

10

October, 2017

不動産マーケットレポート

- 分譲マンションの市況変化と
今後の見通し 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
- 分譲マンション購入者の年齢層が上昇 . 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)

熊本地震で被災された皆様に御見舞いを申し上げます。
被災された地域が一刻も早く復興できますよう、
心よりお祈り申し上げます。

分譲マンションの市況変化と今後の見通し

2010年以降、分譲マンション市況は堅調に推移していましたが、2014年頃から一次取得者層向け等の物件の価格上昇による販売停滞などが要因で、初月契約率^{※1}は低下し、在庫戸数が増加傾向で推移しています。本稿では、そのような分譲マンション市況の変化の背景と、今後の動きについて考察します。

●東京圏^{※2}の新築分譲マンションの平均坪単価は281万円/坪で、2007年上期比約4割上昇

東京圏の新築分譲マンションの初月契約率は、一次取得者向けの物件が多く供給される埼玉県などの郊外を中心に低下し、東京圏全体でも2016年上期以降、好不調のメルクマールとされる70%を割り込んでいます。また、新規供給戸数は世界金融危機以降のピークである2013年から漸減して、2016年は3.6万戸まで減少しましたが、在庫戸数は増加傾向で推移しています〔図表1〕。

このようななか、分譲マンション価格は上昇基調が続いており、2017年上期の分譲坪単価は281万円/坪（1戸当たり70㎡換算：5,942万円/戸）で、世界金融危機以前の2007年上期と比べて約4割高い水準まで上昇しました。

●分譲マンション価格上昇と初月契約率低下の要因

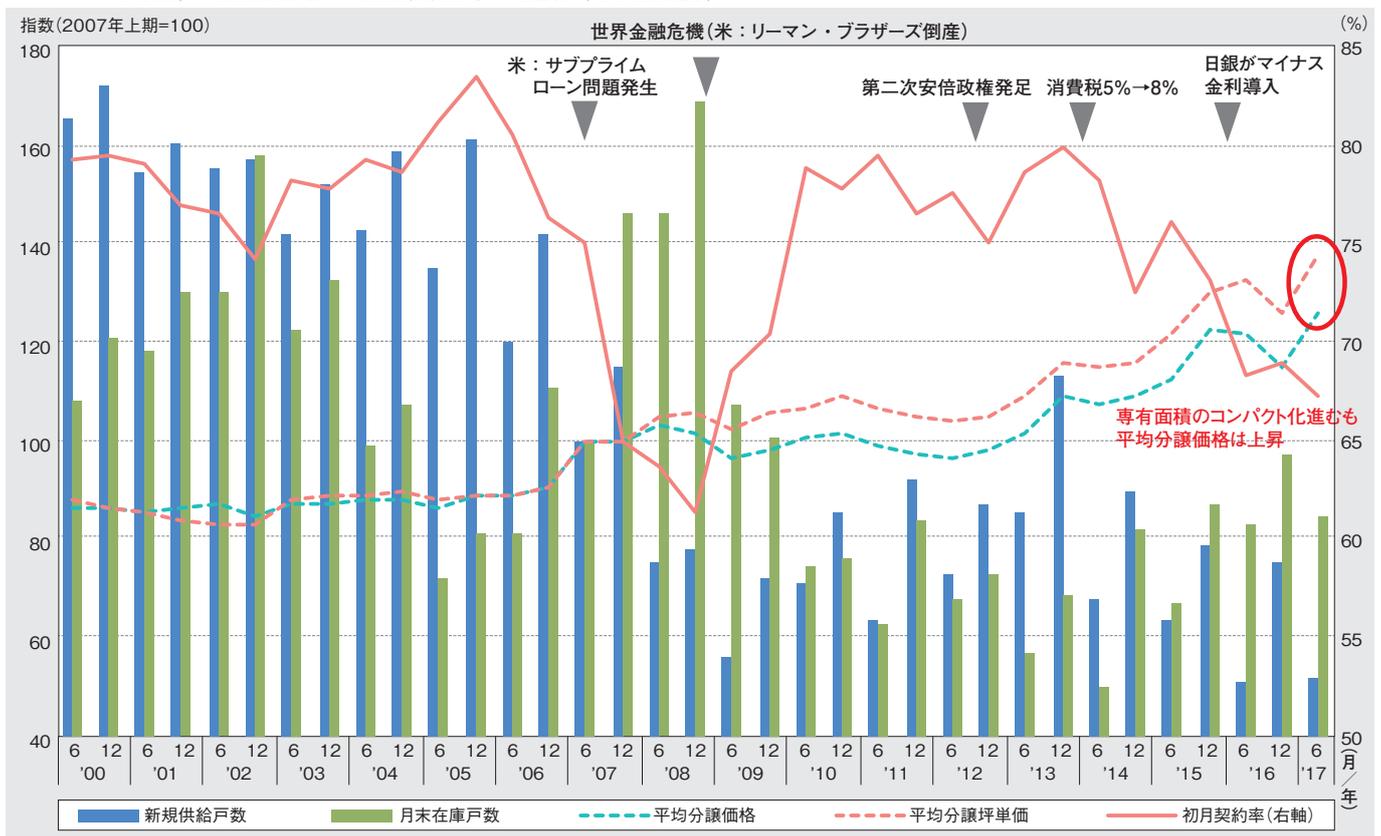
分譲マンション価格が上昇している要因として、土地仕入れ価格や建築技能労働者の人件費をはじめとする建築コストの増加^{※3}で販売原価が上昇したことなどが考えられます。分譲マンション価格が高騰したことにより、一次取得者層の取得可能額が分譲マンション価格と乖離したことなどから、初月契約率が70%を下回る状況が続いています。

※1：当月に発売された分譲マンション戸数のうち、当月中に売却された分譲マンション戸数の割合

※2：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

※3：（一財）建設物価調査会「建築費指数（東京）」のRC造・集合住宅の工事原価データによると、2017年1～7月の工事原価は、2005年同期比14.4%上昇した。

〔図表1〕 東京圏の新築分譲マンションの新規供給戸数・在庫戸数・分譲坪単価・平均分譲価格（分譲坪単価×専有面積）の指数および初月契約率の推移（半期集計）



データ出所：不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」

●今後の分譲マンション市況の動き

世界金融危機直後は、信用不安の高まりなどを背景に、中小規模の分譲マンションデベロッパーを中心として、早期の投下資金回収を目的とした大幅値下げなどが行われ、在庫戸数が減少しました。

先述のとおり、足元では分譲マンション価格と一次取得者層の取得可能額との乖離などによって、在庫戸数は増加傾向で推移しています。[図表2]は、当面の分譲マンション市況に影響を与える可能性がある主な事象をまとめたものです。今後、在庫戸数の減少を目的として、価格調整を行う可能性も考えられますが、以下の要因から軽微にとどまると見込まれます。

- ・世界金融危機直後と比べて、現在分譲マンションを供給しているデベロッパーの多くは大手総合不動産会

社で企業体力があり、値引き販売等による資金回収の必要性が小さいと思われること。

- ・在庫戸数は増加傾向ではあるが、世界金融危機直後の半分程度の水準にとどまっていること。
- ・住宅金融支援機構「平成29年度における住宅市場動向について」によると、住宅の買い時であるとの一般消費者の回答は52.8%で、前回調査時点から6%ポイント程度減少したものの、依然として買い時との回答が過半数を占めていること。
- ・買い時と判断する要因として住宅ローン金利の先高感や消費税増引き上げ(2019年10月予定)が上位を占めており、分譲マンション需要が下支えされる可能性があること。

(以上、都市未来総合研究所 正村 美里)

[図表2] 分譲マンション市況に影響を与える可能性がある主な事象の一覧

項目	内容
建築コスト	<p>現在、地価が上昇局面にあることに加えて、分譲マンションの建築コストは高い水準を維持する可能性が高く、不動産会社による分譲マンション価格の下げ余地は小さいと考えられる。</p> <p>1. 建築資材価格上昇の可能性：建築資材価格の主な変数は、①建築資材原価(原油等)の変動と②為替レートの変動であると考えられる。</p> <p>①原油等の資源価格は上昇が予測されている。 (世界銀行「Commodity Markets Outlook (2017年2Q)」)</p> <p>②世界金融危機以降の量的・質的金融緩和の出口に対する日本銀行と欧米の中央銀行とのスタンスの違いにより、為替レートは円安に振れやすい素地⇒建築資材価格が上昇していく蓋然性は相応にある。</p> <p>2. 人件費上昇の可能性：建設技能労働者の人手不足および高齢化が、人件費への上昇圧力となる。</p>
分譲マンション価格の下方調整	<p>分譲マンション供給上位は、信用力・企業体力がある大手デベロッパーが占めている。</p> <p>そのため、信用不安や倒産等による早期の投下資金回収を目的とした積極的な値下げの必要性は小さいと思われる。</p>
住宅ローン金利	<p>日本銀行は2%の物価安定の目標の実現・安定的な持続のために必要な時点まで、現行の量的・質的金融政策を継続する見込み(日本銀行「経済・物価情勢の展望(2017年7月)」)。住宅ローン金利は低金利が続く蓋然性が高く、分譲マンションの購入のインセンティブが継続</p>
消費税引き上げ(駆け込み需要)	<p>2019年10月の消費税引き上げ前の駆け込み需要が高まる可能性がある。</p>

出所：公表資料等から都市未来総合研究所が作成

■ 景気の動向 (全国)

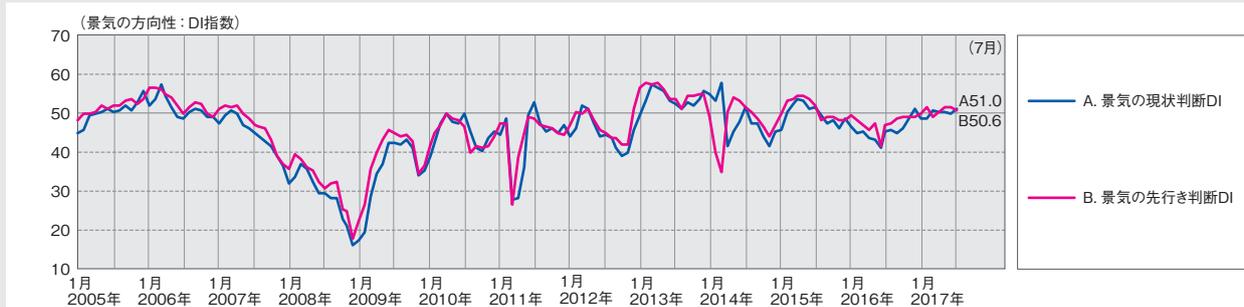
図1 景気動向指数



注：平成29年(2017年)1月分以降、「中小企業出荷指数(製造業)」公表休止のため、「景気動向指数」の一致指数採用系列は10指標から9指標に変更された。

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2017年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

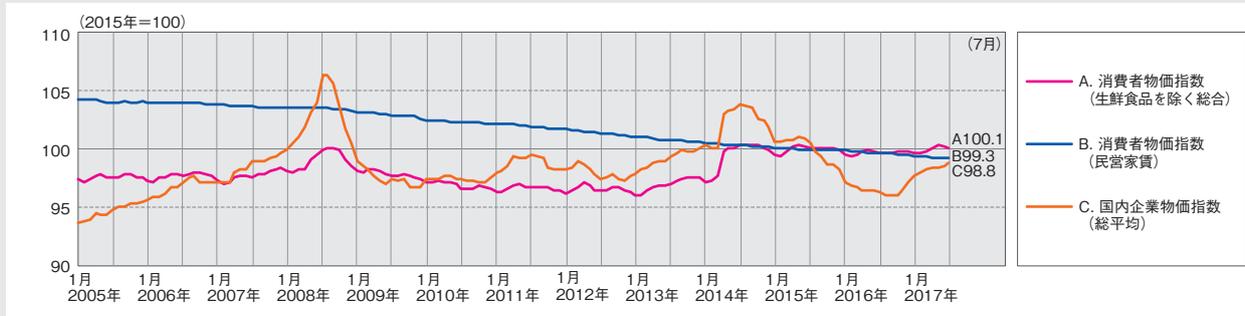
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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



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。

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】

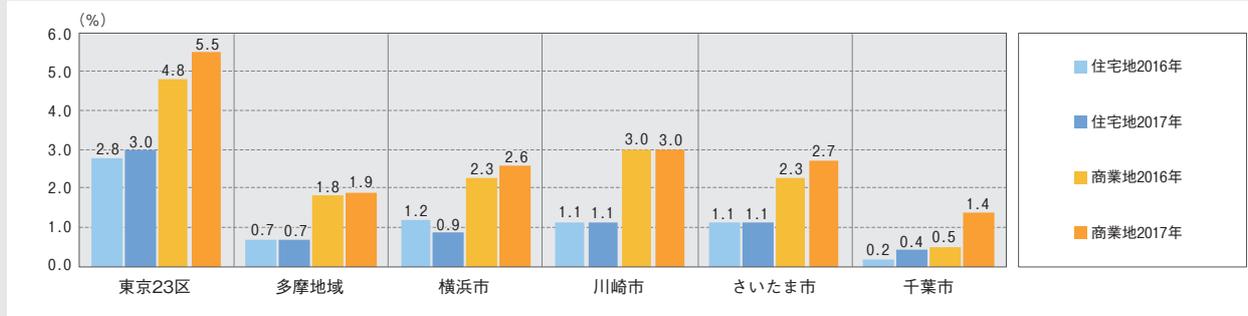
- | | |
|---|---|
| <p>図4 消費者物価指数
国内企業物価指数</p> <p>図5 完全失業率
有効求人倍率</p> <p>図6 長期固定金利型住宅ローン
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り</p> | <p>：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。</p> <p>：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。</p> <p>：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2017年8月31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

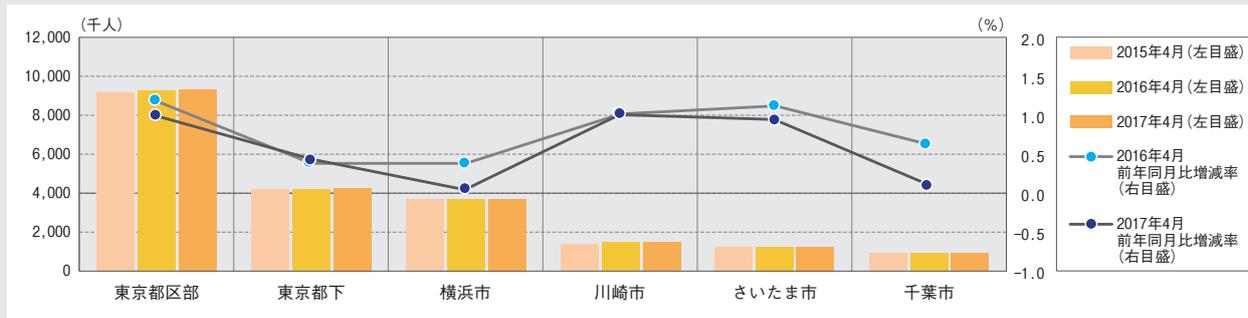
図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



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」

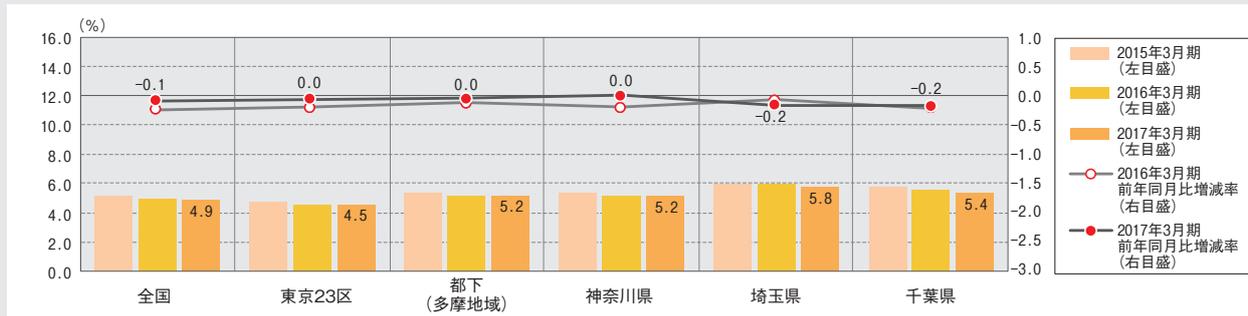
図2 総人口の推移



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2017年3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
(公示価格・基準地価)

：「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基準となる等により、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値を示すもの。
「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

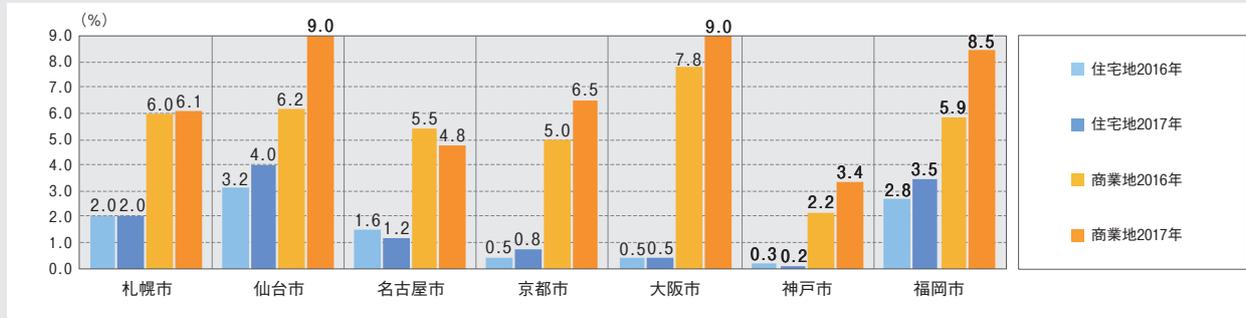
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

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)

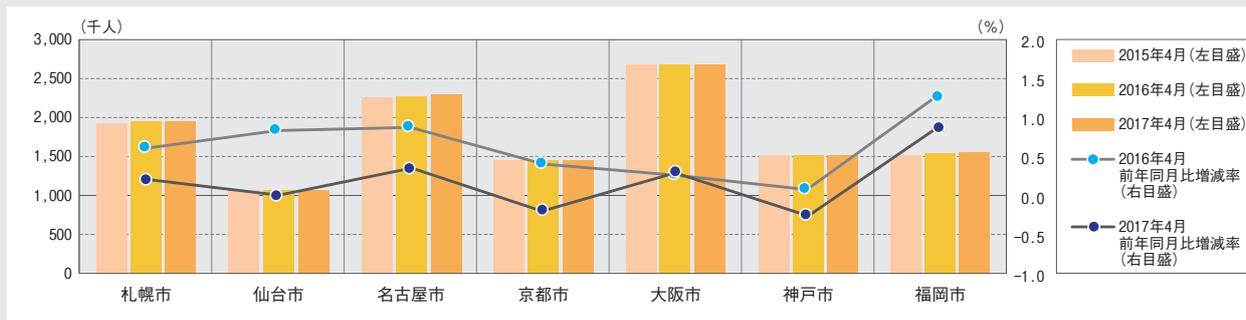
図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示」

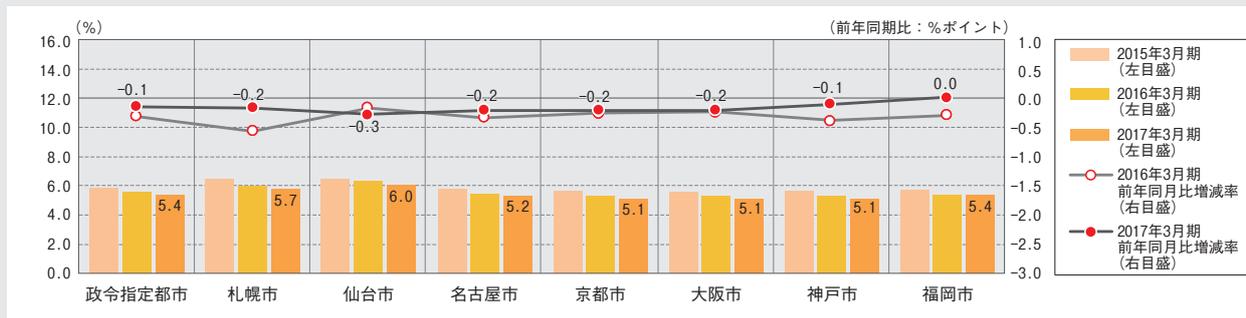
図5 総人口の推移



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2017年3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
(公示価格・基準地価)

：「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基準となる等により、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値を示すもの。
「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

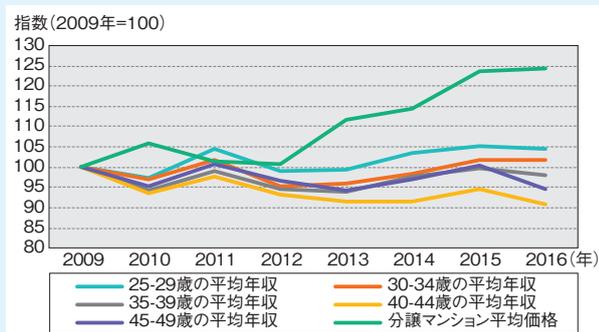
：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したものの。

注記：図1から図6はいずれも2017年8月31日時点で入手できたデータに基づき作成

分譲マンション購入者の年齢層が上昇

国土交通省「住宅市場動向調査」によると、2012年度の分譲マンション購入者(世帯主)は30歳代が過半数を占めていました。しかし、2016年度は30歳代の割合が4割弱にまで縮小し、40歳代以上の割合が増加しました[図表1]。30歳代以下は2014年度をボトムに微増していますが、贈与税の非課税枠の拡充により、父母等からの住宅資金援助が増えたことなどが影響していると思われます。[図表2]は、東京都の分譲マンション平均価格と東京都の一般労働者の平均年収を表したものです。これによると、2012年までは、分譲マンション平均価格と平均^{※1}年収の動きに大きな差はありませんでしたが、2013年以降は分譲マンション平均価格の伸びが一般労働者の平均年収を大きく上回っています。この結果、東京の分譲マンションの平均価格に対する年収倍率(25～49歳の平均値)は、2009年の8倍から2016年には11倍に拡大しており、特に平均年収が相対的に低い若年層は年収倍率が14倍にまで上昇し

[図表2] 東京都の年齢階級別の平均年収と東京都の分譲マンション価格の指数の推移(2009～2016年)

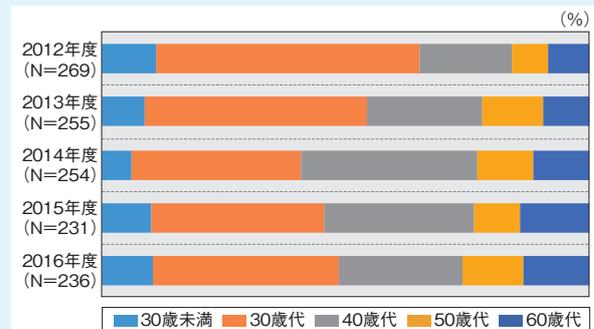


図表2～3のデータ出所：厚生労働省「賃金構造基本統計調査」、不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」

ています[図表3]。近年の分譲マンション価格の上昇が一因となり、購入者の年齢層が上昇していると考えられます。(以上、都市未来総合研究所 正村 美里)

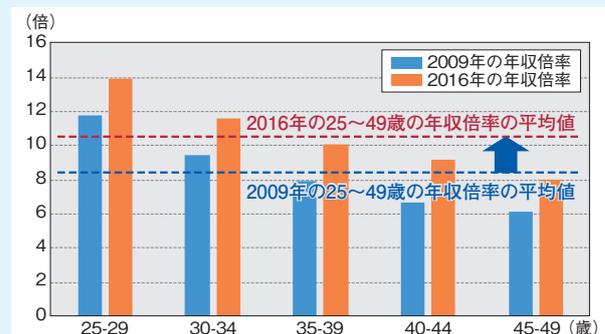
※1：賃金構造基本統計調査(一般労働者・企業規模100人以上)の「きまって支給する現金給与額」×12カ月+「年間賞与その他特別給与額」を平均年収とした。

[図表1] 分譲マンション購入者(世帯主)の年齢階級別の割合の推移(三大都市圏^{※2})



※2：首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)、中京圏(愛知県、三重県、岐阜県)、近畿圏(大阪府、京都府、兵庫県)
データ出所：国土交通省「住宅市場動向調査」

[図表3] 東京都の年齢階級別の分譲マンション平均価格の年収倍率(2009年と2016年)



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 2017.10

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思わ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。