

9

September, 2019

不動産マーケットレポート

- 東京圏の中古マンションの成約価格は上昇が続く。
高価格帯の物件の増加が顕著 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
- 東京圏の中古マンション市場では
5,000万円超1億円以下の価格帯で
需給改善が進む 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
大畑 善郎 TEL.03-3274-9079 (代表)

東京圏の中古マンションの成約価格は上昇

東京圏(東京都、埼玉県、千葉県および神奈川県)の中古マンションでは成約物件の高額化が進んでいます。低価格帯(3,000万円以下)では新築マンションの供給が非常に少なく、中古マンションの購入が検討の中心となりやすい状況が続いていると考えられますが、これに加え、中～高価格帯(3,000万円超)でも新築マンションと中古マンションの両方を購入の検討対象とすることで選択の幅を広げている可能性があります。

●中古マンションの成約価格は上昇が続く

東京圏の中古マンションの成約価格(成約物件の平均価格)は2013年以降、上昇基調が続いています[図表1]。上昇幅は徐々に縮小しているものの、暦年ベースで直近の2018年は3,365万円となり、成約価格が上昇に転じる直前の2012年の2,500万円から33%上昇しています。

●高価格帯の成約件数の増加ペースは新築マンションの供給戸数の増加ペースを上回る

成約価格と新規登録価格(新規登録物件の平均価格)を比較すると、2017年以降、前者が後者を上回り、新規登録物件の中で相対的に高額物件の成約が多い状況がうかがえます[図表1]。

価格帯別の成約件数の推移([図表2])。2012年の成約件数=100とした指数をみると、3,000万円以下は2012年の100から2018年は90に減少したのに対し、3,000万円超5,000万円以下は147、5,000万円超1億円以下は283、1億円超は487まで増加しました。価格が高い後者二つの価格帯^{*1}の供給戸数の増加ペース[図表3]を上回っています。

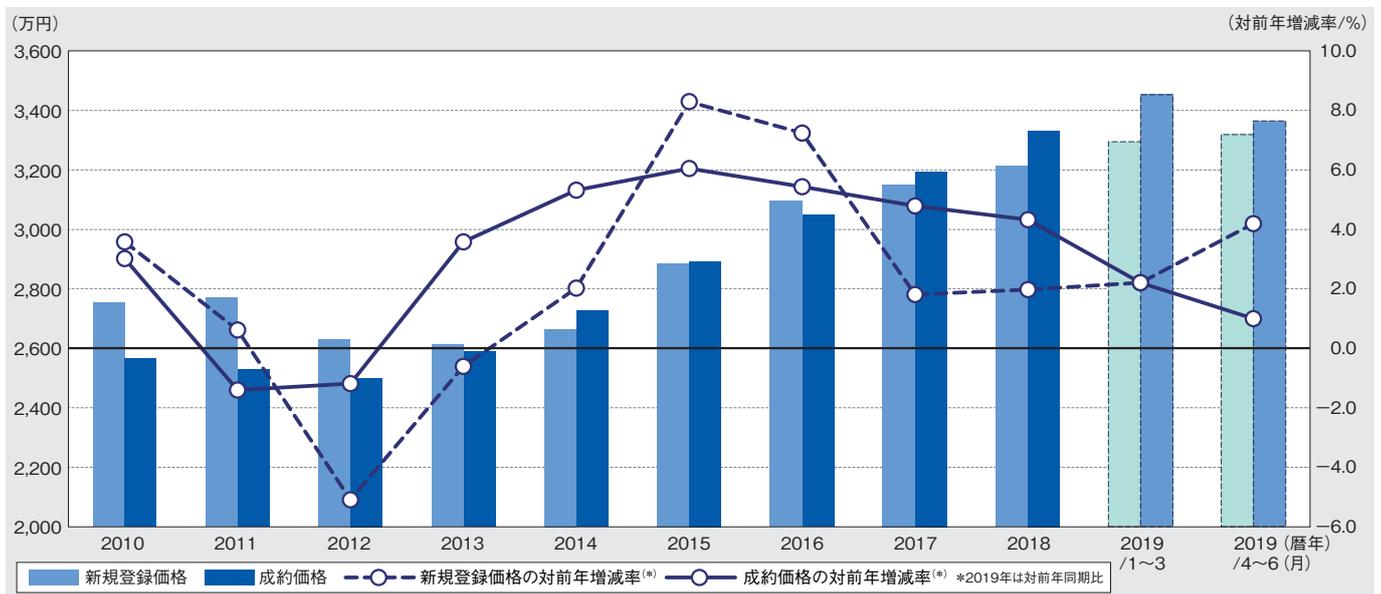
高価格帯の成約件数の増加によって、価格帯別の構成割合は、3,000万円以下が2012年の68%から2018年には51%まで減少したのに対し、3,000万円超5,000万円以下は25%→31%、5,000万円超1億円以下は7%→16%、1億円超は0.4%→1.6%と増加しています[図表4]。

●すべての価格帯で新築マンションの供給戸数に対して、中古マンションの成約件数が相対的に増加

東京圏の新築マンションの供給戸数は、消費増税の反動減となった2014年以降大きな回復はみられず減少もしくは横ばい傾向であるのに対し[図表5]、中古マンションの成約件数は2014年を底に増加もしくは横ばいで推移しています[図表6]。その結果、2016年以降、3年連続して中古マンションの成約件数が新築マンションの供給戸数を上回り、中古へのシフトが進んでいます^{*2}。

価格帯別で比較すると([図表5]と[図表6])、3,000万円以下は新築マンションの供給戸数が非常に少なく、直近の2018年では1,022戸であるのに対し、中古マンションの成約件数は同19,048戸と新築マンション供給戸数の約19倍にのぼり、これらの価格帯でマンション購入を

[図表1] 中古マンションの成約価格と新規登録価格



データ出所:「首都圏不動産流通市場の動向(2018年)」および「季報Market Watch(各号)」

が続く。高価格帯の物件の増加が顕著

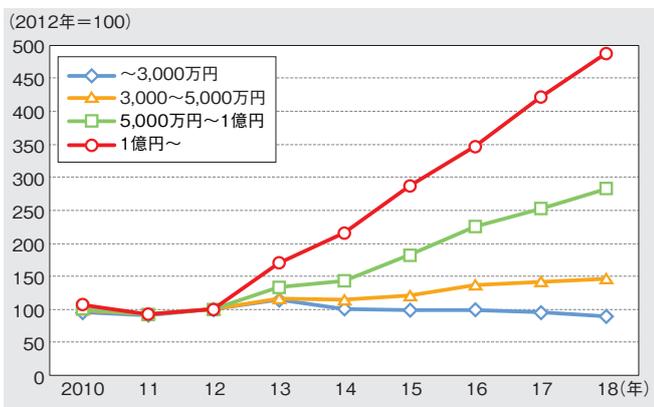
検討する場合は中古マンションの購入が検討の中心となりやすい状況が続いていると考えられます。これに加え、3,000万円を超える3つの価格帯においても、新築マンションの供給戸数に対して、中古マンションの成約件数が相対的に増加しており[図表7]、新築マンションと中古マンションの両方を購入の検討対象とすることで選択の幅を広げている可能性があります。

(以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎)

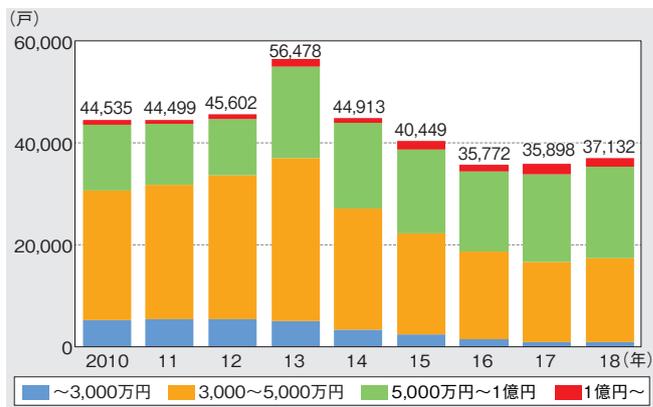
※1: 中古マンションと新築マンションの価格区分は一部の区分で「以上」と「超」の差異があるが、中古マンションの区分に統一して表記した(図表では省略)。

※2: 新築マンションは供給戸数のため、実際に成約した戸数はこれよりも少なく、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、実際に成約した件数はこれよりも多いと考えられ、成約ベースでの中古シフトは[図表5]と[図表6]の数値の単純比較以上に進んでいると考えられる。なお、両指標による市場規模比較は国土交通省「土地白書」や大手仲介会社などでも用いられている。

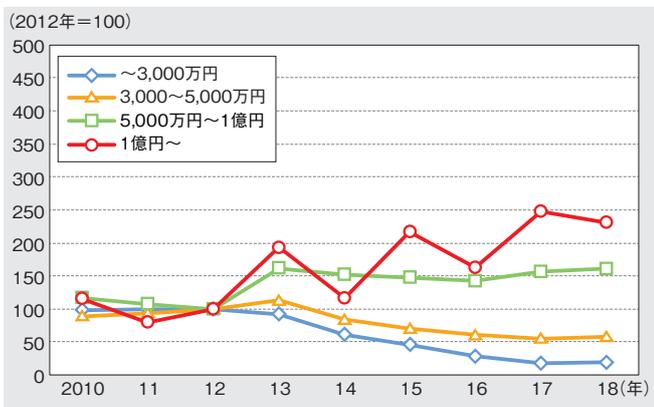
[図表2] 中古マンションの価格帯別の成約件数(指数)



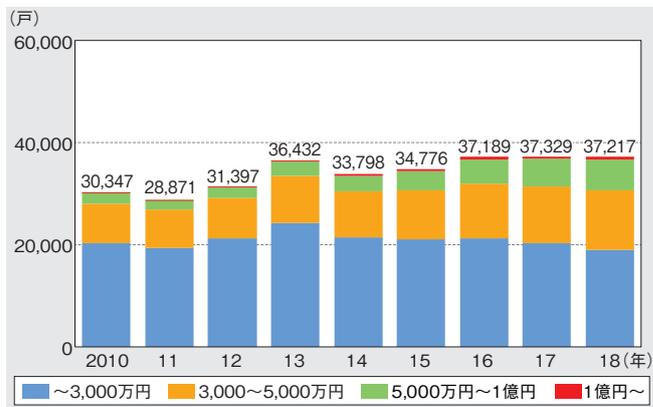
[図表5] 新築マンションの価格帯別の供給戸数(実数)



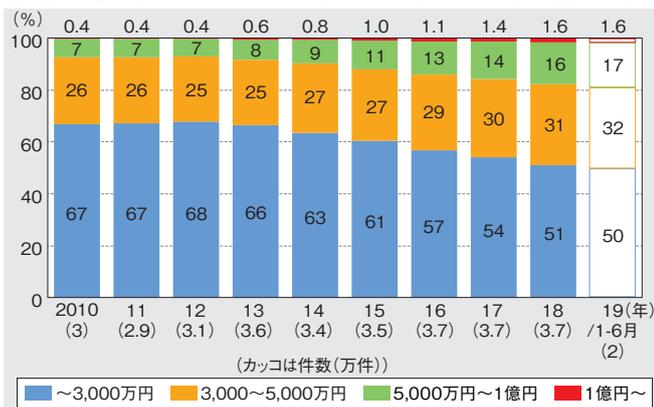
[図表3] 新築マンションの価格帯別の供給戸数(指数)



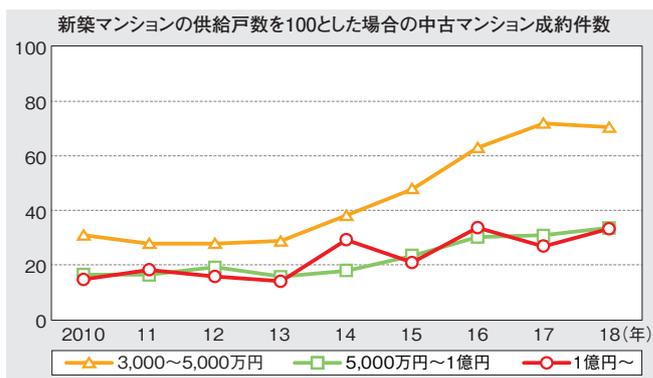
[図表6] 中古マンションの価格帯別の成約件数(実数)



[図表4] 中古マンション成約件数の価格帯別の構成割合



[図表7] 中古マンション成約件数と新築マンション供給戸数の相対比較



データ出所: 図表2~7とも、中古マンションデータ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)、「季報マーケットウォッチ」(各号)、新築マンションデータ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)

■ 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

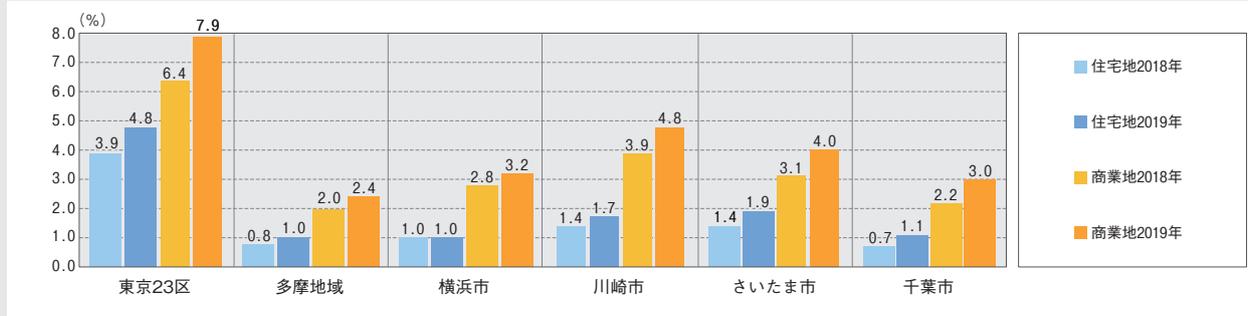
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。
(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。 |

注記：図1から図6はいずれも2019年8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

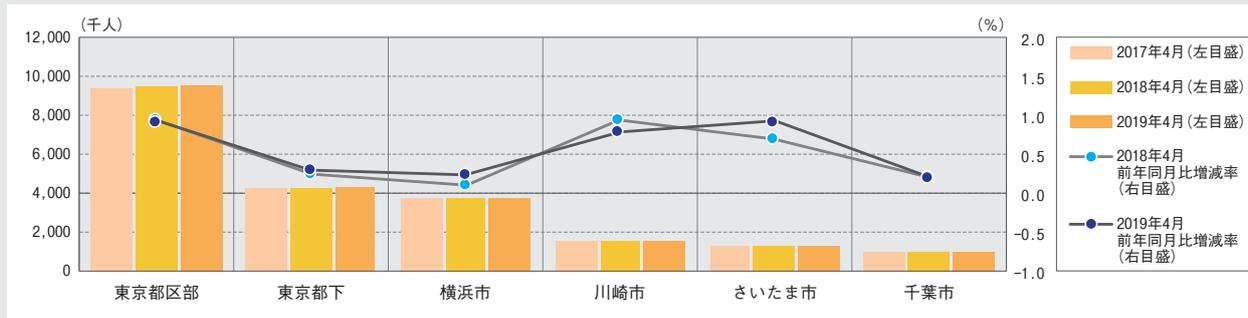
図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



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」

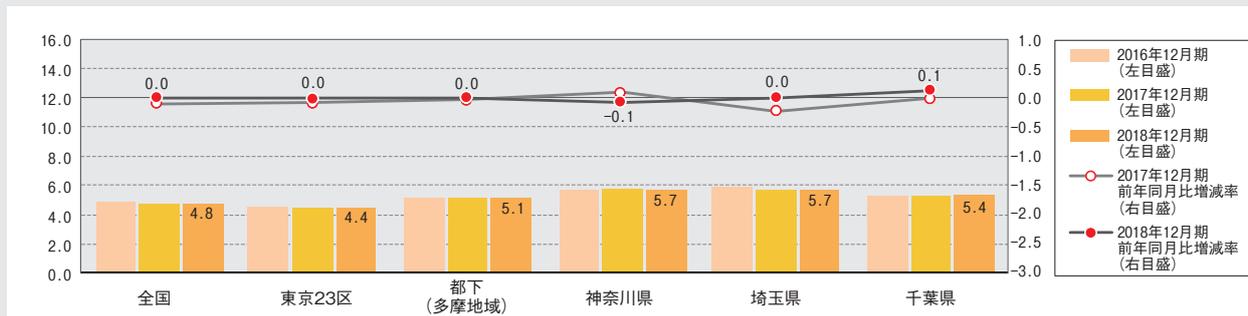
図2 総人口の推移



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
(公示地価・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。

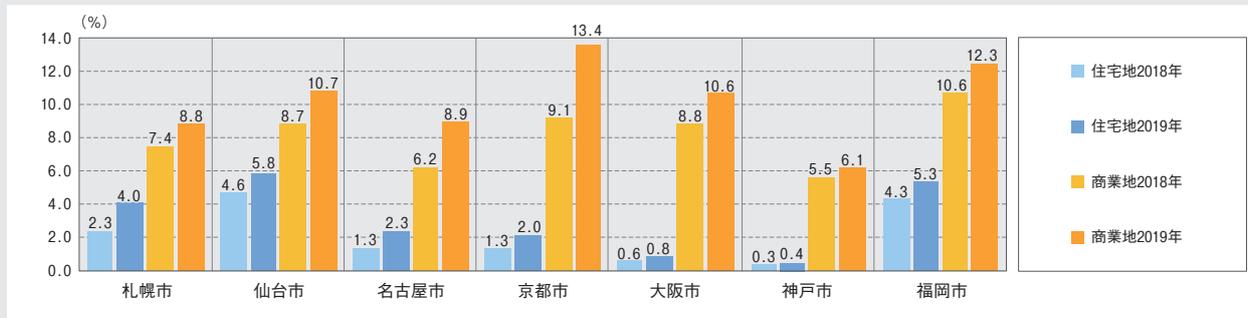
図3 NOI評価額利回り

：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)

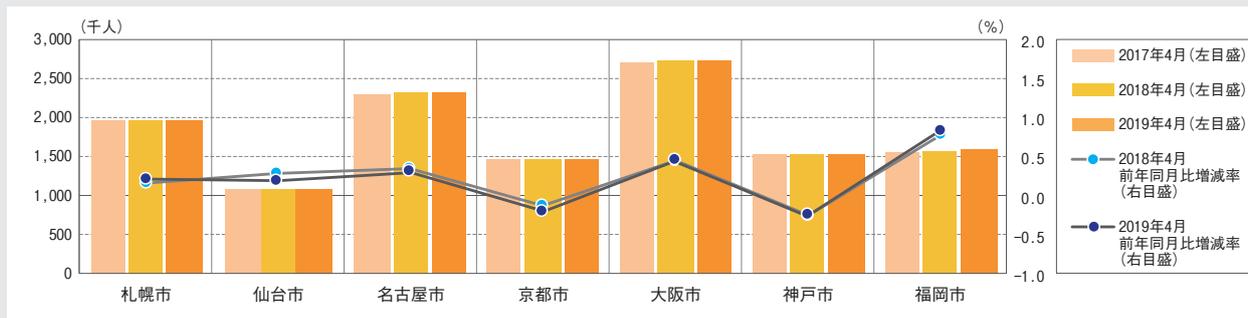
図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



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」

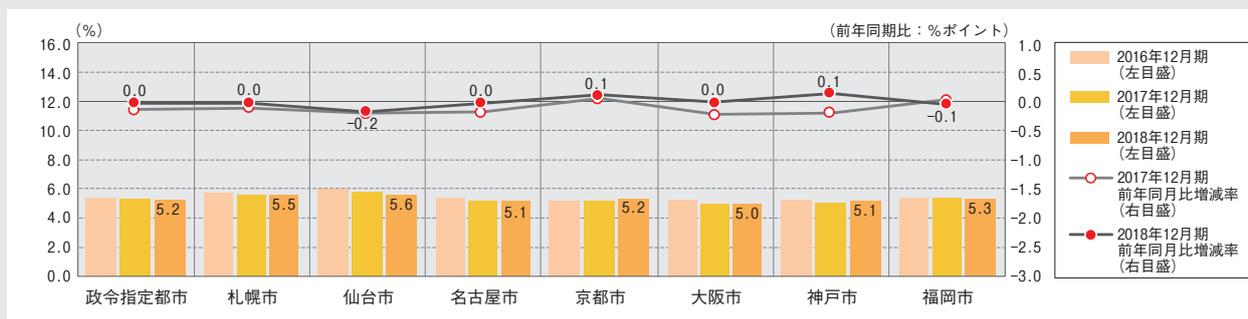
図5 総人口の推移



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
(公示地価・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2019年8月1日時点で入手できたデータに基づき作成

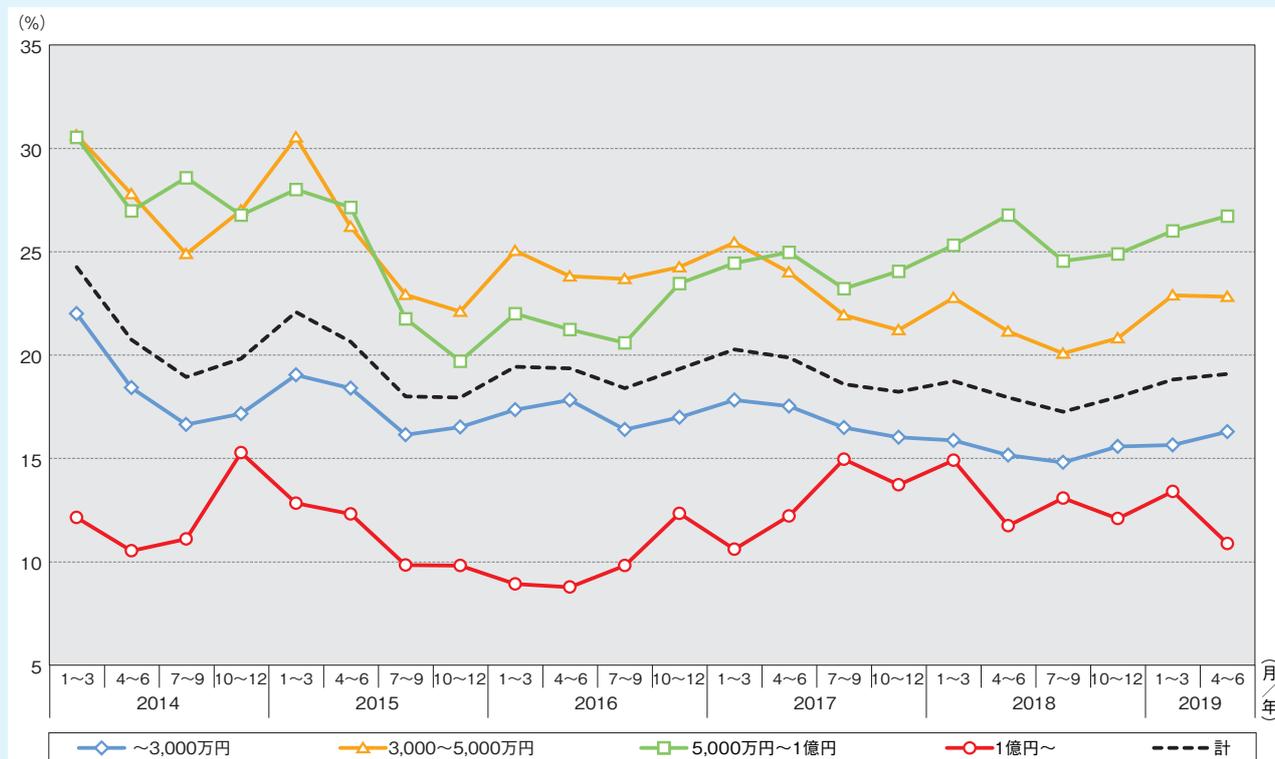
東京圏の中古マンション市場では5,000万円超1億円以下の価格帯で需給改善が進む

東京圏の中古マンションの成約件数は、2016年以降、3万7千戸台で推移しています(P3[図表6])。この間、新規登録件数に対する成約件数の割合(以下、対新規登録成約率という。)*1はおおむね17~20%のレンジで推移しており、新規登録件数5~6件に対して成約件数がおおむね1件の状況です。

対新規登録成約率の水準は価格帯で大きく異なり、中間価格帯(3,000万円超5,000万円以下および5,000万円超1億円以下)は全体平均を上回り、高価格帯(1億円超)と低価格帯(3,000万円以下)は全体平均を下回る状況が続いています。最近の傾向としては、5,000万円超1億円以下の価格帯では対新規登録成約率が上昇基調で推移し、2017年以降は25%前後と、新規登録件数4件に対して成約件数がおおむね1件の状況です。これに対し、1億円超の価格帯の対新規登録成約率は低下基調で推移し、直近は10.9%となり、新規登録件数9件に対して成約件数がおおむね1件の状況です。(以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎)

※1: 新規登録件数と成約件数は公益財団法人東日本不動産流通機構の会員不動産会社の登録、報告によるものであり、必ずしも中古マンション市場全体の動向を示すものではないが、需給バランスを分析する上で有用な指標と考えられる。公益社団法人近畿圏不動産流通機構では対新規登録成約率の逆数である件数倍率(新規登録件数÷成約件数)を用いて需給分析を行っている。

【図表1】中古マンションの対新規登録成約率(新規登録件数に対する成約件数の割合)



データ出所: 公益財団法人東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」(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 2019.9

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。