

3

March, 2014

不動産マーケットレポート

- 2013年 東京圏の分譲マンション市場の動向 ・ 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
- 中古マンション市場の動向(2013年 東京圏) ・ 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)

2013年 東京圏の分譲マンション市場の

2013年の東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の分譲マンション供給戸数は5.6万戸となり、前年から23.8%増加しました。特に東京23区では前年比46.1%増加し、平均販売価格は前年から10.8%上昇しました。

●2013年の供給戸数は前年比23.8%増加。平均販売価格・坪単価は前年比8%超の上昇。初月契約率は80%に近く、在庫は0.5万戸に減少。

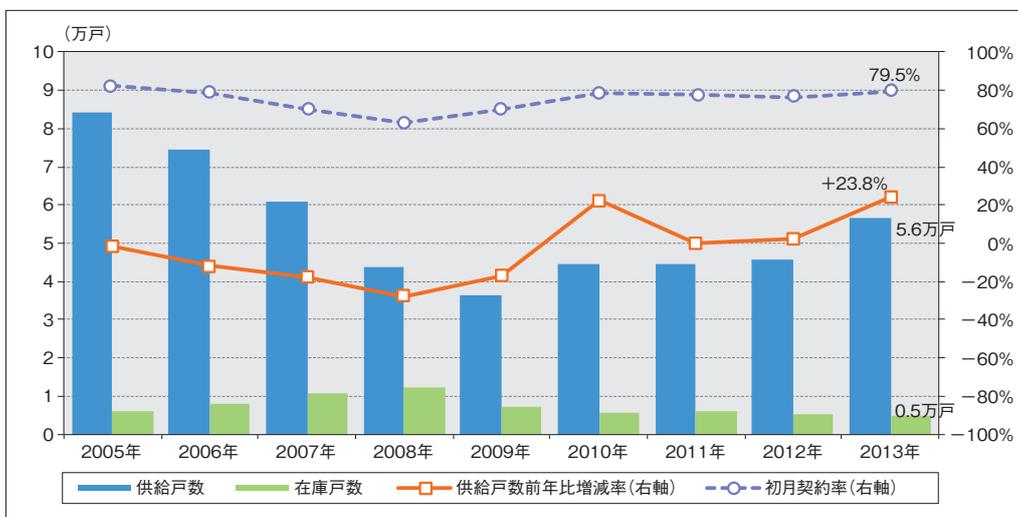
東京圏における2013年の分譲マンション年間供給戸数は5.6万戸で、2012年に比べ23.8%増加しました〔図表1上〕。低金利の持続や税制優遇等の政策面での支援に加え、2013年は政権交代後の景気回復期待に伴う消費者心理改善、地価・工事費上昇に伴う販売価格の上昇懸念による前倒し需要の喚起、また一部では消費税アップ前の駆け込み需要の発生などが背景としてあげられます。

販売好調のなか、平均販売価格は4千9百万円、平

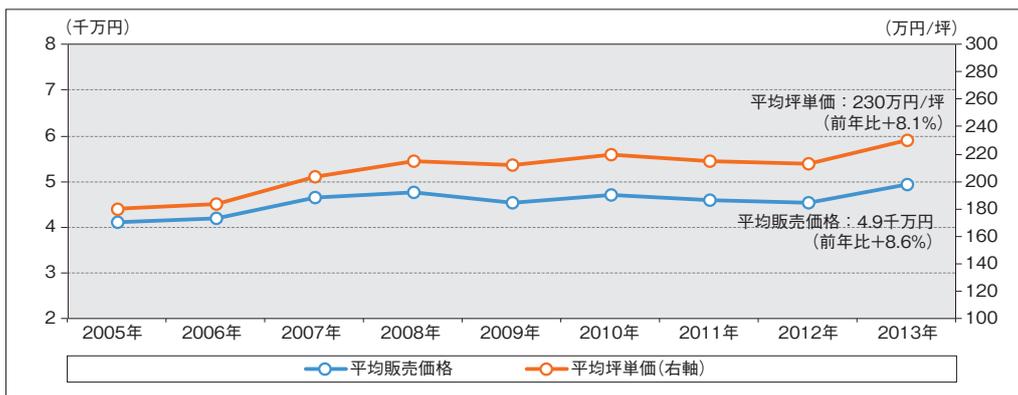
均坪単価は230万円/坪と、それぞれ前年比で8.6%、8.1%上昇しました〔図表1下〕。販売価格が相対的に高い東京23区において、供給が大きく増加するとともに価格が上昇したことが主な要因です〔図表3〕。販売価格の上昇に伴う需要減退や供給減速などは特にみられず、初月契約率は79.5%で、好調とされる70%を大きく上回り、在庫についても前年比4.8%減の0.5万戸まで減少しました〔図表1上〕。

〔図表1〕 東京圏分譲マンションの供給関連指標

【供給戸数・前年比増減率、初月契約率、在庫戸数】



【平均販売価格、平均坪単価】



データ出所：図表1,2,3とも ㈱不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」

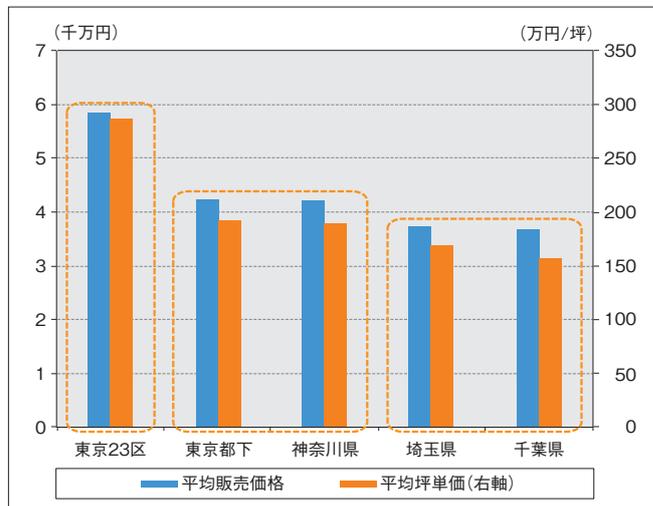
●東京23区で供給が大幅に増加、平均販売価格も上昇。

平均販売価格・平均坪単価は、東京23区が突出して高く、東京都下・神奈川県が中位、埼玉県・千葉県が相対的に低い水準となっています[図表2]。

上記3地域区分で見ると、2013年は中心部の東京23区における供給増が目立っており、供給戸数は年間2.8万户、前年比46.1%増となりました[図表3上]。平均販売価格は5千9百万円で前年から10.8%上昇しました[図表3下]。これらは都心部での再開発や区画整理事業による高額物件の供給、臨海部における大量供給などによるものです。また一次取得層向けなど比較的低価格の物件が供給される埼玉県・千葉県においても供給増(年間1.2万户、前年比18.0%増)、平均販売価格上昇(3千7百万円、前年比1.8%上昇)がみられました。

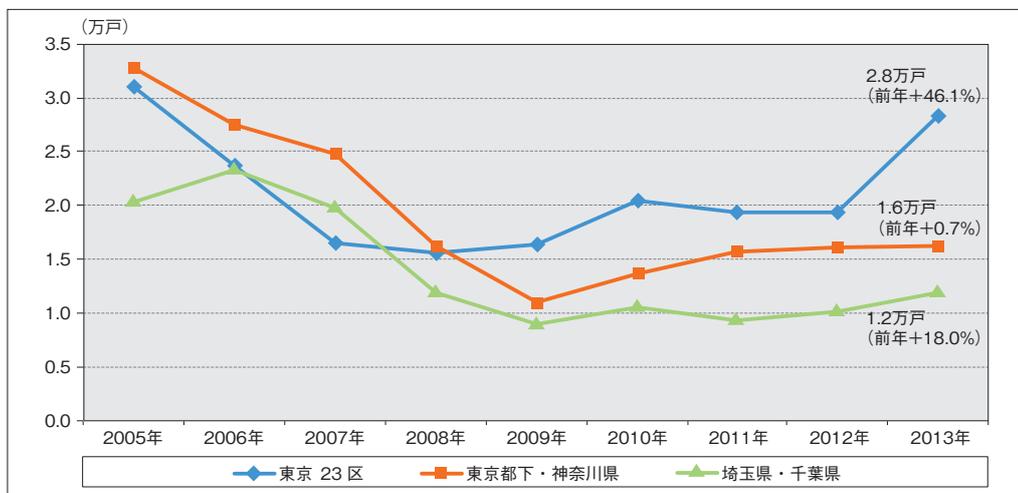
(以上、都市未来総合研究所 清水 卓)

[図表2] 東京圏分譲マンションの地域別平均販売価格、平均坪単価(2013年)

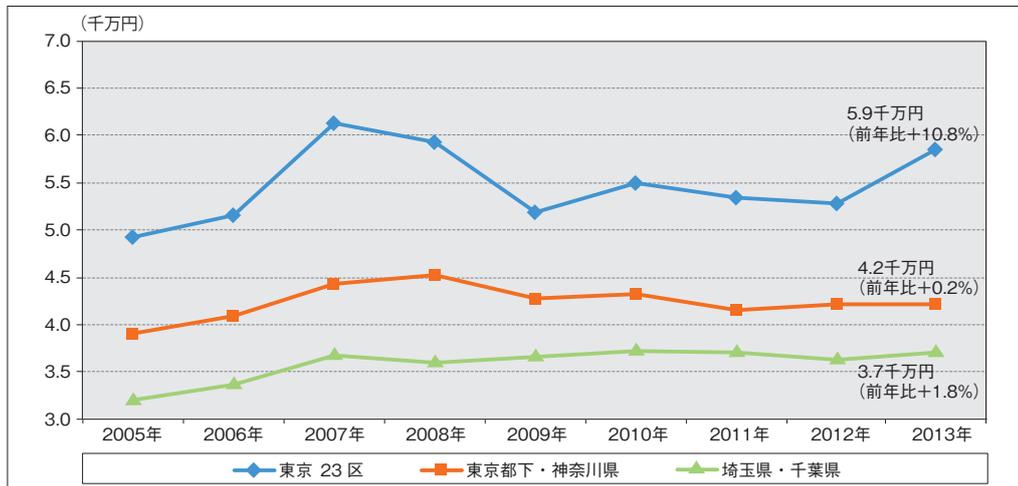


[図表3] 東京圏分譲マンションの地域別供給戸数推移、平均販売価格推移
※東京23区/東京都下・神奈川県/埼玉県・千葉県の3区分

【供給戸数】

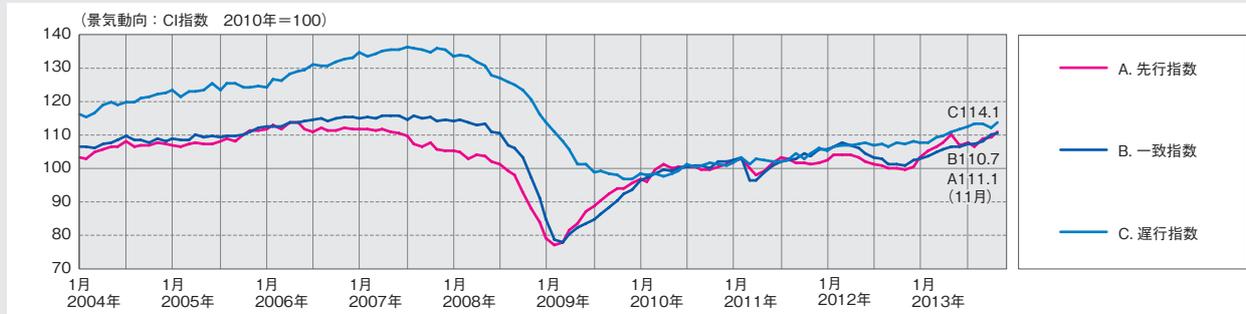


【平均販売価格】



■ 景気の動向 (全国)

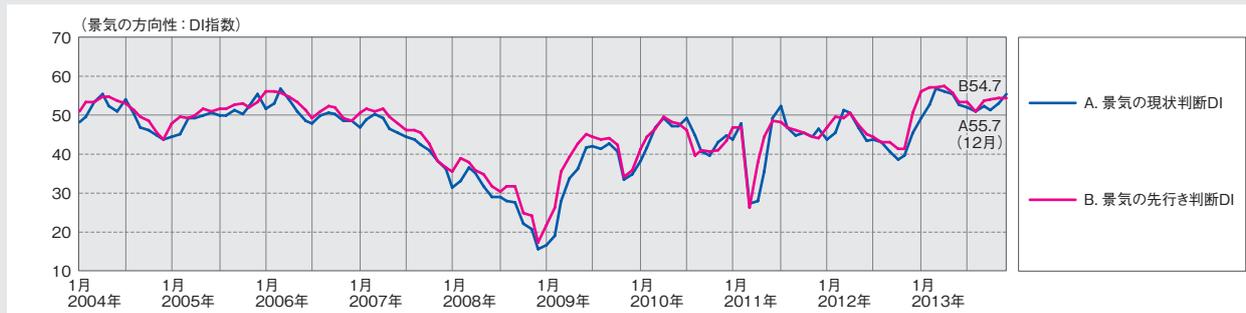
図1 景気動向指数



注: 図の指数は第10次改定の値。

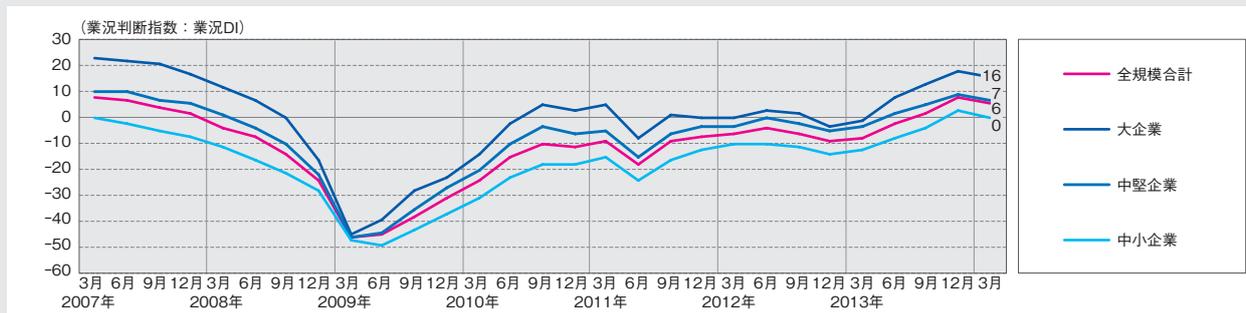
データ出所: 内閣府「景気動向指数」

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。2014年3月は、2013年12月調査時点の「先行き」の値。

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

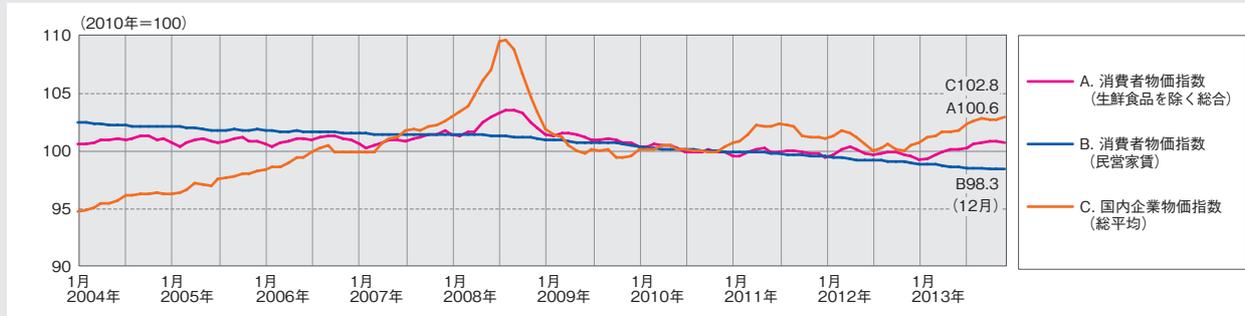
: 景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気方向性を示す指数。
(DI指数: 50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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）

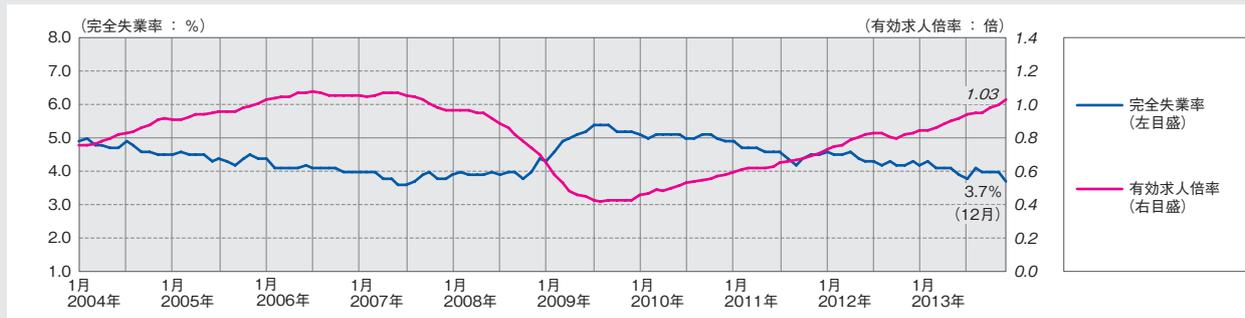
図4 物価指数



注：国内企業物価指数の12月は速報値。

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(12月は速報値)。

データ出所：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



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

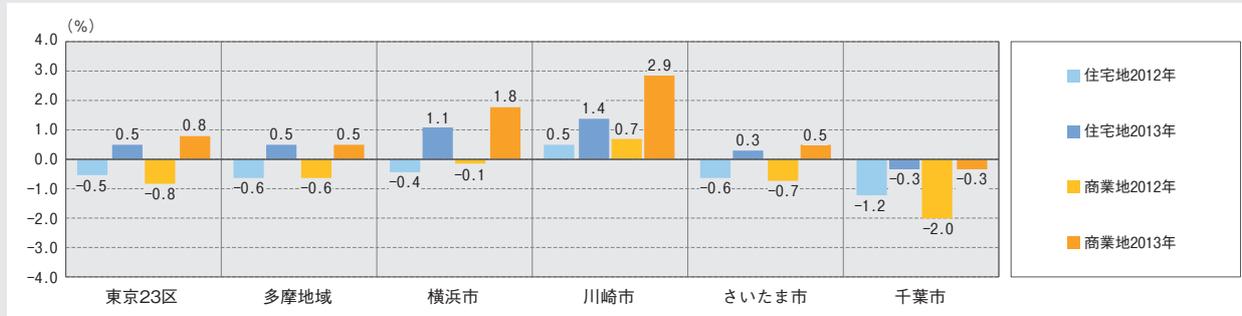
【データ概要】

- | | |
|---|---|
| 図4 消費者物価指数
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
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。
：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

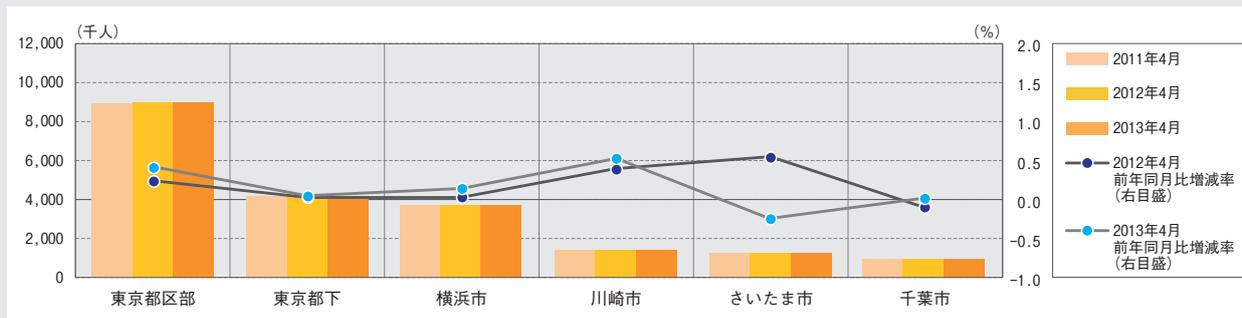
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

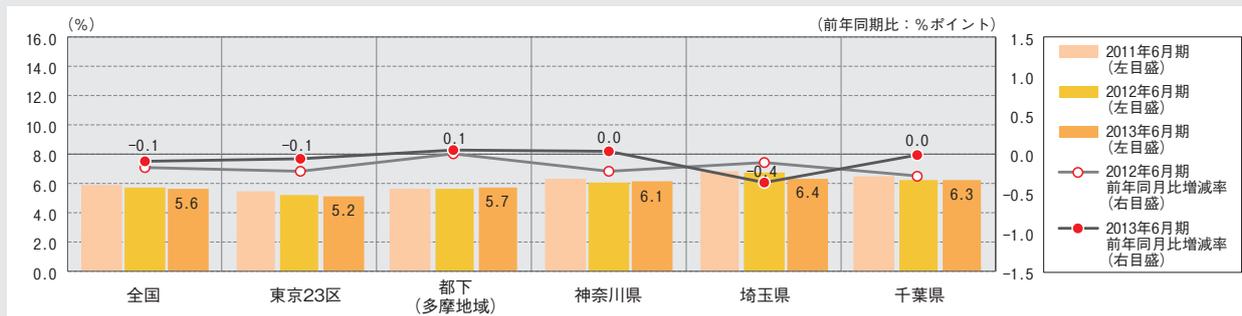
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」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2013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(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

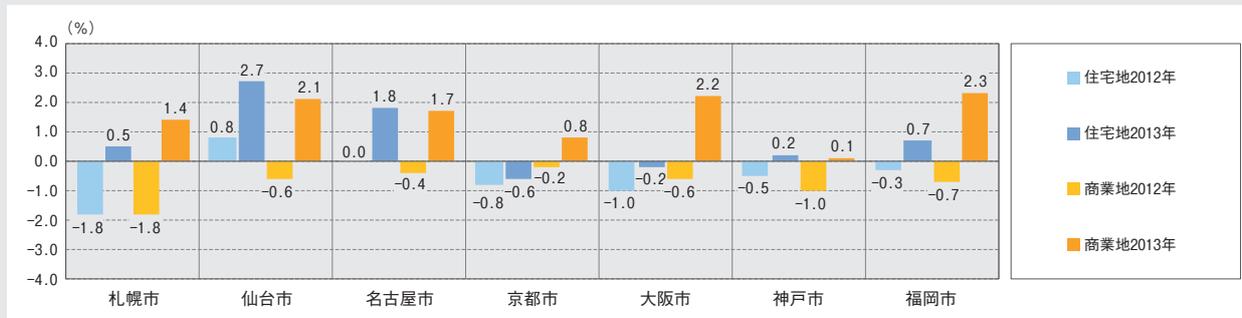
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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)

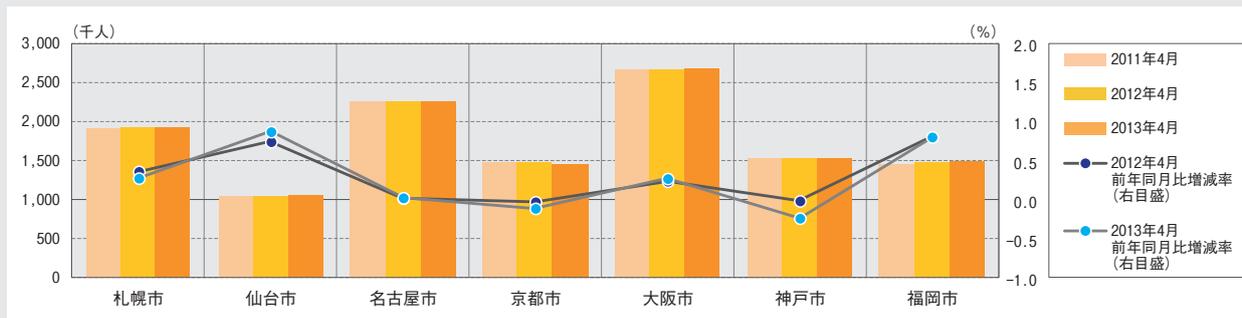
図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

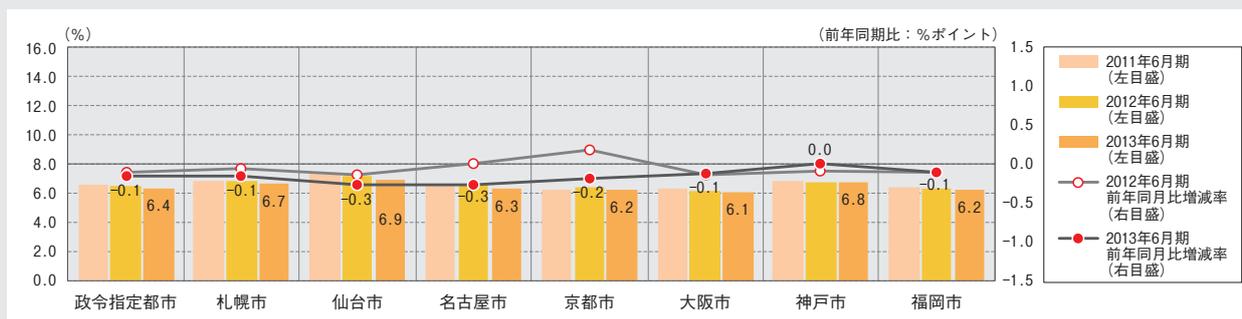
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」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2013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(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。

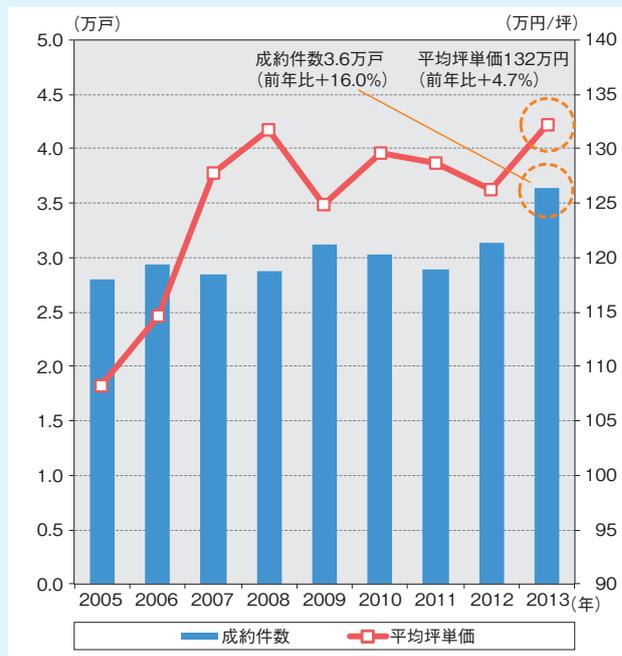
中古マンション市場の動向(2013年 東京圏)

2013年の東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の中古マンション市場では、成約増、価格上昇が顕著にみられました。

成約件数は3.6万戸で、前年比16%増加しました。2.8~3.2万戸で推移してきたこれまでの水準から大幅に増加し、2005年以降で最高水準となりました。

また2013年の平均坪単価は132万円/坪で、前年比4.7%上昇しました。リーマンショック以降130万円/坪を切る水準で推移してきましたが、2008年の水準を上回り、2005年以降で最も高い水準となりました。

東京圏の中古マンション成約件数、平均坪単価

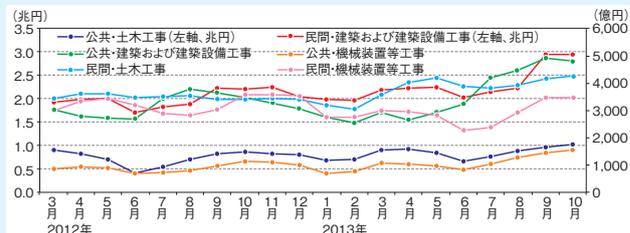


データ出所：東日本不動産流通機構「月例速報 Market Watch」

[訂正とお詫び]

- 不動産マーケットレポート2014年1,2月合併号に誤りがありました。訂正してお詫び申し上げます。
- 訂正内容：2014年1,2月合併号 p.3
元請受注額の増加率について、民間向け建築工事65.5%を21.5%に、公共向け建築工事53.3%を19.0%に、公共・土木工事51.1%を18.8%に、それぞれ訂正します。また、図表9を右図のように訂正いたします。

[図表9] 建設工事の元請受注額の推移(3か月後方移動平均)



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

不動産マーケットレポート 2014.3

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産企画部

〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1

<http://www.mizuho-tb.co.jp/>

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

※本資料の全部または一部の無断複製・無断転載を禁じます。

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/>