

12

December, 2014

不動産マーケットレポート

- 消費税増税後の東京圏分譲マンション
市場の概況 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
- 消費税増税後も東京圏分譲マンションの
契約率は好調水準だがやや低下 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
金子 伸幸 TEL.03-3274-9079 (代表)

消費税増税後の東京圏分譲マンション市場

消費税増税や建築費の上昇等、近年の分譲マンション市場を取り巻く環境は大きく変化しています。東京圏^{※1}における分譲マンションの2013年1月以降の発売状況(新規発売戸数、着工戸数)と販売状況(契約率、平均単価)を概観します。

●消費税増税以降の新規発売戸数は弱含みで推移

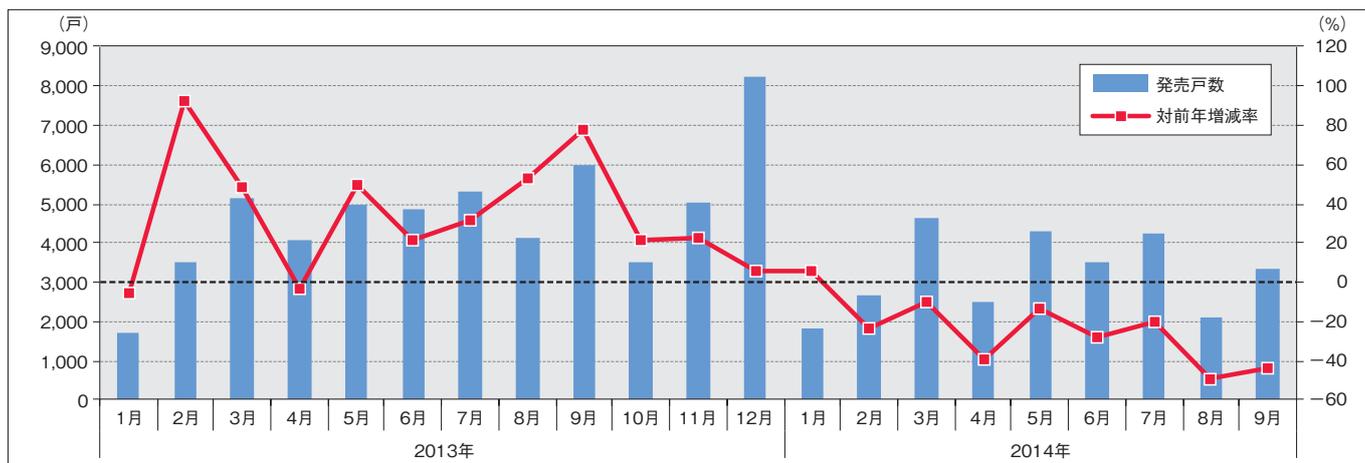
2013年1月から2014年1月にかけて、東京圏における分譲マンションの月間新規発売戸数は概ね前年比増加で推移していましたが、2014年2月以降は減少に転じました[図表1]。

消費税増税前の駆け込み需要の取り込みを図る等により、新規発売戸数は2013年末にかけて前年比増加しました。しかしながら、2014年4月の新規発売戸数は前年比40%弱の減少と大幅に落ち込み、直近まで減少が続いています。この背景としては、①着工戸数の減少

(図表2)に加えて、②前年の駆け込み発売の反動、③販売価格の高騰や駆け込み需要の反動を懸念した売り控えなどの要因が考えられます。

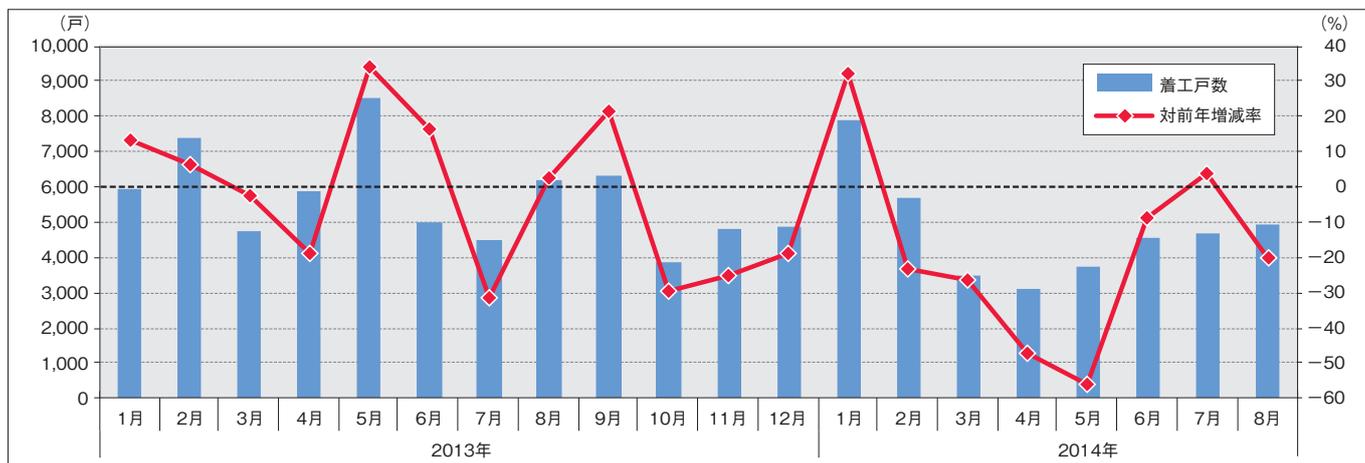
※1: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

[図表1] 東京圏における分譲マンション新規発売戸数・対前年増減率



データ出所: 株式会社不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」

[図表2] 東京圏における分譲マンション着工戸数・対前年増減率



データ出所: 国土交通省「建築着工統計調査」

の概況

●東京23区では平均単価の上昇と契約率の上昇が同時進行

東京圏3エリア(「東京23区」「都下・神奈川」「埼玉・千葉」)の契約率は、いずれも2008年、2009年頃から2011年頃まではほぼ一貫して上昇傾向にありました[図表3][図表4]。その後は「東京23区」が直近まで上昇を続けているのに対し、「都下・神奈川」は横ばい、「埼玉・千葉」は低下傾向にあります。2014年に限れば、「埼玉・千葉」では2Q^{*2}から3Q^{*2}にかけて約15%ポイントの大幅低下、「都下・神奈川」では1Q^{*2}から2Q^{*2}にかけて約5%ポイントの低下がみられます。

戸当たり平均単価の動きをエリア別にみると、2009年以降「東京23区」では平均単価の増減が契約率の動きに連動しています。好立地の物件に対して需要が旺盛であること、高価格帯の優良物件であっても取得が可能な

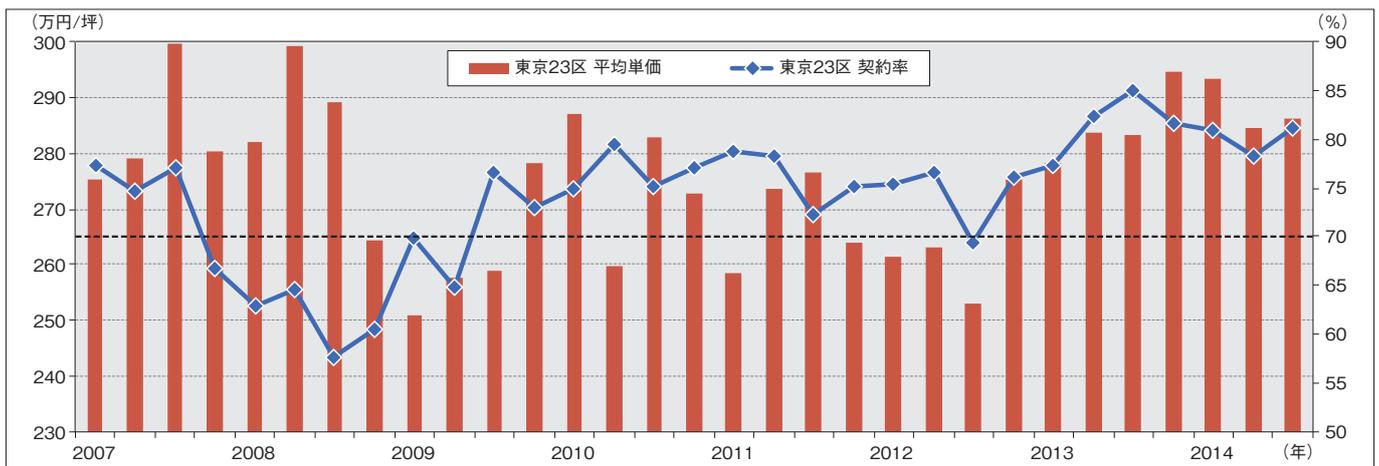
富裕層や外国人投資家等の幅広い需要の存在がうかがえ、高い契約率を維持できるのは、こうした需要に裏付けられた結果と思われます。

戸当たり平均単価は「都下・神奈川」「埼玉・千葉」も上昇傾向にありますが、特に「埼玉・千葉」では2014年に入って顕著な上昇がみられます。これは建築費の上昇が顕在化し、販売価格に占める建築費の割合が高い同エリアで顕著に反映されたことが背景と考えられます。契約率の大幅低下は、価格上昇の結果生じたものと考えられます。

※2:1Q、2Q、3Qは第1、第2、第3四半期

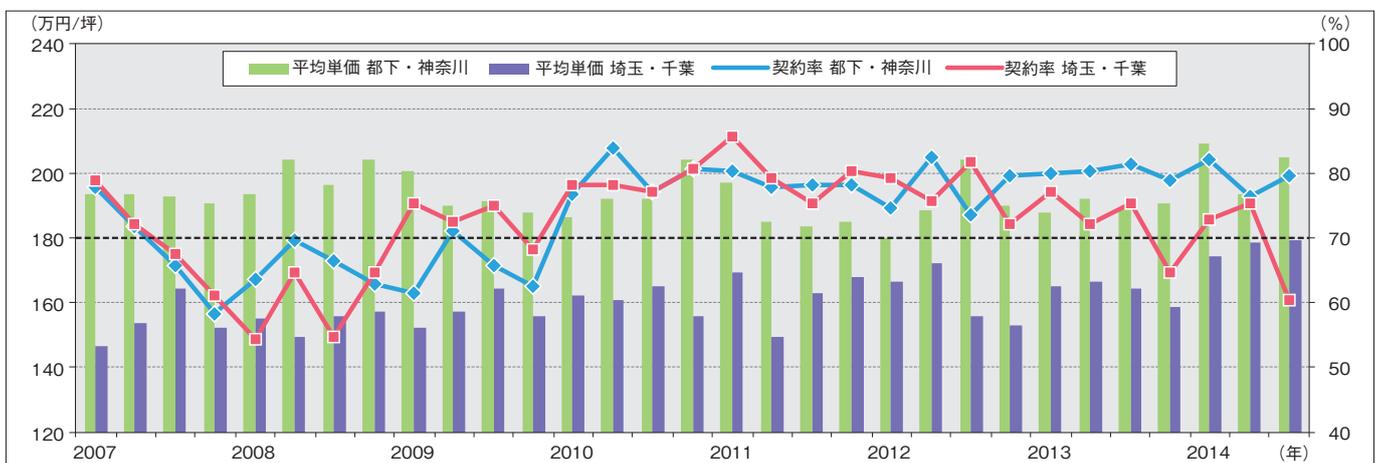
(以上、都市未来総合研究所 出塚 哲也)

[図表3] 東京23区エリアの契約率と平均単価の推移



データ出所: 株式会社不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」

[図表4] 都下・神奈川エリアと埼玉・千葉エリアの契約率と平均単価の推移

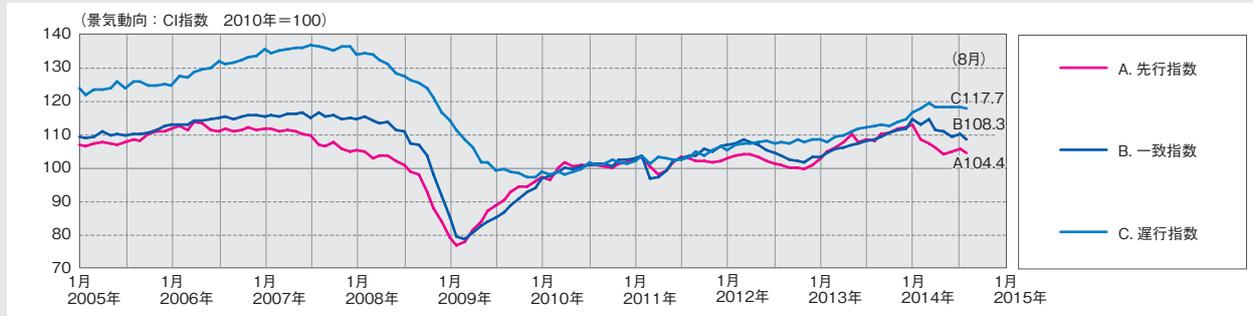


(注) 図表3、図表4の平均単価と契約率は、各エリア毎の各月データを元に、加重平均を算出した。

データ出所: 株式会社不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」

■ 景気の動向 (全国)

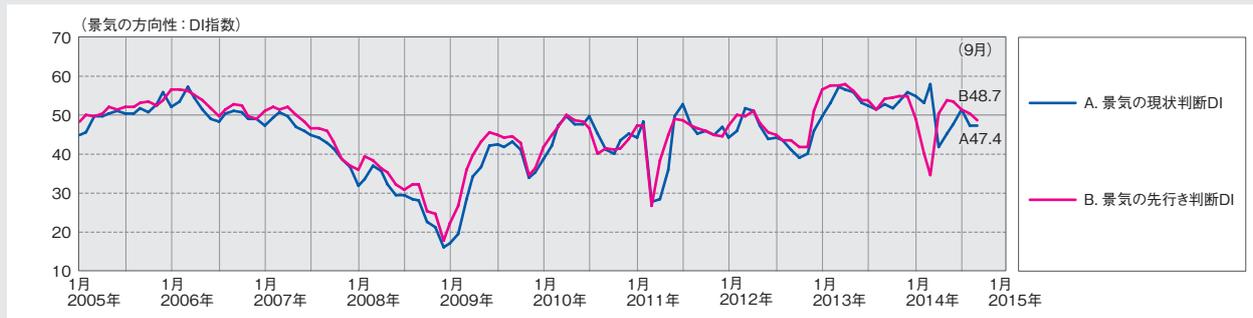
図1 景気動向指数



注：図の指数は第10次改定の値。

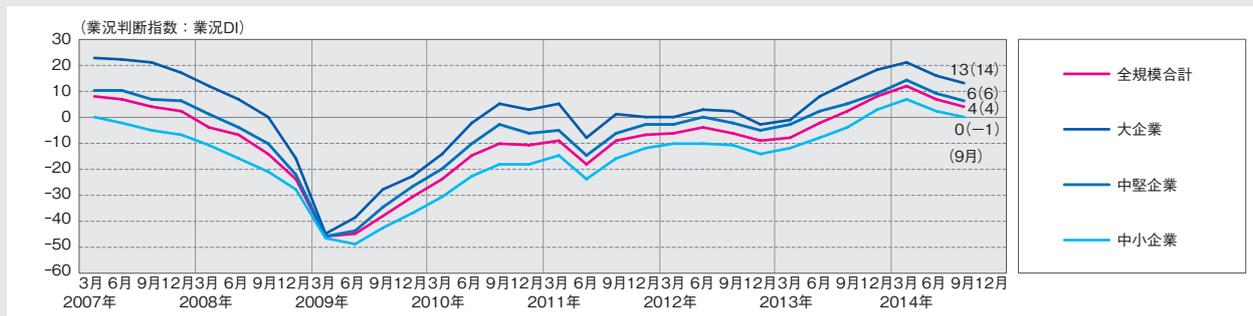
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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12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

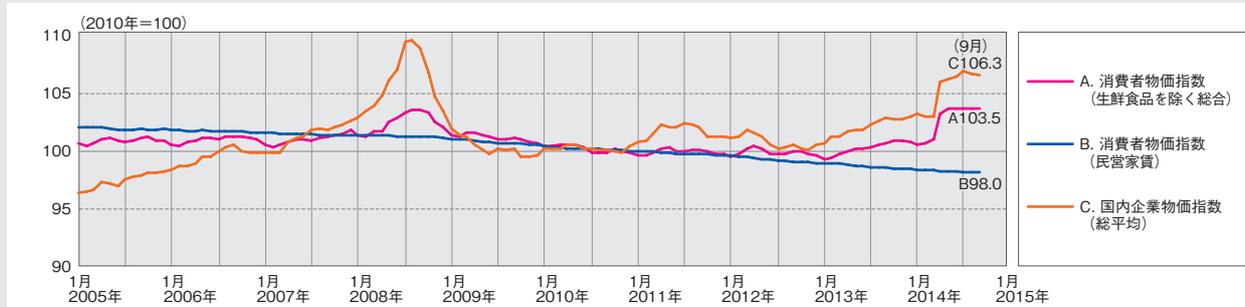
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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9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（9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】

- | | |
|---|---|
| <p>図4 消費者物価指数
国内企業物価指数</p> | <p>：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。</p> |
| <p>図5 完全失業率

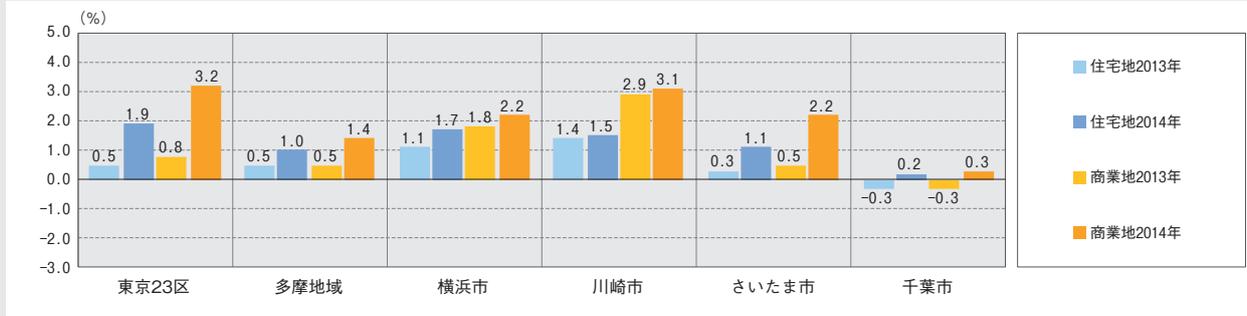
有効求人倍率</p> | <p>：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。</p> |
| <p>図6 長期固定金利型住宅ローン
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り</p> | <p>：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：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。</p> |

注記：図1から図6はいずれも2014年11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

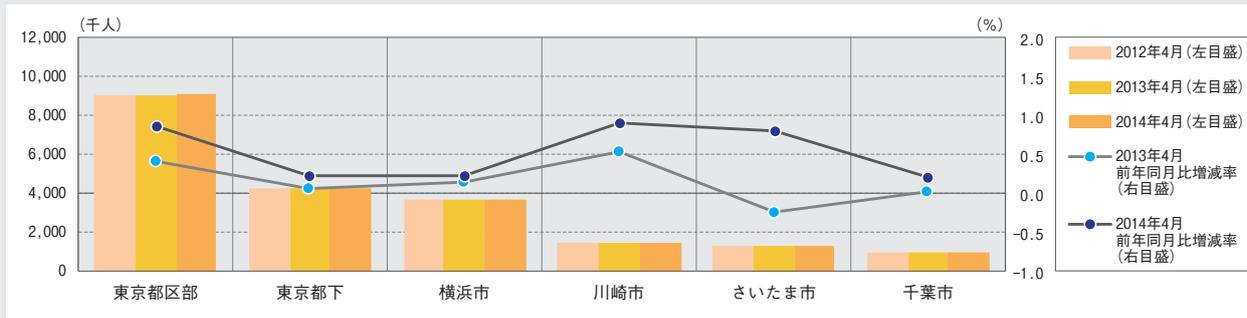
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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」

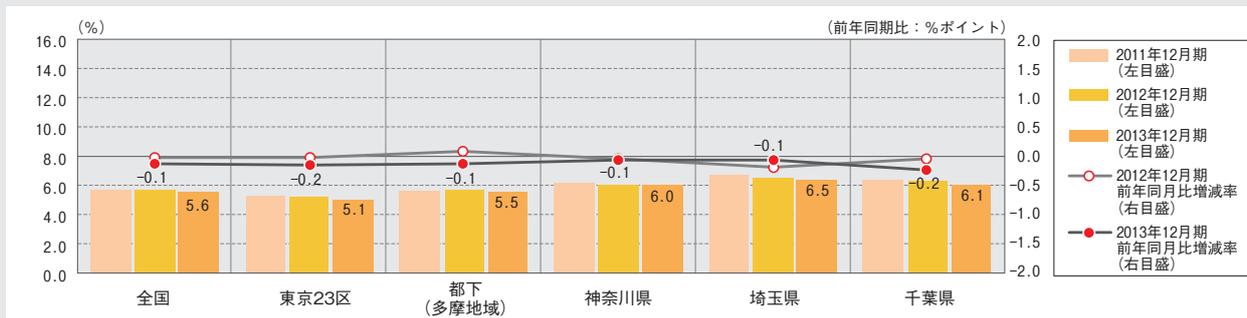
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」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 (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)

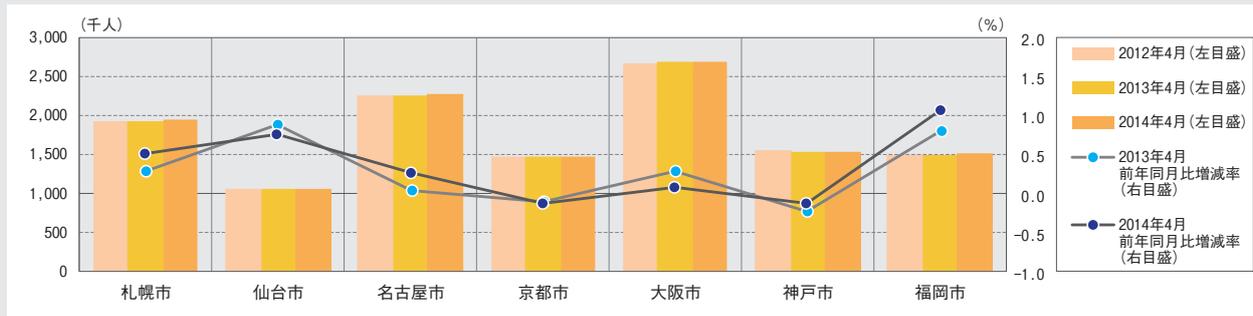
図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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」

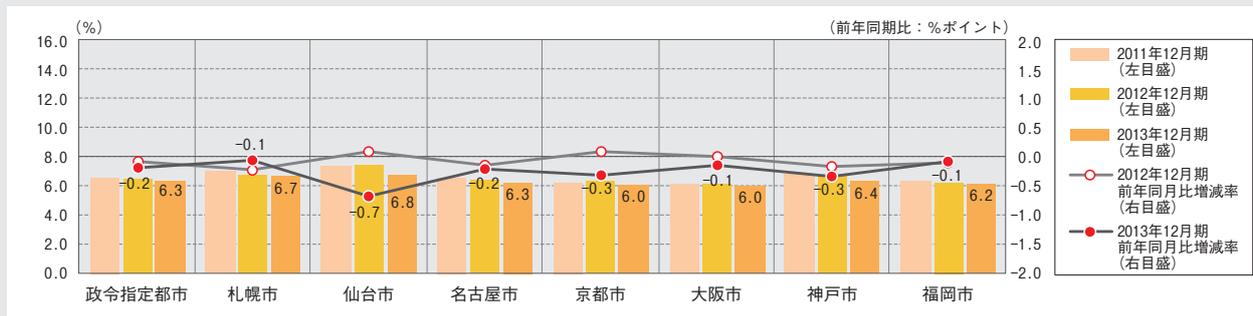
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」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(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。

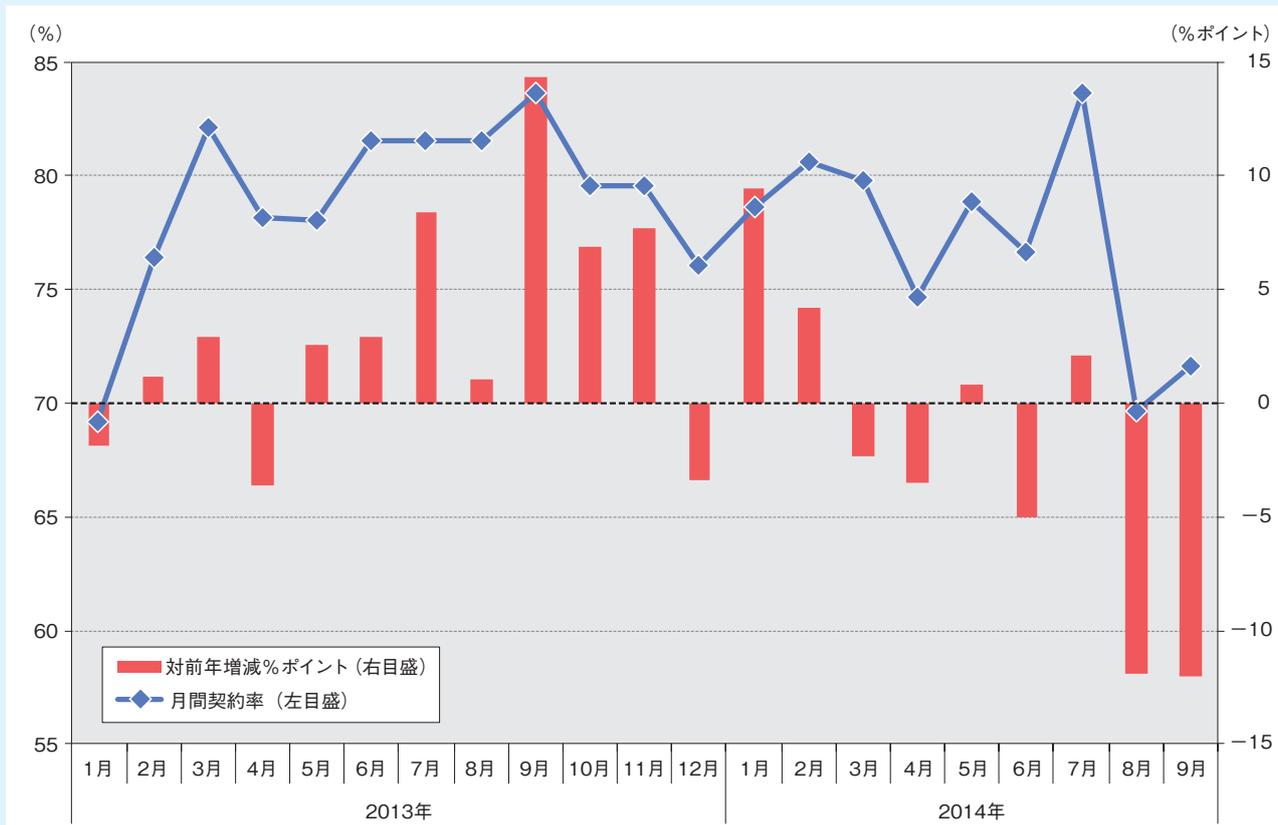
注記：図1から図6はいずれも2014年11月1日時点で入手できたデータに基づき作成

消費税増税後も東京圏分譲マンションの契約率は好調水準だがやや低下

東京圏における分譲マンションの契約率は、2013年2月から2014年7月にかけて75～85%と極めて高い水準にありました。8月、9月には対前年比10%ポイント超の大幅な低下となりましたが、契約率は良好とされる70%超を概ね維持しています。

分譲マンションの平均単価は、建設労務費や建築資材価格の高騰といった要因と消費税増税等の影響により概ね上昇傾向で推移しており(p.3図表3、4)、今後の契約率への影響が懸念されるどころです。

■東京圏における分譲マンションの契約率・対前年増減%ポイント



データ出所：株式会社不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」

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 2014.12

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。