

2024

7
July

Topics

不動産トピックス

トピックス1

急回復した宿泊需要とホテル等投資の動向…………… 2

トピックス2

地域金融機関の店舗を巡る動きについて
～店舗機能の見直しと利活用が進む～…………… 6

マンスリーウォッチャー

東京23区における新築分譲マンションの平均住戸面積
は拡大トレンドへ…………… 8

急回復した宿泊需要とホテル等投資の動向

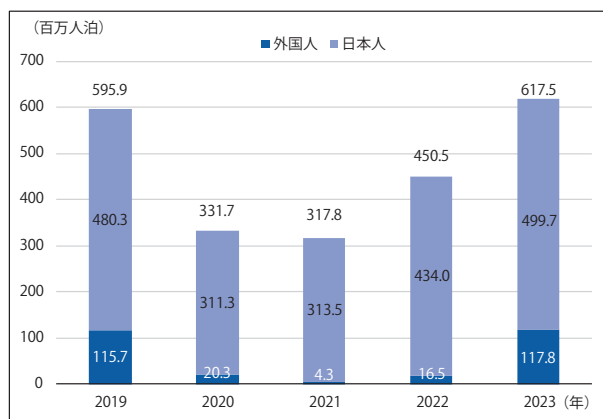
新型コロナ対策の緩和で社会経済活動が活発化した2023年は全国旅行支援などの促進策もあって宿泊需要が急回復し、稼働率と宿泊料金が上昇、ホテルの経営改善も一定程度進んだとみられます。一方で人手不足の解消が進まない施設では需要回復の恩恵を十分に受けられない可能性もあります。

また、コロナ禍では新規ホテルへの投資は中止や凍結が散見されましたが、これらの再起動や新たな計画が立ち上がっています。インバウンドの回復でホテルの新規立地が全国的に触発されている中、グローバルホテルチェーンなどがリブランドやコンバージョンによって、既存ホテルの競争力やブランド力の向上を図りながら店舗網を充実させているとみられる事例もあります。

2023年（年間）の宿泊需要はコロナ前の水準を超える

観光庁「宿泊旅行統計調査」によると、2023年の延べ宿泊者数は約6億1,747万人泊で、コロナ前の2019年比で103.6%でした。うち、外国人延べ宿泊者数は約1億1,775万人泊、同101.8%で、インバウンドも急回復し、コロナ前を上回りました〔図表1-1〕。都道府県別では東京都の約9,945万人泊を筆頭に、大都市や人気観光地のある9都道府県で2,000万人泊以上となり、全延べ宿泊者数の約57%を占めます〔図表1-2左〕。東京都をはじめとする16都道府県でコロナ前を上回り〔図表1-2右〕、茨城県、栃木県、東京都、京都府、大阪府、高

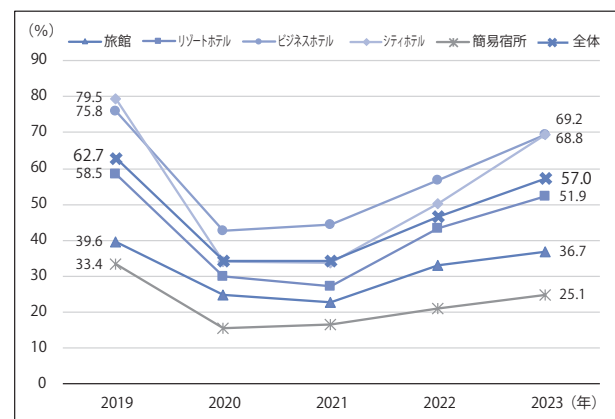
〔図表 1-1〕 延べ宿泊者数の推移



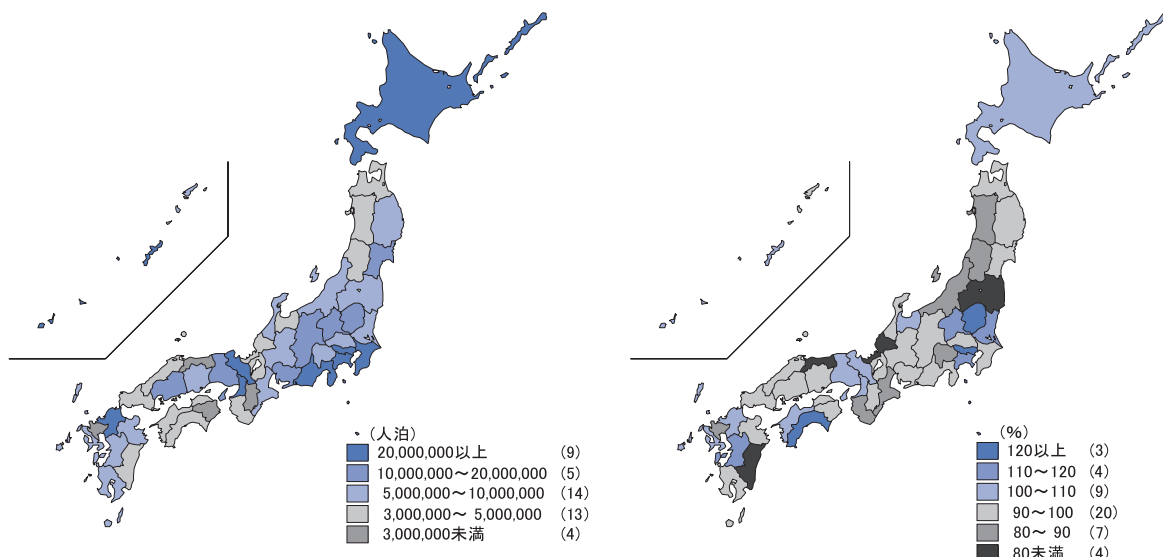
知県及び熊本県の7都府県においては、日本人と外国人の双方でコロナ前を上回りました。栃木県や高知県は外国人延べ宿泊者数の上位ではありませんが（栃木県23位、高知県40位）、栃木県は日光市における外資系ホテルの進出など、高知県はチャーター便の新規就航などの要因が外国人の延べ宿泊者数を増加させたと報じられています。

全国の客室稼働率は57.0%で2019年の62.7%を5.7% pt下回りました。施設タイプ別の客室稼働率においてはいずれのタイプも2019年を下回りました〔図表1-3〕。

〔図表 1-3〕 客室稼働率の推移



〔図表 1-2〕 都道府県別の2023年延べ宿泊者数（左：総数 右：対2019年比（%））



（注）凡例階級横の（）内数値は度数

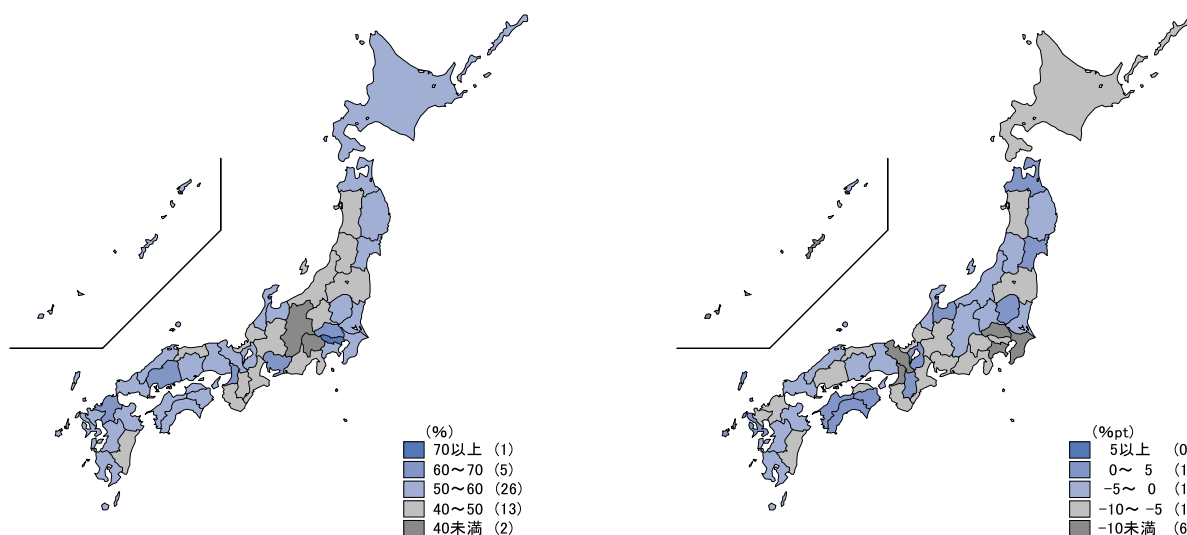
図表 1-1～1-3 のデータ出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

都道府県別では、東京都のみが70%以上で、大阪府や福岡県などの5府県で60%以上70%未満となり、50%未満は15県で2019年の5県から増えました〔図表1-4左〕。コロナ前との対比では、比較的低位の地方を中心に、栃木県や滋賀県、高知県など8県で客室稼働率が2019年を上回り(2県で横ばい)、大半の都道府県はコロナ禍から回復の途上となりました〔図表1-4右〕。客室稼働率が2019年水準まで回復しなかった要因には、宿泊客数の減少や販売客室数の増加が考えられます。例えば京都府や大阪府は延べ宿泊客数が増えましたが、ホテル等の客室数も2割以上増えているため、客室稼働率が低くなった可能性があります。

2019年と2023年のコロナ前後にホテル等の施設数が36県で減少し、うち11県で10%以上減少しました〔図表1-5左〕。客室数が減少したのは18県で、減少率が最も高いのは青森県で約6%減でした〔図表1-5右〕。旅館のような小規模施設が多く閉鎖・廃業した一方で、客室数の多い施設が開業したことなどで、施設数が減少しながらも客室数の減少は抑制され、キャパシティ(販売可能な客室数)が拡大した県が多くなったと推察されます。

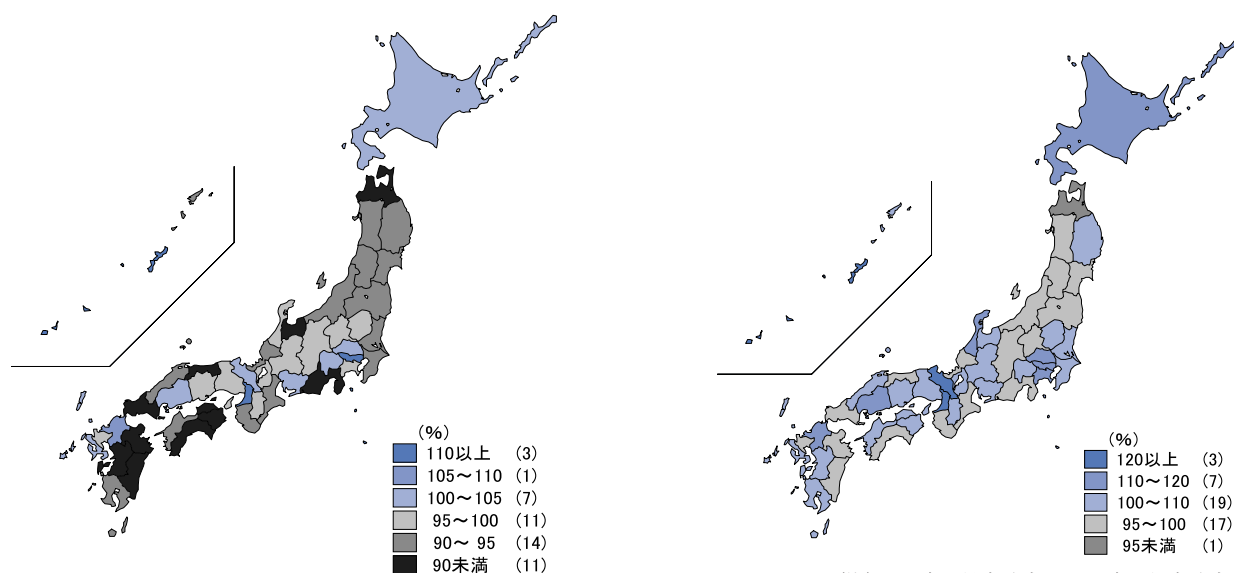
2023年の宿泊業の倒産件数がコロナ下より落ち着き、1件当たり負債額も縮小している事を示す調査結果(株式会社帝国データバンクの倒産集計)からも、小規模な事業者による市場退出が多くを占めたとみられます。

〔図表 1-4〕 都道府県別の客室稼働率 (左：2023 年 右：2023 年と 2019 年の差)



データ出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

〔図表 1-5〕 都道府県別のホテル等施設数・客室数の 2023 年 /2019 年比率 (左：施設数 右：客室数)



(注) 2019年3月末時点と2023年3月末時点の比率
データ出所：厚生労働省「衛生行政報告例」

J-REIT 保有ホテルの収益改善が進む

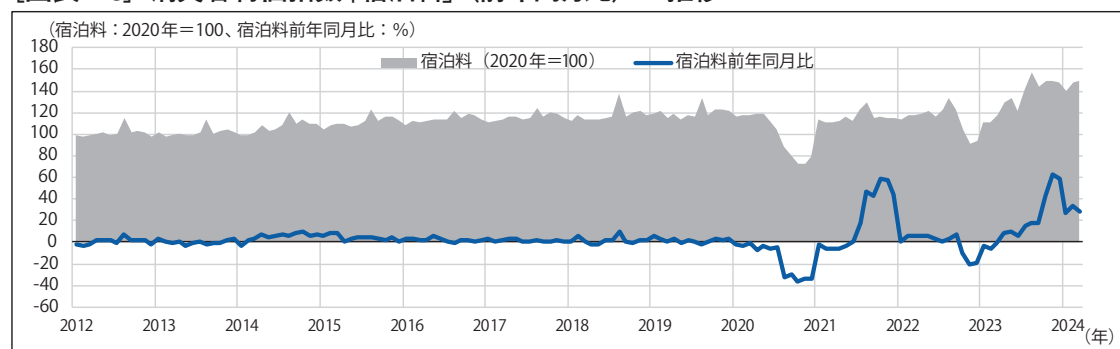
平均客室単価（ADR）がコロナ前を上回る勢いで上昇

観光立国の政策の下、新型コロナ前には宿泊料の水準は緩やかな上昇を見せていました。コロナ禍でインバウンド需要が剥落して水準は低下しましたが、GoToトラベル等の需要促進策により持ち直しました。コロナ5類移行で法律に基づく行動制限が撤廃され、宿泊需要の回復が進む中、物価の上昇や人手不足による人件費上昇で宿泊料が急伸し、

消費者物価指数「宿泊料」は、2023年7月以降、前年同月比で二桁の上昇率が続き、2023年4月～2024年3月は前年同期比25.5%上昇しました[図表1-6]。

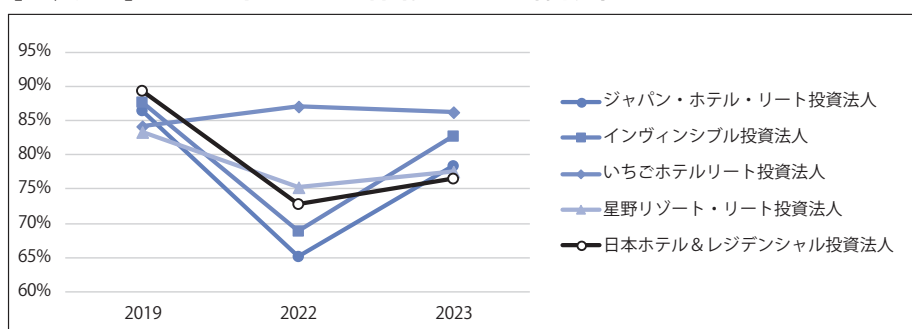
ホテルを保有する主要J-REITのホテル運営状況によると、2023年は一部を除き稼働率がコロナ前の2019年水準には及ばないものの、平均客室単価（ADR）はコロナ前に比べ10～30%上昇し、1室あたりの収益額を示すRevPARは2019年にほぼ近い値から約20%増加まで改善しています[図表1-7～1-9]。

【図表 1-6】 消費者物価指数「宿泊料」（前年同月比）の推移



データ出所：総務省「消費者物価指数」

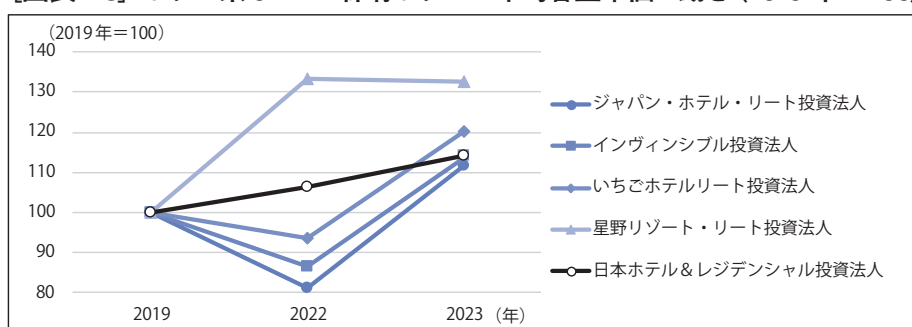
【図表 1-7】 ホテル系 J-REIT 保有ホテルの稼働率の動き



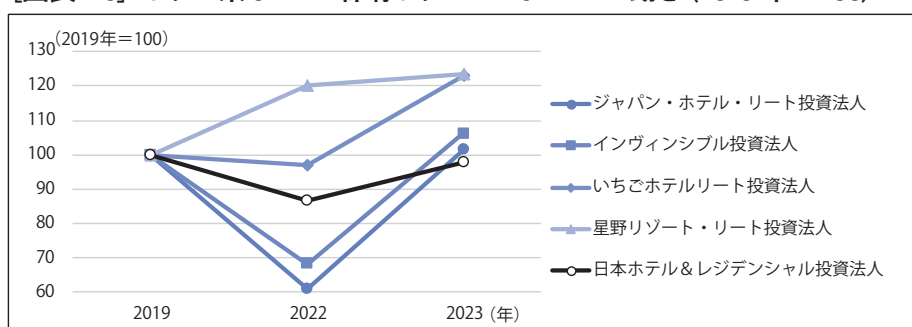
（注）各投資法人が運営状況を報告した保有ホテルの概要は以下のとおり

- ・ ジャパン・ホテル・リート投資法人：変動賃料等導入 25 ホテルにおける2019年、2022年、2023年の実績（1年間）。フルサービス型（シティホテル）10軒、リミテッドサービス型（宿泊主体・特化型）12軒、リゾート型3軒で構成
- ・ インヴィンシブル投資法人：国内75ホテルベースですべての物件を2019年当初から保有したと仮定した2019年、2022年、2023年の実績（1年間）。宿泊特化型52軒、フルサービス型18軒、リゾート型5軒の構成
- ・ いちごホテルリート投資法人：2024年1月期現在で保有する変動賃料導入ホテル21軒のデータと比較。2020年1月期、2023年1月期、2024年1月期の実績（半年間）。主として宿泊主体・特化型で構成。3軒のホテルでコロナ下に自治体による一棟借上げあり
- ・ 星野リゾート・リート投資法人：星野リゾート運営物件15軒における2019年10月期、2022年10月期、2023年10月期の実績（1年間）。主としてリゾート型で構成
- ・ 日本ホテル＆レジデンシャル投資法人：2019年11月期（14軒）、2022年11月期（12軒）、2023年11月期（11軒）の各期における保有ホテルの実績（半年間）。リゾート型で構成

【図表 1-8】 ホテル系 J-REIT 保有ホテルの平均客室単価の動き（2019年=100）



【図表 1-9】 ホテル系 J-REIT 保有ホテルの RevPAR の動き（2019年=100）



図表 1-7～1-9 のデータ出所：各社の決算説明資料等より作成

拡大するホテルの新規開業・リブランドの動き

外資系ブランドの新規開業が続く

コロナ禍で中断あるいは見直しが散見されたホテル投資が再起動しています。本誌でもこれまで言及してきた、都市部における複合再開発等でのホテルの導入や観光地・リゾート地におけるホテル進出で外資系ブランドを冠した施設の新設は続いています。2025年日本国際博覧会（大阪・関西万博）の集客も当て込むとみられる関西圏への出店の他、これまで外資系ブランドの立地がほとんど見られなかった地方進出の動きや、富裕層をターゲットにしたラグジュアリー^{*}からミッドスケール^{*}やエコノミー^{*}まで広くブランド展開することで、拡大が予想されるインバウンドの獲得競争は激化すると見られます〔図表1-10〕。

※ホテルのクラスは一例として上位のグレードから、ラグジュアリー、アッパーアップスケール、アップスケール、アッパーミッドスケール、ミッドスケール、エコノミー、に分類される。

〔図表 1-10〕 主要なホテルの新設計画

No.	開業予定	ホテル名	所在地	客室数	ホテルチェーン
1	2024年7月	大阪ステーションホテル、オートグラフコレクション	大阪市	418	マリオット・インターナショナル
2	2024年7月	バンヤンツリー・東山 京都	京都市	52	バンヤン・グループ
3	2024年8月	フォーシーズンズホテル大阪	大阪市	175	フォーシーズンズ ホテルズ アンド リゾーツ
4	2024年9月	キャノピー by ヒルトン大阪梅田	大阪市	308	ヒルトン
5	2024年9月	ヒルトン京都	京都市	313	ヒルトン
6	2025年春	JWマリオット・ホテル東京	東京都港区	約200	マリオット・インターナショナル
7	2025年春	パティエナ大阪	大阪市	221	カペラホテルグループ
8	2025年夏	カペラ京都	京都市	92	カペラホテルグループ
9	2025年秋	インターコンチネンタル札幌	札幌市	149	IHGホテルズ & リゾーツ
10	2025年	カッシーア・比羅夫ニセコ	北海道倶知安町	50	バンヤン・グループ
11	2025年	キャプション by Hyatt 兜町 東京	東京都中央区	200	ハイアット ホテルズ アンド リゾーツ
12	2025年	ウォルドーフ・アストリア大阪	大阪市	252	ヒルトン
13	2025年度	フェアモント東京	東京都港区	219	アコー
14	2026年夏	コンラッド名古屋	名古屋市	170	ヒルトン
15	2026年秋	名称不詳（北海道ニセコ シックスセンス開発プロジェクト）	北海道倶知安町	76	IHGホテルズ & リゾーツ
16	2026年	ウォルドーフ・アストリア東京日本橋	東京都中央区	197	ヒルトン
17	2026年	名称不詳（鳥取砂丘西側市有地活用促進事業：ラグジュアリーコレクションホテル）	鳥取市	108	マリオット・インターナショナル
18	2026年	ハイアットセントリック 札幌	札幌市	216	ハイアット ホテルズ アンド リゾーツ
19	2026年	シャングリ・ラ京都二条城（仮称）	京都市	約80	シャングリ・ラ ホテルズ&リゾーツ
20	2026年度	京都相国寺門前町計画（仮称）	京都市	135	ローズウッドホテルグループ
21	2027年3月	名称不詳（北海道ポールパークフェリッツ内ホテル）	北広島市	177	バンヤン・グループ
22	2027年春	フォーシーズンズ・リゾート・アンド・プライベート・レジデンス沖縄（仮称）	沖縄県恩納村	127	フォーシーズンズ ホテルズ アンド リゾーツ
23	2027年夏	マンダリン オリエンタル 瀬戸内 - 高松	高松市	92	マンダリン オリエンタル ホテル グループ
24	2027年夏	マンダリン オリエンタル 瀬戸内 - 直島	香川県直島町	22	マンダリン オリエンタル ホテル グループ
25	2027年下期	voco広島	広島市	301	IHGホテルズ & リゾーツ
26	2027年	コンラッド横浜	横浜市	272	ヒルトン

（注）計画は変更になる可能性がある。

出所：各社の開示資料や報道資料より都市未来総合研究所作成

〔図表 1-11〕 外資系ホテルチェーンによるリブランド展開

No.	ホテルチェーン	概要
1	アコー	・アコーは大和リゾートが運営する国内23軒（6,000室以上）のホテルの運営を受託し、日本初上陸となる「グランドメルキュール」12軒と「メルキュール」11軒にリブランドした。アコーが展開する施設数はほぼ倍増し、客室数は約2.5倍になる。能登半島地震の影響を受けた1軒を除く22軒が2024年4月に一斉開業した。
2	IHGホテルズ&リゾーツ	・IHGホテルズ&リゾーツはアクス・マネジメント・パートナーズが取得した大阪のホテル3物件（WBF本町、ホテルWBF北船場EAST、ホテルWBF北船場WEST）を同チェーンにおける最も新しいミッドスケールのホテルブランド「ガーナー」にリブランドして2024年下期に開業予定 ・京都市において客室数183室の既存ホテルに全面的な改装を施し、「ホリデイ・イン京都五条」として2025年初旬までに開業する。リブランド開業後には、ロビーラウンジ&カフェバー、レストラン、宴会場、日本式大浴場、フィットネスジムなどの施設を完備する予定
3	マリオット・インターナショナル	・マリオット・インターナショナルは、投資運用会社KKRが買収したユニツホールディングス系列のホテル14軒について、「フォーポイント・エクスペリエンス・バイ・シェラトン」へリブランドする。同ブランドは2023年発表の新ブランドでミッドスケールのホテル区分となり、アジア太平洋地区へは初進出となる。14軒のホテルは国内10都市にあり、3,600室を超える。リニューアル工事は2024年後半に完了予定 ・マリオット・インターナショナルとホテルマネジメントインターナショナル(HMIホテルグループ)は、戦略的パートナーシップを締結。国内5都市（京都市、神戸市、恩納村、浜松市、北九州市）のHMIホテルグループの既存のホテル7軒、約2,200室を「マリオットホテル」および「コートヤード・バイ・マリオット」にリブランドし、2025年秋から順次開業予定

出所：各社の開示資料や報道資料より都市未来総合研究所作成

地域金融機関の店舗を巡る動きについて

～店舗機能の見直しと利活用が進む～

地域金融機関^{※1}では、人口減少やキャッシュレス化の推進、ネットバンキングの利用拡大に加え、新型コロナウイルス感染症への対応などから、店舗への来店者数が減少し、店舗体制の見直しが引き続き課題となっています。こうしたなか、顧客ニーズの変化に対応しつつ生産性を向上させるため、店舗統合に止まらず、店舗機能の見直しがみられるほか、規制緩和の動き^{※2}を受けて店舗の一部を賃貸するなど、収益機会を得ようとする事例が広がっています。

地域金融機関の店舗数は減少し、店舗運営コストも小幅減少

地域金融機関の店舗数は、2001年3月比で1割強減少

地域金融機関（地方銀行・信用金庫）の2023年9月の店舗数^{※3}は、2001年3月比で1割強減少しました。業態別では、地方銀行（地銀・第二地銀）で、2001年3月から2007年3月にかけて、第二地銀を中心に地銀との経営統合から減少した後、店舗数が減少しない「店舗内店舗方式^{※4}」による店舗統合が増加し、2009年以降は10,600前後で推移しました。一方、信用金庫では、2001年3月から2010年3月にかけて経営統合などで店舗数が減少した以降も、「店舗内店舗方式」を利用した統合が少なく、2023年9月には7,101まで減少しました〔図表2-1〕。

物件費の25%を占める地銀の店舗関連費用のうち、保守管理費や土地建物賃借料は1割弱の減少

地銀の物件費^{※5}をみると、2010年度の1兆1,032億円から、2023年度は9,888億円に減少（2010年度比-10%）しました。内訳では、デジタル化やマネー・ロンダリング対策、顧客情報保護など規制対応から事務委託費等（同+16%）が増加した一方、機械賃借料や預金保険料を含む「その他」は大幅減少（同-28%）し、店舗関連費用は1割程度（同-10%）の減少でした〔図表2-2〕。

さらに、店舗関連費用の内訳をみると、保守管理費が小幅減少（同-6%）に止まり、土地建物賃借料は店舗統合などによる賃貸オフィス面積削減などから1割弱（同-9%）の減少でした〔図表2-3〕。

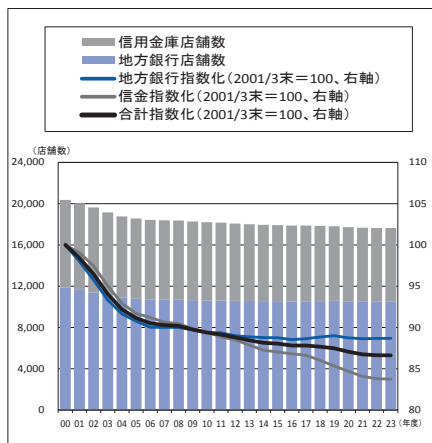
事務委託費等は規制対応のため、一定程度は増加が見込まれ、また、「その他」は既に大幅減となっていることから、今後、店舗関連費用のコントロールはより重要になると考えられます。

- ※1：本稿における地域金融機関は、地方銀行（地銀・第二地銀）、信用金庫を対象としている。
- ※2：2017年9月から適用された「中小・地域金融機関向けの総合的な監督指針」では、「その他付随業務」の事業用不動産の賃貸等について、業務が可能となる範囲の基準が明確化され、一定要件のもと、国や地方自治体の他、公共的な役割を担う主体からの要請による建て替え、新設、賃貸が可能となる等、規制緩和が行われた。
- ※3：店舗数は、国内本支店数（出張所も含む。）であり、各年月末の値。各協会等が公表する統計による。
- ※4：顧客利便性等を考慮し、物理的な店舗は統合するものの、店番を存続させる方式。店舗名、店番号、口座番号等の継続利用が可能となり、協会統計では店舗数は減少しない。月刊金融ジャーナル「金融マップ2024年版」、ニッポンONLINE（2024年4月25日、金融ジャーナル社）によれば、2023年3月末時点で地方銀行の店舗内店舗比率は19.5%、信用金庫は4.4%である。
- ※5：物件費内訳は地銀協発表の内訳を以下の通りに分類
 - ・店舗関連費用：有形固定資産償却、土地建物賃借料、保守管理費の合計
 - ・事務委託費等：事務委託費等
 - ・その他：無形固定資産償却、通信交通費、広告宣伝費、預金保険料、その他の合計
 有形固定資産の建物の減価償却は、1998年3月31日以前の取得分は定率法、1998年4月1日以後の取得分は、定額法を採用している。

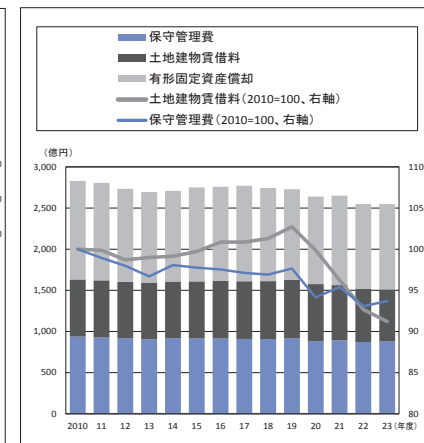
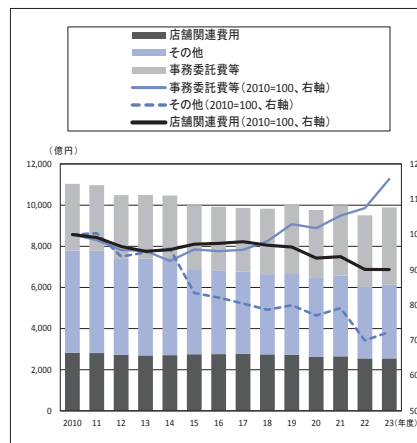
〔図表2-1〕地域金融機関の国内本支店数推移

〔図表2-2〕地銀の物件費の内訳推移

〔図表2-3〕地銀の店舗関連費用の内訳推移



（注）各年度末。但し23は23年9月末



（注）有形固定資産償却の指数化グラフ（右軸）は表示していない。

図表2-1のデータ出所：全国銀行協会「全国銀行協会財務諸表分析」、信金中央金庫「全国信用金庫概況・統計」
図表2-2、2-3のデータ出所：全国地方銀行協会、「地方銀行の決算の概要（各年度）」

中計では、店舗数の削減計画はやや一服する一方、店舗新設が増加。また、店舗機能の見直しに加え、一部賃貸や売却などの事例が多い。

2022年以降の地域金融機関における店舗に関する取組みを整理しました。

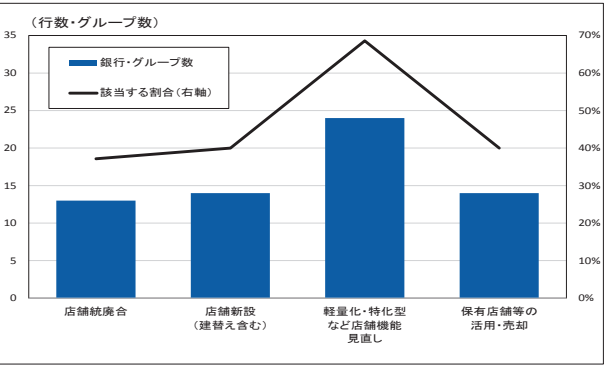
地方銀行は、店舗機能の見直しを7割弱で、店舗新設や活用・売却を約4割で

地方銀行では、金利環境の変化などを受け、店舗網の最適化を企図した計画があります。

主な取組みをみると、35行^{※6}のうち店舗統廃合を掲げるのは13行(37%)でした。重複店舗を抱える経営統合行や過疎地域で近隣店舗を多く抱える地方銀行で店舗削減が進み、前回(91%)から大きく減少したのと考えられます。

一方、軽量化・特化型店舗など、店舗機能の見直しは24行(69%)で前回同様(69%)、多くの銀行が計画し、店舗新設は14行(40%)と前回(16%)より大きく増加しています。また、収入を得るため店舗の一部を賃貸したり、売却を検討したりするなどを14行(40%、前回41%)が計画しています[図表2-4]。

[図表2-4] 地方銀行の店舗に関する主な取組み



出所：各行の中期経営計画、決算説明資料、プレスリリース
(注) 対象となる銀行は※6を参照。該当項目の具体的な記述がある場合のみカウント。内容により、項目は複数カウントされる場合がある。

※6：図表2-4は、地方銀行のうち2023年1月から2024年5月に中期経営計画を策定し店舗に関連する記載のある35銀行・グループが対象。前回は、2019年中に中期経営計画やプレスリリースで店舗の見直しに関連する公表を行った32行・グループが対象
図表2-5では上記に加え、2023年3月末の預金量2兆円以上の19信金のうち店舗に関する事項を公表した大手信金も取り上げた。

地方銀行のみならず信金でも既存店舗等を新たな用途として活用する動き

信金を含む店舗に関する取組みの個別事例をみると、経営統合行を中心に店舗統合は概ね順調に進み、一部では店舗売却もみられます(①～③)[図表2-5]。また、店舗新設では本社ビル建替えを行う際、複合ビルの建設や施設内の一部を広場に活用する事例があります(④・⑤)。また、住宅ローンや事業融資、相続・資産継承などの顧客ニーズへの対応として特化型店舗の新設を計画しています(⑥～⑧)。

店舗等の活用・売却としては、財務戦略などの一つとして、既存店舗や遊休不動産の売却や有効活用を掲げるところがあります(⑩～⑬)。

店舗等の一部を賃貸し活用する事例では、地方銀行だけでなく(⑭)、大手信用金庫でも、店舗の一部を賃貸オフィスや貸店舗、賃貸寮とする事例があるほか、スーパーマーケットを店舗の一部に設置し賃貸するなど、業界初めての取組みが始まっています(⑮～⑰)。店舗統合は、一定程度これからも進むと同時に、事例のような店舗機能の見直しや店舗活用の取組みはさらに進むと考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 秋田 寛子)

[図表2-5] 地域金融機関の店舗に関する主な取り組み事例

区分	業態	事例番号	概要
店舗統合	地方銀行	①	地域特性に応じた店舗体制とし、拠点数は2023年度105拠点から2026年度85拠点とし、2018年度の合併時に比べ74拠点削減
	地方銀行	②	傘下銀行が大阪市のビルを2022年に売却するなど、店舗削減は前中計の計画以上に進捗
	地方銀行	③	店舗政策の実施は今中計では原則限定的であるも、老朽化店舗の新築建替え時には近隣店舗との統廃合やブロック化の可否を検討
店舗新設など	地方銀行	④	市役所旧本庁舎跡のビル建設につき優先交渉権を獲得し本社機能の移転を計画。また、賃貸住宅を併設した支店を新設
	地方銀行	⑤	本店ビル建替え(2025年度竣工予定)では、環境配慮技術を積極的に採用し、環境負荷の低減を図るほか、大規模立体広場の整備等を行う。
	地方銀行	⑥	専門性の高い金融サービス強化のため、ローンプラザを2022年度3拠点から2026年度8拠点へ増加させる計画
	信用金庫	⑦	法人および個人事業主の顧客に対し、事業性融資に特化した店舗(6店舗)を開設
	地方銀行	⑧	団塊世代に対する相続・資産承継や介護ニーズへの対応力の向上のため、専門店舗(ご相談プラザ)を増設
	地方銀行	⑨	市内の旧ビルについてインキュベーション施設化を検討中。地元地域の創業・スタートアップの支援拠点とし、ステークホルダーとのアライアンスの強化を目指す。
店舗等の活用・売却	地方銀行	⑩	店舗不動産の有効活用については、新店舗だけでなく既存店舗(遊休含む)も検討
	地方銀行	⑪	リスクアセットコントロールとして、遊休不動産の削減など効率的な資産運用を行う。
	地方銀行	⑫	新規事業検討の領域や財務戦略として、遊休不動産の活用や売却などを計画
	地方銀行	⑬	グループ不動産会社における保有資産の維持保全の最適化と有効活用。保有資産の有効活用としては、遊休地の利活用、店舗の仮想発電所化など
	地方銀行	⑭	店舗の空きスペースは、コワーキングスペース、地域商社スペースなどで有効活用。新設店舗は、ライフプラザセンター併設型店舗、カフェスペースでの学習等異業種コラボ店舗など
	信用金庫	⑮	店舗の建替えに際し、市内の複数の支店で、上層階を外向け賃貸寮、1階をテナントとする計画
	信用金庫	⑯	信金業界初の取組みとして、支店の建替えに伴い、1階賃貸店舗、2～4階支店、5～9階賃貸オフィスとする。
	信用金庫	⑰	信金業界初の取組みとして、スーパーマーケットとの協業により支店を建替え。スーパーマーケット部分をスーパーが賃借し運営。2024年9月着工、2025年10月完成予定

(注) 計画段階のものは、公表資料などにもとづき都市未来総合研究所が推定して概要を記載しているため、事例では予定が変更になる場合がある。
出所：各金融機関の中期経営計画、決算説明資料、プレスリリース、報道資料より都市未来総合研究所作成

東京23区における新築分譲マンションの平均住戸面積は拡大トレンドへ

東京圏^{※1}における新築分譲マンションの平均住戸面積は縮小傾向が続いています〔図表3（上段左）〕。2013年頃にはじまった所謂アベノミクス以降、新築分譲マンションの販売価格は上昇基調で推移しており、販売価格の上昇ピッチを抑えるために住戸面積を圧縮して物件あたりの販売戸数を増やす手法がとられていることが要因のひとつであると考えられます。2023年度の東京圏における新築分譲マンションの平均価格は7566万円で2013年度比51.1%上昇する一方、平均住戸面積は65.7㎡で2013年度比73%減少しました。建築工事費（建築資材価格、人件費）と用地価格の上昇や、高層マンションの開発・供給が進んでいることなど、複合的な要因を背景に平均価格が一貫して伸びを示すなか、平均住戸面積は縮小基調となっています。

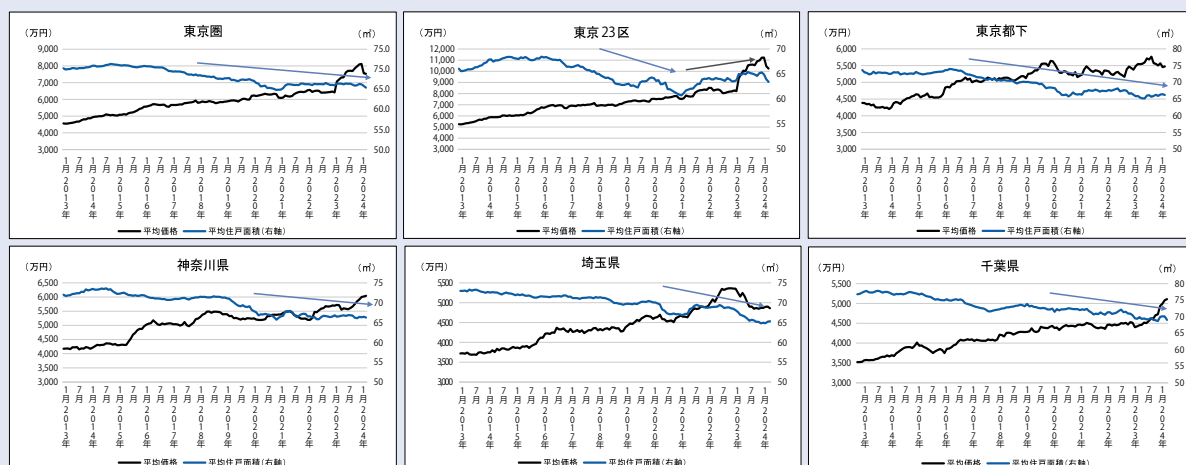
エリア別にみると、給与所得者の実需をメインターゲットとしていると思われる東京23区以外のエリアでは東京圏同様に、平均価格の上昇とともに平均住戸面積が縮小ないし横ばいで推移していますが〔図表3（上段右、下段）〕、東京23区では様相を異にしています。東京23区の新築分譲マンションも東京圏の他のエリア同様、従前は平均価格の上昇とともに平均住戸面積の縮小がみられましたが、2021年を境に平均価格の上昇とともに平均住戸面積が拡大する傾向がみられるようになりました。特に都心では、WORLD TOWER RESIDENCE（港区浜松町）やブランズ千代田富士見（千代田区富士見）のように、分譲期によっては平均住戸面積が100㎡以上の物件も散見されます。このような物件は販売価格が数億円以上にのぼるケースも多く、海外を含む富裕層がメインターゲットになると考えられます。大規模金融緩和による株高等の恩恵や相続による富の蓄積などを背景に、国内では富裕層が一貫して増加しているとの推計^{※2}があります。また、日米金利差の拡大を主因とする円安や日本を上回るインフレの進行により、海外富裕層および投資家が割安感のある日本の新築分譲マンションを積極的に購入しているとみられます。これらの富裕層は、一等地に所在し、広い住戸面積を持つといった希少性の高い物件を志向すると思われる、こうした需要を反映して都心の一等地に高級高額マンションの供給が進んだことで、結果的に東京23区における新築分譲マンションの平均住戸面積は平均価格の上昇とともに拡大していると推察されます。

（以上、都市未来総合研究所 正村 美里）

※1：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

※2：野村総合研究所「野村総合研究所、日本の富裕層は149万世帯、その純金融資産総額は364兆円と推計～富裕層の世帯数と純金融資産総額の増加傾向は継続、将来の富裕層候補の起業家には金融機関の支援が期待される～（2023年3月1日）」によると、2021年の富裕層・超富裕層の合計世帯数は148.5万世帯で、2013年の100.7万世帯から一貫して増加している。

〔図表3〕東京圏およびエリア別の平均価格と平均住戸面積の推移



（注）季節要因を含めた短期変動要因を除くため、12ヶ月後方移動平均とした。直近値は2024年4月の数値である。

データ出所：不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」

不動産トピックス 2024.7

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/>

■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）

株式会社都市未来総合研究所 研究部

清水 卓、秋田 寛子 TEL.03-3273-1431（代表）