

8

August, 2015

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
- 首都圏中古マンション
新規登録物件・成約物件の比較 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
金子 伸幸 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の成約件数は2013年に大幅増加し、その後前年同月比で減少が続きましたが、2015年4月から増加に転じています。新築マンションとの価格差の拡大や新規登録件数の増加など、中古マンションの成約件数が増加する条件は揃っていると考えられます。

●成約件数は2013年に大幅増加。その後減少が続いたが直近は前年同月を上回る

首都圏^{※1}中古マンションの新規登録件数^{※2}は、世界金融危機後の2009年、2010年を除き増加傾向で推移し、2012年には18.2万件弱まで増加しました(図表1)。2013年、2014年は前年比で減少が続きましたが、2015年に入ってから5か月連続で前年同月を上回っており、かつ増加率が上昇傾向で推移しています(図表2)。

一方、成約件数はわずかながら増加傾向で推移してきており、特に2013年は大きく増加し36,432戸(前年比16%増加)でした(図表1)。2013年は新築マンションの価格が上昇し、中古マンション価格の割安感が強まったこと、消費増税を前に新築マンション供給が増加し、買換

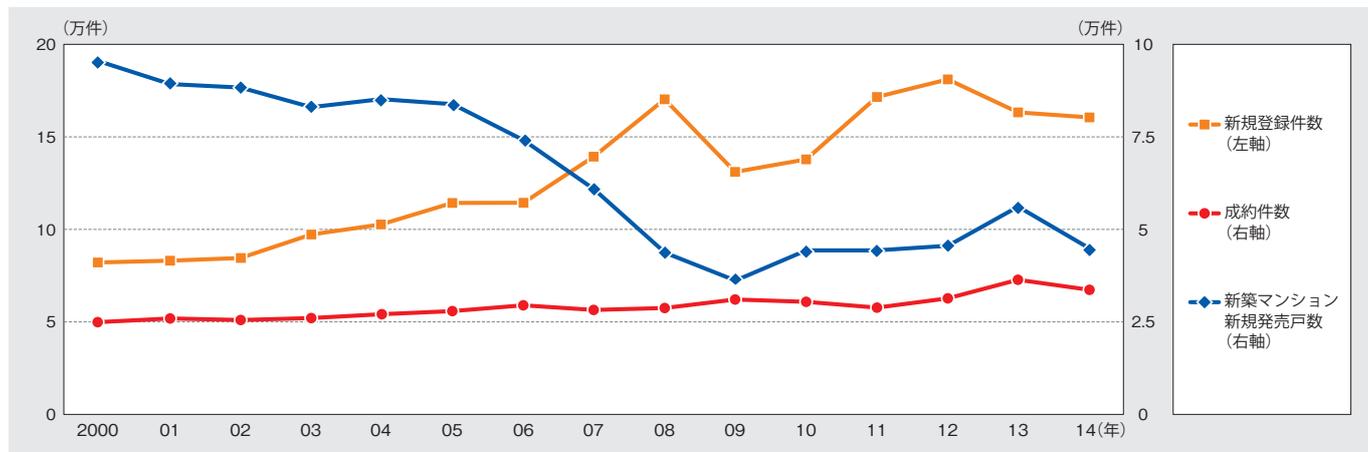
えのための売却が大幅増加につながったことなどが考えられます。

しかし、2014年に入ると、前年の大幅増加の反動などから、成約件数の前年同月比の増加幅が低下し、4月には減少に転じました。以後、前年同月比減少の月が12か月連続しましたが、2015年4月には増加に転じ、5月は14%増加しました(図表2)。

※1 首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

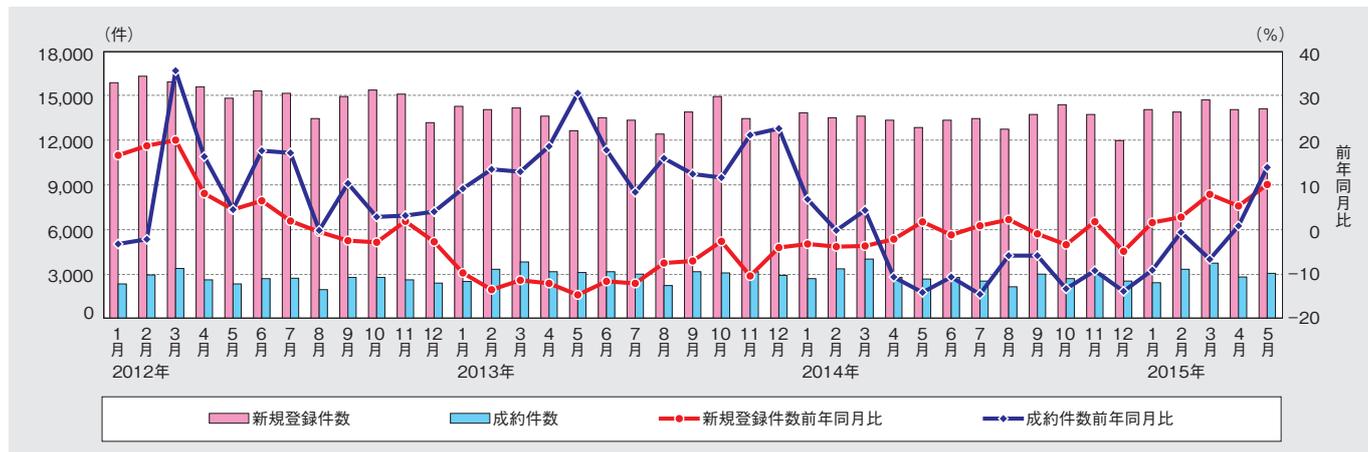
※2 新規登録件数：当該月に新たに東日本レインズ(公益財団法人東日本不動産流通機構)が運営している、会員不動産会社間の物件情報のためのコンピューターネットワークシステムに登録された物件情報の件数。

[図表1] 首都圏中古マンション新規登録件数・成約件数、新築マンション新規発売戸数の推移



データ出所：公益財団法人東日本不動産流通機構「Market Watch」、(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」

[図表2] 首都圏中古マンション新規登録件数・成約件数の推移



データ出所：公益財団法人東日本不動産流通機構「Market Watch」

●成約価格は2013年1月以降前年同月比の上昇が続く

首都圏中古マンションの成約価格の前年同月比は、2013年1月以降29か月上昇が続いています。特に、都心3区^{※3}の中古マンション成約価格の上昇が顕著で、2013年10月以降は5千万円前後で推移し、2015年2月以降は5千4百万円前後の高価格が続いています(図表3)。景気の回復に伴う実需の増加に加え、富裕層や外国人投資家、相続対策を目的とした資産家層による取得増加が要因の一つとして考えられます。

中古マンション成約価格と新築マンション価格の前年比は同様の動きをしており、世界金融危機後も、ともに2009年～2012年まで上げ下げしながら、横ばい傾向で推移していました。しかし、2013年に新築マンション価格が大幅上昇したことから、中古マンション価格と新築マンションの価格差が拡大(図表4)し、前述のように成約件

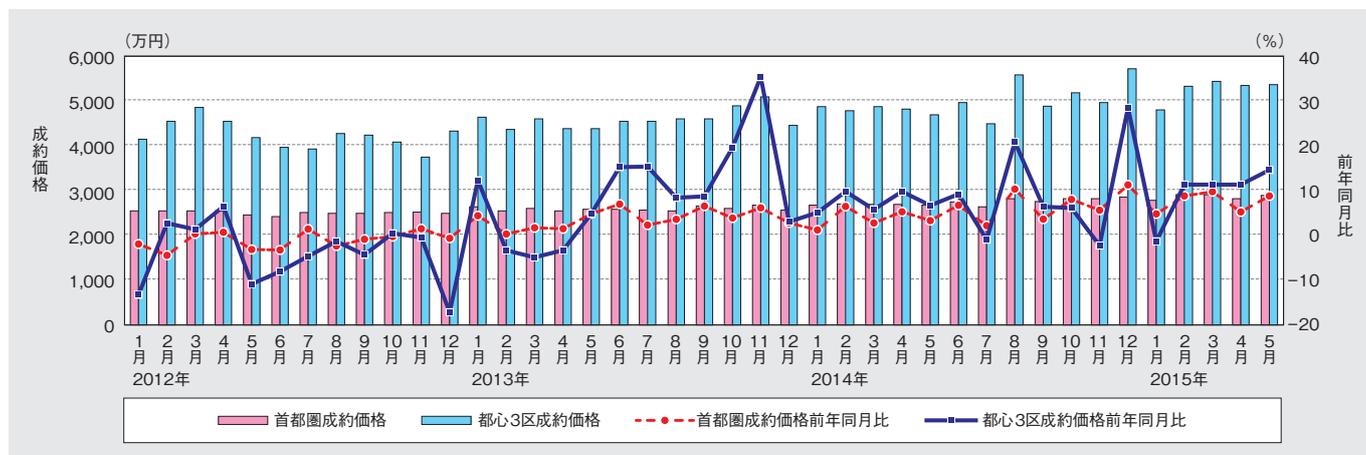
数が増加しました。

今後供給される新築マンションは、地価上昇や建築費上昇の影響を受けた物件であることから、新築マンションの価格はさらなる上昇が見込まれます。中古マンション価格も連動して上昇するとみられるものの、価格差が大きい状況は続くと考えられます。また、前述のように、中古マンションの新規登録物件数は最近増加傾向にあります。さらに、需要サイドからみても住宅ローン金利がまだ低水準であることなどから、景気動向に大きな変動がなければ、中古マンションの成約件数が増加する条件は揃っていると考えられます。

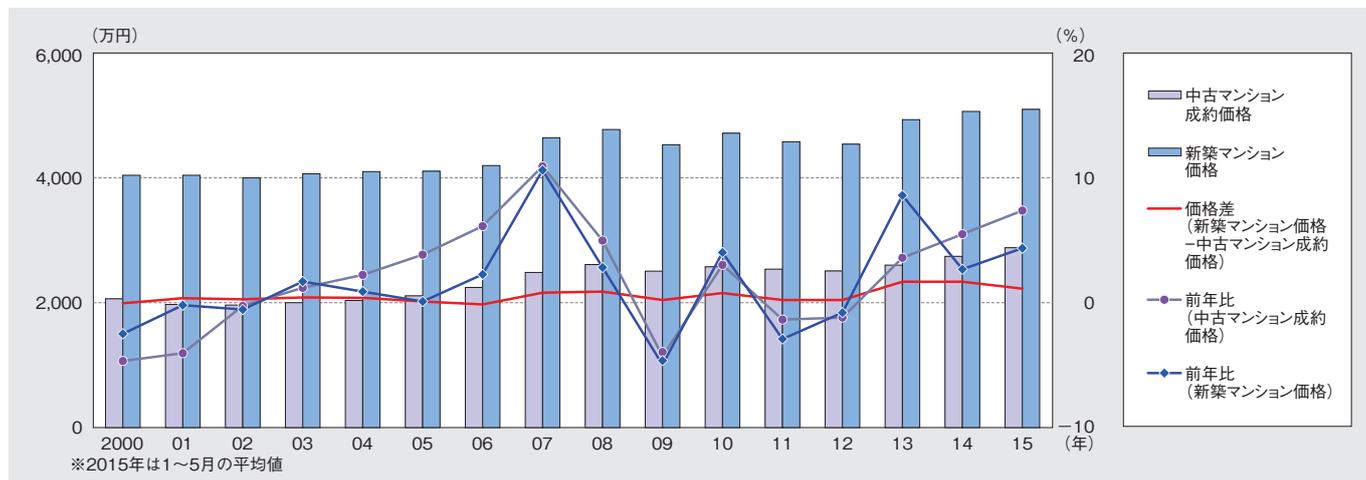
(以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘)

※3 千代田区、中央区、港区

【図表3】首都圏・都心3区の中古マンション成約価格と前年同月比の推移



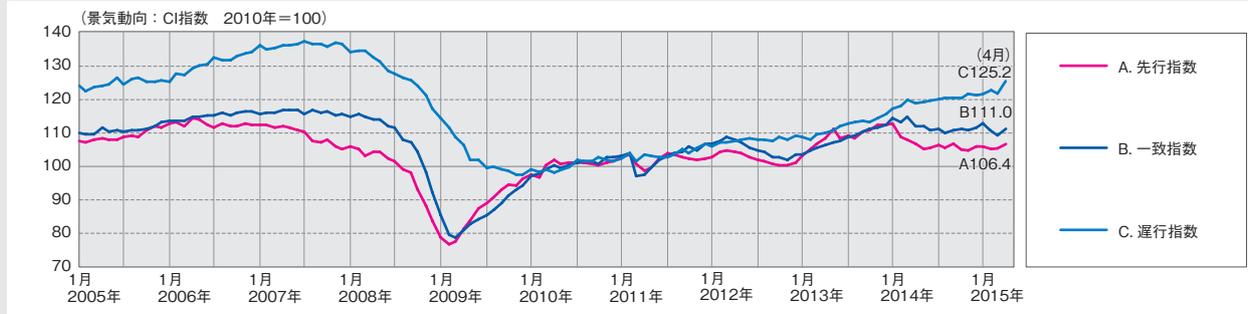
【図表4】首都圏中古マンション成約価格、新築マンション価格の推移



データ出所：図表3、4とも公益財団法人東日本不動産流通機構「Market Watch」

■ 景気の動向 (全国)

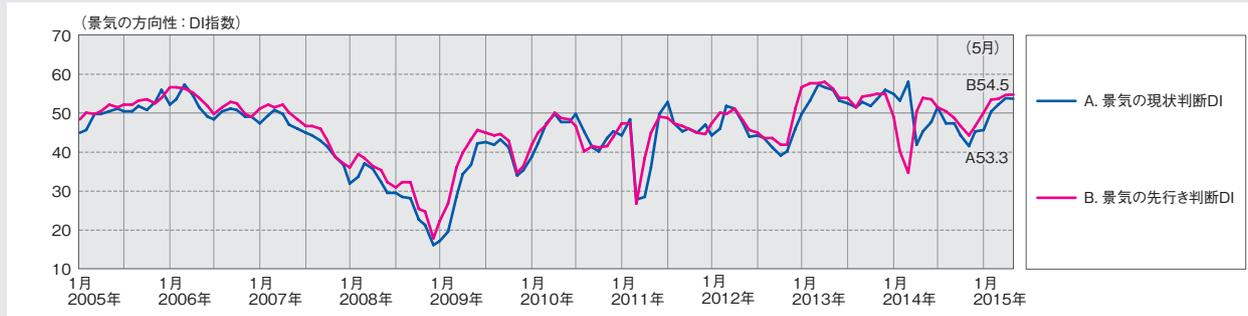
図1 景気動向指数



注：図の指数は第10次改定の値。

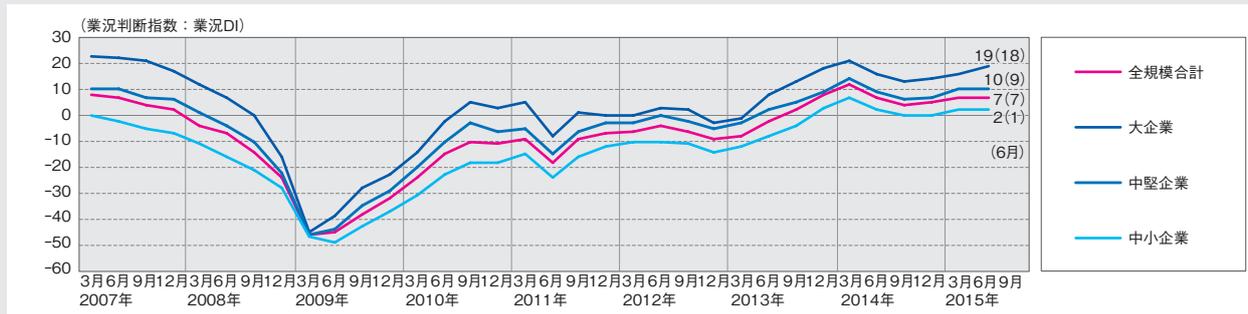
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

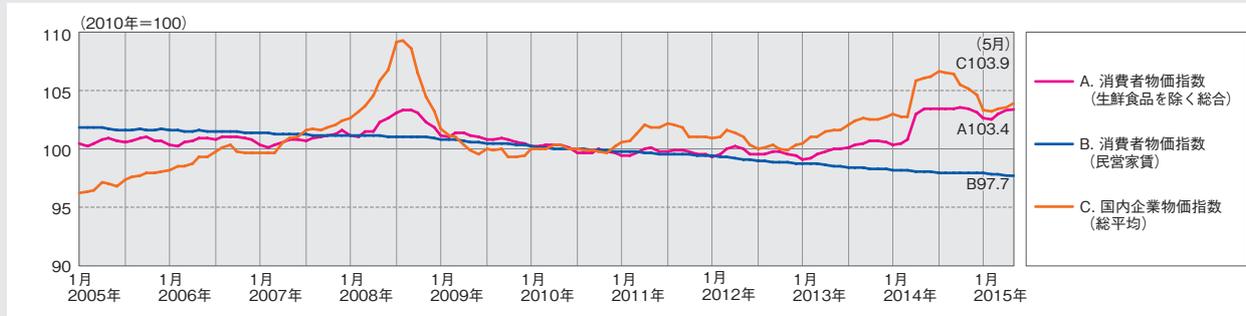
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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
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

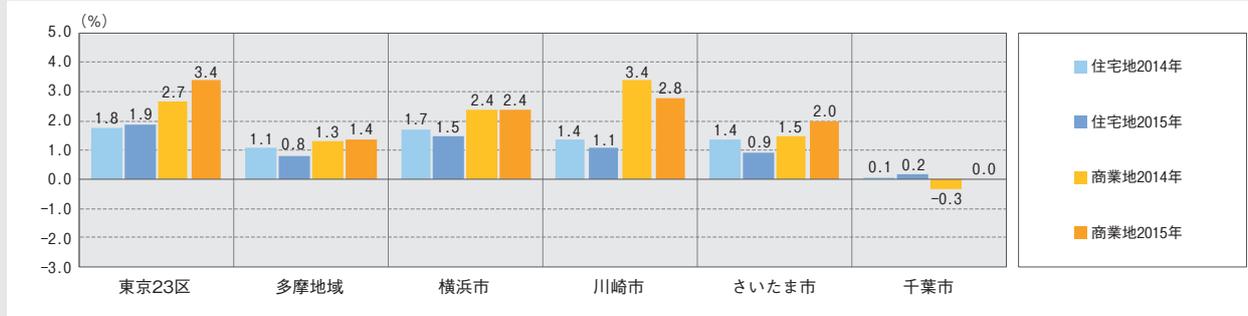
有効求人倍率 | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。 |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家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

注記：図1から図6はいずれも2015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

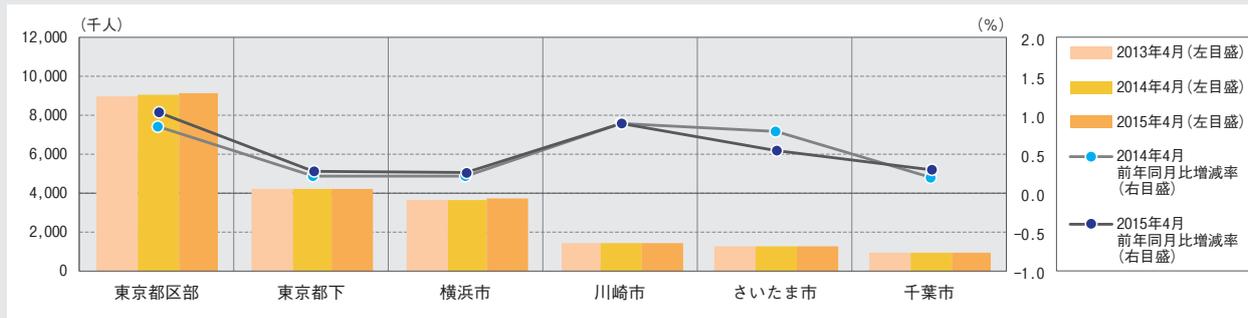
図1 用途別平均地価(公示価格の前年比)



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」

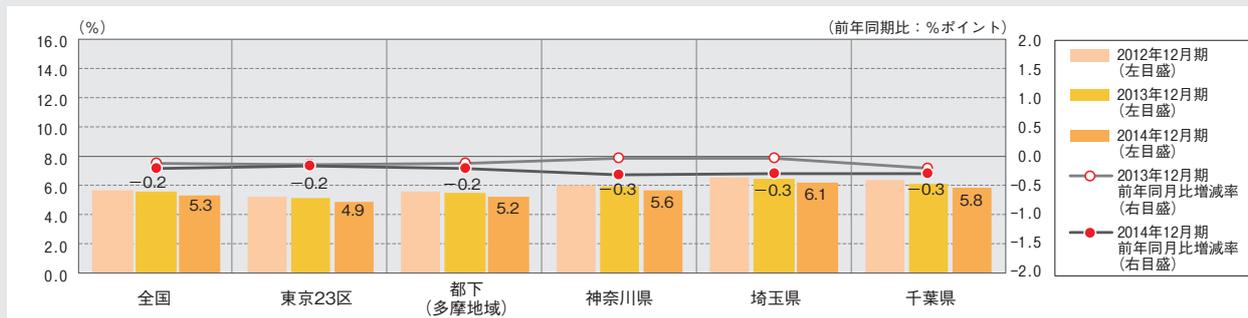
図2 総人口の推移



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2014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

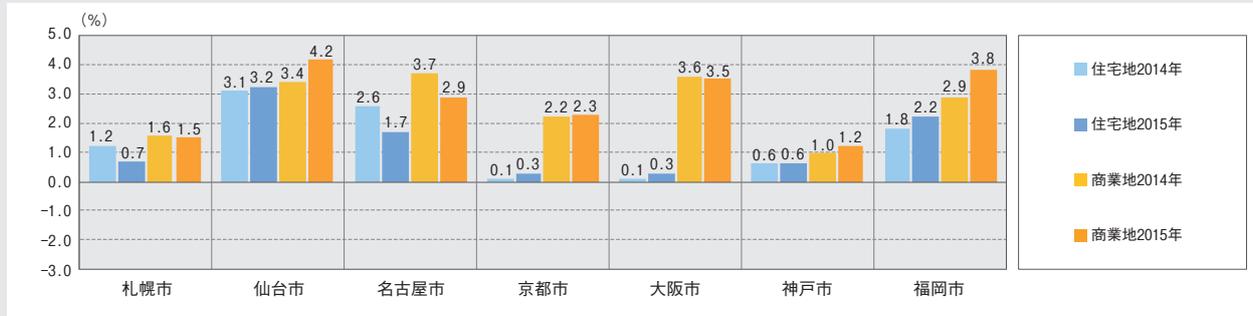
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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)

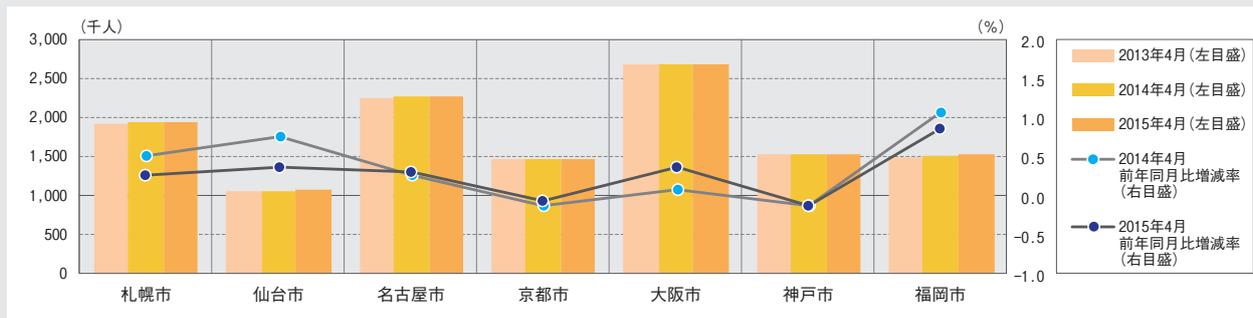
図4 用途別平均地価(公示価格の前年比)



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」

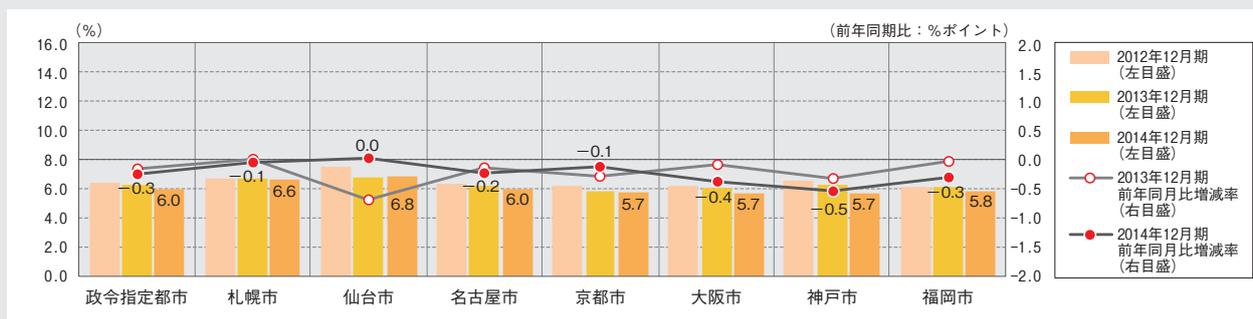
図5 総人口の推移



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2014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2015年7月1日時点で入手できたデータに基づき作成

首都圏中古マンション 新規登録物件・成約物件の比較

首都圏中古マンションの新規登録物件*と成約物件の平均価格、平均面積、㎡単価、築年数の比較から、中古マンション成約物件の特徴を整理しました。

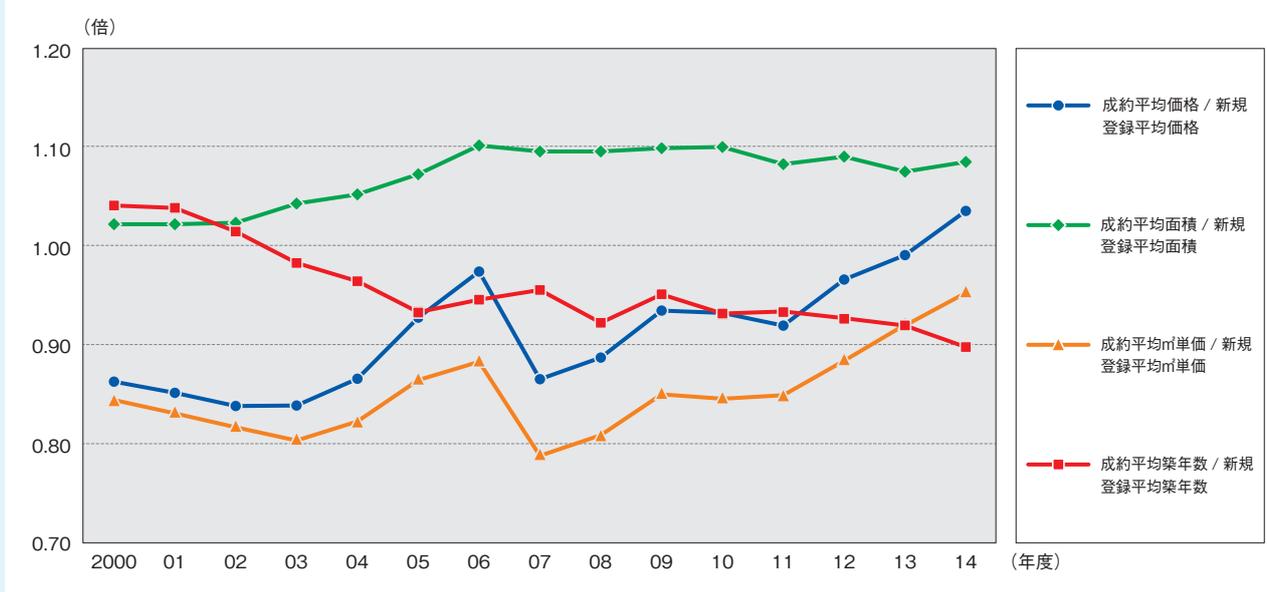
平均価格は、新規登録物件が成約物件を上回っていましたが、2008年度以降その差が縮小(1に近づき)、2014年度は成約平均価格が初めて新規登録平均価格を上回りました。不動産価格が上昇する中、成約価格が新規登録価格に比べ大幅上昇したと考えられますが、その要因として、価格の高いエリアの成約が多かったこと(平均価格の高い東京都区部が首都圏に占める件数割合は、新規登録が44.4%に対し、成約は39.1%にとどまる)、高額物件の取引が増加したことなどが影響したと考えられます。

一方、平均面積は成約物件が新規登録物件を上回っており、2006年度以降1.1弱を推移しています。新規登録された物件の中でも、面積の大きな物件が選好され、成約する可能性が高い傾向にあります。

平均築年数は、2003年度以降1を下回り(成約物件の平均築年数が新規登録物件よりも短い)、その差は大きくなる傾向で推移しています。築年数の短い物件の方が選好され、成約する可能性が高い傾向にあります。

*本紙2頁 ※2参照

■首都圏中古マンション 成約物件・新規登録物件の比較



データ出所：公益財団法人東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」

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 2015.8

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。