

1

January, 2025

不動産マーケットレポート

- 東京23区における住宅ストックの状況について・・・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区の防災まちづくりと空き家対策・・・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 23 区における住宅ストックの状況について

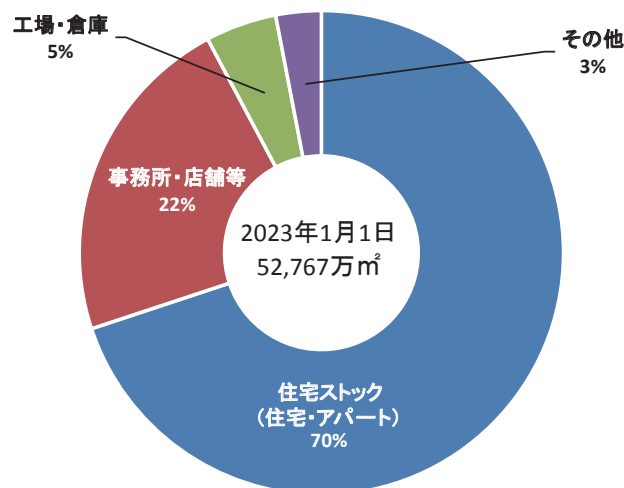
東京都が2024年11月末に公表した「東京の土地 2023」によると、2023年1月1日時点で、東京23区の建物床面積の7割が住宅ストック※¹によって占められています。足元も増加が続いている東京23区の住宅ストックについて、建替えが進む区がある一方、築古が相対的に多い区があるなど、エリアによって住宅ストックの中身に差が見受けられます。

※1：本稿の住宅ストックとは、東京都課税資料による住宅・アパート。「東京の土地」による建物利用状況のうち住宅・アパートの面積を使用しており、都営アパート等も含まれる。

●東京23区の建物床面積全体のうち7割が住宅ストック

2023年における東京23区の建物床面積は52,767万㎡で、このうち工場・倉庫等は2,507万㎡で5%と少なく、事務所・店舗等が11,766万㎡で22%、最大用途である住宅ストックが36,894万㎡で7割を占めています〔図表1〕。

〔図表1〕東京23区の建物用途別内訳



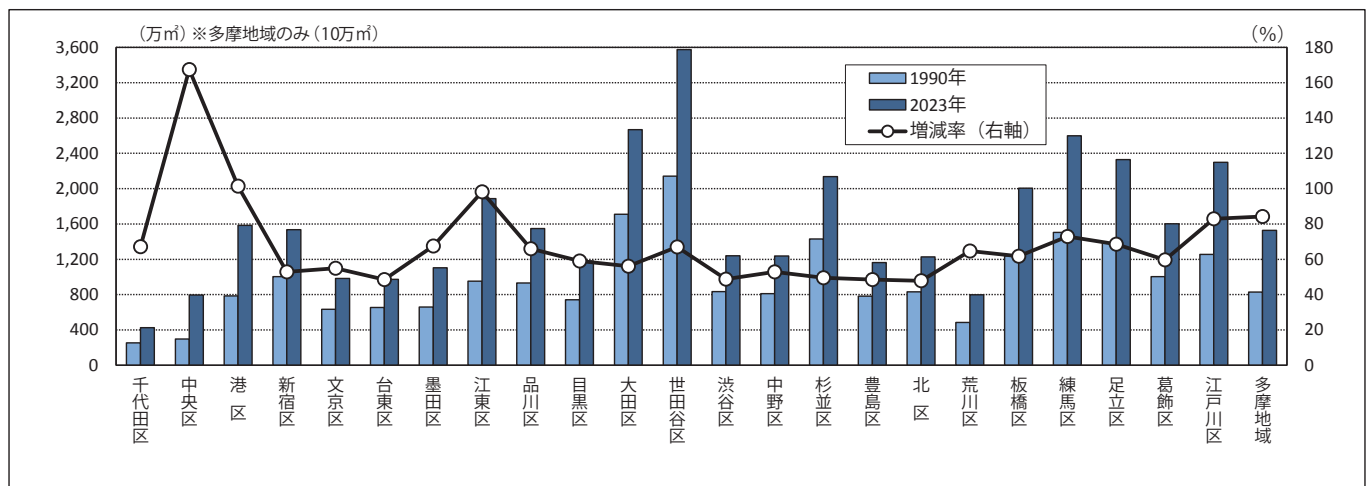
(注)事務所・店舗等には、百貨店、銀行、複合施設等が含まれる。その他には、宿泊施設、駅舎、劇場、病院等が含まれる。

●東京23区の住宅ストックは1990年と比較して65%増加

東京23区の住宅ストック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2023年には36,894万㎡となり、65%増加しました。一方、多摩地域では同時期に8,295万㎡から84%増加して15,282万㎡となり、増加率では23区を上回りました〔図表2〕。

区別で最も増加率が高かったのは、中央区 (168%) で、港区 (102%) が続き、この2区が100%を超え、江東区 (98%)、江戸川区 (83%) も80%を上回りました。これらの区で住宅ストックの増加率が高かった背景として、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。また、コロナ後の2020年以降の増加率 (2020年→2023年) が区別で一番高かったのは、江東区 (3%) でした。

〔図表2〕東京都の1990年と2023年の住宅ストック床面積と増減率の比較



(注1) 1990年は1990年1月1日、2023年は2023年1月1日時点
(注2) 増減率は1990年から2023年の33年間の増減率。多摩地域のみ左目盛は(10万㎡)表示

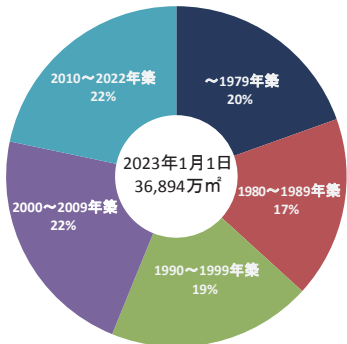
図表1,2のデータ出所：東京都「東京の土地」

● **建築年別の住宅ストックでは、2000年～2009年、2010年～2022年ともに22%。次いで1979年以前が20%を占める**

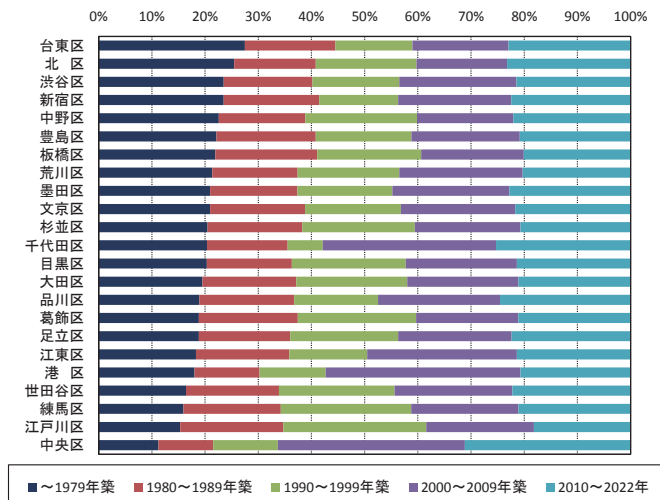
2023年における住宅ストックを建築年別で見ると、東京23区全体では2000年～2009年が8,169万㎡で22%を占め、2010年～2022年の8,007万㎡の22%と合わせると、全体の44%が2000年以降に建築されたものです。一方、1979年以前も7,208万㎡で20%を占め、老朽化した住宅ストックも未だ一定程度みられます[図表3]。

区別の状況を建築年別の面積割合で見ると、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(66%)や千代田区(58%)、港区(57%)です。一方、1979年以前に建築された面積割合は、台東区(28%)が一番高く、次いで北区(26%)の2区が25%以上で、渋谷区(24%)、新宿区(24%)が続きます[図表4]。台東区、新宿区、豊島区および渋谷区などでは、1979年以前に建築された住宅ストックの床面積密度が高くなっています。特に、台東区では、谷中など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、古い住宅ストックの面積割合と床面積密度が突出して高い背景にあると考えられます[図表5]。

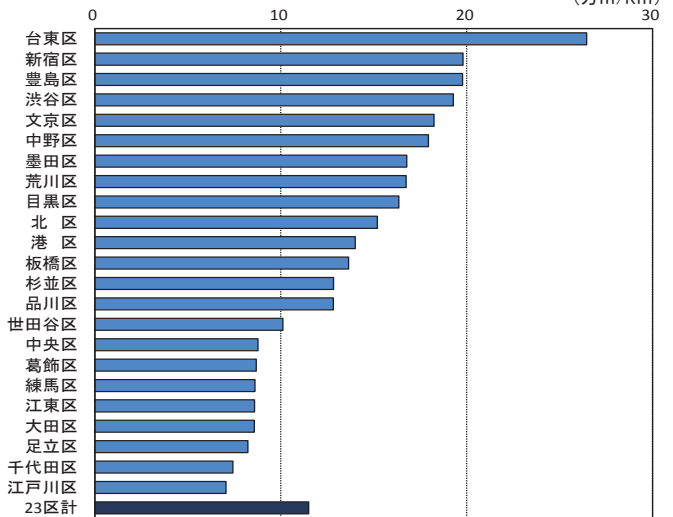
[図表3] 東京23区の住宅ストック築年別内訳



[図表4] 建築年別住宅床面積 (1979年以前に建築された面積割合が高い順)



[図表5] 1979年以前に建築された既存住宅の床面積密度(高い順)



(注) 各区面積の1kmあたり既存住宅の床面積(万㎡)

● **東京23区では2010年～2023年にかけて、1979年以前に建築された住宅床面積の27.3%が減少**

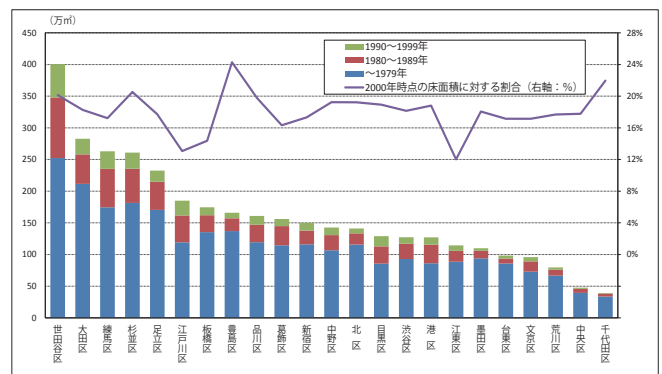
東京23区で、2010年～2023年の13年間に減失等^{※2}によって減少した住宅床面積のうち、1999年以前に建築されたものは3,684万㎡でした。このうち、1979年以前に建築された床面積の減少は2,700万㎡(73%)と多くを占め、これは2010年時点における1979年以前に建築された住宅床面積(9,908万㎡)の27.3%に相当します[図表6]。

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㎡を超え、2000年時点の既存住宅の床面積に対する割合では、豊島区、千代田区、杉並区、世田谷区が20%を上回り、これらの区では、総じて建替えが進んでいると考えられます[図表6]。

(以上、都市未来総合研究所 秋田 寛子)

※2: 減失等: 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なる。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6] 1999年以前に建築された住宅が2010年～2023年に減少した住宅床面積と面積割合(住宅床面積が多い順)



図表3～6のデータ出所: 東京都「東京の土地」、東京都HP

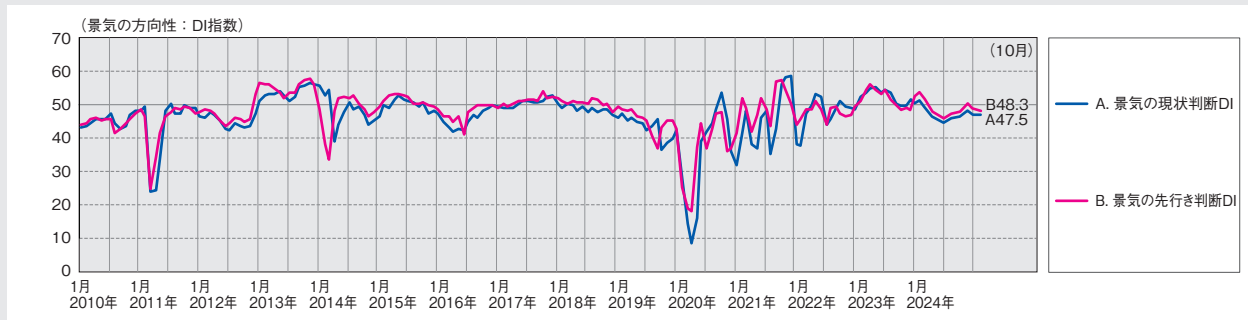
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



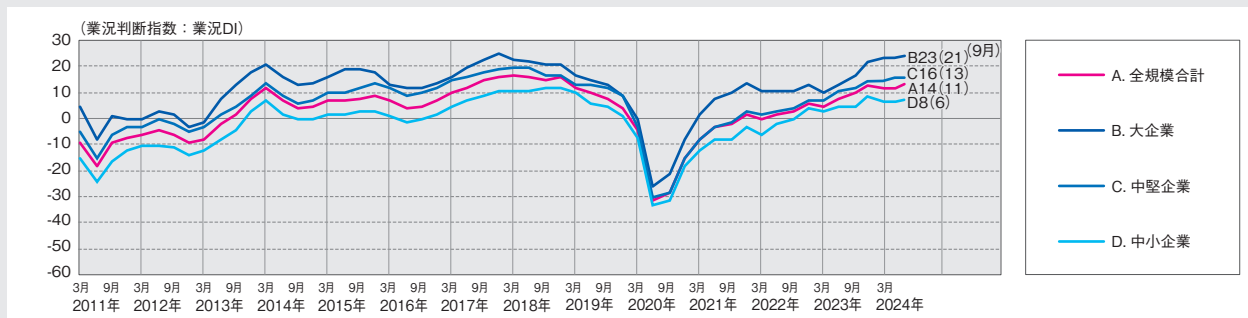
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

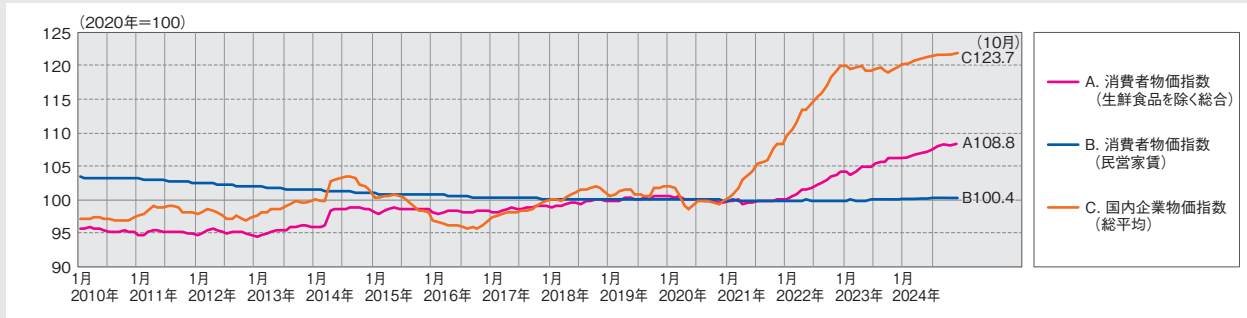
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

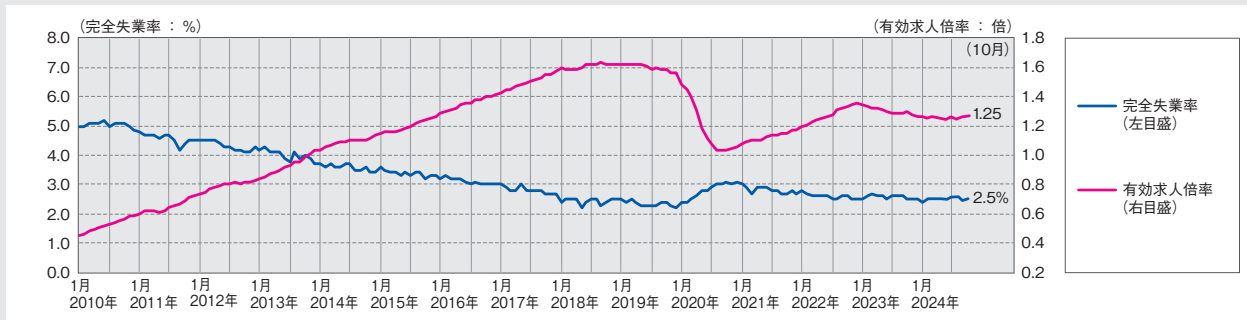
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

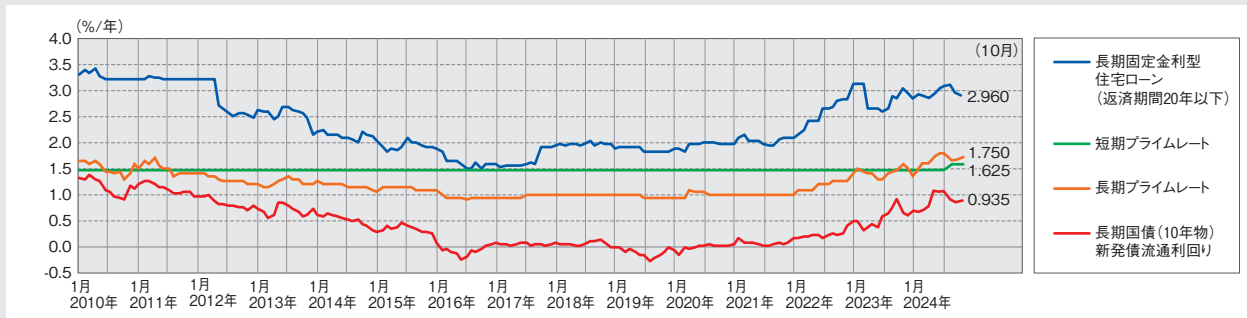
図5 雇用情勢



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：日本相互証券、住宅金融支援機構及びみずほ銀行ホームページ公表資料

【データ概要】

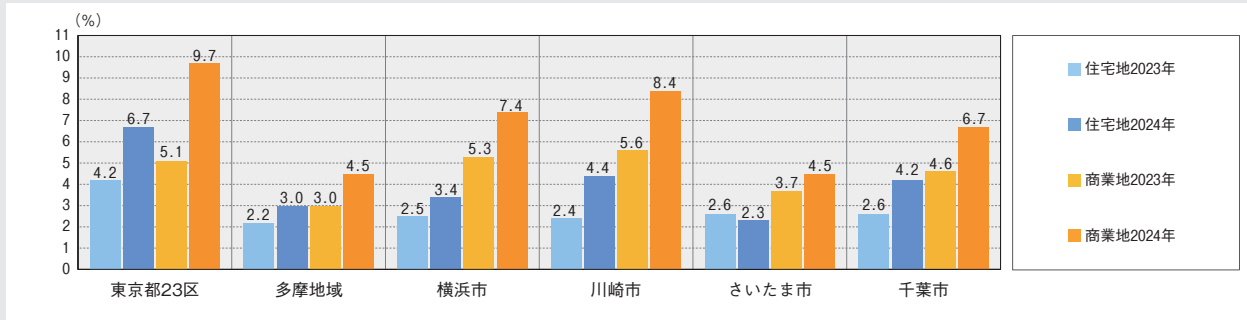
- 図4 消費者物価指数
国内企業物価指数
 - 図5 完全失業率
有効求人倍率
 - 図6 長期固定金利型住宅ローン
短期プライムレート
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り
- ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。
：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。
：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」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)
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年未満貸付ける際の基準となる貸出金利。
：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

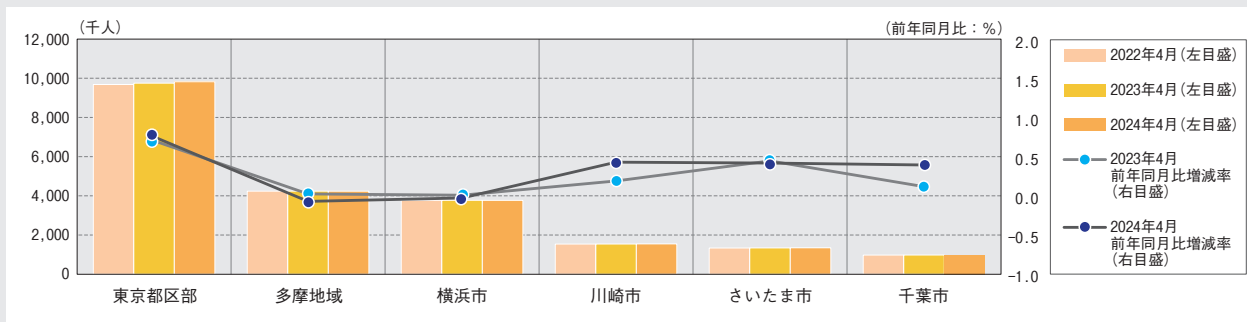
東京圏

図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

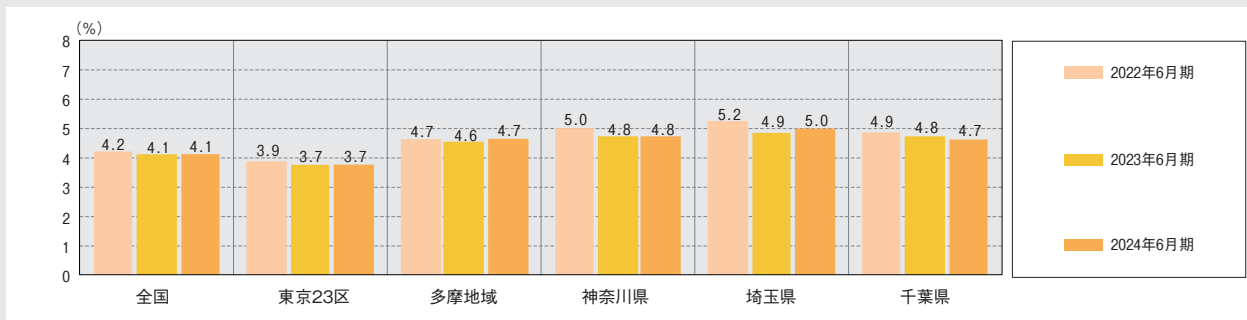
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

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]



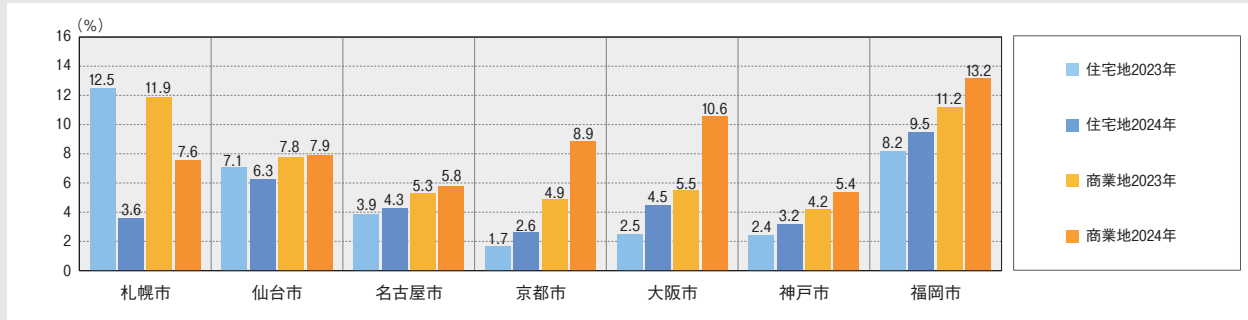
注：各投資法人の2024年6月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

図	概要	説明
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。

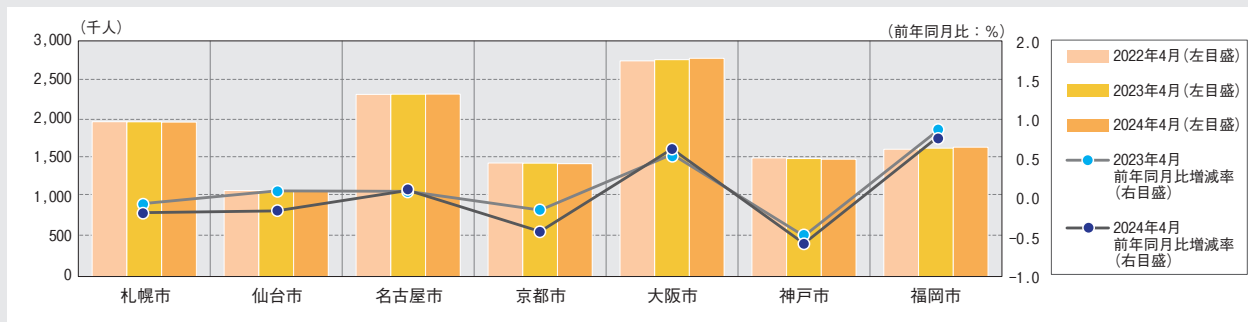
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

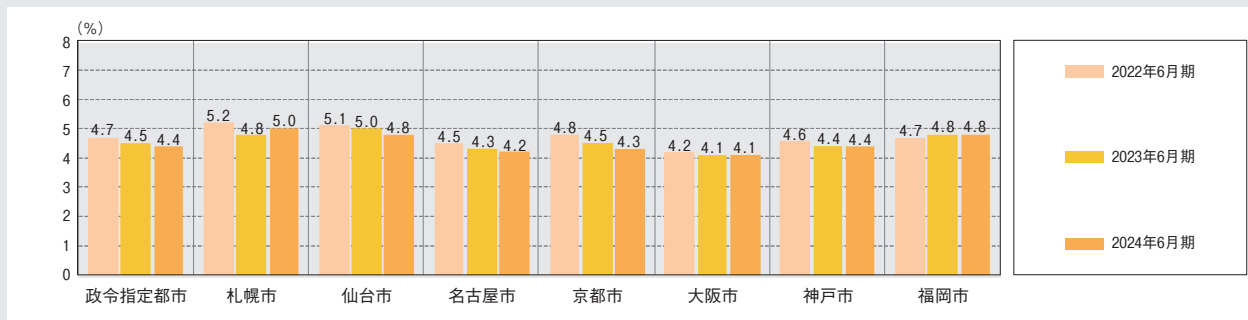
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

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2024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

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、防災対策や良好な住環境の維持などを目的として、全国の市町村では空き家対策の策定が進んでいます〔図表1〕。東京都では、2022年3月に改定した「東京都住宅マスタープラン」において、目標の一つに「空き家対策の推進による地域の活性化」を掲げており、2030年度末までに東京都の全区市町村で空き家等対策計画を策定することなどを目標としています。こうした動きを受け、東京23区では、2024年3月31日現在、18区が空き家等対策計画を策定しています。

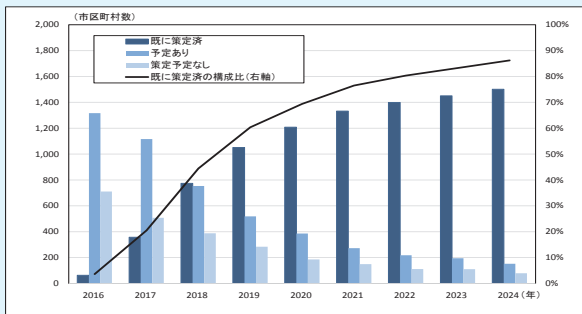
東京23区の空き家を建物構造別にみると、空き家数は鉄筋鉄骨コンクリート造が多いものの、空き家率では、木造(防火木造を除く)が他の構造と比較して高く〔図表2〕、区別の空き家率は、豊島区、港区、荒川区などが高めとなっています〔図表3〕。

東京都は、防災都市づくりのため木造密集地域整備事業[※]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実施しており、世田谷区、豊島区、墨田区などでは200万㎡以上の面積で事業の取組みがみられ、今後も空き家や老朽化した住宅の建替えや再活用等の対応は進むものと思われます〔図表4〕。

(以上、都市未来総合研究所 秋田 寛子)

※：・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、事業を行う市町村に対して都が支援を行う制度
 ・木造密集地域整備事業のほかに、木密地域のうち、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「不燃化特区制度」を実施し、建替え等の際に専門家の派遣や老朽建築物除却費の助成、建築設計費等の助成などを行っている。

〔図表1〕全国の空き家等対策計画の策定状況推移

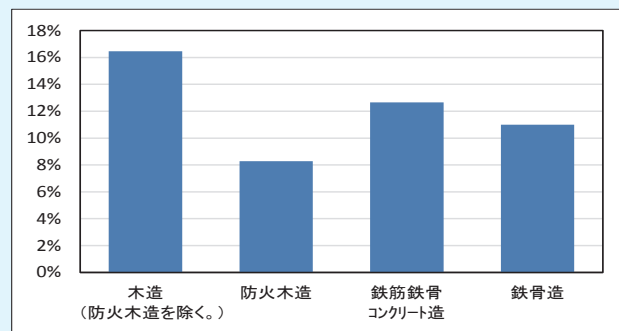


(注)調査時点は各年とも3月31日

データ出所：国土交通省・総務省調査

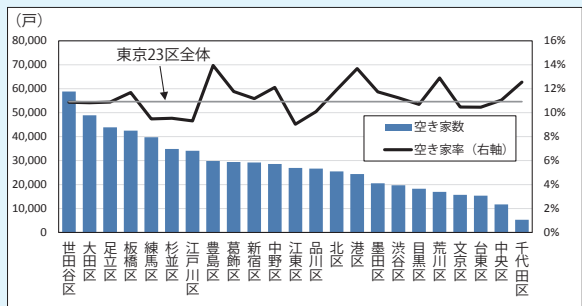
「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について」

〔図表2〕東京23区の空き家率(種類・構造別)



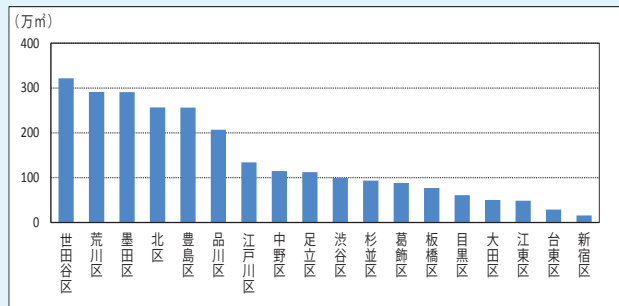
データ出所：東京都「東京の土地」

〔図表3〕東京23区別の空き家数と空き家率



データ出所：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

〔図表4〕木造住宅密集地域整備事業対象エリア面積



(注)2024年4月1日現在

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

みずほ信託銀行株式会社