

8

August, 2014

# 不動産マーケットレポート

- 首都圏中古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
- 首都圏・東京都の中古マンション  
成約㎡単価の比較 . . . . . 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  
下山田 英介 TEL.03-3274-9079 (代表)

# 首都圏中古マンション市場の動向

首都圏中古マンション市場は、新規登録件数が2012年1-3月期をピークに減少傾向で推移する一方、成約件数が2011年10-12月期以降2014年1-3月期まで10期連続して前年同期を上回り高水準で推移してきたことなどから、2013年3月末以降在庫件数が大幅に減少しています。また、成約件数のうち東京都の占める割合が拡大したことにより、成約㎡単価の上昇が続いています。

## ●首都圏中古マンションの在庫件数が大幅に減少

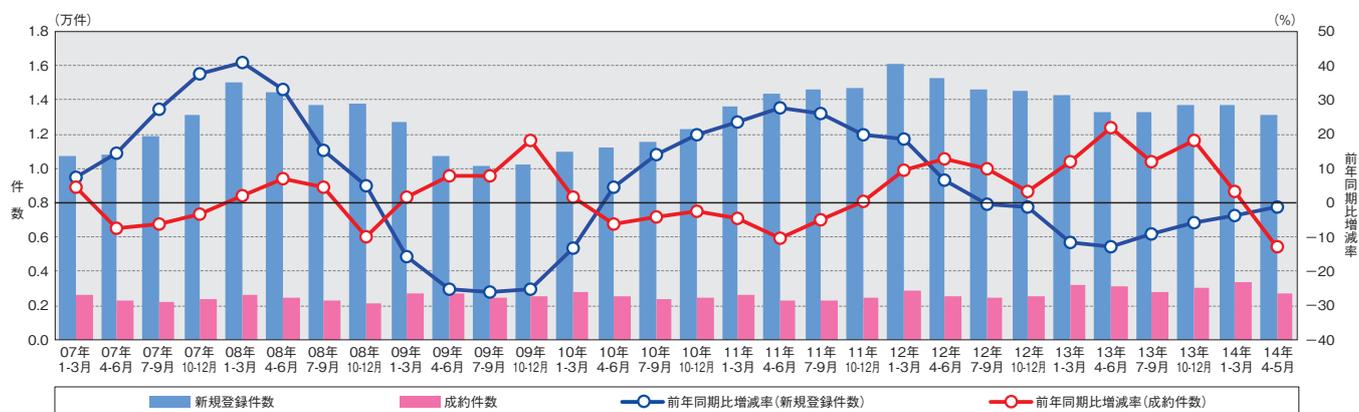
首都圏<sup>※1</sup>の中古マンション新規登録件数<sup>※2</sup>は、2012年1-3月期<sup>※3</sup>の16,130戸をピークに減少傾向で推移していますが、前年同期比は2013年4-6月期の-12.9%を底に減少幅が縮小し、2014年4-5月期の減少率は-1.3%まで改善しています。一方、成約件数は2011年10-12月期以降2014年1-3月期まで10期連続して前年同期を上回りましたが、前年同月比は2014年1-3月期は3.4%まで縮小、2014年4-5月期には減少(-12.9%)に転じています(図表1)。

中古マンションの在庫件数は、2010年6月末以降増加が続き、2012年は各期末とも4万5千件を上回っていました。しかし、新規登録件数の減少と成約件数が高水準

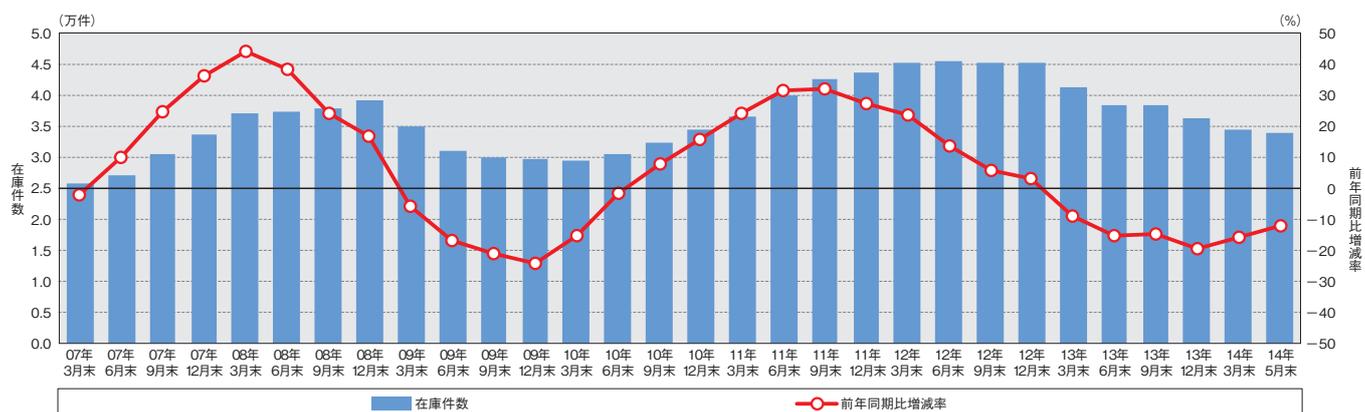
で推移してきたことなどから、在庫件数は2013年3月末以降大幅に減少しています。特に、2013年6月末以降は前年同期比-15%~-20%で推移し、2014年5月末は3万4千件を下回りました(図表2)。

- ※1：首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
- ※2：新規登録件数：当該月に新たに東日本レインズ(公益財団法人東日本不動産流通機構が運営している、会員不動産会社間の物件情報のためのコンピューターネットワークシステム)に登録された物件情報の件数。
- ※3：図表1、3~6は、公益財団法人東日本不動産流通機構の各月データに基づき、都市未来総合研究所が四半期毎に平均を算出した(2014年4-5月期は2ヶ月の平均)。図表2の在庫件数は、公益財団法人東日本不動産流通機構が公表した当該月末時点の在庫件数。

図表1 首都圏中古マンションの新規登録件数、成約件数の推移



図表2 首都圏中古マンション在庫件数の推移



データ出所：図表1,2とも公益財団法人東日本不動産流通機構「Market Watch」

## ●中古マンション成約単価が前年同期比6期連続上昇

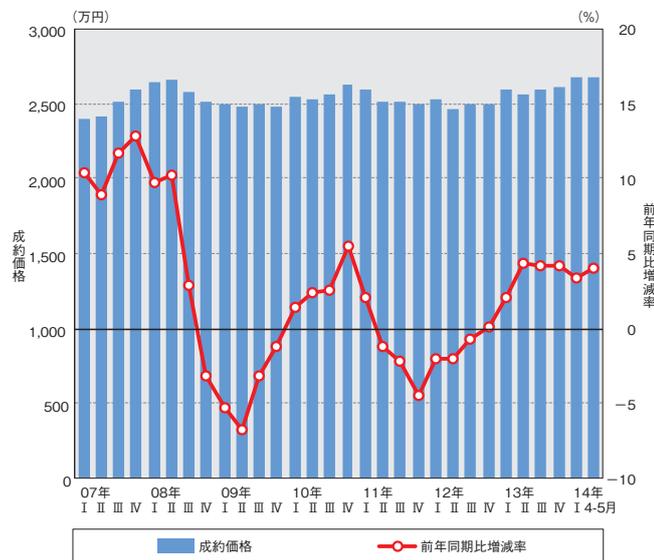
1件当たり成約価格は、前年同期比が2012年10-12月期から上昇に転じ、2013年4-6月期以降は4%前後で推移しています(図表3)。一方、1件当たり成約面積は、2012年7-9月期は65.8㎡ありましたが、その後減少傾向で推移しており、前年同期比も2013年4-6月期以降減少が続いています(図表4)。成約㎡単価は、2013年1-3月期以降6期連続で前年同期を上回っています。2014年4-5月期は41.9万円/㎡となり、リーマンショック前の高騰期の額を上回りました(図表5)。

首都圏中古マンションの成約件数のうち東京都が占める割合は、2010年7-9月期は44.5%でしたが、その後は増加傾向で推移しており、2012年10-12月期以降は48%を上回っています(図表6)。

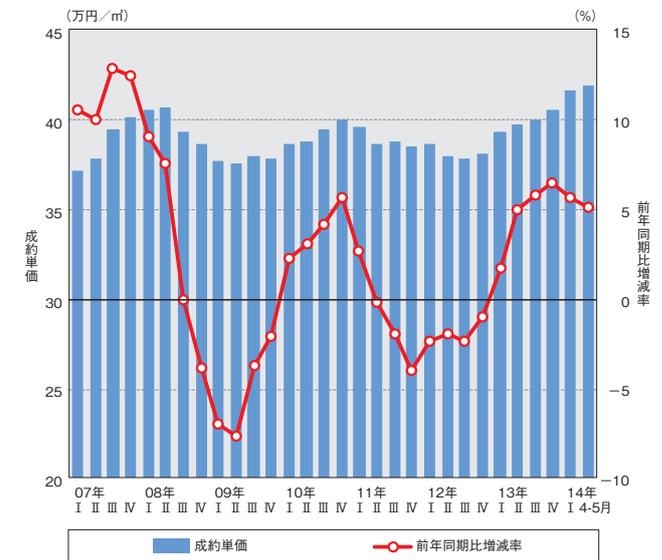
首都圏の中で比較的地価が高く、価格や単価も高い物件が多いとみられる東京都(本資料巻末8ページ参照)の成約件数の占める割合が拡大していることが、成約単価の上昇に寄与したと考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘)

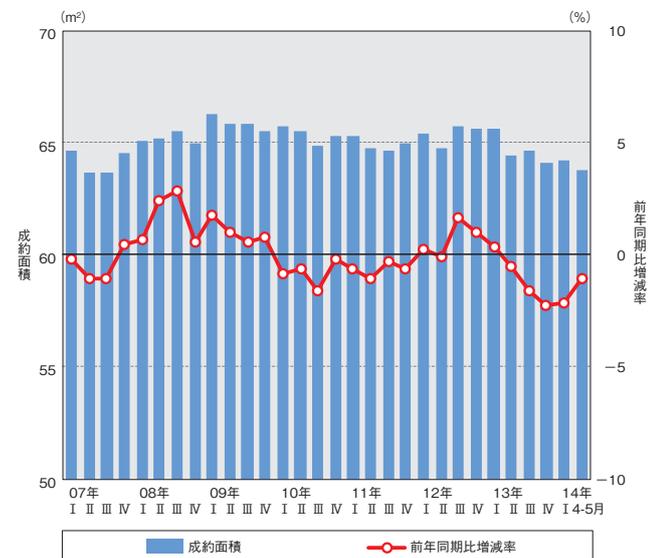
図表3 首都圏中古マンション1件当たり成約価格の推移



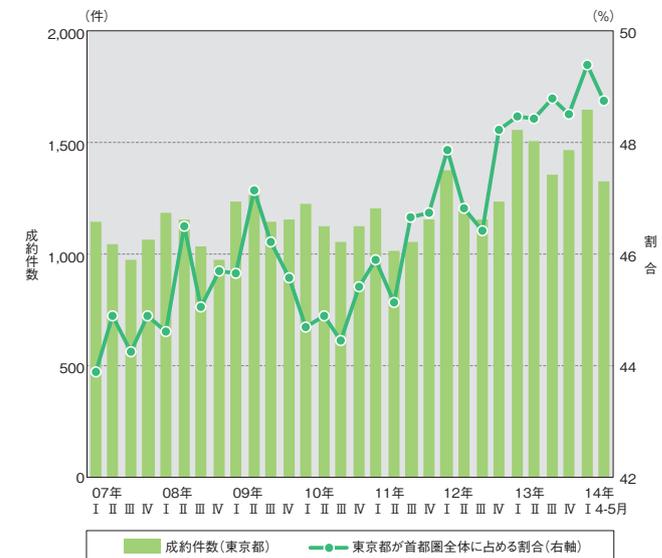
図表5 首都圏中古マンション成約㎡単価の推移



図表4 首都圏中古マンション1件当たり成約面積の推移



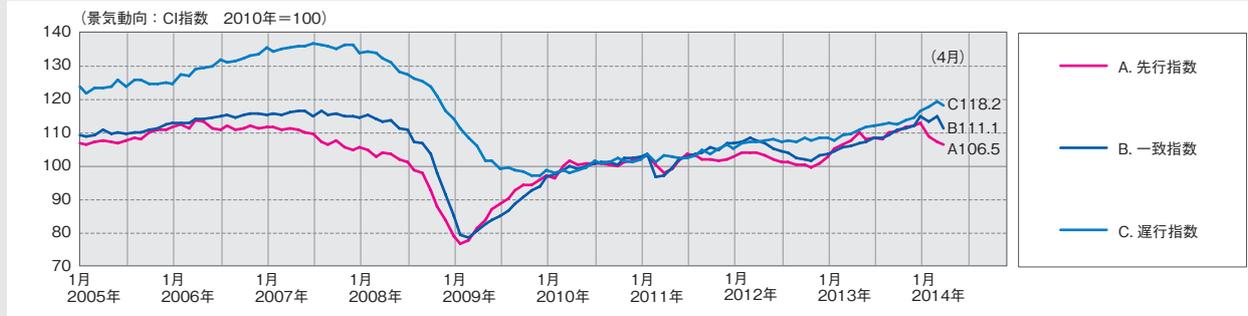
図表6 東京都中古マンション成約件数の推移



データ出所：図表3～6とも公益財団法人東日本不動産流通機構「Market Watch」  
(I II III IVは1-3月 4-6月 7-9月 10-12月の各期を示す。)

## ■ 景気の動向 (全国)

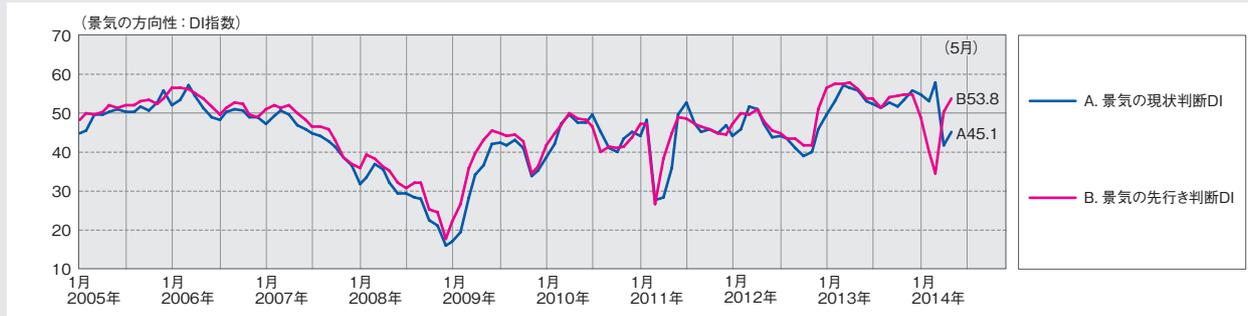
### 図1 景気動向指数



注：図の指数は第10次改定の値。

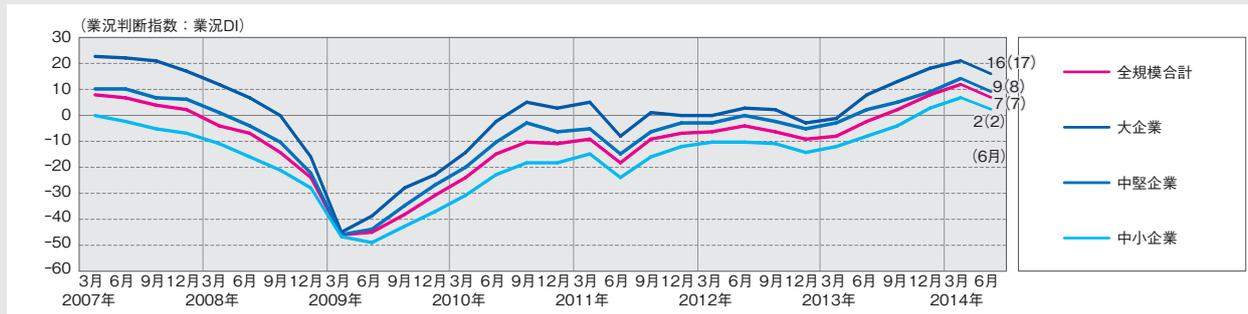
データ出所：内閣府「景気動向指数」

### 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。  
( )内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値(本稿は9月を対象とする予測値)。

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

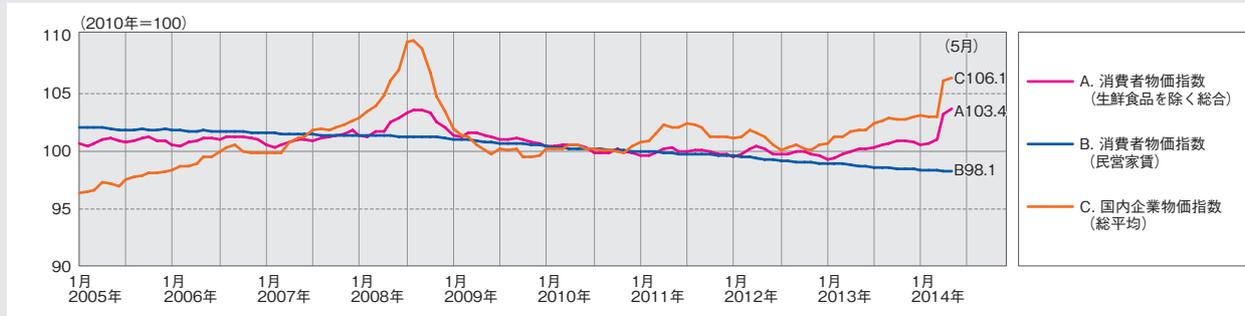
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。  
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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）

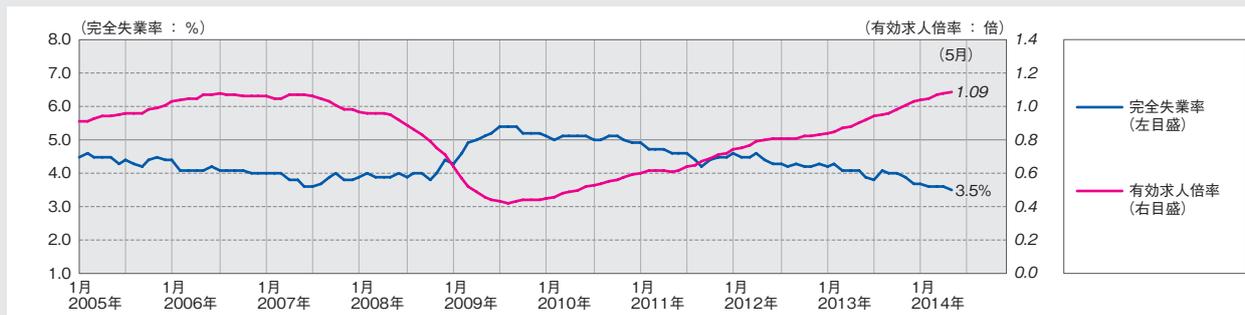
### 図4 物価指数



注：国内企業物価指数の5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(5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】

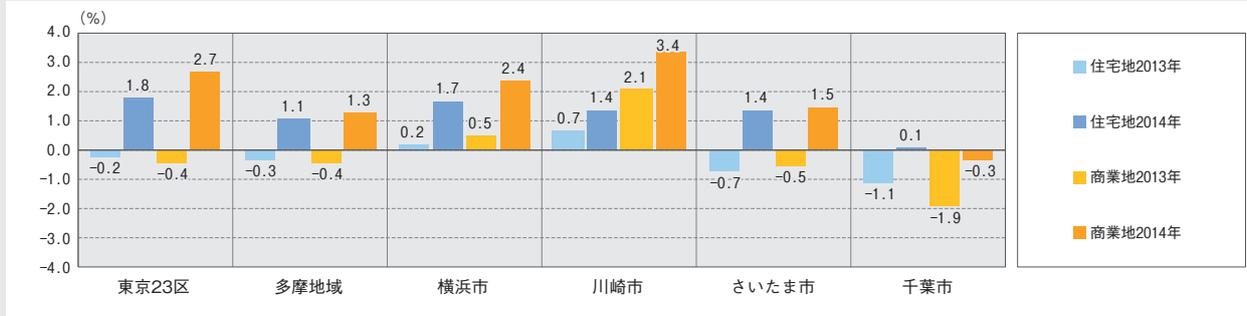
- |   |   |
|---|---|
| 図4 消費者物価指数<br>国内企業物価指数  | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。<br>：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。  |
| 図5 完全失業率<br>有効求人倍率  | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。<br>：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。  |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン<br>都市銀行住宅ローン(変動)<br>長期プライムレート<br>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)<br>：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。<br>：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。<br>：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2014年7月1日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

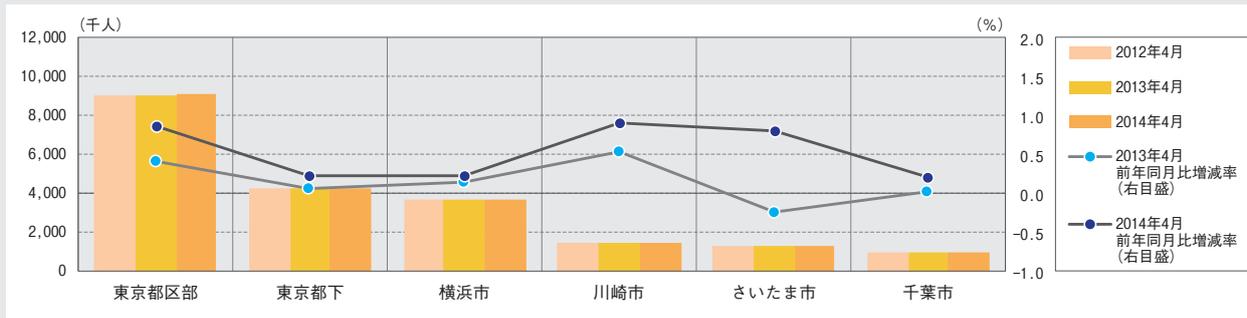
図1 用途別平均地価(公示価格の前年比)



注：各年1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「地価公示」

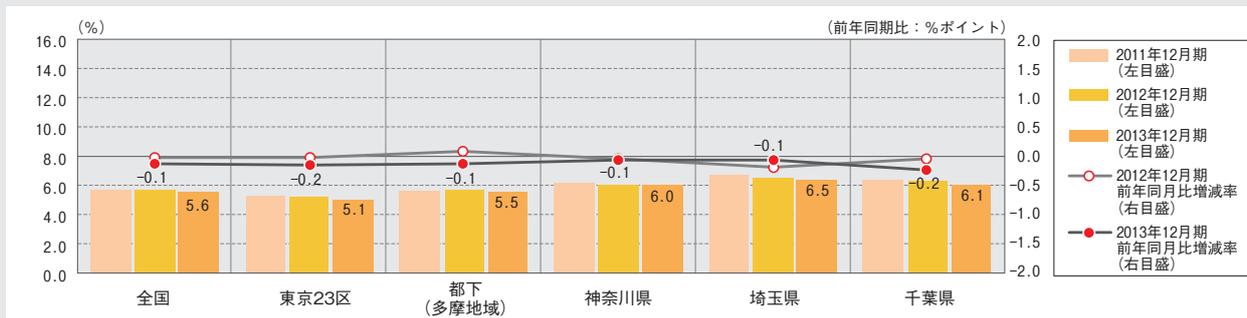
図2 総人口の推移



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2013年12月期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 (公示価格)

：「地価公示」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規準となる等により、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格を示すもの。

図2 総人口

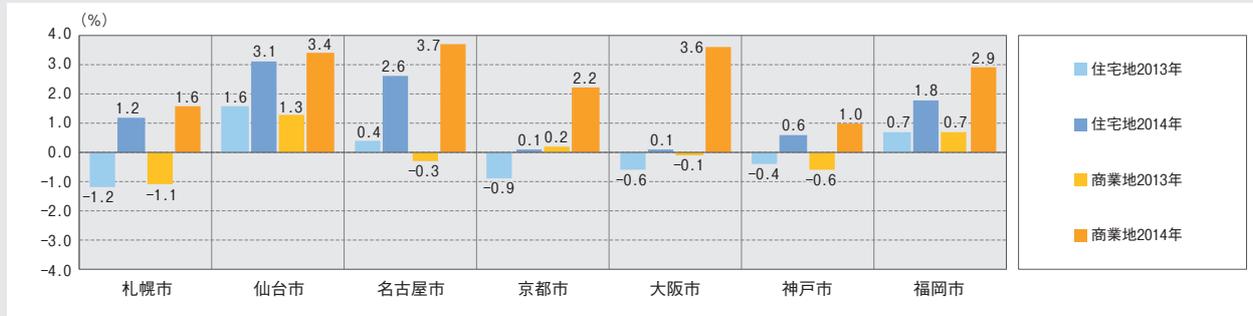
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。  
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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)

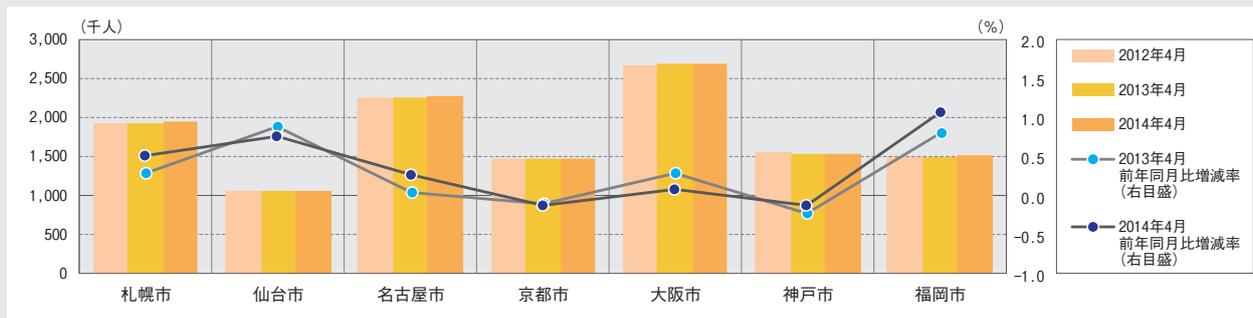
図4 用途別平均地価(公示価格の前年比)



注：各年1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「地価公示」

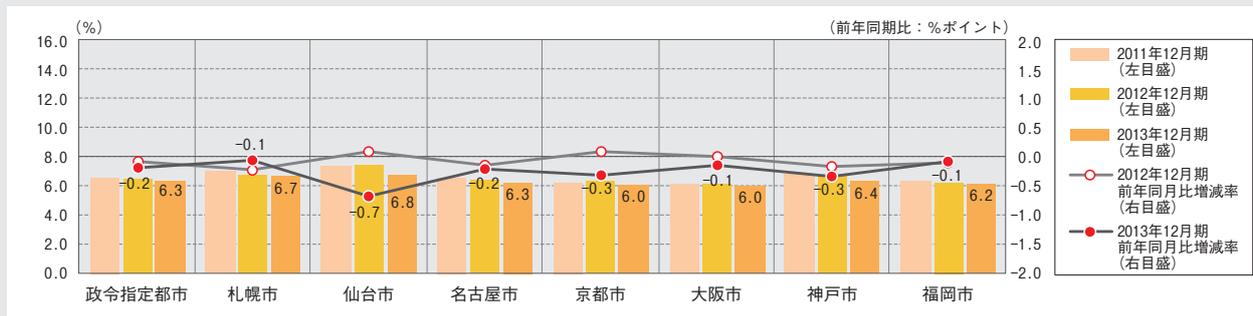
図5 総人口の推移



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2013年12月期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(公示価格)

：「地価公示」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規準となる等により、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格を示すもの。

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2014年7月1日時点で入手できたデータに基づき作成

## 首都圏・東京都の中古マンション成約㎡単価の比較

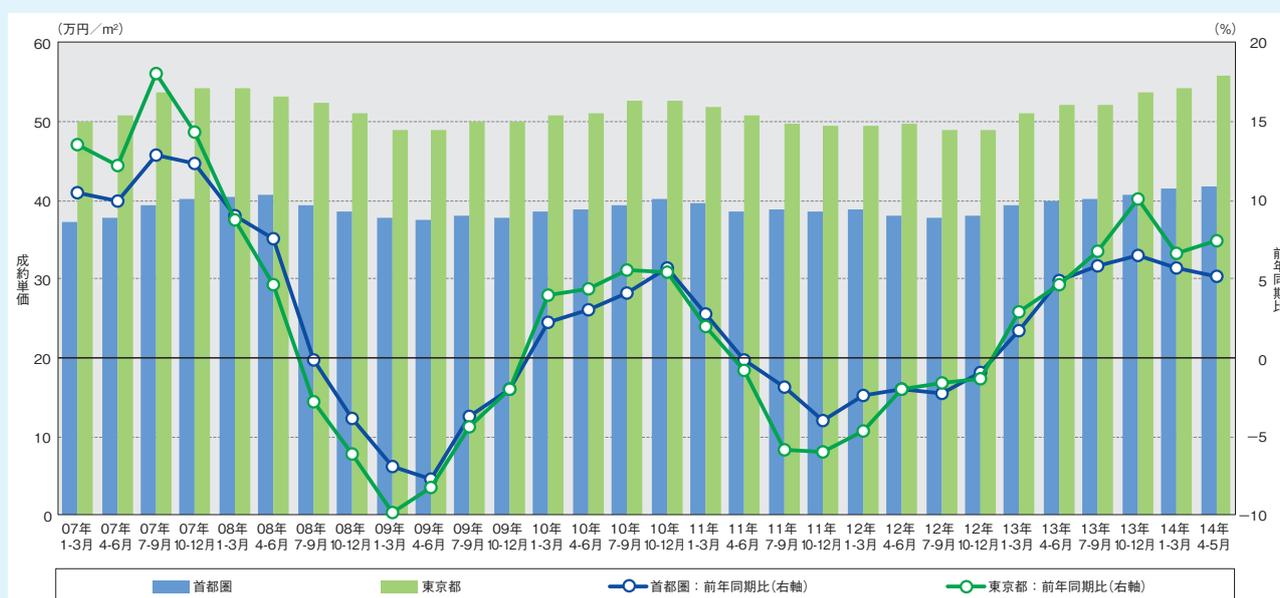
本資料3ページで、首都圏中古マンション成約㎡単価上昇の要因の一つとして、「首都圏の中で比較的単価が高く、価格や単価も高い物件が多いとみられる東京都の成約件数の占める割合が拡大していること」を挙げました。

東京都の中古マンションの成約㎡単価は、ほぼ50万円/㎡前後で推移しています。2013年1-3月期<sup>※1</sup>以降は上昇傾向が続き、2014年4-5月期は約56万円/㎡に達し、リーマンショック前の高騰期を上回りました。首都圏の成約㎡単価も動きとしては東京都と同様ですが、単価は東京都の74%~78%の水準にとどまり、2014年4-5月期は75%の水準（東京都が首都圏の1.33倍）でした。この㎡単価水準の差により、東京都物件の成約件数割合が増加すると、首都圏全体の成約㎡単価の上昇に影響したことがわかります。

成約㎡単価の前年同月比も、東京都と首都圏は似た動きをしていますが、上昇と下落の変動幅はいずれも東京都の方が大きくなる傾向があるという特徴が表れています。

※1：公益財団法人東日本不動産流通機構の各月データに基づき、都市未来総合研究所が四半期毎に平均を算出した。  
(2014年4-5月期は2ヶ月の平均)

### ■首都圏・東京都の中古マンション成約㎡単価の推移



データ出所：公益財団法人東日本不動産流通機構「Market Watch」

## 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 2014.8

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1

<http://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。

本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。