

6

June, 2025

不動産マーケットレポート

- 都区部の賃貸マンション着工戸数が9年ぶりに減少 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
- 東京圏における賃貸戸建ておよび賃貸アパート等の着工動向 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
橋本 陽介 TEL.03-4335-0940 (代表)

都区部の賃貸マンション着工戸数が9年ぶりに減少

東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）における賃貸マンションの着工戸数が2年連続で減少しました。3県は増加基調が続く一方、東京都は2年連続で減少し、都区部は9年ぶりに減少しました。都区部の賃借需要は今後も含め総じて底堅い中で着工戸数が減少に転じた理由としては、地価と建築コストの上昇、素地取得競争の激化が重石となっていることが考えられます。今後、地価と建築コストの上昇、高止まりが続けば、供給抑制が更に強まる可能性があります。

●東京都は2年連続で減少。都区部は2015年以来9年ぶりに減少に転じた

国土交通省「建築着工統計調査」によると、2024年の東京圏における賃貸マンション^{※1}の着工戸数は53,591戸で、2年連続で減少しました。2023年は前年比▲2.9%、2024年は同▲4.1%で、減少率が拡大しました。都県別では、神奈川県と千葉県、埼玉県は前年比増加した一方、東京都は同減少しました。減少は2年連続で、東京圏全体の着工戸数と同様、減少率が拡大しました（2023年：▲0.5%→2024年：▲12.1%）[図表1]。

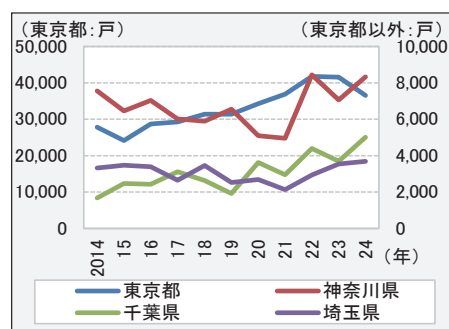
東京都の着工戸数を都区部と都下に分けて集計したところ、都区部は2015年以来9年ぶりに前年比減少（▲10.5%）し、都下は2年連続で減少しました[図表2]。都下はコロナ前に緩やかな減少基調で推移し、コロナ禍で増加に転じたのちに再び減少が続いているように、これまで幾度にわたって基調の変化が生じてきました。

他方、都区部はこれまで一貫して増加が続いてきたものの、9年ぶりに減少に転じた点は大きな変化と捉えることができます。

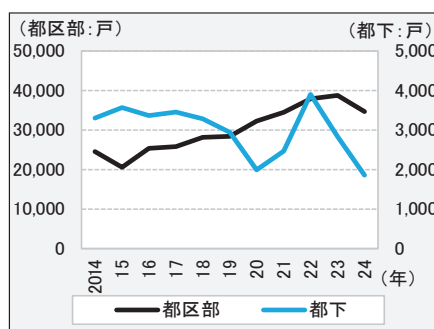
●都区部では前年比大幅減のエリアが目立った

都区部の着工戸数をエリア別^{※2}に集計したところ、最大のウエイトを占める城東エリアは5年ぶりに前年比減少し、減少率（▲20.5%）は他エリアと比べて最も高い水準でした。都心6区は2年連続で減少し、減少率は拡大しました（2023年：▲5.3%→2024年：▲18.1%）。城北エリアは3年ぶりに減少に転じ、前年比▲16.0%に上りました。他方、城南エリアと城西エリアはそれぞれ前年比1.8%、9.6%増加しました[図表3]。前年比増加したエリアもあったものの、大きく減少したエリアが目立ち、都区部全体では減少に転じました。

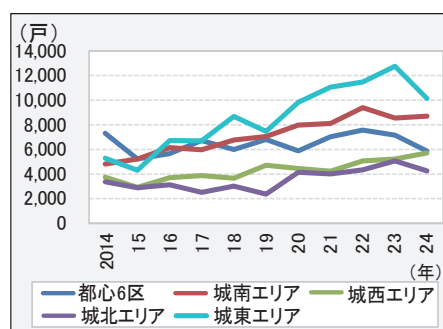
[図表1] 東京圏の賃貸マンション着工戸数



[図表2] 都区部および都下の賃貸マンション着工戸数



[図表3] 都区部におけるエリア別の賃貸マンション着工戸数



図表1～3のデータ出所：国土交通省「建築着工統計調査」

●都区部の賃借需要は底堅いも、地価と建築コストの上昇等が重石となっている可能性

都市未来総合研究所「ReiTREDA」によると、J-REITが所有する都区部所在の賃貸マンションの平均稼働率は足元で頭打ちがみられるものの97%前後の高水準を維持しており、貸室賃料収入単価（実収ベースの賃料単価）は上昇が続いています^{※3}。アットホーム（株）およびアットホームラボ（株）「全国主要都市の『賃貸マンション・アパート』募集家賃動向」でも、都区部における賃貸マンションの平均募集賃料は増加基調が続くなど^{※4}、賃貸市況は総じて堅調と言えます。

都区部の新築分譲マンションの平均価格は1億円超え

が常態化しており、伴って中古マンション価格も上昇基調にあります。実需層にとって価格面で住宅取得の難度が高まる中、賃貸マンションは代替する受け皿になっている面があり、賃貸市況を下支えしているとみられます。また、コロナ禍の影響が薄らいでからは都区部への転入者数が回復し、伴って転入超過数も増加しており^{※5}、人口増加の度合いが高まっています^{※6}。将来推計でも、都区部の人口は当面の間引き続き増加することが見込まれています^{※7}。

以上を踏まえると、都区部における賃貸マンションの賃借需要は底堅いと考えられます^{※8}。そうした中で着工戸数が減少に転じたのは、供給を抑制方向に作用させる需要面以外の要素に因る面が大きかった可能性が想定されます。

その要素としては、エリアによって各要素の影響度合いが異なる面はあるとみられるものの、地価および建築コストの上昇や素地取得競争の激化が考えられます。

地価、建築コスト^{※9}ともに上昇が続く中、賃貸マンションの開発に当たってはこれらの上昇を織り込んだ計画を立てる必要があり、賃上げが定着化しつつある中で入居者の賃料上昇に対する許容度も高まっているという指摘はあるものの、賃料負担者が個人主体という性格上、想定可能な賃料増加には限度があると思われます。

建築コストの上昇度合いは都区部内で大きな違いはないとみられる一方、地価水準は区によって相当の違いがあり、千代田区や中央区、港区のように地価が特に高く、上昇率も高い区では着工戸数が減少したのに対して、地価が低い練馬区や足立区、葛飾区などでは増加基調が続いています[図表4.5]。建築コストの上昇が足かせになっていることに加えて、土地取得費の上昇を開発計画に反映できる余地がどれ程あるのかが大きく影響している可能性があります。

素地取得面では、例えば旺盛な宿泊需要を背景に運営環境が良好なホテルと競合する場合があるとみられます。着工戸数が急減した城東エリアのうち台東区や墨田区のように宿泊需要の高いエリアでの落ち込みは顕著で[図表5]、素地取得競争が賃貸マンション着工に大きな影響を与えた可能性があります。

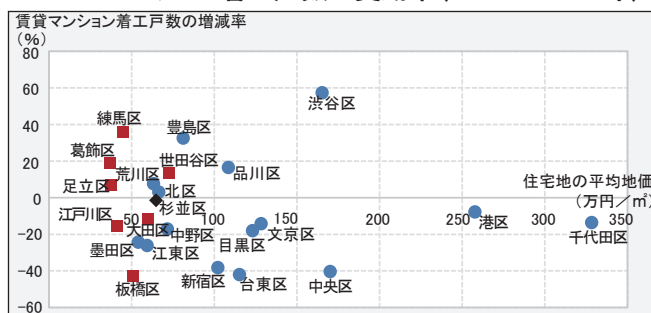
●地価と建築コストの上昇、高止まりが続けば供給抑制が強まる可能性

新築分譲マンションは原価の上昇などを背景にかねてから供給が抑制されており、高価格帯物件が供給の中心になっています。経営者層等による旺盛な入居ニーズを背景

として都心部を中心に大規模再開発に伴う高級賃貸住宅(分譲賃貸を含む)の供給が目立っています。今後地価と建築コストの更なる上昇、高止まりが続けば、賃貸マンションでも同様に、高賃料帯物件主体の供給にシフトされていくことも想定されます。(以上、都市未来総合研究所 大島 将也)

- ※1: 建築着工統計調査のデータを集計するに当たって「貸家のうち鉄骨鉄筋コンクリート造または鉄筋コンクリート造の共同住宅」と定義した。
- ※2: 本稿では、都心6区と城南エリア、城西エリア、城北エリア、城東エリアに区分した。区分の内訳については[図表5]に示すとおりである。
- ※3: 2019年度上期以降連続してデータ取得可能で、かつ稼働状況に応じて賃料収入が変動する物件を対象に集計した。最新時点は2024年度上半期
- ※4: 同調査では、30㎡以下、30～50㎡、50～70㎡、70㎡超の区分でそれぞれの平均募集賃料が公表されている。稼働率や空室率は公表されていないものの、すべてのタイプで平均募集賃料が増加基調であり、70㎡超を除いて増加度合いが高まっていることに鑑みると、稼働率も総じて堅調であると推測される。
- ※5: 総務省「住民基本台帳人口移動報告」による。
- ※6: 東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」による(各年1月1日時点)。区別でも2024年以降はすべての区で前年比増加している。
- ※7: 国立社会保障・人口問題研究所の推計(2020年国勢調査結果を基にした5年毎の将来推計)によると、都区部の人口は2045年まで増加する見込みである。
- ※8: 例えば景気後退の蓋然性が高まると個人所得の減少を通じた賃借需要の縮小等を見込んで着工を抑制する方向に働く場合があると想定され、足元で懸念されるトランプ関税は国内経済への波及を通じて着工戸数を押し下げる要因になり得るが、少なくとも2024年時点ではこのような景気後退を懸念させる顕著な事象は特段なかったと考えられる。
- ※9: (一財)建設物価調査会「建築費指数 時系列表(長期接続指数表)」によると、東京のマンション(鉄筋コンクリート造)建築費指数(年平均)は2017年以降前年比上昇し続けており、特に2022年以降の増加率は6～7%台に上る。

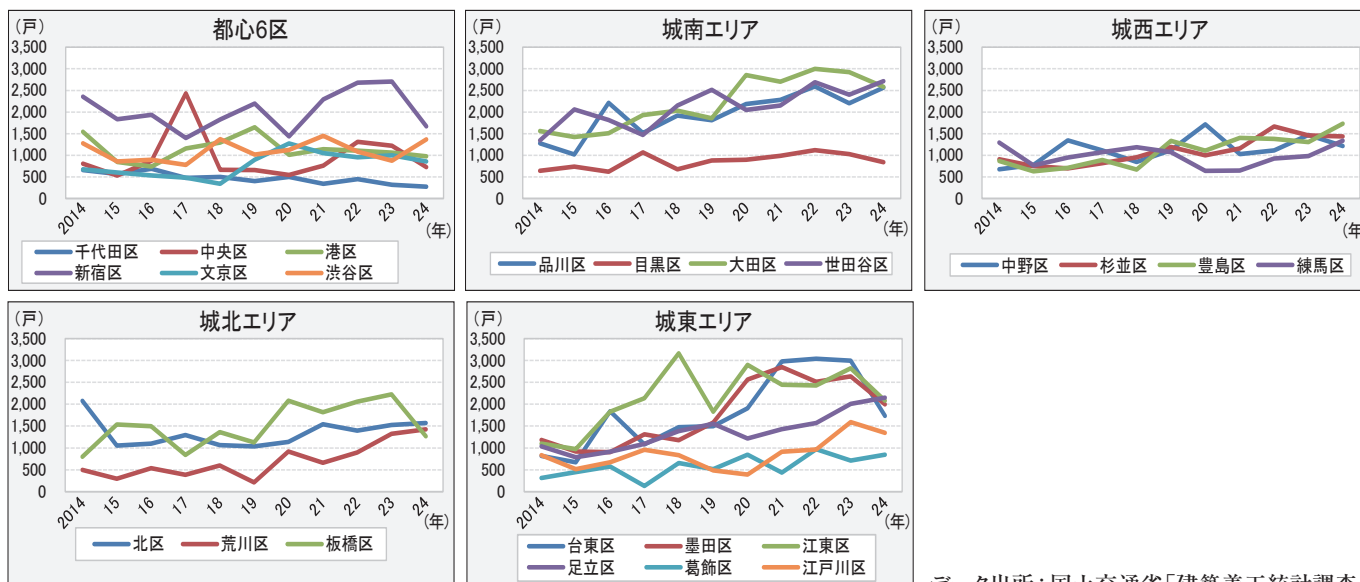
〔図表4〕住宅地の平均地価(2025年地価公示)と賃貸マンション着工戸数の変動率(2023→2024年)



(注) ●: 2025年地価公示(住宅地)の対前年平均変動率が都区部全域(+7.9%)より高い、◆: 都区部全域と同じ、■: 都区部全域より低い。なお、全ての区で変動率はプラスである。

データ出所: 国土交通省「地価公示」、「建築着工統計調査」

〔図表5〕区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」

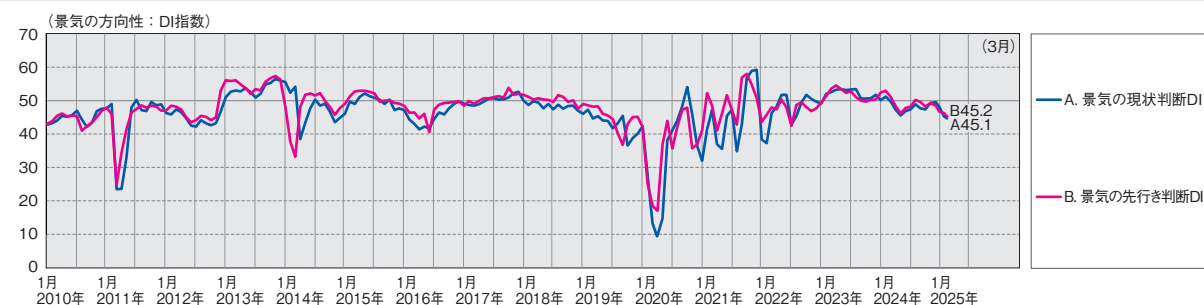
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



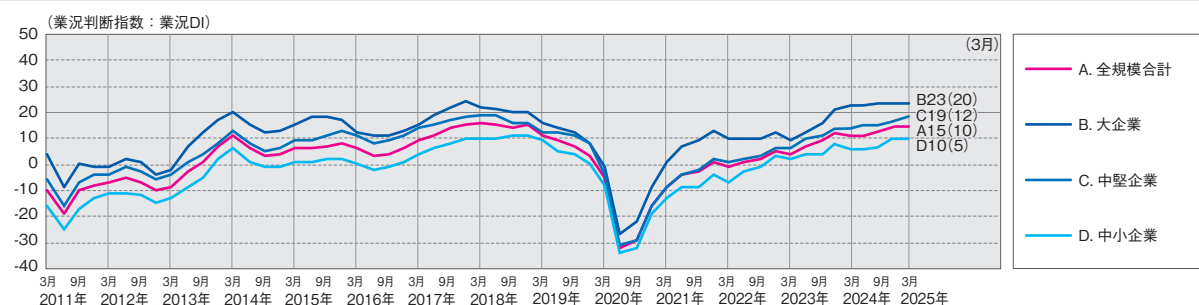
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

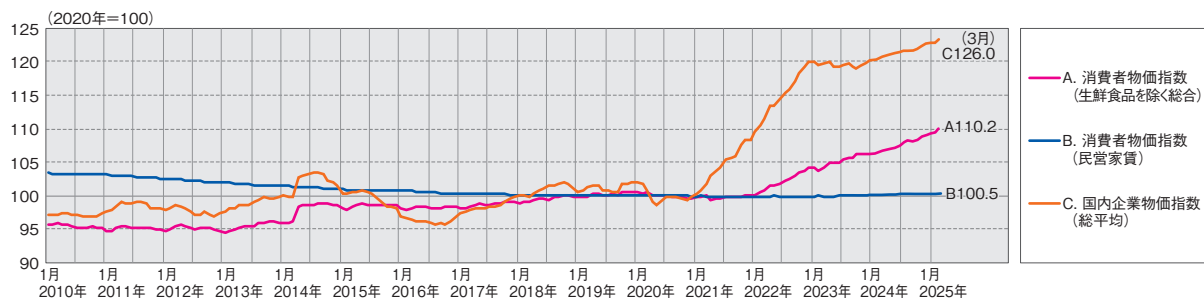
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

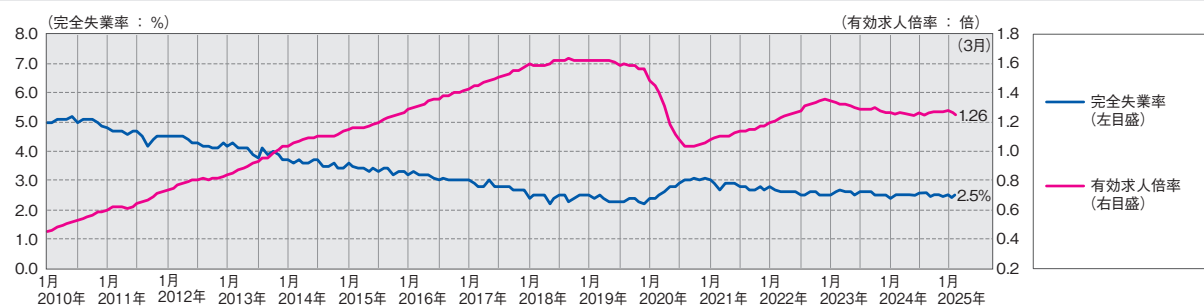
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

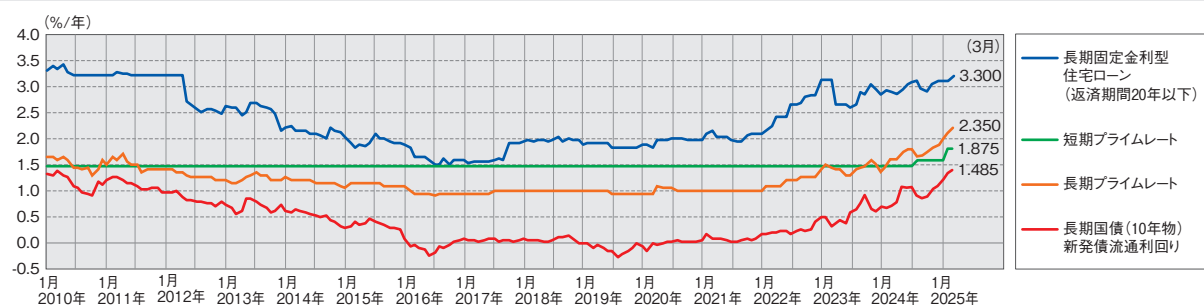
図5 雇用情勢



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。

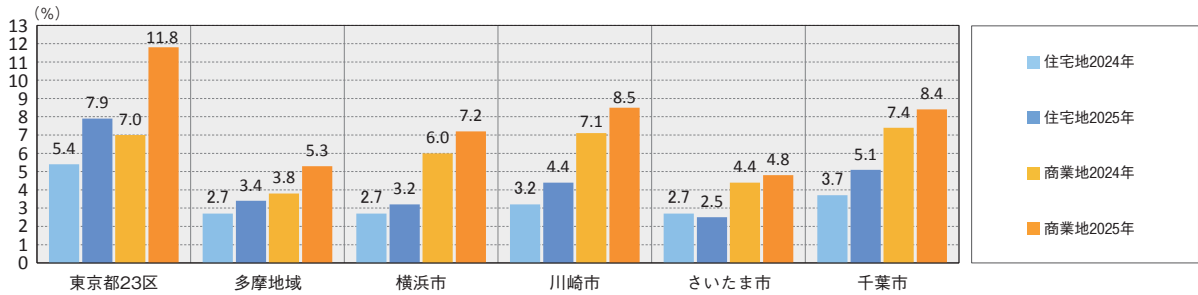
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

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

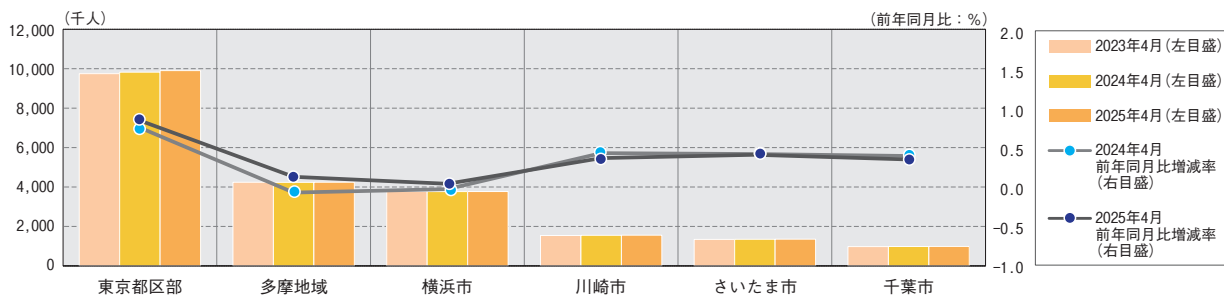
東京圏

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「地価公示」

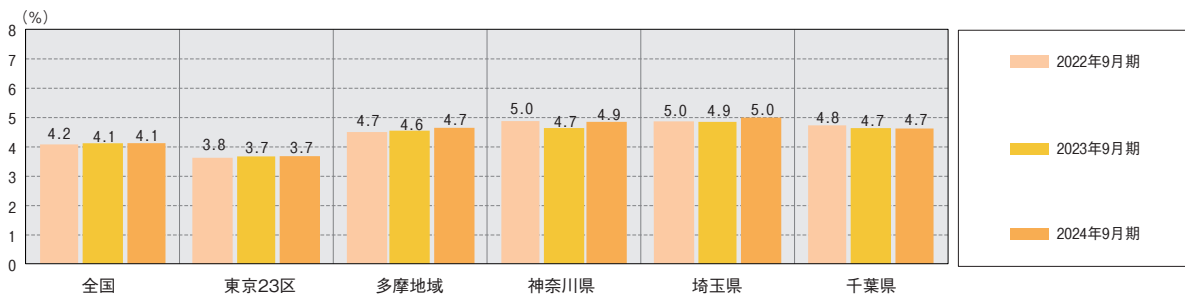
図2 総人口の推移



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

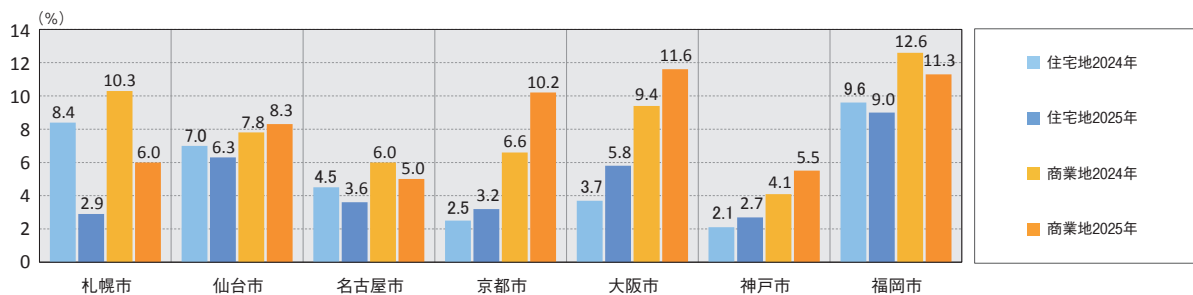
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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。

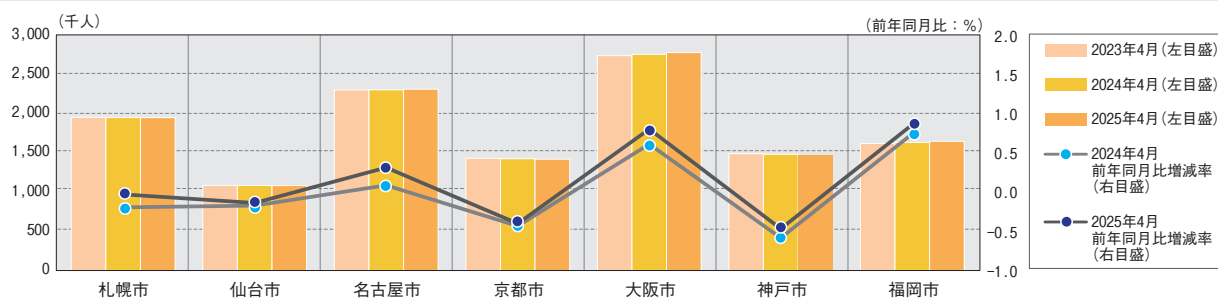
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

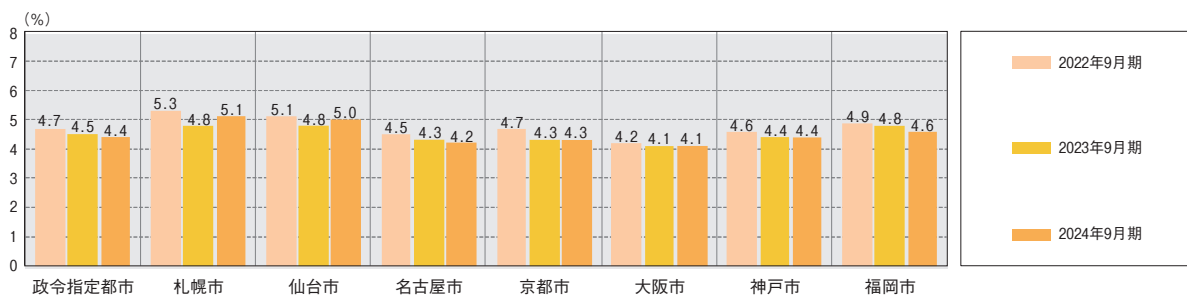
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

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。

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。

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



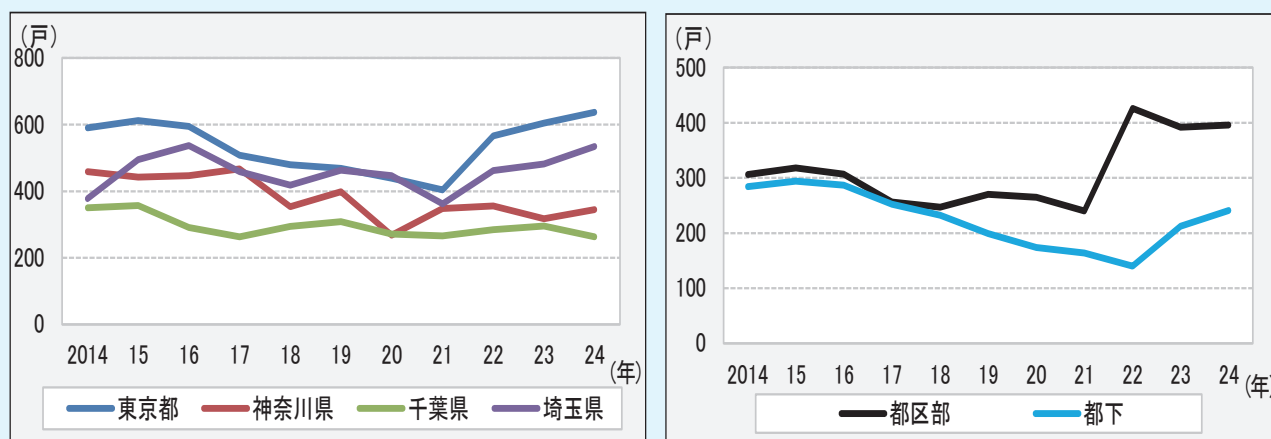
東京圏における賃貸戸建ておよび賃貸アパートの着工動向

東京圏における賃貸戸建て^{※1}の着工戸数は増加基調で、特に東京都と埼玉県で増加が顕著です〔図表1（左）〕。都区部は2022年に急増して以降堅調に推移しており、都下は増加基調が続いています〔図表1（右）〕。賃貸戸建てを対象としたファンド組成の事例がみられるほか、建築費が上昇する中で集合住宅と比べてコストを抑えられる点が好評を得て、所有する土地の承継対策の一環として賃貸戸建てを建設する動きが活発になっているとも言われており、着工戸数の増加に繋がっていると考えられます。

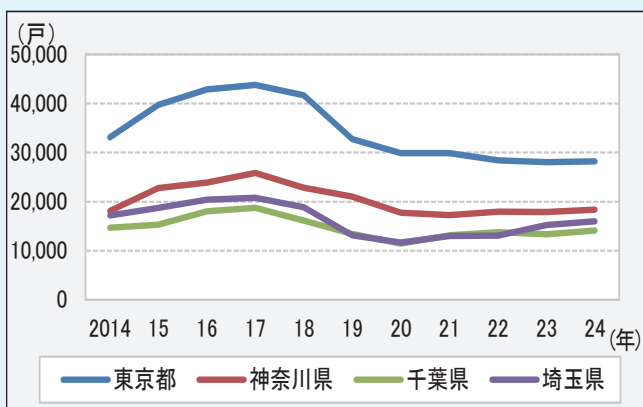
賃貸アパート等^{※2}の着工戸数はすべての都県で底堅く推移しています〔図表2〕。賃貸アパート等については、かねてから主に個人による不動産投資や承継対策としての建設需要が相当数あり、賃貸アパート等の建設に当たっての資金調達環境が堅調^{※3}であることと相まって、着工戸数を下支えしていると考えられます。

（以上、都市未来総合研究所 大島 将也）

〔図表1〕賃貸戸建ての着工戸数（左：東京圏の都県別、右：東京都における都区部と都下の内訳）



〔図表2〕賃貸アパート等の着工戸数



- ※1：賃貸戸建てについては、建築着工統計調査のデータを集計するに当たって「貸家のうち一戸建て」と定義した。
 ※2：賃貸アパート等については、建築着工統計調査のデータを集計するに当たって「賃貸マンション（P3の※1参照）と賃貸戸建て（上記※1参照）以外の貸家」と定義した。
 ※3：日本銀行「貸出先別貸出金」によると、金融機関による「個人による貸家業」への貸出残高はコロナ禍で減少基調に転じたが、2023年以降は再び増加基調が続いている。なお、2018～2019年の着工戸数の減少はアパートローンに対する当局の監視強化に因るところが大きいとみられる。

図表1、2のデータ出所：国土交通省「建築着工統計調査」



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

不動産マーケットレポート 2025.6

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3

<https://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/>