98%)、江東区(93%)、江戸川区(81%)においても80%を上回りました。

これらの区で既存住宅の増加率が高かった背景としては、中央区や港区では、1990年代後半から2020年にかけて、臨海エリアを中心に超高層マンションが建設されたこと、江戸川区では、1980年代半ばの地下鉄開業により沿線における住宅地開発や葛西地区の埋立地で大規模マンションの開発が進んだこと、江東区では、1990年代から内陸エリア中心に始まった超高層マンション建設が2000年代には豊洲や辰巳の湾岸エリアに広がり住宅の供給が増加したことなどが考えられます。

〔図表2〕東京都における1990年と2021年の既存住宅床面積とその増減率の比較



注1) 1990年は1990年1月1日、2021年は2021年1月1日時点  
注2) 増減率は1990年から2021年の増減率。多摩地域のみ左目盛は(10万㎡)表示

図表1、2のデータ出所：東京都「東京の土地」

## ● 建築年別の既存住宅では2000年～2009年が23%。次いで1979年以前が21%を占める

2021年における既存住宅を建築年別にみると、23区全体では2000年～2009年が8,186万㎡で23%を占め、2010年～2020年の6,845万㎡の19%と合わせると、全体の41%が2000年以降に建築されたものです。一方、1979年以前が7,568万㎡で21%を占め、老朽化した既存住宅も一定程度みられます〔図表3〕。

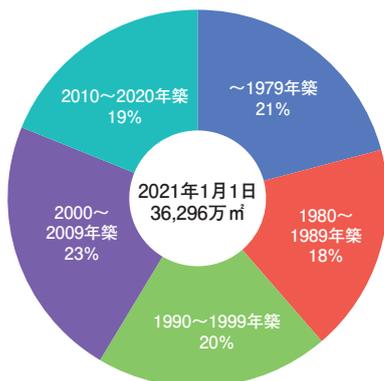
区別の状況を建築年別を面積割合で見ると、2000年以降の建築割合が50%以上と高いのは、超高層マンションの建設が進んだ中央区(65%)や千代田区(56%)、港区(55%)です。一方、1979年以前に建築された面積割合は高い順に、台東区(29%)、北区(27%)、渋谷区(25%)で25%以上であり、特に最も比率の高い台東区では、谷中などの震災や戦災を免れた地区で建替えが進まなかったことが背景にあると考えられます〔図表5〕。

2015年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されて以降、全国の市町村では空家等対策計画の策定が進み〔図表6〕、東京都では、17区で空家等対策計画を策定しています(2022年3月31日現在)。また、東京都では、防災都市づくりのため、木造住宅密集地域整備事業<sup>※2</sup>を実施しているほか、不燃化を強力に進めるため不燃化特区制度<sup>※3</sup>などを5年間延長しており、老朽化した住宅の建替えや再活用等の対応は引き続き進むものと思われます。

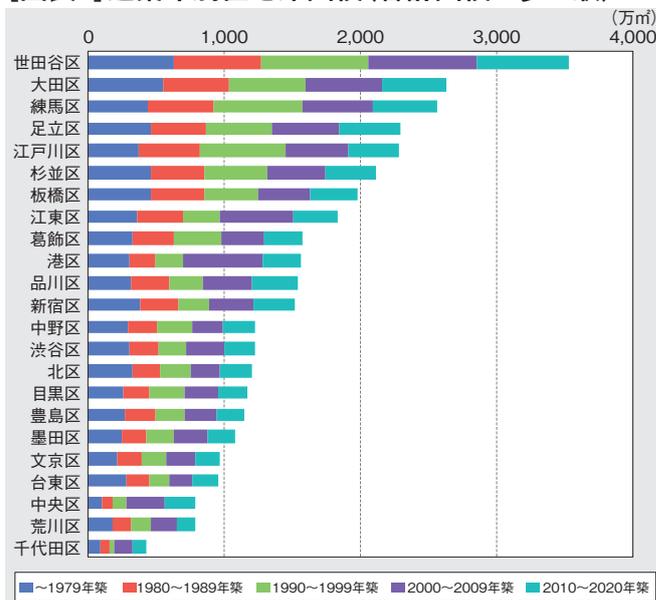
(以上、都市未来総合研究所 秋田 寛子)

- ※2：老朽化した木造住宅等が密集し、かつ、公共施設等の整備が不十分な地域において、老朽建築物の除却・建替えの促進等を行い、防災性の向上と居住環境の整備とを総合的に行うことを目的に、事業を行う区市町村に対して都が支援を行う制度
- ※3：木密地域、特に重点的・集中的に改善を図る地区を指定し、都と区が連携し不燃化を強力に推進する制度。建替え等に際し専門家の派遣を行ったり、老朽建築物除却費の助成、建築設計費等の助成などを行う。

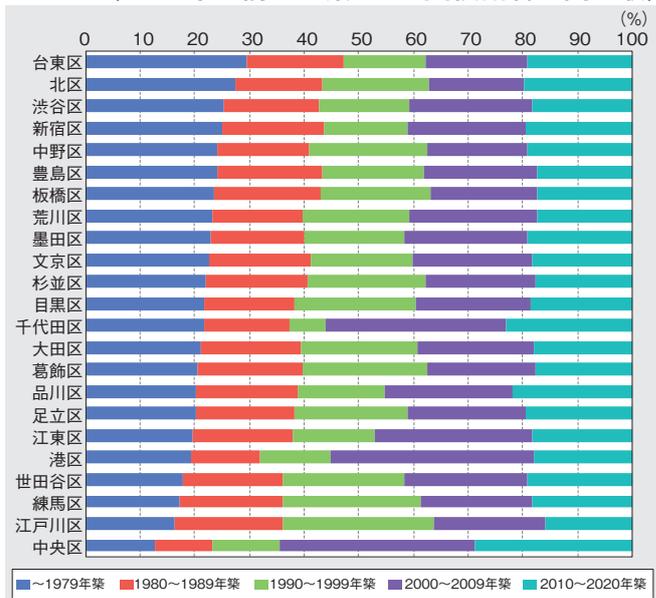
〔図表3〕東京23区の既存住宅の築年別内訳



〔図表4〕建築年別住宅床面積(合計面積が多い順)

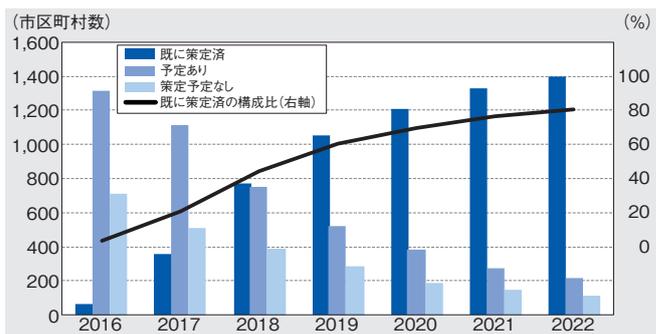


〔図表5〕建築年別住宅床面積割合(1979年以前に建築された面積割合が高い順)



図表3～5のデータ出所：東京都「東京の土地」

〔図表6〕空家等対策計画の策定状況の推移



注) 調査時点は各年とも3月31日時点

データ出所：国土交通省・総務省調査

## ■ 景気の動向 (全国)

### 図1 景気動向指数



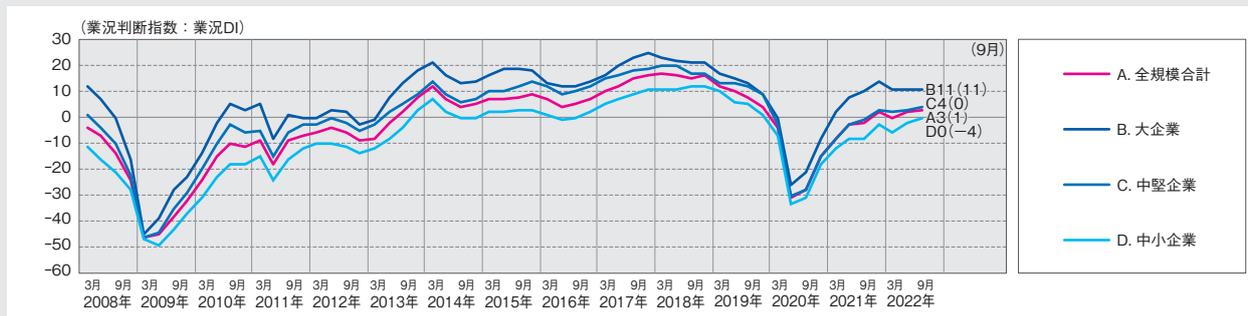
データ出所：内閣府「景気動向指数」

### 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

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

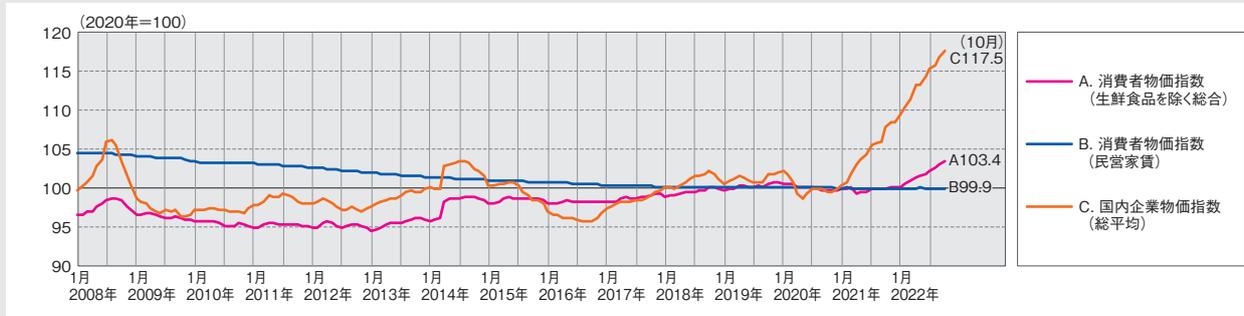
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。  
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

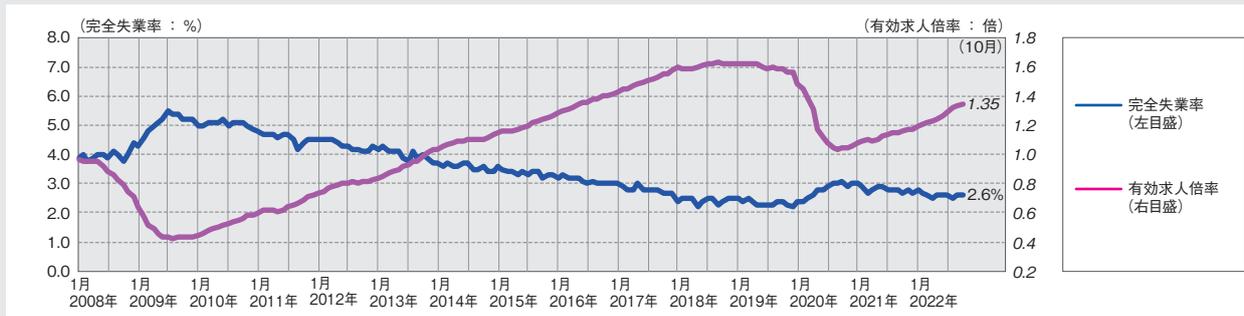
## ■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

### 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」

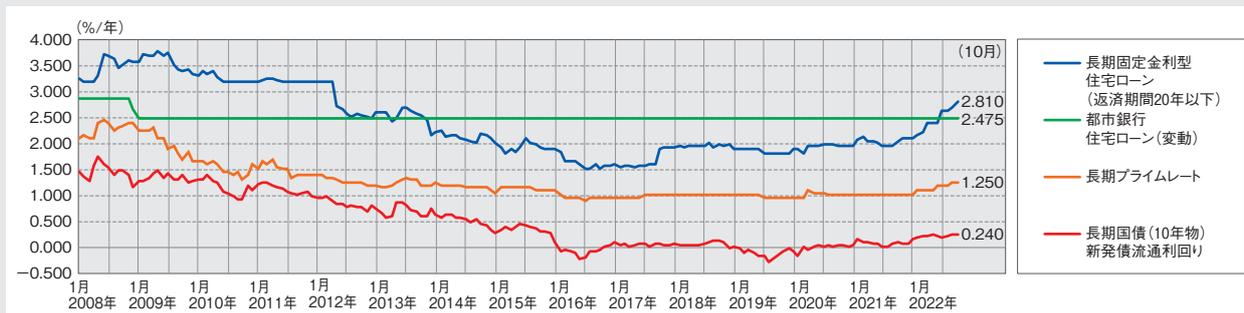
### 図5 雇用情勢



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】

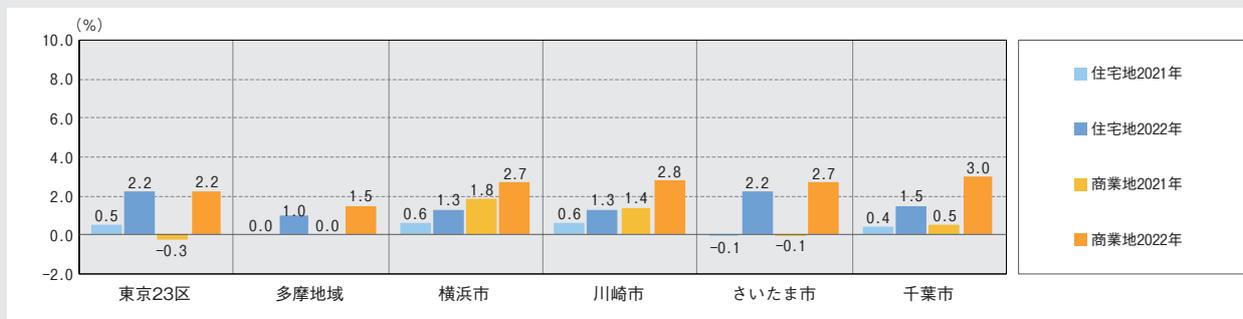
- |   |  |
|---|--|
| 図4 消費者物価指数<br>国内企業物価指数  | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。<br>：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。   |
| 図5 完全失業率<br><br>有効求人倍率  | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。<br>：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。   |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン<br><br>都市銀行住宅ローン(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

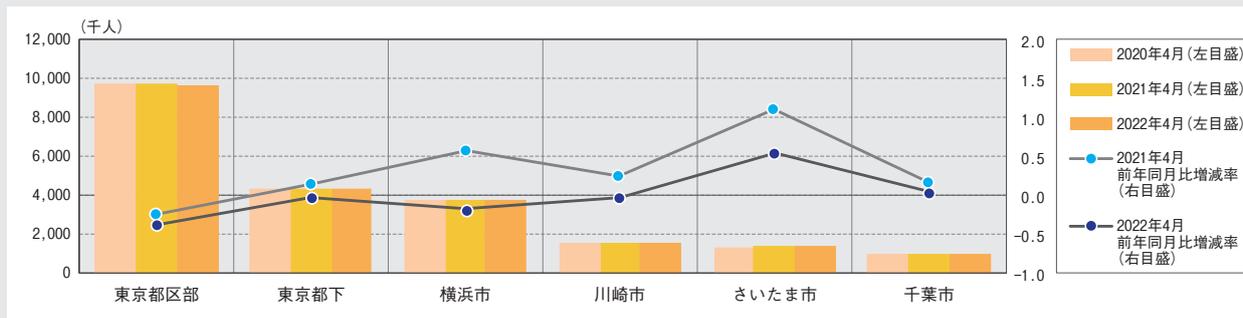
## 東京圏

図1 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

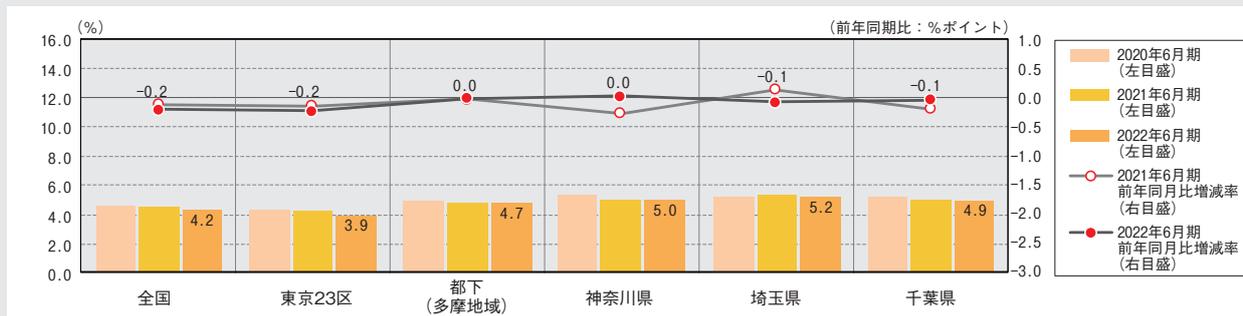
図2 総人口の推移



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2022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

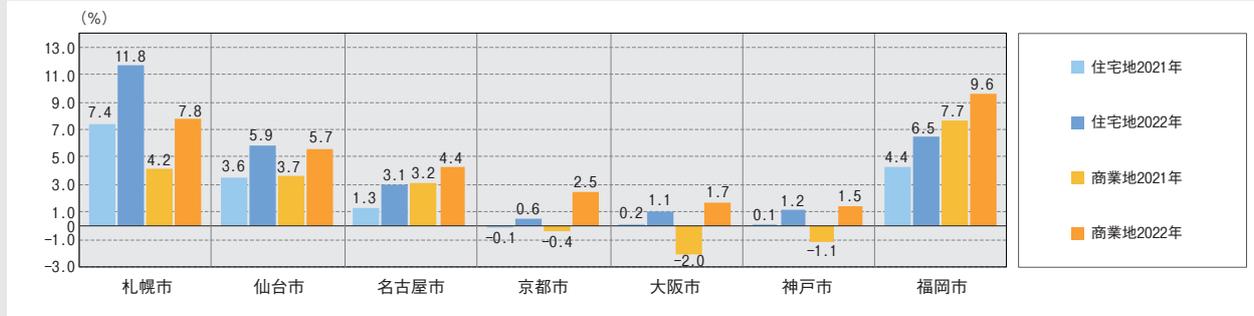
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。  
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

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。

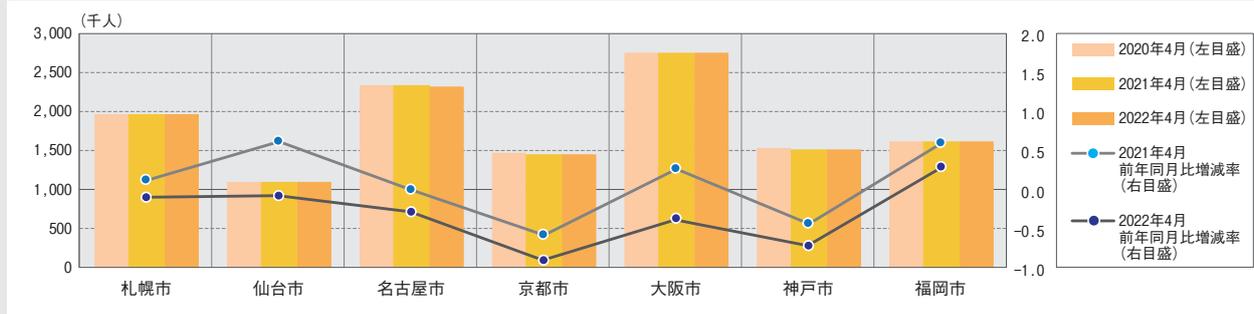
## ■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

### 図4 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

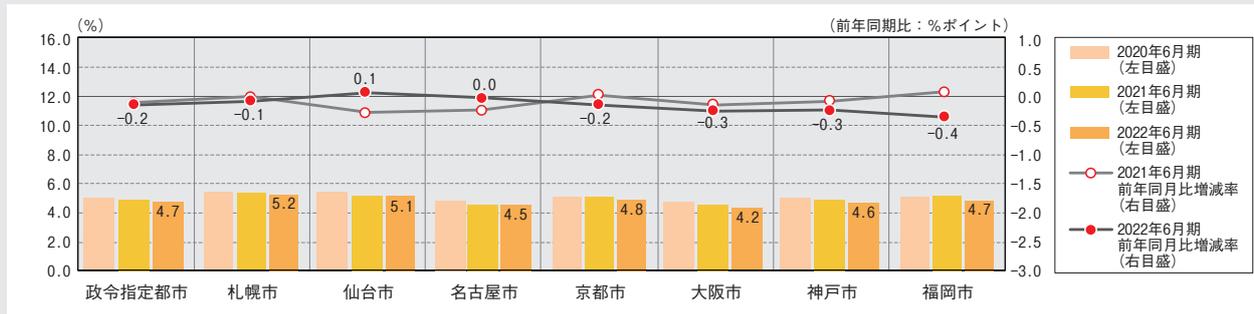
### 図5 総人口の推移



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2022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

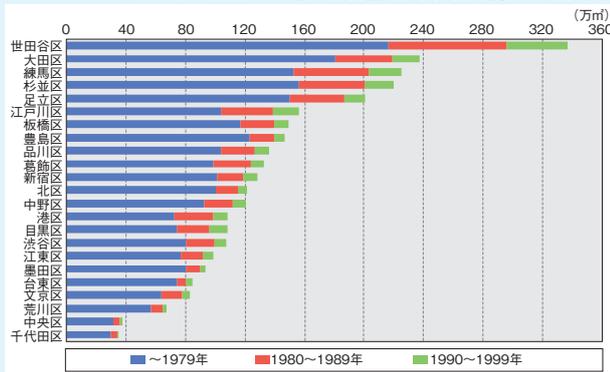
# 東京23区で1979年以前に建築された住宅床面積は2010年～2021年で23.6%減少

東京23区で、2010年～2021年の11年間で減失<sup>※</sup>等によって減少した住宅床面積のうち、1999年以前に建築されたものは3,137万㎡でした。このうち、1979年以前に建築された住宅の床面積の減少は2,340万㎡で1999年以前建築の75%を占めており、これは2010年時点の住宅床面積(9,908万㎡)の23.6%に相当します〔図表1〕。区別の減失等面積は、既存住宅が多い世田谷区、大田区、練馬区、杉並区、足立区で200万㎡より多く、2000年時点の既存住宅の床面積に対する割合では、豊島区、杉並区、北区、中野区、世田谷区、品川区が上位を占めています〔図表2〕。

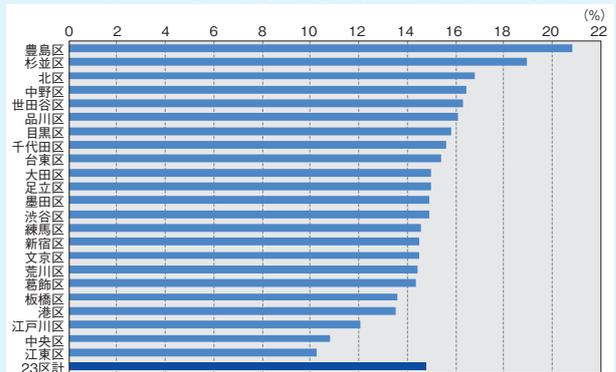
東京都は木造住宅密集地域整備事業や不燃化特区制度などにより、老朽化した木造住宅が密集した地区への建替え支援などを行っており、減失等面積や減失等面積割合が多い世田谷区、豊島区、足立区、荒川区などでは、事業の完了や取組中の動きがみられます〔図表3、4〕。(以上、都市未来総合研究所 秋田 寛子)

※減失：住宅が老朽やその他の理由によって除去されること。本データは東京都が課税資料を基づいて作成しており、減失のほか用途変更なども減少の要因と考えられる。また、減失等面積は、1999年以前に建築された住宅の減少面積とした。

〔図表1〕1999年以前に建築された住宅が2010年～2021年に減少した区別住宅床面積(多い順)



〔図表2〕1999年以前に建築された住宅が2010年～2021年に減少した面積割合(2000年時点の住宅床面積に対する割合、多い順)



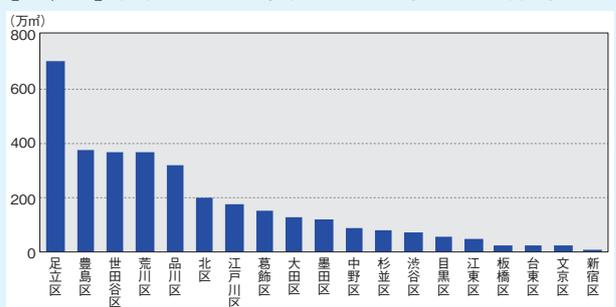
図表1,2のデータ出所：東京都「東京の土地」

〔図表3〕東京都区別対象エリア面積：木造住宅密集地域整備事業



注) 図表3,4ともに2021年4月1日現在。実施中の東京23区を対象としている。

〔図表4〕東京都区別対象エリア面積：不燃化特区



図表3,4のデータ出所：東京都都市整備局HP

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