

10

October, 2013

不動産マーケットレポート

- 東京都区部における中古マンション取引の特徴(2012年) ・ 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
- 首都圏・近畿圏のマンション取得では中古マンションの割合が高まっている。 ・ 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 不動産企画部
夏目 和宏 TEL.03-3274-9079 (代表)

東京都区部における中古マンション取引の

首都圏のマンション売買取引において、中古マンションの構成割合（契約数ベース）が高まっています（末ページ参照）。本稿では、国土交通省が開示している「不動産取引価格情報」※¹を用いて、東京都区部における中古マンション等※²の取引の特徴を考察します。

●東京都心6区に続き、取引件数は城東が、取引総額は城南が上位

東京都区部の中古マンション等の取引件数（関係者間取引や調停・競売による取引等を除いた取引件数※³）は、2010年以降は年間10,000件程度で推移しています〔図表1〕。

エリアに区分して取引件数を集計すると、2008年以降は都心6区がもっとも多く、城東、城南と続いています〔図表2〕。

取引額を集計すると、都心6区がもっとも多いのは同様ですが、次に続くのは城南、城東となり、取引件数とは2番目と3番目が入れ替わっています〔図表3〕。

入れ替わった要因は、城南での1件当たり平均取引額が城東を上回っていることが考えられます。

次項では、2012年の取引件数や平均取引額等について、室タイプ別に違いを整理し、各エリアの特徴的な傾向を考察します。

エリアの区分は以下の通り

都心6区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、文京区

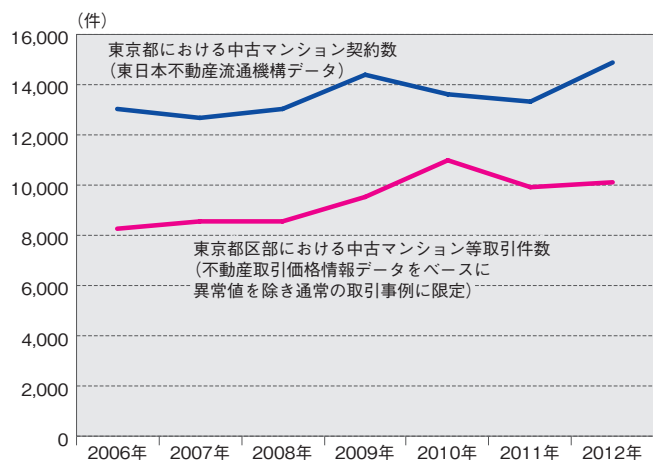
城南：品川区、目黒区、大田区、世田谷区

城東：台東区、墨田区、江東区、足立区、葛飾区、江戸川区

城西：中野区、杉並区、豊島区、練馬区

城北：北区、荒川区、板橋区

〔図表1〕 中古マンション（等）の取引件数の推移



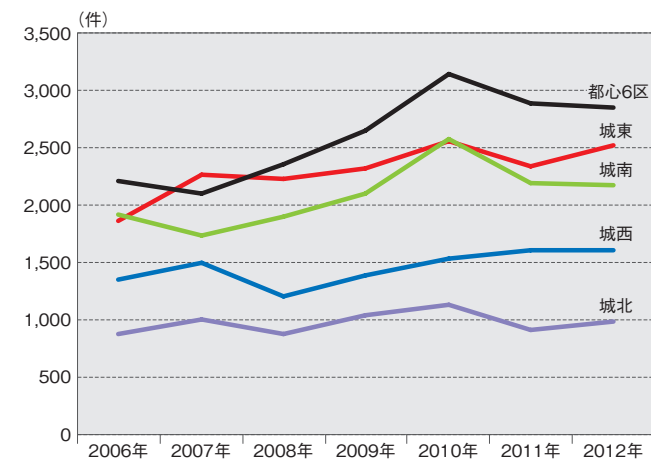
資料：（公財）東日本不動産流通機構データ、国土交通省「不動産取引価格情報」データに基づき作成

※1：「不動産取引価格情報」は、不動産の取引当事者を対象としたアンケート調査（土地及び区分所有物件の所有権移転登記情報をもとに実施）の結果をもとにしており、価格については数値の丸め以外一切補正は行われていない。

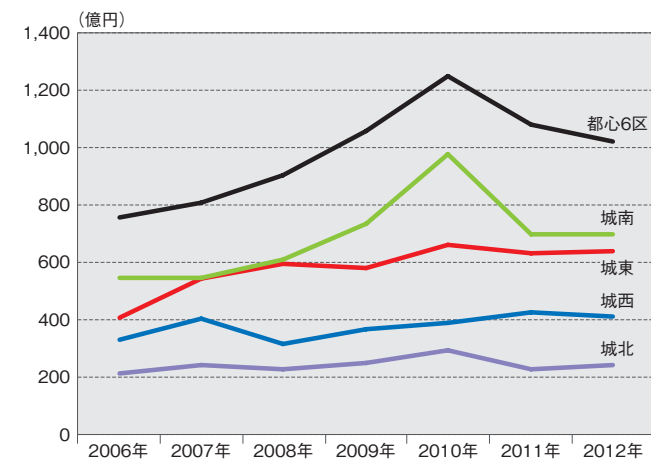
※2：「不動産取引価格情報」では「中古マンション等」の取引とは、区分所有物件（戸単位）の取引である。

※3：都市未来総合研究所の判断。

〔図表2〕 中古マンション等のエリア別取引件数の推移



〔図表3〕 中古マンション等のエリア別取引総額の推移



図表2,3 資料：国土交通省「不動産取引価格情報」データに基づき作成

特徴（2012年）

●ファミリータイプの平均取引額は城南と城東で差が大きい

取引件数は、城東と城南で、規模の大きいファミリータイプが多く、それぞれ1,228件、826件となっています。

しかし、 m^2 単価は城東に比べ城南の方が高く、かつ平

均面積も城南の方が広いので、平均取引額では、城東の3,217万円に対し、城南は5,053万円と大きな差となっています。

●ワンルームタイプの m^2 単価にはエリアの差はあまりない

平均取引額と平均面積に注目すると、ファミリータイプやコンパクトタイプに比べて、ワンルームタイプではエリアによる差はそれほどありません。 m^2 単価では差はありますが、ファミリータイプやコンパクトタイプに比べると、差は

小さくなります。このため、城東と城北では、ファミリータイプやコンパクトタイプに比べてワンルームタイプの m^2 単価の高さが目立っています。

（以上、都市未来総合研究所 仲谷 光司）

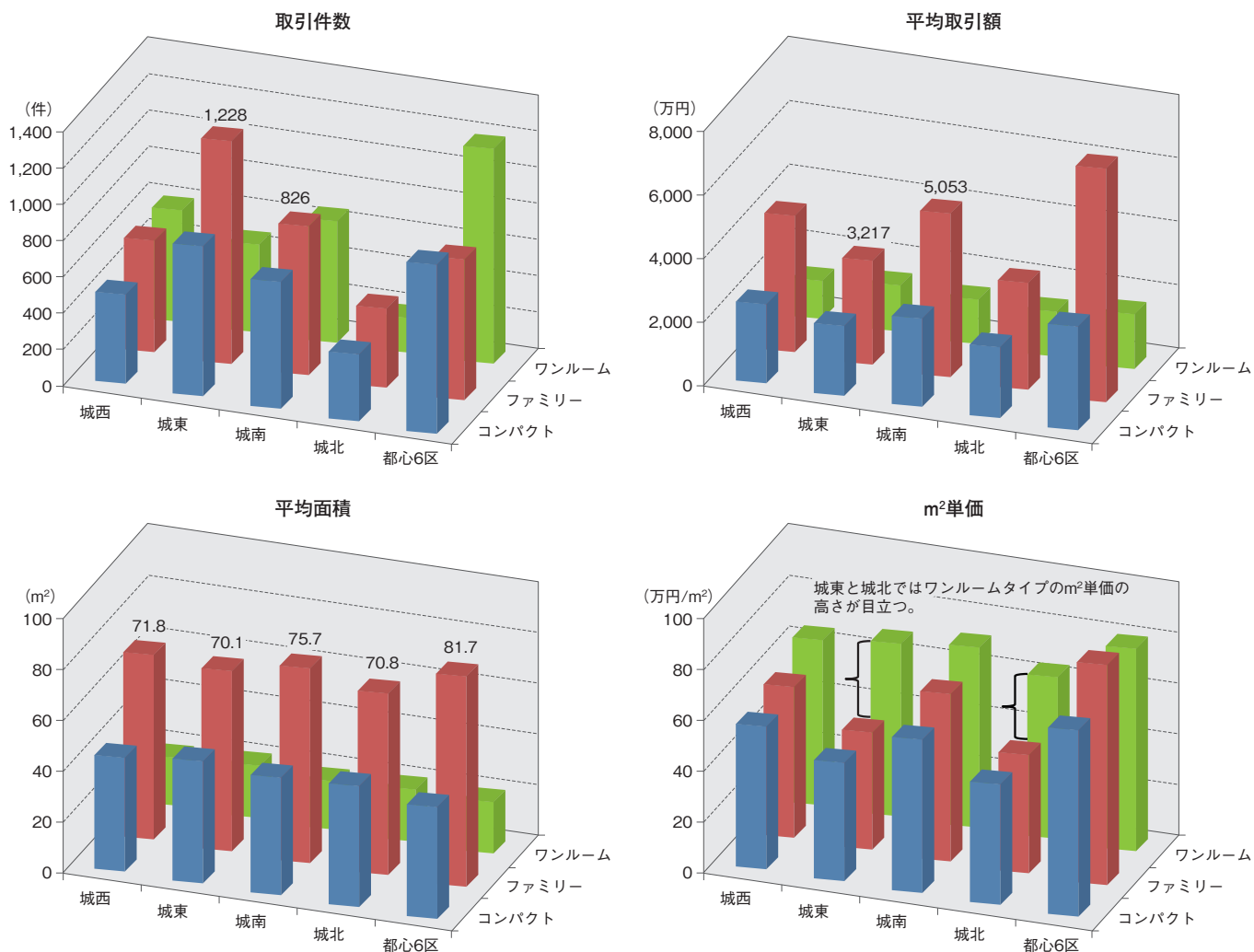
室タイプの区分は以下の通り

ファミリータイプ：60 m^2 以上

コンパクトタイプ：30 m^2 以上～60 m^2 未満

ワンルームタイプ：30 m^2 未満

〔図表4〕 東京都区部における中古マンション等の取引のエリアと室タイプのクロス集計（2012年）



資料：国土交通省「不動産取引価格情報」データに基づき作成

■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数

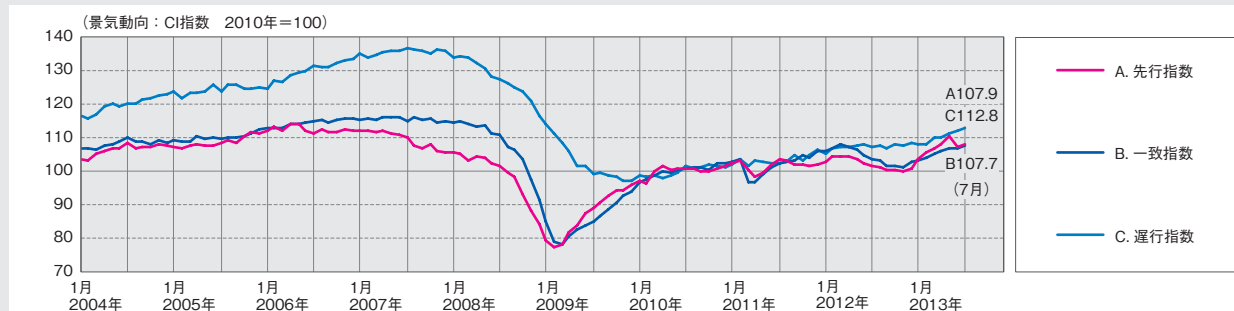


図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

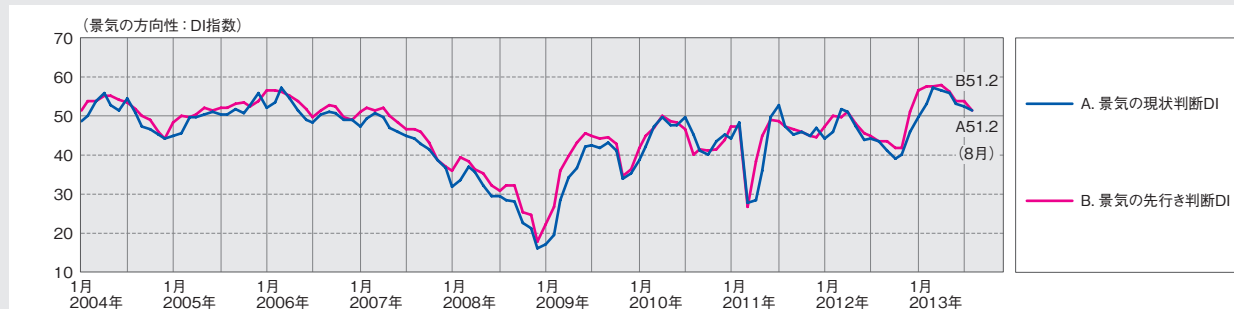
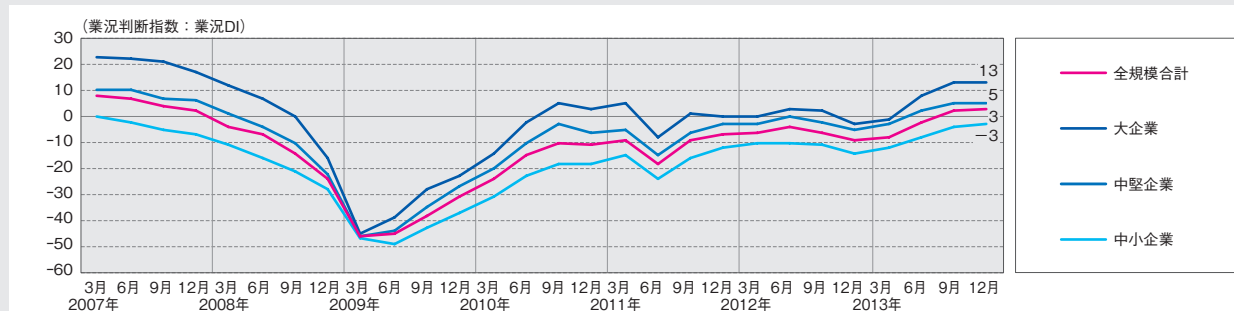


図3 企業の業況判断指数



【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

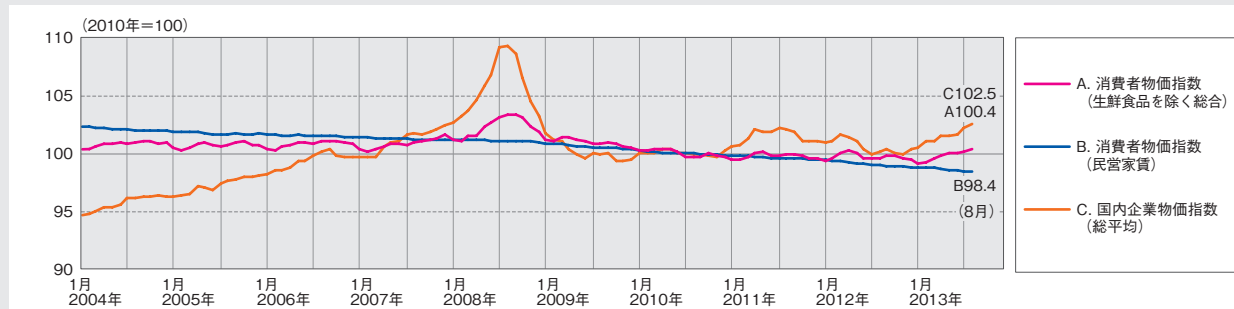
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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）

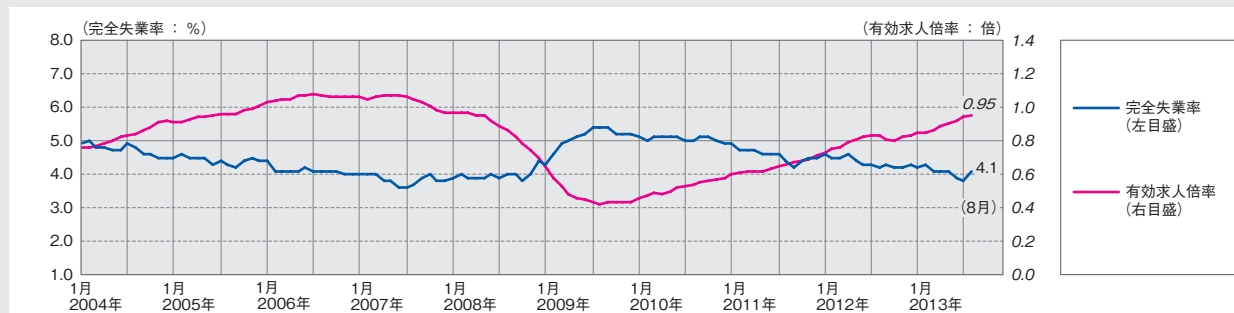
図4 物価指数



注：国内企業物価指数の8月は速報値。

資料：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

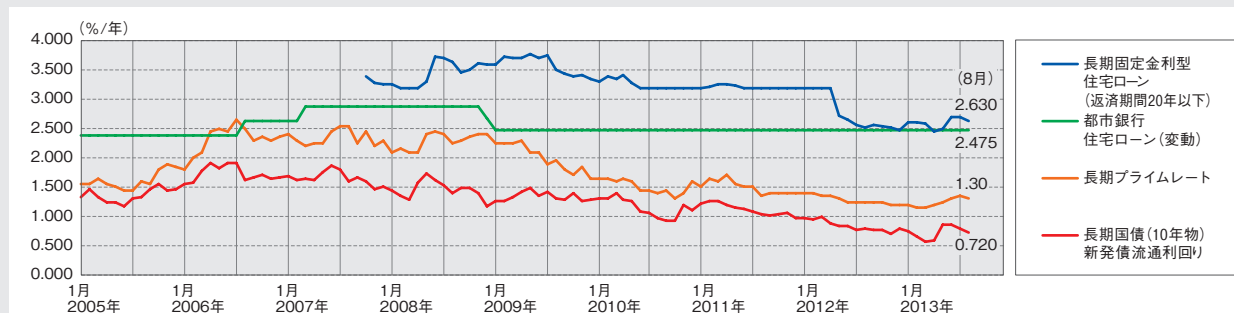
図5 雇用情勢



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(8月は速報値)。

資料：総務省「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

図6 主要金利



資料：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
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。
：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

：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。

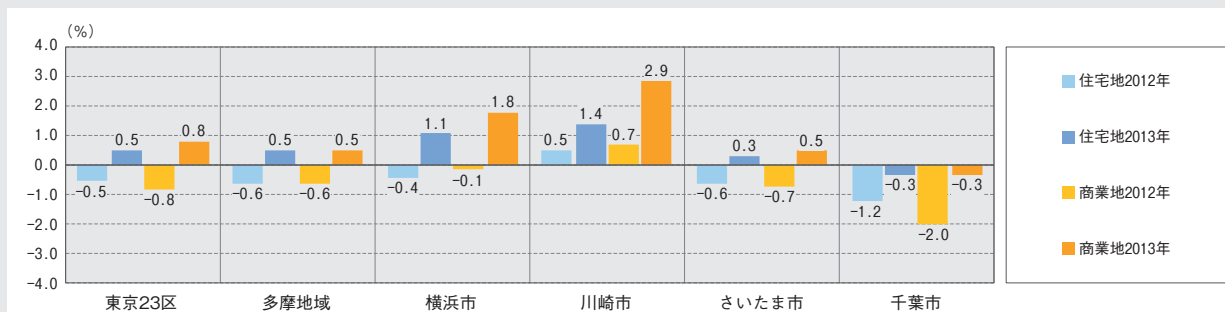
図6 長期固定金利型住宅ローン
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り

：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)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：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。

不動産市場トレンド・ウォッチ

東京圏

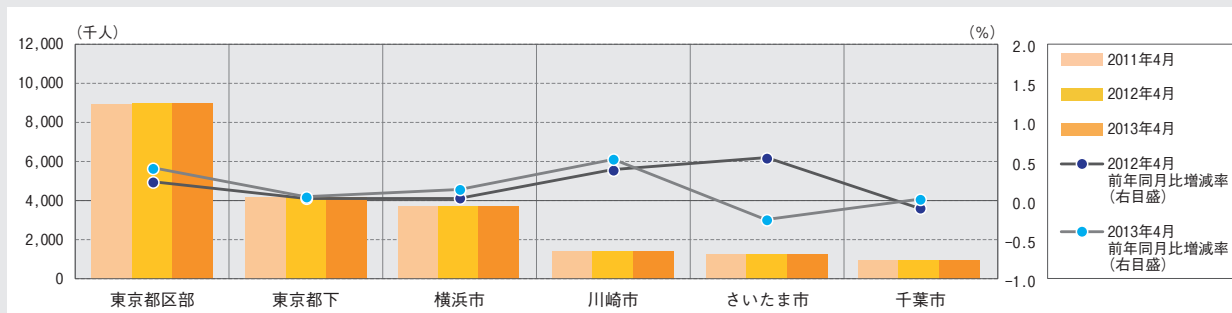
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

資料：国土交通省「都道府県地価調査」

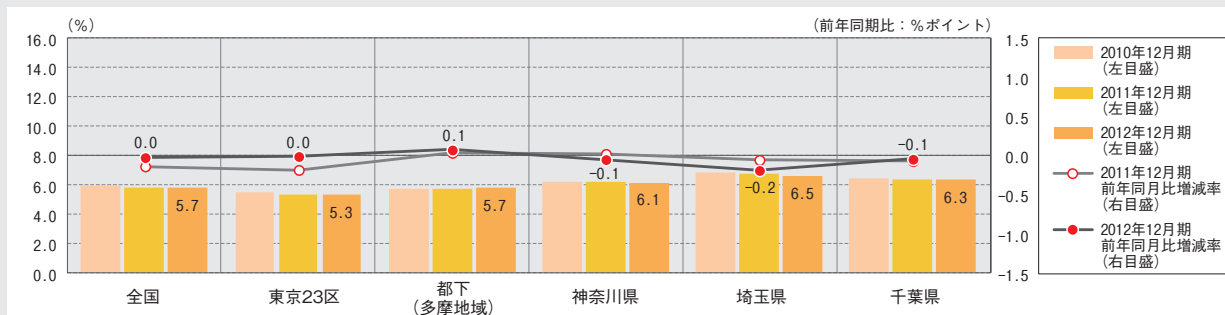
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

資料：各都市の「推計人口」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2012年12月期末までの決算資料による。

資料：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
(基準地価)

：都道府県地価調査に基づく各年7月1日現在の地価の対前年平均変動率。
都道府県地価調査は、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

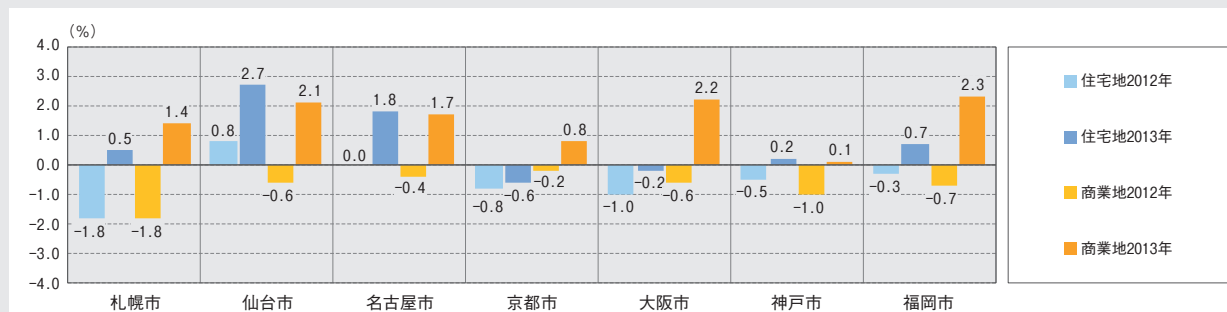
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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)

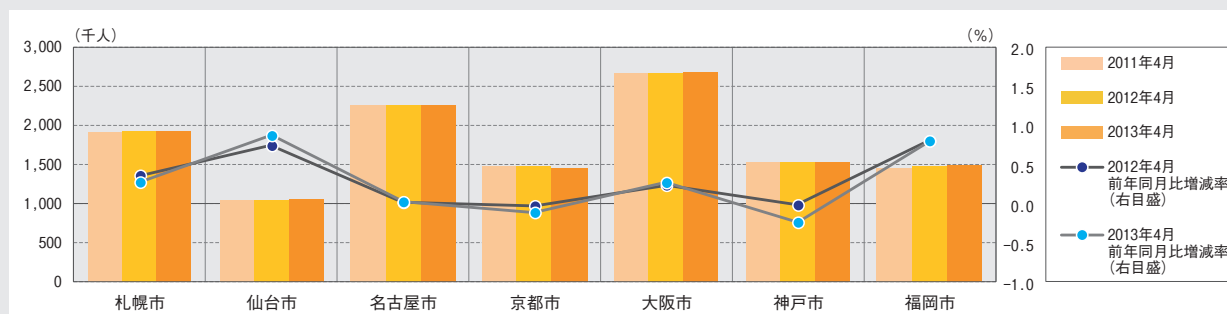
図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

資料：国土交通省「都道府県地価調査」

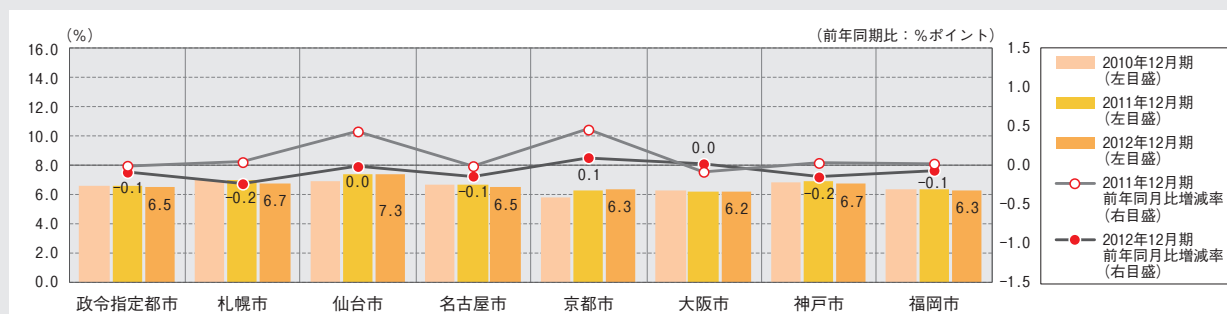
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

資料：各都市の「推計人口」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2012年12月期末までの決算資料による。

資料：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
(基準地価)

：都道府県地価調査に基づく各年7月1日現在の地価の対前年平均変動率。
都道府県地価調査は、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

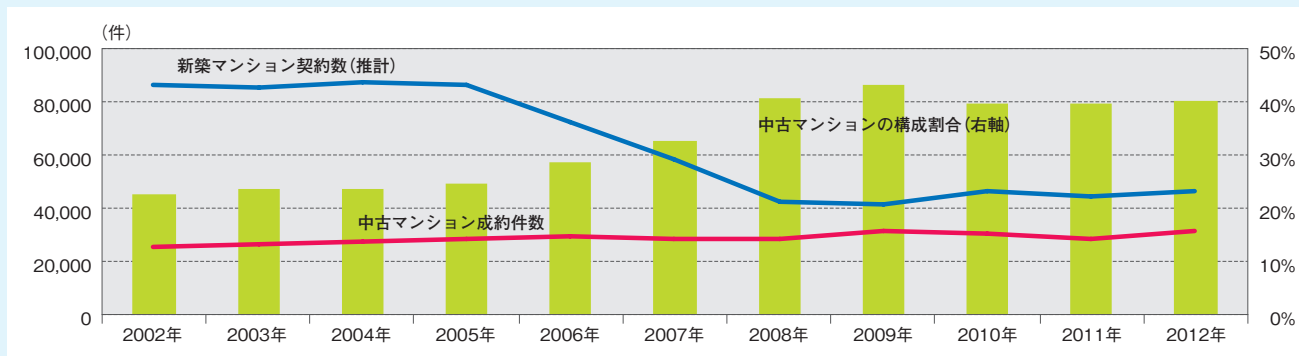
：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

首都圏・近畿圏のマンション取得では中古マンションの割合が高まっている。

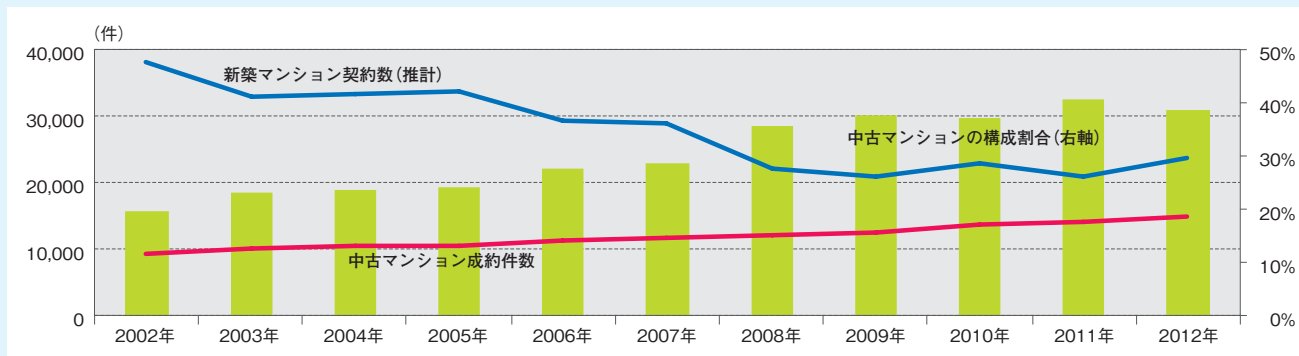
首都圏における新築マンションの年間の契約数（推定）※¹は、2006年以降急速に減少しました。一方、中古マンションの成約数※²は、2003年以降わずかながら増加しており、2008年以降はマンション取得の40%程度を中古マンションが占めていると考えられます。

なお、近畿圏においても、首都圏とほぼ同様の動きとなっており、中古マンションが占める割合は40%程度となっています。

■首都圏のマンションの新築と中古の契約数の推移



■近畿圏のマンションの新築と中古の契約数の推移



※1：新築マンションの年間の契約数（推定）は（株）不動産経済研究所のデータに基づき次の式で求めた。

年間の契約数（推定）＝当年の供給戸数－（当年末の在庫戸数－前年末の在庫戸数）

※2：中古マンションの成約数は、（公財）東日本不動産流通機構、（公社）近畿圏不動産流通機構の公表データを用いた。

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