

2

February, 2023

# 不動産マーケットレポート

- 賃貸マンション・アパートの新設着工戸数  
(東京23区)  
～ファミリータイプ、コンパクトタイプで増加  
基調、ワンルームでは調整局面に～・・・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
- 都心区・周辺区別の賃貸マンション・  
アパート新設着工動向  
(2022年1～11月)・・・・・・・・・・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)

# 賃貸マンション・アパートの新設着工戸数(東京23区)

東京23区の賃貸マンション・アパートでは、コロナ後に比較的大きなテナント需要の変化が生まれており、物件の新設着工にも影響が出始めているとみられます。足元の2022年は、新設着工戸数はファミリータイプとコンパクトタイプで増加基調、主力のワンルームでは調整局面となった1年でした。

## ●2022年、タイプ別の新設着工の趨勢に 変化がみられた

東京23区の賃貸マンション・アパートは、ワンルームを中心に新築物件の市場への投入がみられます。2021年以前10年間の動向をみると、新設着工戸数は、ワンルームでは5年間で約15～20万戸(年間3～4万戸)の新設着工戸数があり、コンパクトタイプでは5年間に8万戸強(同1.6万戸強)とワンルームの半分程度で、ファミリータイプでは5年間に2万戸(同0.4万戸)前後とワンルーム、コンパクトタイプに比べて少ない状況がみられます[図表1]。いずれのタイプとも新設着工戸数は、2017年～2021年の5年間の累積値が、前の5年間の累積値から増加してきましたが、2022年には、ファミリータイプとコンパクトタイプで増加傾向が続く一方、主力のワンルームでは減少傾向が鮮明になりました[図表2、図表3右]。

## ●コロナ後のテナント需要の変化がタイプ別の 新設着工に波及。足元ワンルームでは 新設着工の調整局面に

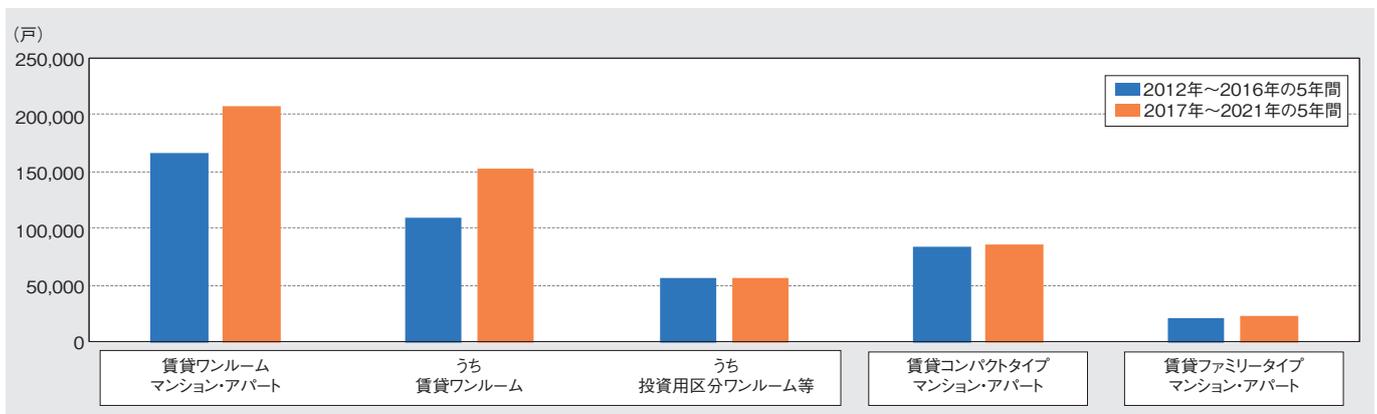
J-REITが東京23区に保有する賃貸マンションのNOI(賃貸純収益)から、賃貸マンション・アパートにおけるコロナ後のテナント需要の変化がみてとられます<sup>\*1</sup>。ファミリータイプでは、コロナ前からのNOIの増加基調とその後の高位安定が続いています[図表4左]。コロナ後、テレワー

クの普及に伴い広い間取りを求める世帯や、価格が高騰する分譲マンションの取得を控え賃貸マンションを指向する世帯などの需要が背景にあると考えられます。コンパクトタイプでは、コロナ後にNOIはピークアウトし減少に移行しましたが、下げ幅は比較的小さい範囲にとどまっています[図表4左右]。広い間取りを指向する単身世帯や、都心や周辺部に居住地を求めた夫婦世帯の需要などが背景にあると推察されます。ワンルームでは、NOIはコロナ前の増加から一転してコロナ後に大きく減少し、2022年中頃にはコロナ後の最低値を更新しました[図表4左]。コロナ後の飲食業、宿泊業などの人員減や、学生の上京とりやめ、企業の新規採用減などを発端に、主要な入居層である単身者の需要が減退したこと、またテレワークの普及により間取りの小さい住宅が敬遠されたことも背景にありました。

これらのテナント需要の動きや変化から、市場に投入される新設物件のボリューム(戸数)やタイプ別の構成比にも変化がみられはじめています。ファミリータイプとコンパクトタイプでは、2022年の1～11月の新設着工戸数が、すでに前年の年間値を超えている状況にあり[図表2]、また前年同期比ではファミリータイプが約3割増、コンパクトタイプが約2割増[図表3右]と大幅に新設着工戸数が伸びており、コロナ後の増加基調が鮮明になっています。

これらに対してワンルームでは、2022年1～11月の新

[図表1] 賃貸マンション・アパートのタイプ別の新設着工戸数(東京23区)



賃貸ワンルームマンション・アパート	下記2種の合計
うち賃貸ワンルーム	貸家・共同住宅・床面積40㎡以下
うち投資用区分ワンルーム等	分譲住宅・共同住宅・床面積40㎡以下
賃貸コンパクトタイプマンション・アパート	貸家・共同住宅・床面積41㎡～60㎡
賃貸ファミリータイプマンション・アパート	貸家・共同住宅・床面積61㎡以上

※住戸の床面積に共有部の一部が含まれる場合があり、居住スペースである専有面積は、より小さいものとなる

データ出所: 国土交通省「住宅着工統計」

# ～ファミリータイプ、コンパクトタイプで増加基調、ワンルームでは調整局面に～

設着工戸数が前年同期比で1割超の減少を示しました[図表3右]。内訳をみると、賃貸ワンルームで1割超の減少、投資用区分ワンルーム等<sup>※2</sup>でも1割近い減少となっており、ともに減少幅の大きい動きをしています。ワンルームでは2022年の年間値が2021年以前数年間の年間4～4.5万戸の水準を大きく割り込むことも予想され、足元

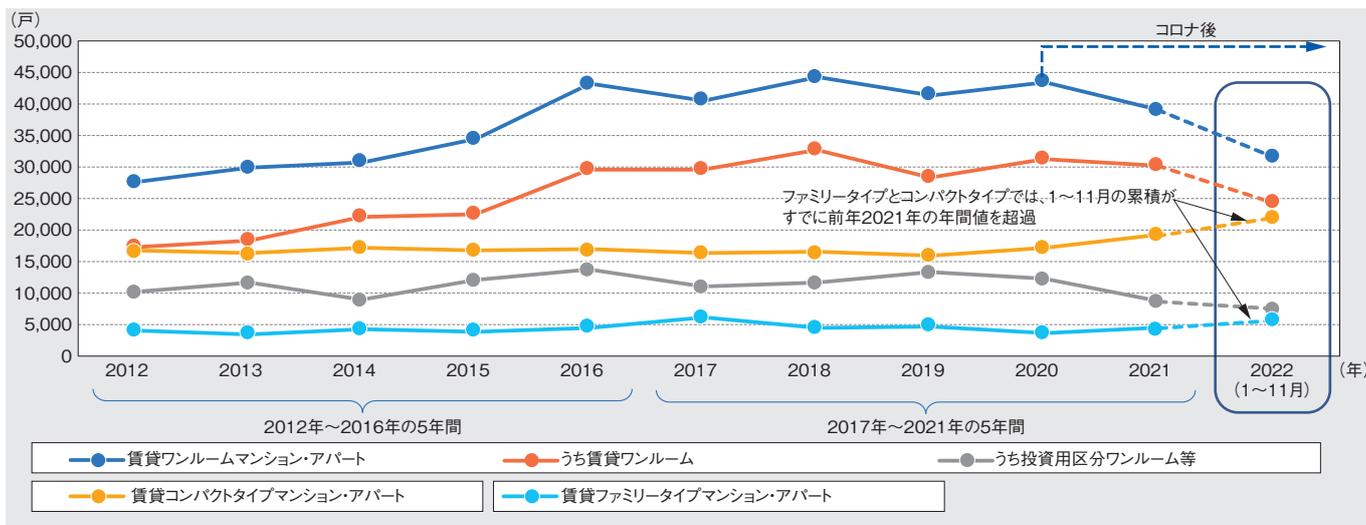
の新設着工は調整局面にあるとみられます。

(以上、都市未来総合研究所 清水 卓)

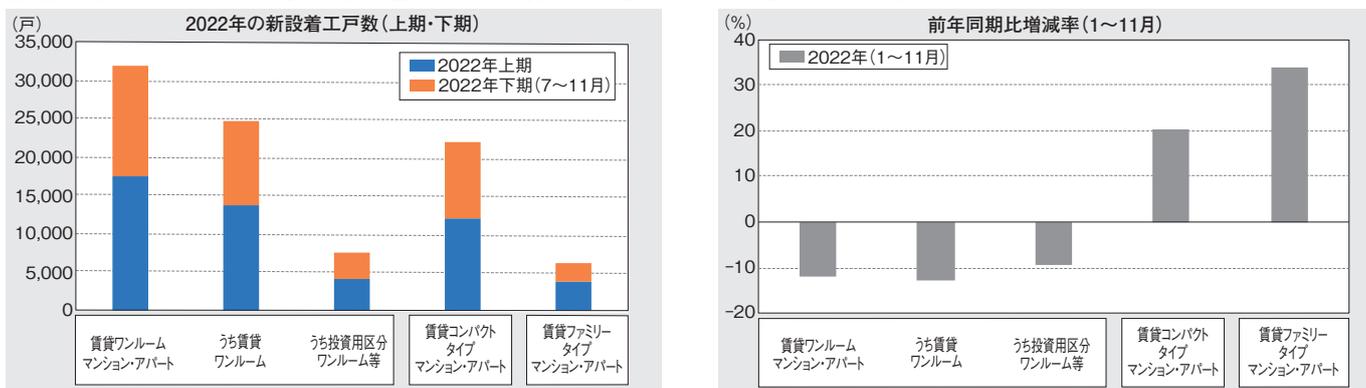
※1：J-REIT保有物件は一般に、平均的な賃貸マンションやアパートよりもハイグレードな物件が多いが、賃貸マンション・アパート全体の需要を代替的に示すことは可能と考えるもの。NOI(賃貸純収益)は、賃貸収益から管理費等の経費を控除したもの

※2：「投資用区分ワンルーム等」は、当初から賃貸住宅として用いられる、いわゆる「投資用ワンルームマンション」を指すものとして定義した。一部に実需用が含まれることに鑑み「等」を付した。

[図表2] 賃貸マンション・アパートのタイプ別の設着工戸数推移(東京23区)

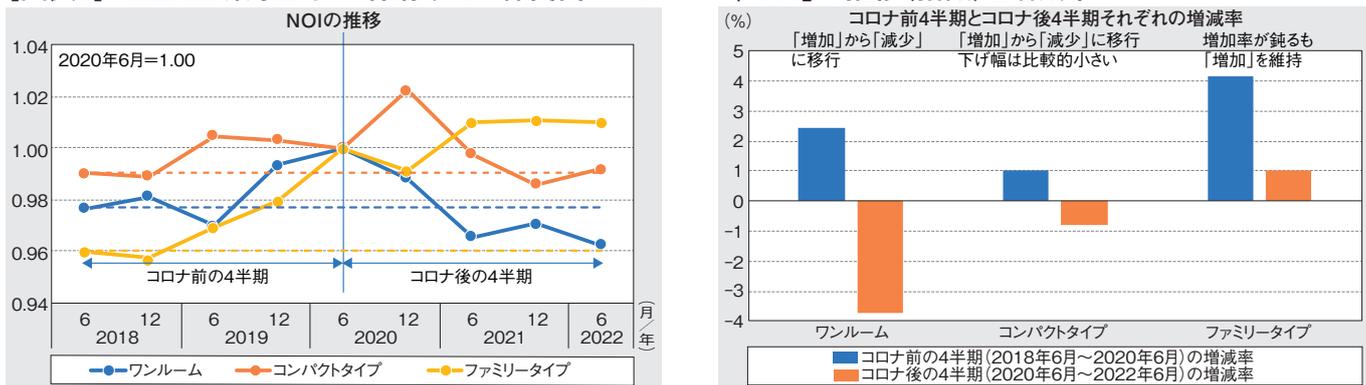


[図表3] 2022年1～11月の新設着工戸数と前年同期増減率(東京23区の賃貸マンション・アパート)



図表2,3のデータ出所：国土交通省「住宅着工統計」

[図表4] J-REITが東京23区で保有する一棟賃貸マンションの「NOI」の推移(指数)と増減率



データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

## ■ 景気の動向 (全国)

### 図1 景気動向指数



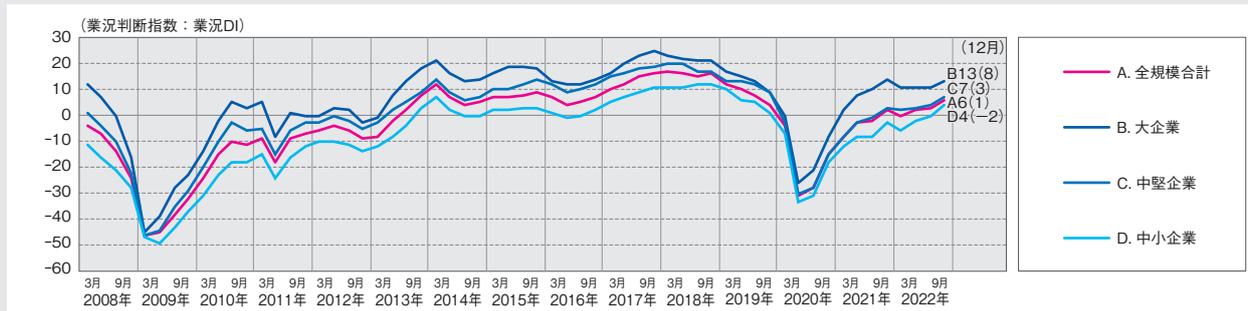
データ出所：内閣府「景気動向指数」

### 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

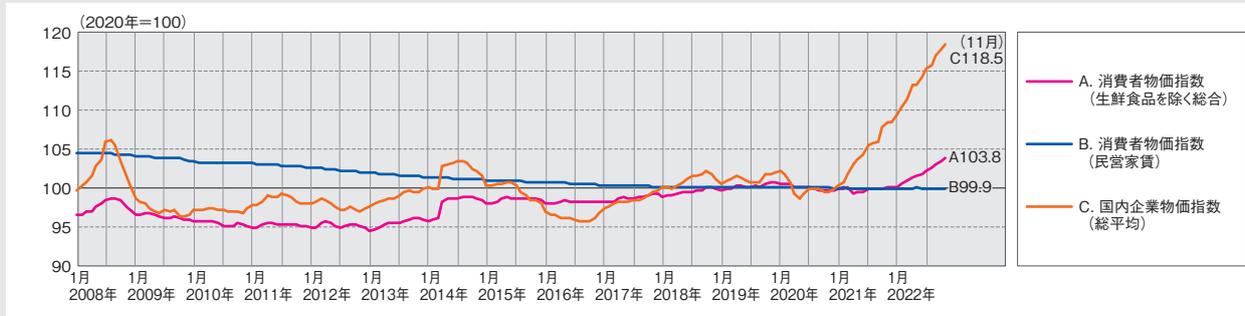
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。  
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

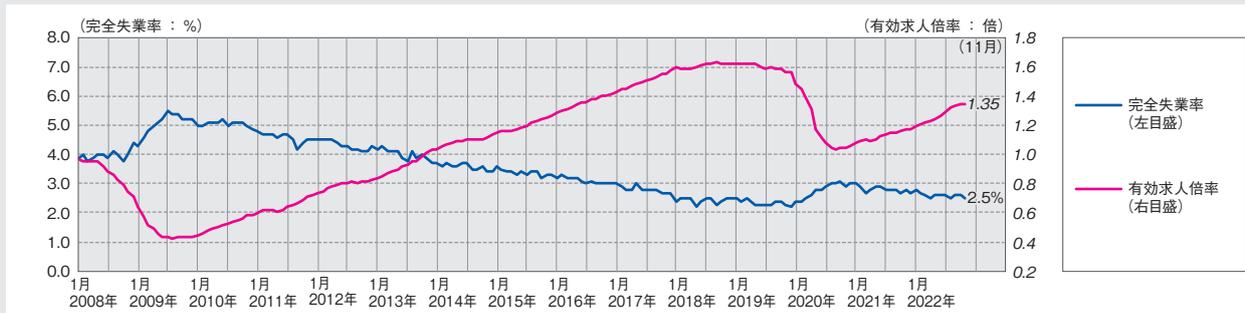
## ■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

### 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】

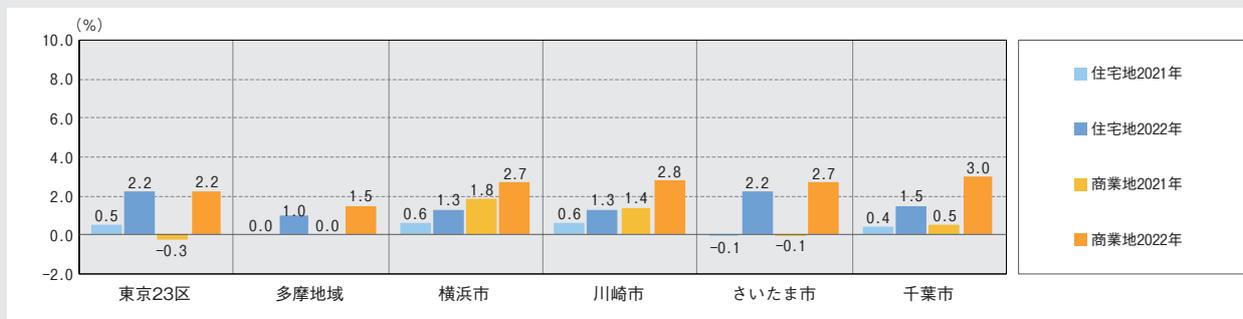
- |   |  |
|---|--|
| 図4 消費者物価指数<br>国内企業物価指数  | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。<br>：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。   |
| 図5 完全失業率<br><br>有効求人倍率  | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。<br>：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。   |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン<br><br>都市銀行住宅ローン(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

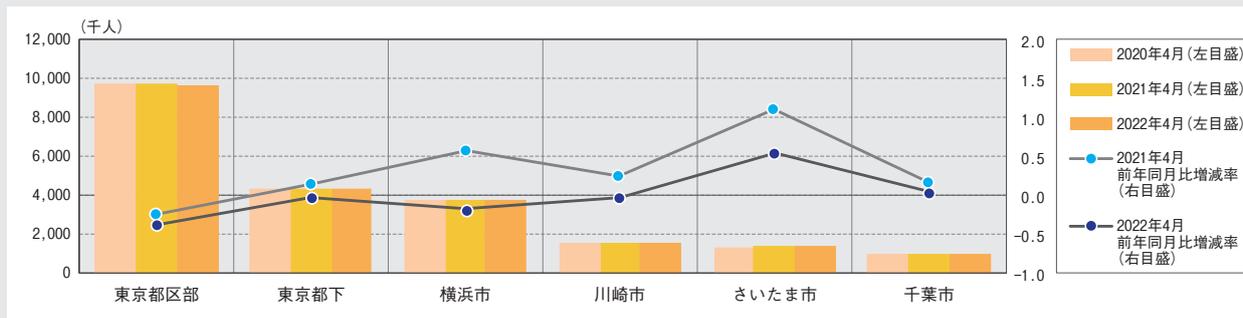
## 東京圏

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」

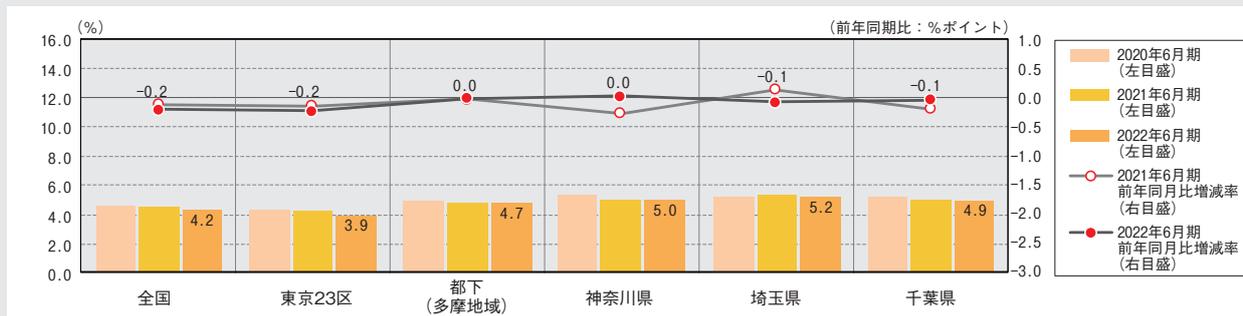
図2 総人口の推移



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

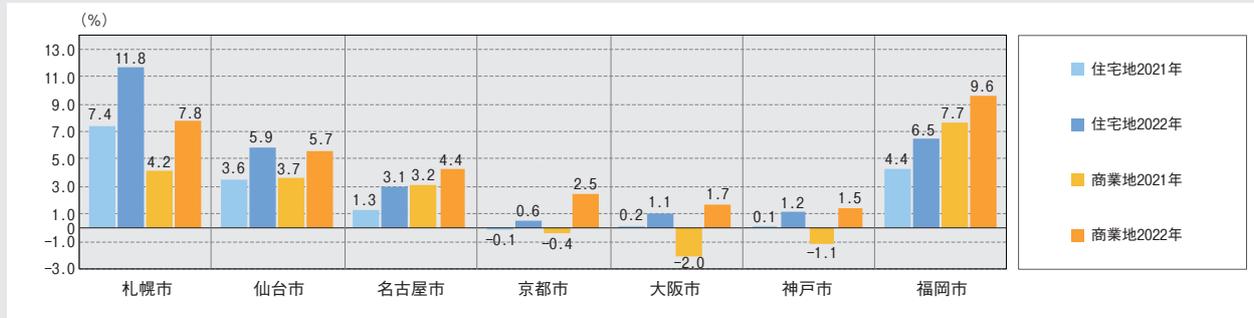
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。  
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

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。

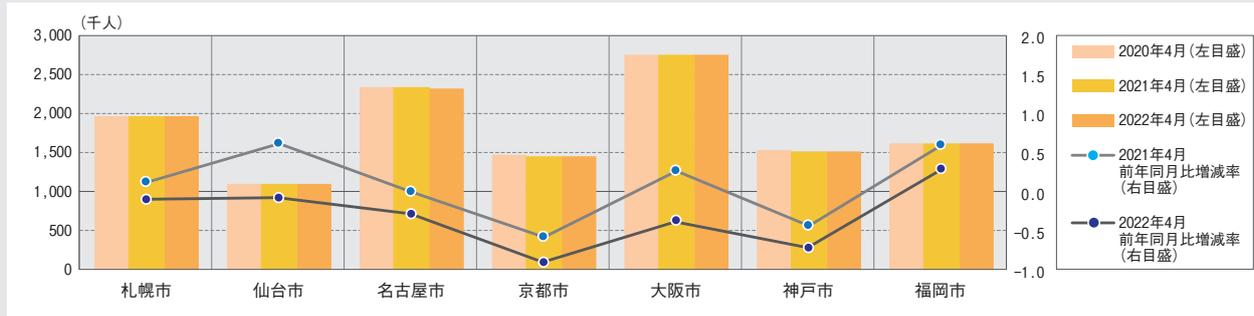
## ■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

### 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」

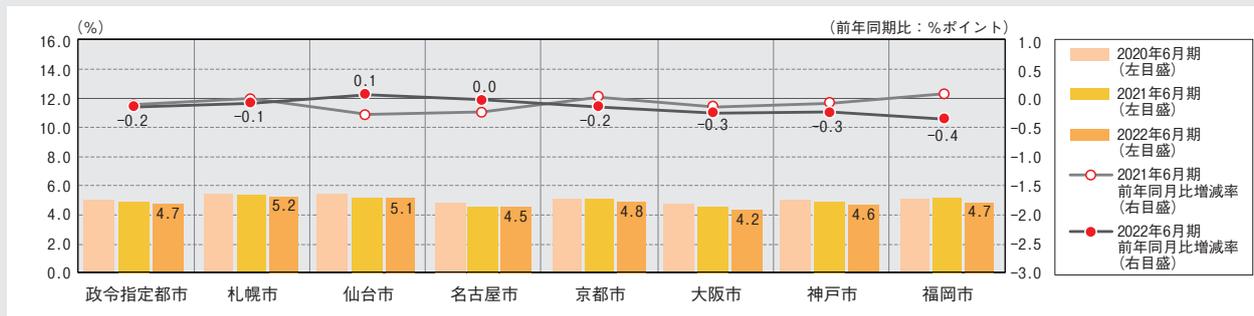
### 図5 総人口の推移



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

## 都心区・周辺区別の賃貸マンション・アパート新設着工動向(2022年1～11月)

東京23区における賃貸マンション・アパートの新設着工は、2022年にファミリータイプ、コンパクトタイプで増加基調、ワンルームでは調整局面にあるとみられます。ここでは都心区(都心6区<sup>※1</sup>)と周辺区(周辺17区<sup>※1</sup>)の2エリアに分け、それぞれの傾向を整理しました。

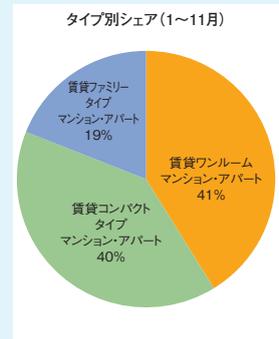
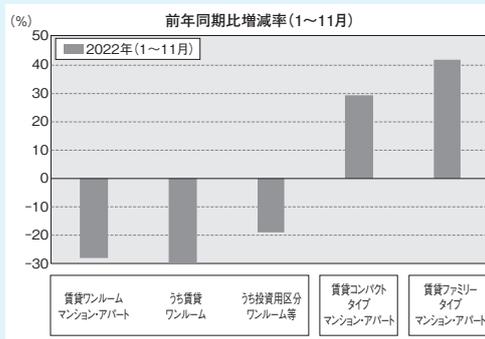
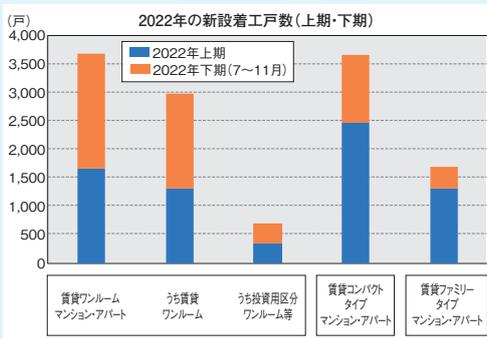
2022年1～11月の新設着工戸数の累積は、都心6区、周辺17区ともに、ワンルームで前年同期から減少し、ファミリータイプとコンパクトタイプで前年同期から増加を示しました〔図表1〕。増減率では増加幅、減少幅ともに都心6区が周辺17区に比べて大きくなっており、変化の動きは都心6区で、より大きいものとなりました。タイプ別のシェアをみると、都心6区ではコンパクトタイプがワンルームと同じ約4割に比率を上げ、ファミリータイプは約2割と約1/5を占めました。周辺17区では、引き続きワンルームが過半を占め、コンパクトタイプが3割強まで増加、ファミリータイプが約1割の構成となっています。

(以上、都市未来総合研究所 清水 卓)

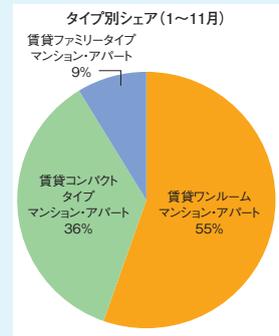
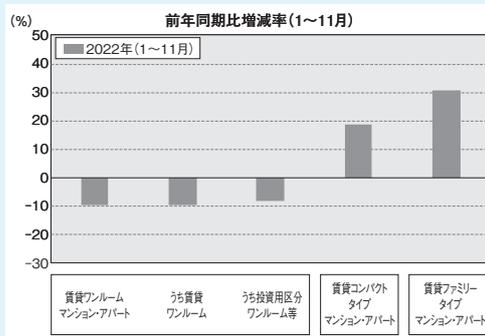
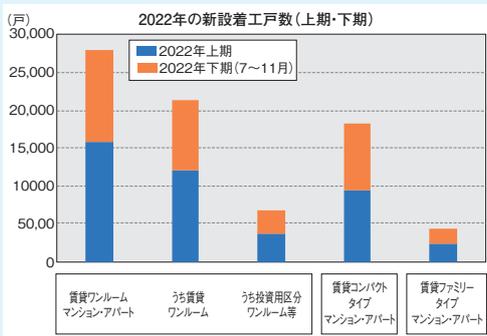
※1：都心6区は、千代田区・中央区・港区・新宿区・文京区・渋谷区。周辺17区は、東京23区のうち都心6区以外の区

〔図表1〕 2022年1～11月の新設着工戸数と前年同期増減率(都心6区および周辺17区)

### 【都心6区】



### 【周辺17区】



データ出所：国土交通省「住宅着工統計」

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