

10

October, 2018

不動産マーケットレポート

- 東京圏の中古マンションの価格動向
～新築マンション、中古戸建住宅との
価格比較～ 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
- 中古マンションの成約件数が
新築分譲マンションの供給戸数を
上回る状況が定着 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)

東京圏の中古マンションの価格動向 ～新築マンション、中古戸建住宅との価格比較～

東京圏の中古マンションの成約価格は新築マンション^{※1}と同様に価格が上昇しているものの、新築マンションとの価格差は広がっています。他方、中古戸建住宅の成約価格は横ばい基調で推移しているため、中古マンションと中古戸建住宅の価格差は縮小しています。そのため、購入可能価格の観点から、新築マンションの購入を検討するユーザーが中古マンションを選択するケースが増加するとともに、中古マンションと中古戸建住宅の両方が検討可能となるケースも増加する可能性が考えられます。

※1：本稿では新築分譲マンションを単に新築マンションと記載

●中古マンションの成約価格は上昇基調

中古マンションの平均成約価格（以下、単に価格という。）は各地域（都区部、都下、埼玉県、千葉県、神奈川県）とも上昇基調で推移しています〔図表1〕。

〔図表1〕の分析対象期間（2009年～2018年上期）において価格が最も低かった時期から直近（2018年上期時点）にかけて、都区部が1,300万円^{※2}、埼玉県と神奈川県が500万円、都下と千葉県が400万円上昇しています。

●新築マンションとの価格差は拡大基調

しかし、新築マンションの平均価格（以下、単に価格という。）の上昇ペースが中古マンションの価格の上昇ペースを上回るため、両者の価格差は拡大基調で推移しています〔図表2および図表3〕。分析対象期間において価格差が最も小さかった時期と直近を比較すると、神奈川県が1,000万円、都下が800万円、都区部が700万円、千葉県が600万円、埼玉県が200万円、価格差が拡大しています^{※3}。

●中古戸建住宅との価格差は縮小基調

他方、中古戸建住宅の平均成約価格（以下、単に価格という。）は横ばい基調で推移しており、中古マンションと中古戸建住宅の価格差は縮小しています〔図表4および図表5〕。分析対象期間において価格差が最も大きかった時期と直近を比較すると、都区部が600万円、千葉県と神奈川県が500万円、埼玉県が400万円、都下が300万円、価格差が縮小し、埼玉県と千葉県は中古マンションの価格が中古戸建住宅の価格を上回りました。

●価格面では中古マンションと中古戸建住宅の両方が検討可能となるケースが増加する可能性も

中古マンションは、新築マンションとの価格差が広がっているに加えて、P8のように、供給戸数が低調な新築

マンションに対して、中古マンションは売り物件が増加し、購入の検討対象となる物件も相対的に豊富な状況です。今後も新築マンションの価格が上昇もしくは高止まりし、供給戸数の少ない状況が続けば、新築マンションの購入を検討するユーザーが中古マンションを選択するケースが増加する可能性が考えられます。

また、中古マンションと中古戸建住宅の価格差の縮小で、価格面では両者が検討可能なケースが増加する可能性が考えられます^{※4}。

なお、中古住宅に関しては住宅品質が一定の基準に適合していることを担保する安心R住宅制度^{※5}の創設も購入を後押しする材料と考えられます。

（以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎）

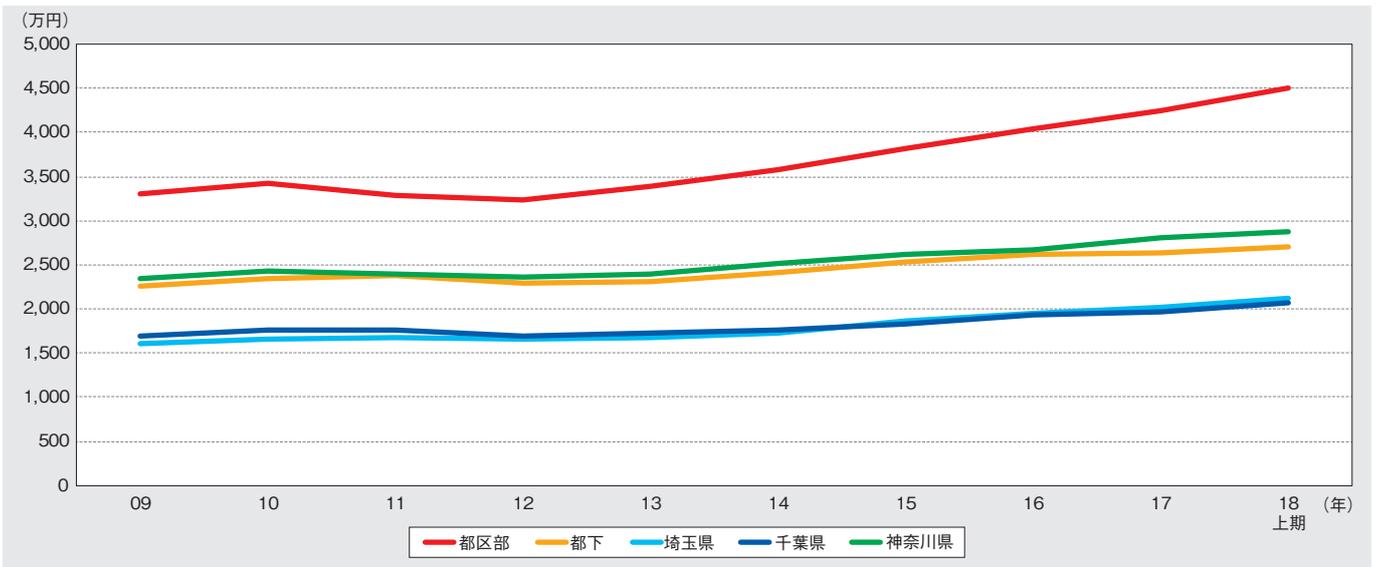
※2：本稿では金額は百万円単位の概数で表示

※3：分譲マンションの価格は主に用地費と建築工事費にデベロッパーの利益を上乗せする原価積み上げ方式で決まるのに対し、中古マンションの価格は主に需給バランスで決まり、価格決定の方式が異なる。両者の価格差拡大の背景の一つとして、分譲マンションは建築工事費の上昇に加え、デベロッパーが都心部や郊外では駅近などの利便性の良い立地での分譲を志向するため用地費も上昇し、価格が高額になりやすいたことが挙げられる。

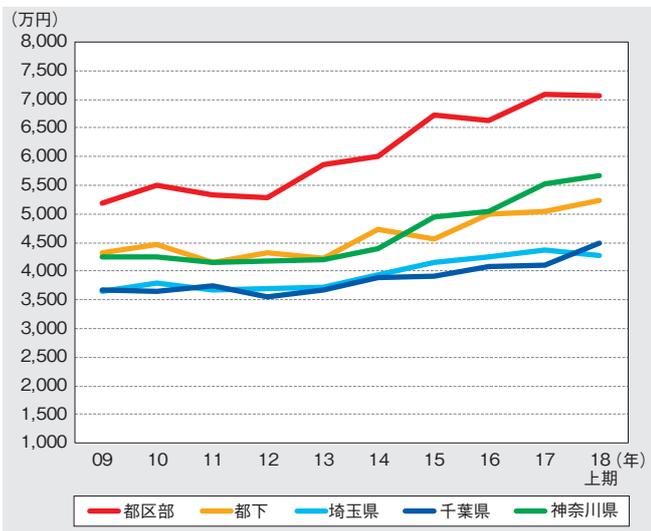
※4：マンションと戸建住宅は立地（利便性）、住居面積、構造、付加価値（マンションの眺望、共用施設と戸建住宅の使用の自由度）などの差異があるため、両者とも検討するケースが単純に増加するとは言いえないが、購入可能価格の観点では両者が検討可能となる。

※5：耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章（「安心R住宅」）を付与する。

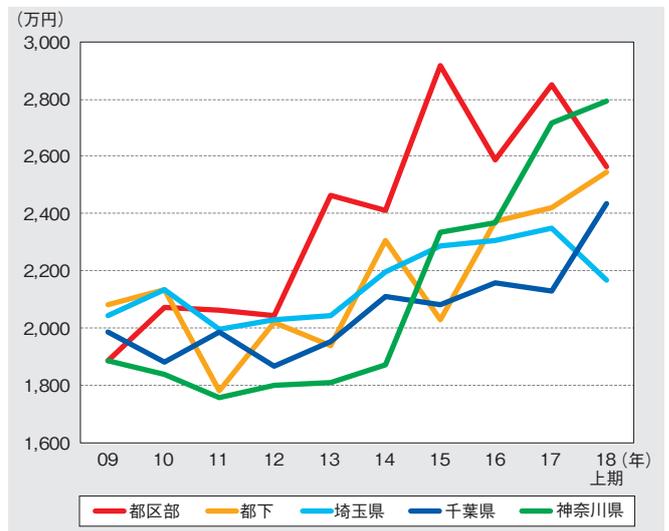
[図表1] 中古マンション価格の推移



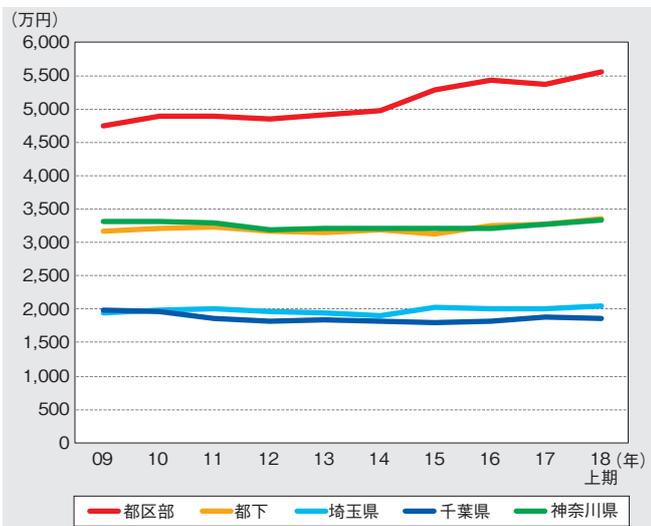
[図表2] 新築マンション価格の推移



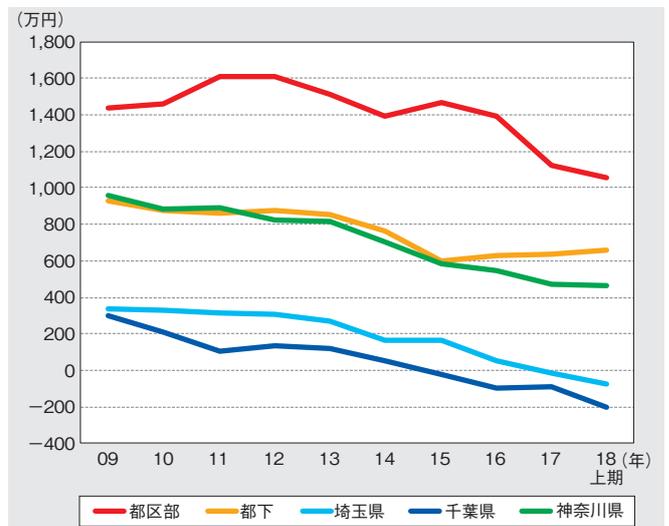
[図表3] 中古マンションと新築マンションの価格差の推移
(新築マンション価格-中古マンション価格)



[図表4] 中古戸建住宅価格の推移



[図表5] 中古マンションと中古戸建住宅の価格差の推移
(中古戸建住宅価格-中古マンション価格)



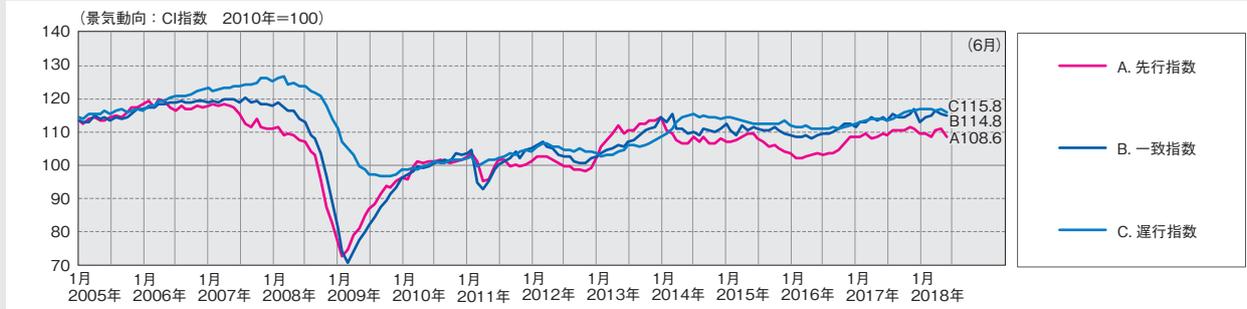
(注) 中古マンションと中古戸建住宅の価格は平均成約価格。中古マンションと中古戸建住宅の「都下」の出所上の表記は「多摩」または「多摩地区(都区部・島嶼部以外)」。

図表1～5のデータ出所：中古マンションと中古戸建住宅は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」(各号)、新築マンションは株式会社不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」(各号)

経済トレンド・ウォッチ

■ 景気の動向 (全国)

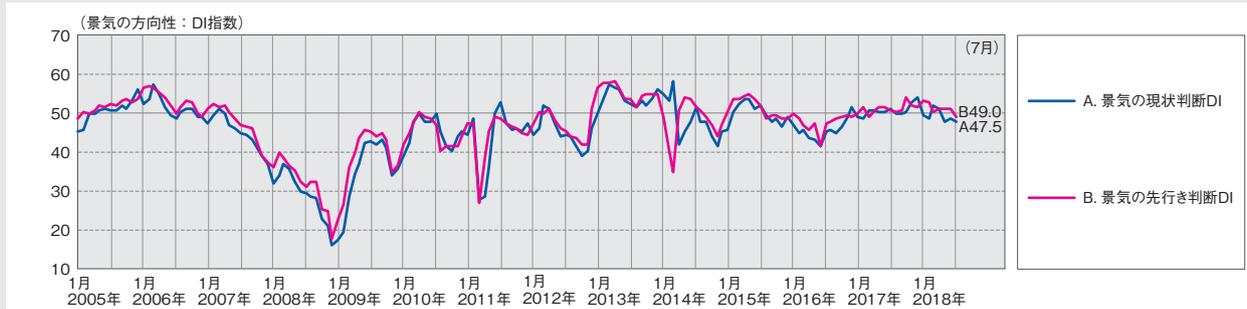
図1 景気動向指数



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。

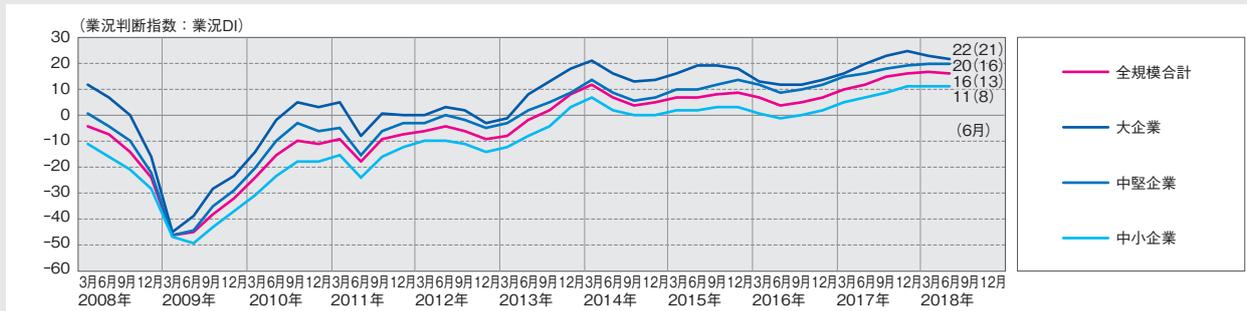
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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2018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。

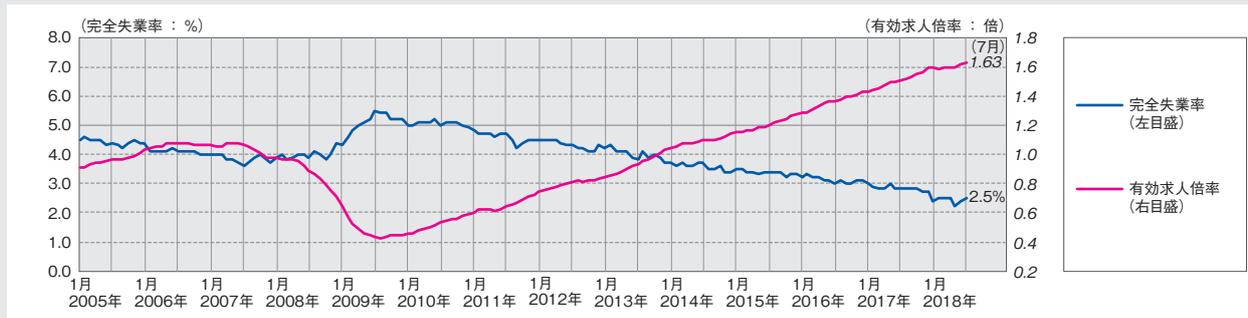
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

図4 物価指数



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】

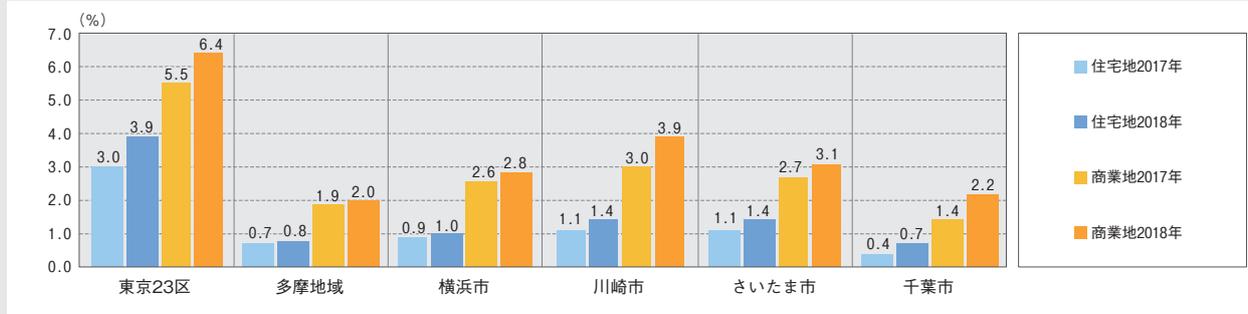
- 図4 消費者物価指数
国内企業物価指数
：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。
- 図5 完全失業率
有効求人倍率
：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。
- 図6 長期固定金利型住宅ローン
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り
：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
：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2018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

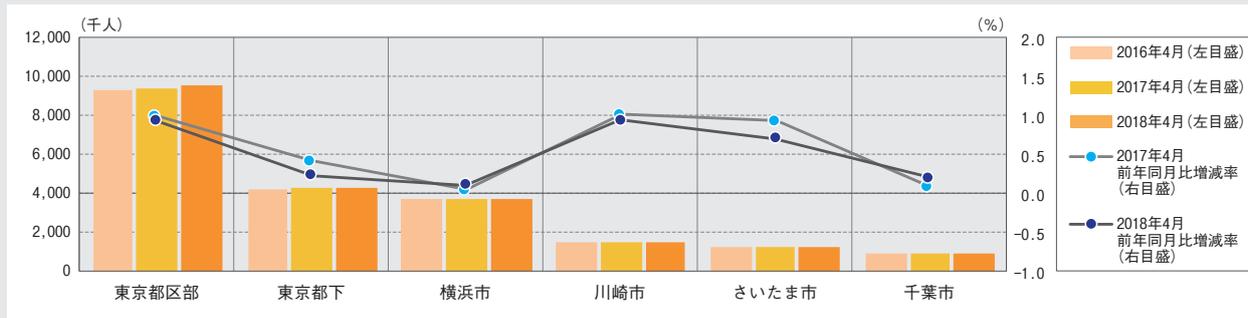
図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



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」

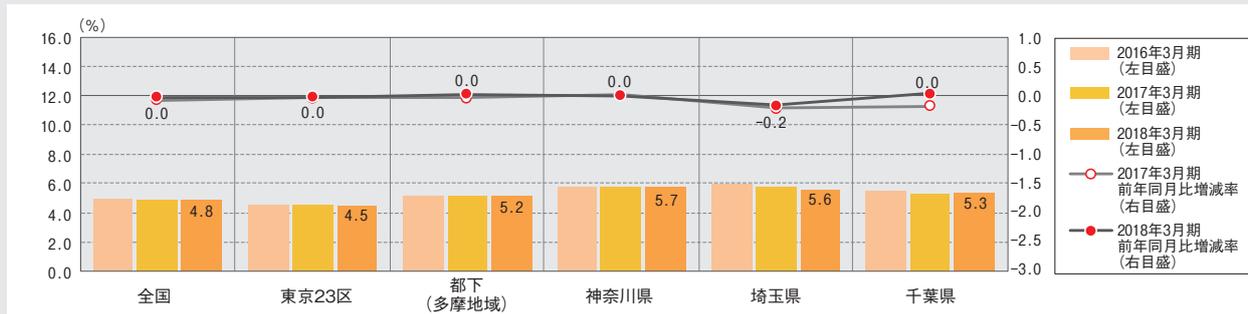
図2 総人口の推移



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2018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

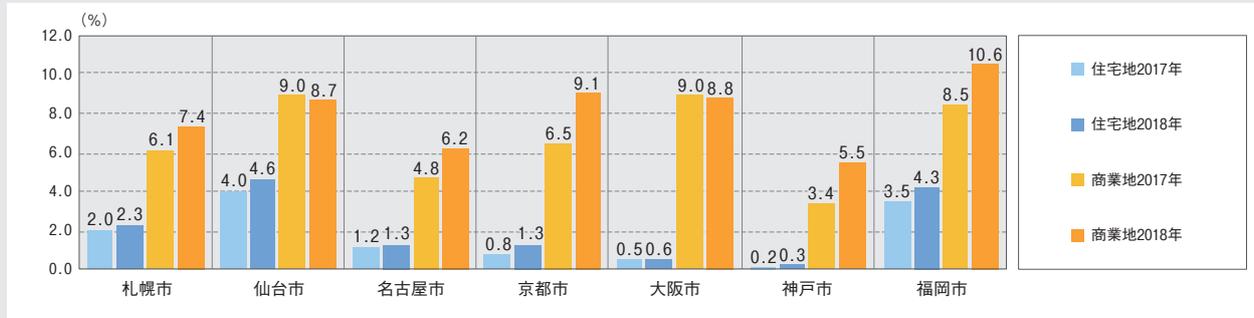
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

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)

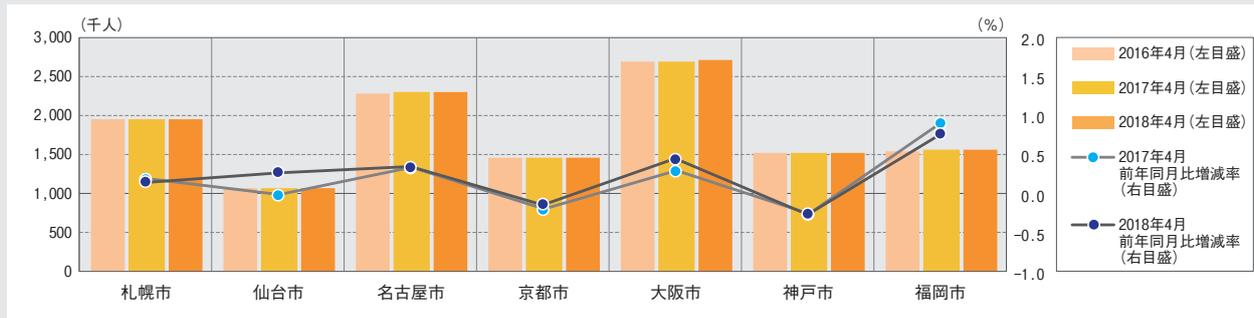
図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



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」

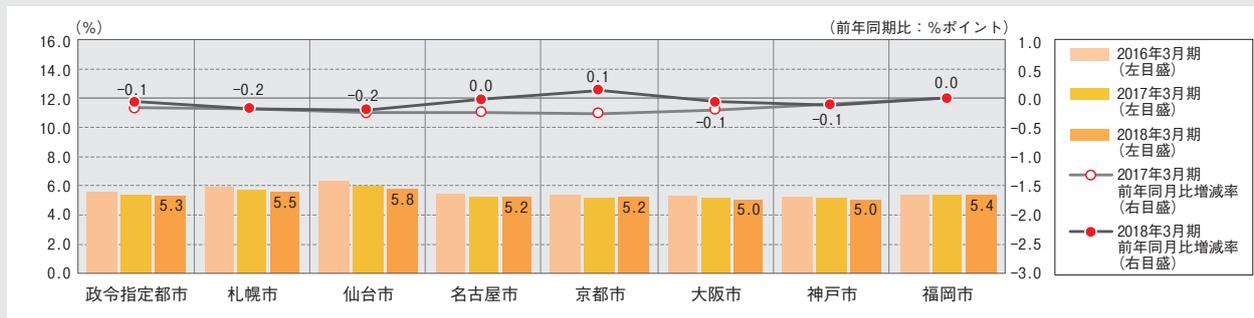
図5 総人口の推移



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2018年3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・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。

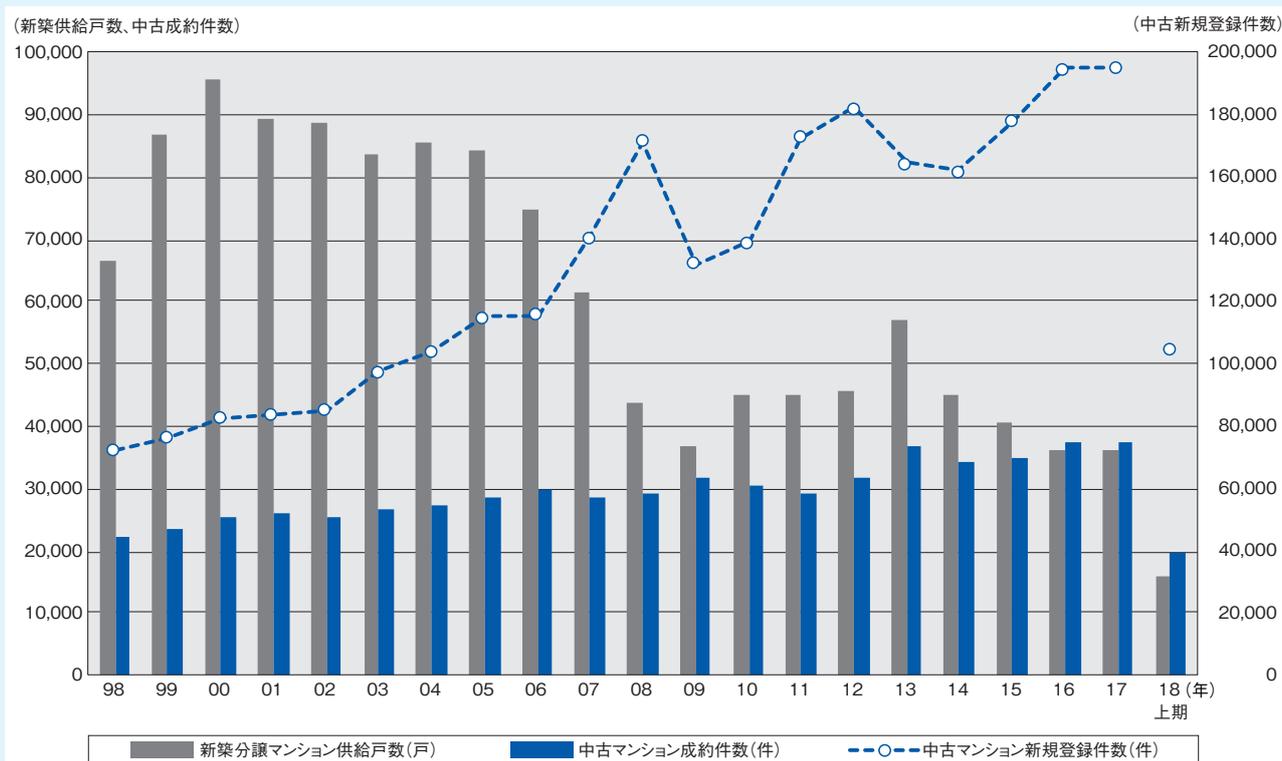
注記：図1から図6はいずれも2018年8月31日時点で入手できたデータに基づき作成

中古マンションの成約件数が新築分譲マンションの供給戸数を上回る状況が定着

首都圏の新築分譲マンションの供給戸数は2000年代前半は8万戸台で推移していましたが、その後、2008年の世界金融危機を経て、4万戸程度の水準に低下しています〔図表1〕。世界金融危機後、新興デベロッパーが淘汰され、供給主体が減少したことや、デベロッパーが都心部や郊外では駅近などの利便性の良い立地での供給を志向することでマンション適地が少なくなっていることなどが背景と考えられます。これに対して、中古マンション市場は売却物件（新規登録件数）と成約件数の増加基調が続いています。2016年に中古マンションの成約件数が新築分譲マンションの供給戸数を上回り、その後も同様の状況が続いています※¹。

※1：新築分譲マンションの数値は供給戸数のため、実際に成約できた戸数はこれよりも少ないと考えられる。中古マンションの成約件数は、仲介業者等が公益財団法人東日本不動産流通機構に成約報告した物件だけを集計した数値のため、実際の成約件数はこれよりも多いと考えられる。そのため、成約ベースでの実態としては、〔図表1〕が示す以上に中古マンションへのシフトが進んでいると考えられる。

〔図表1〕新築分譲マンションの供給戸数と中古マンションの新規登録件数・成約件数



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」(各号)、株式会社不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」(各号)

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 2018.10

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。