

4

April, 2020

不動産マーケットレポート

- 成約件数の中心は築10年超築20年以下の物件
～首都圏の中古マンションにおける成約物件の
築年数区分の構成変化～ 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
- 首都圏の中古マンションにおける
築年経過による賃料低下の状況 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)

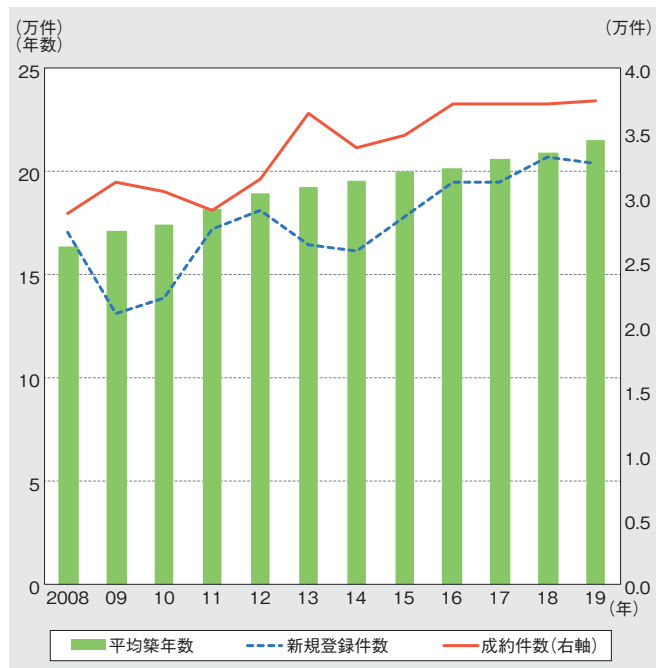
成約件数の中心は築10年超築20年以下の物件

首都圏^{※1}における中古マンションの流通市場では、成約件数^{※2}が増加傾向で推移しています。また、成約物件の平均築年数は上昇が続いており、2019年の平均築年数は21年を上回りました。本稿では、成約物件の築年数区分による物件数の構成変化について考察します。

●成約は築10年超築20年以下区分が最多

東日本レインズ^{※3}のデータによると、首都圏での中古マンションの流通市場では、2019年の成約件数は過去最

〔図表1〕新規登録件数、成約件数と平均築年数の推移



高を更新しました。また、平均築年数は上昇傾向にあり2019年は21年を上回りました〔図表1〕。

4つの築年区分^{※4}に分けて成約件数の状況〔図表2〕をみると、築10年超築20年以下区分は増加傾向が継続し、2014年以降、最多で推移しています。

築30年超区分の成約件数も増加しており、10年前の2009年は4番目の成約件数でしたが、2019年には2番目の区分となりました。

築20年超築30年以下区分の成約件数は横ばい傾向で推移しています。

築10年以下区分の成約件数は、2009年には最多でしたが、減少傾向が継続しており、2019年には3番目の区分となりました。

※1：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

※2：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

※3：公益財団法人東日本不動産流通機構の通称

※4：次の4区分

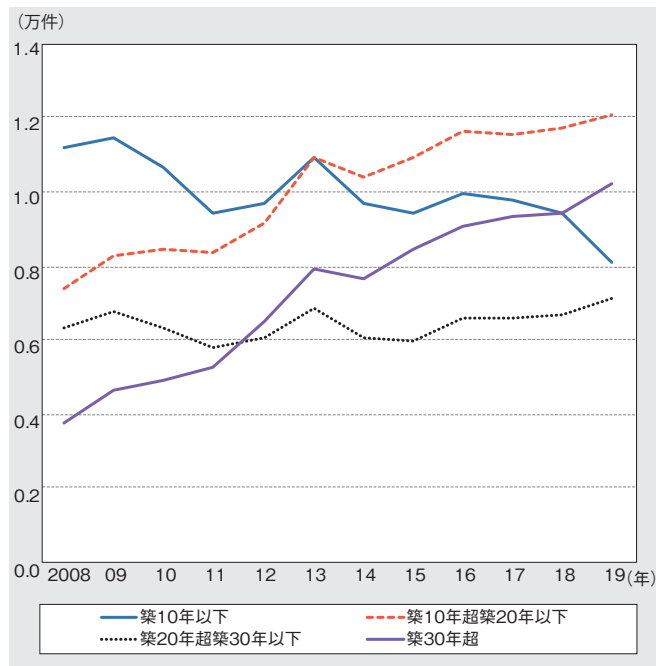
築10年以下

築10年超築20年以下

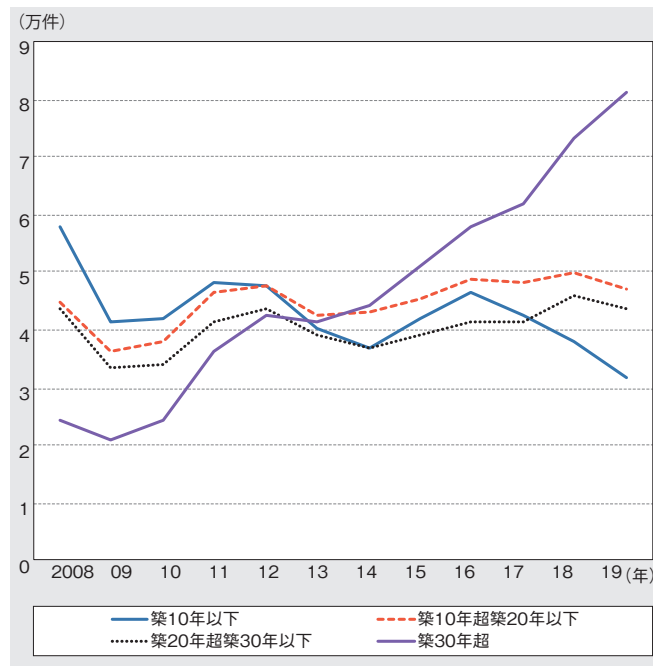
築20年超築30年以下

築30年超

〔図表2〕築年区分別の成約件数の推移



〔図表3〕築年区分別の新規登録件数の推移



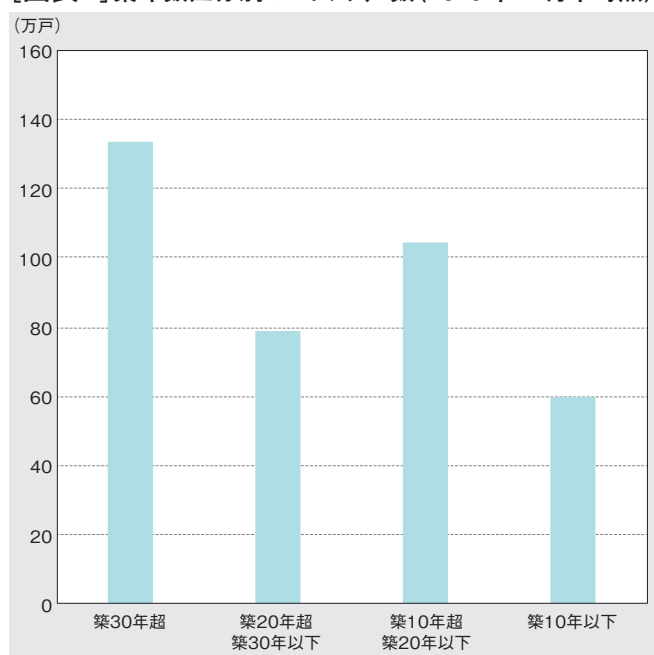
図表1～3のデータ出所：（公財）東日本不動産流通機構「REINS TOPIC」等

～首都圏の中古マンションにおける成約物件の築年数区分の構成変化～

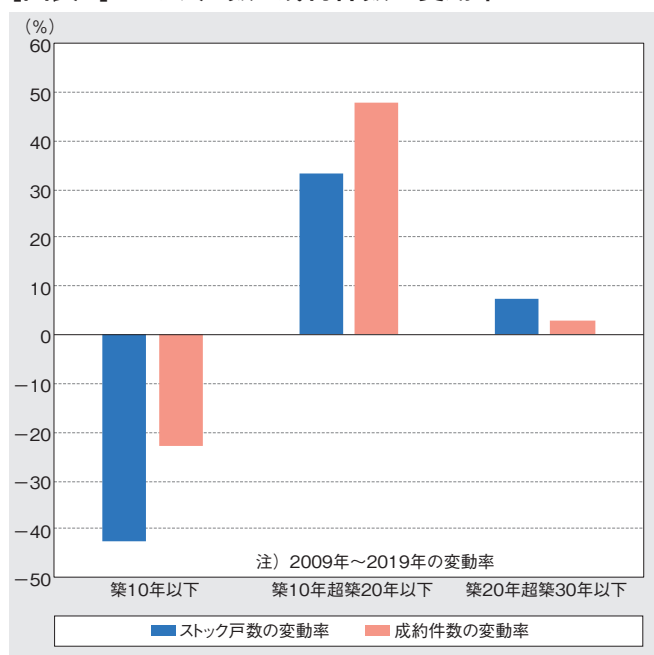
●新規登録件数と成約件数の増減

同様に新規登録件数を4つの築年区分で集計し[図表3]、前述した成約件数の推移[図表2]と比べると、築10年以下区分は新規登録件数が減少傾向で成約件数も減少傾向となっています。築10年超築20年以下区分と築20年超築30年以下区分は新規登録件数がともに微増傾向ですが、成約件数は築10年超築20年区分が増加したのに対し、築20年超築30年以下区分

[図表4] 築年数区分別のストック戸数(2019年12月末時点)



[図表5] ストック戸数と成約件数の変動率



図表4～5のデータ出所: (株)東京カンテイ「Kantei eye vol.100」等

は横ばいとなっています。築30年超区分は新規登録件数が急増し、成約件数が増加しています。

●今後成約件数は築20年超の物件が増加

(株)東京カンテイの竣工年別のストック戸数データ^{※5}に基づき、2019年末時点の築年数区分別のストック戸数を[図表4]に整理しました。築30年以下のストック戸数では、築10年超築20年以下の区分が104万戸と最も多く、築10年以下が60万戸と最も少なくなっており、比較的大きなばらつきがみられます。

中古マンションのストック戸数の多寡は新規登録件数に影響を与え、成約件数に反映されと考えられます。

ストック戸数と成約件数の関係をみると、築10年以下区分と築10年超築20年以下区分と築20年超築30年以下区分の各区分において、2009～2019年のストック戸数の変動率と成約件数の変動率の変化傾向は類似しており[図表5]、ストック戸数の増減が成約件数の増減に影響すると考えられます。

10年後の2029年の中古マンションのストック戸数は築10年超築20年以下区分で43%減少し、築20年超築30年以下区分では33%増加し、築30年超区分で59%増加することになります^{※6}[図表6]。

以上のことから、10年後には成約件数は築10年超築20年以下区分で減少し、築20年超築30年以下区分と30年超区分で増加することが見込まれます^{※7}。

(以上、都市未来総合研究所 仲谷光司)

※5: 2019年12月31日までに竣工し現存する分譲マンションの総戸数を集計。等価交換などによって分譲されなかった住戸や区分所有登記されている「管理入室」「集会室」なども集計対象としている。なお、取り壊されて現存していないことが確認されたものは除外し、建て替えられた分譲マンションは現存分を集計している。また集計対象は区分所有建物であれば、一般的な民間分譲物件のほかにも投資用ワンルームマンション、事務所・店舗用のユニット、公共団体の分譲物件、低層のテラスハウスやタウンハウスなども含まれる。

※6: 減失戸数は考慮していない。

※7: 2029年時点の築10年以下区分のストック戸数は、2020年以降に竣工するものである。

[図表6] 築年区分別のストック戸数の推計

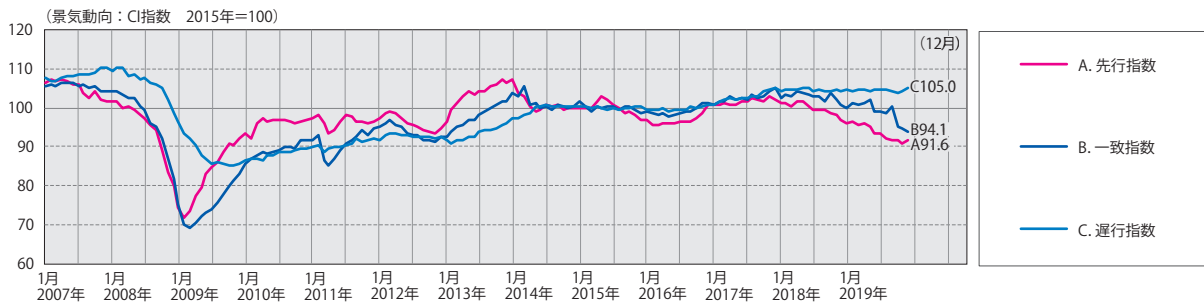
	2019年(万戸)	2029年(万戸)	変動率
築10年以下	60	α	-
築10年超築20年以下	104	60	-43%
築20年超築30年以下	79	104	33%
築30年超	133	212	59%
計	376	$376+\alpha$	

α : 今後竣工分

データ出所: (株)東京カンテイ「Kantei eye vol.100」等のデータに基づき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：厚生労働省「毎月勤労統計」の再集計値への対応について、「景気動向指数」2018（平成30）年12月分速報（2019/2/7公表）から、リンク係数を用いた接続方法に変更された。

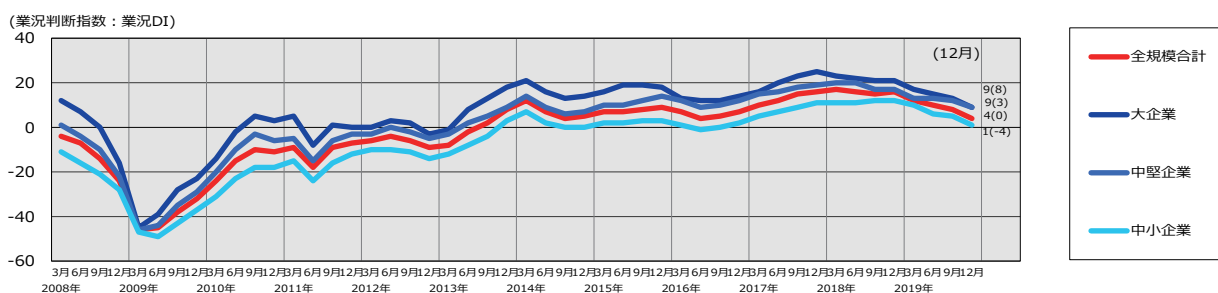
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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2020年3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

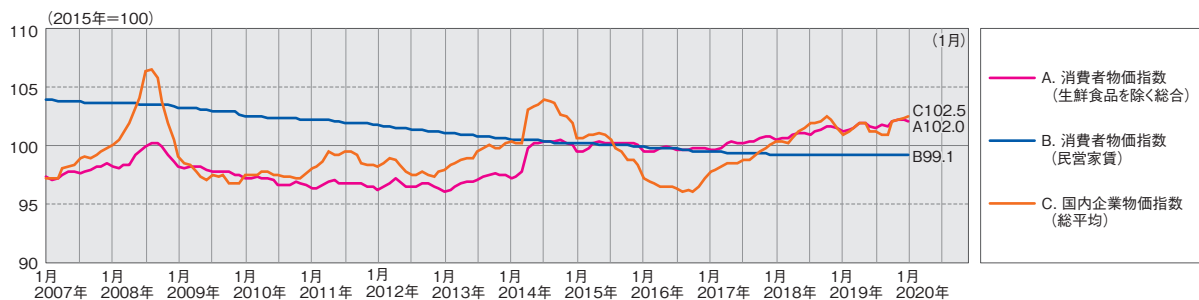
景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き（2, 3ヶ月先）について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数: 50 = 変わらない・横ばい, 50より高い = 良くなる, 50より低い = 悪くなる)

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。

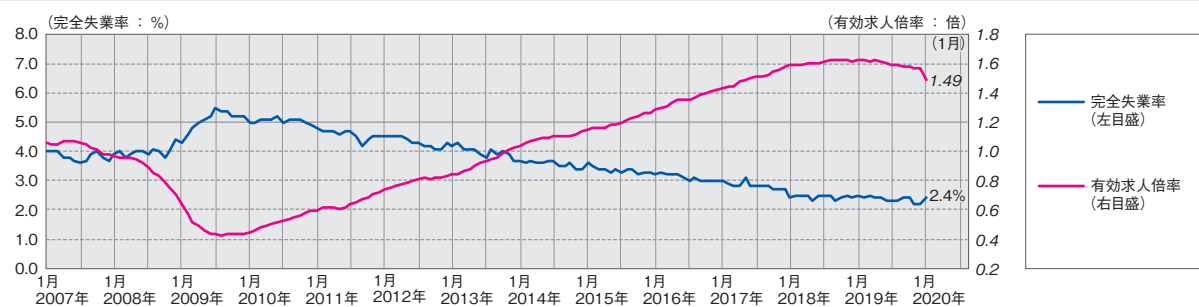
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

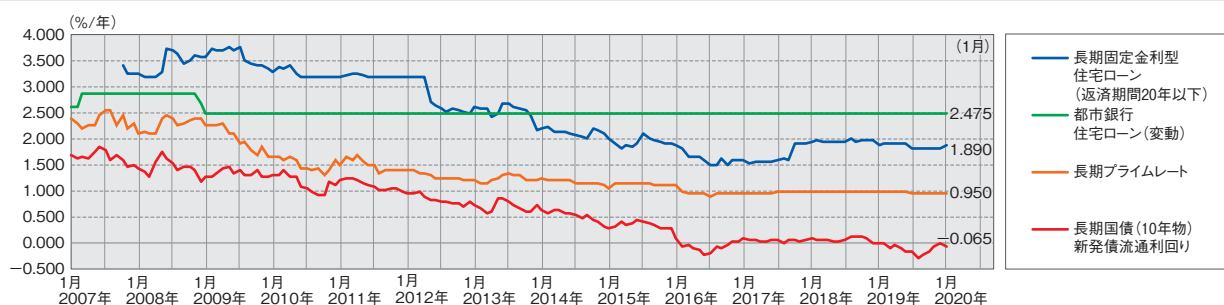
図5 雇用情勢



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

図5 完全失業率

有効求人倍率

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

：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。

：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。

：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。

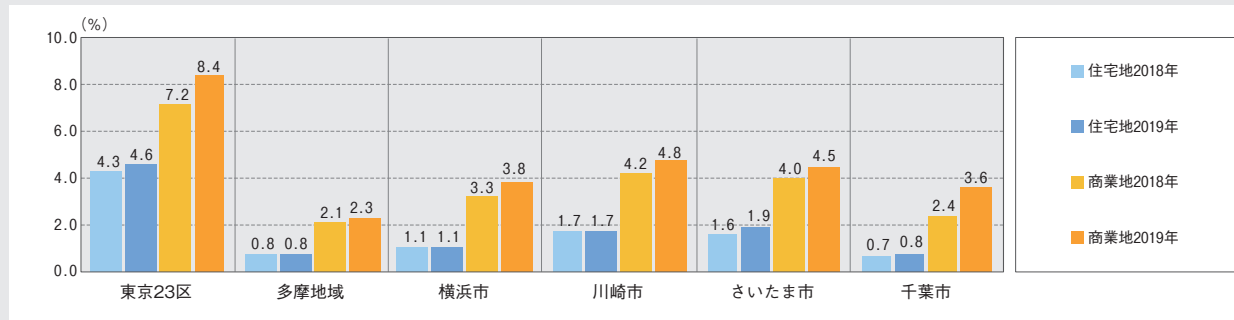
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも2020年3月2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

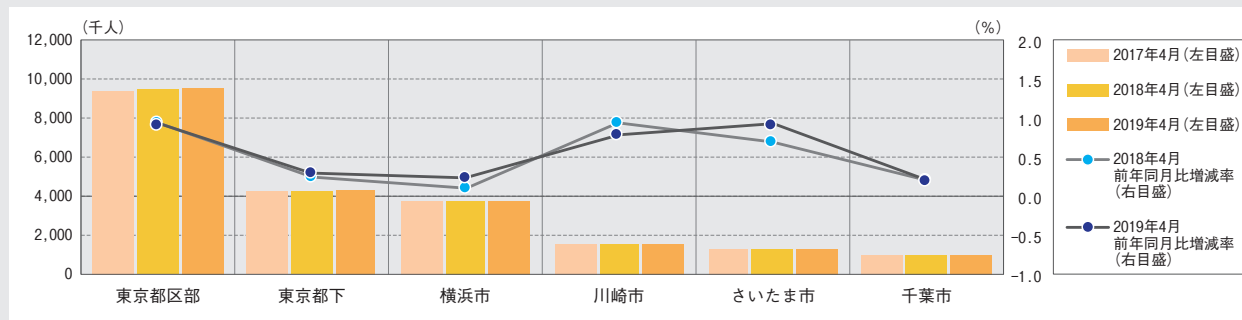
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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」

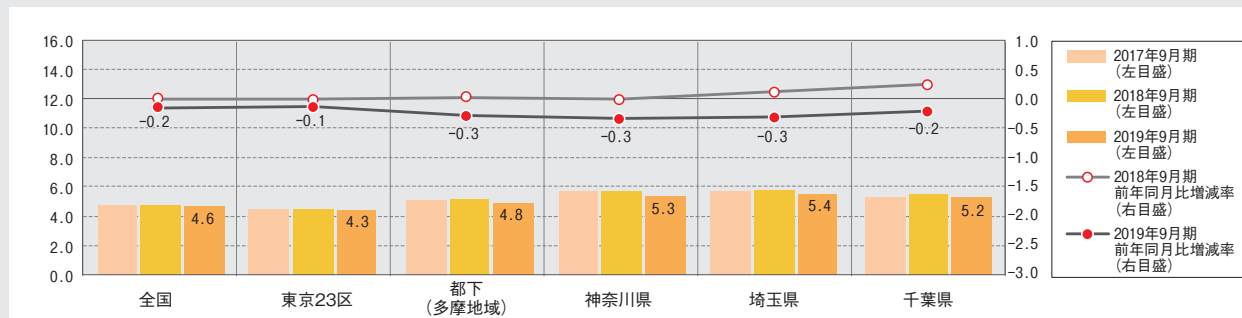
図2 総人口の推移



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2019年9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

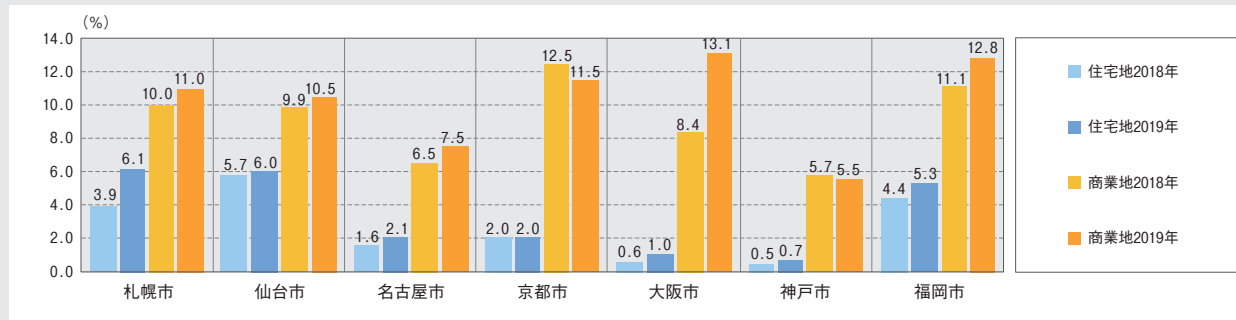
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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)

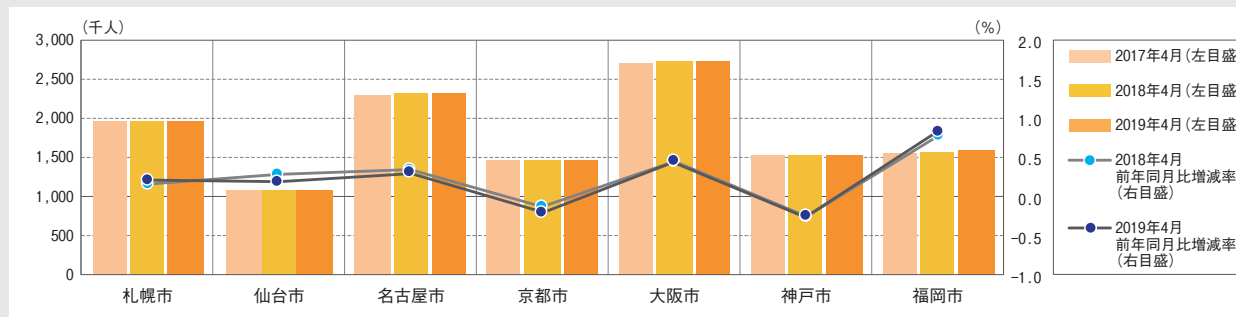
図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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」

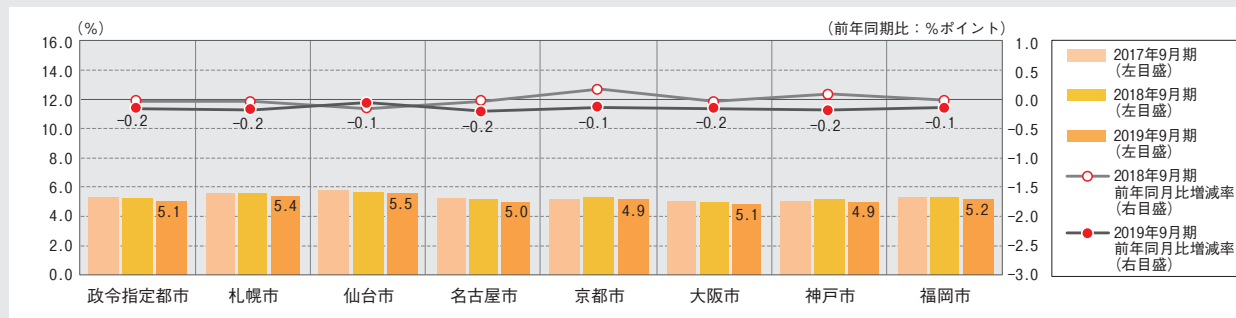
図5 総人口の推移



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2019年9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。

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2020年3月2日時点で入手できたデータに基づき作成

首都圏の中古マンションにおける築年経過による賃料低下の状況

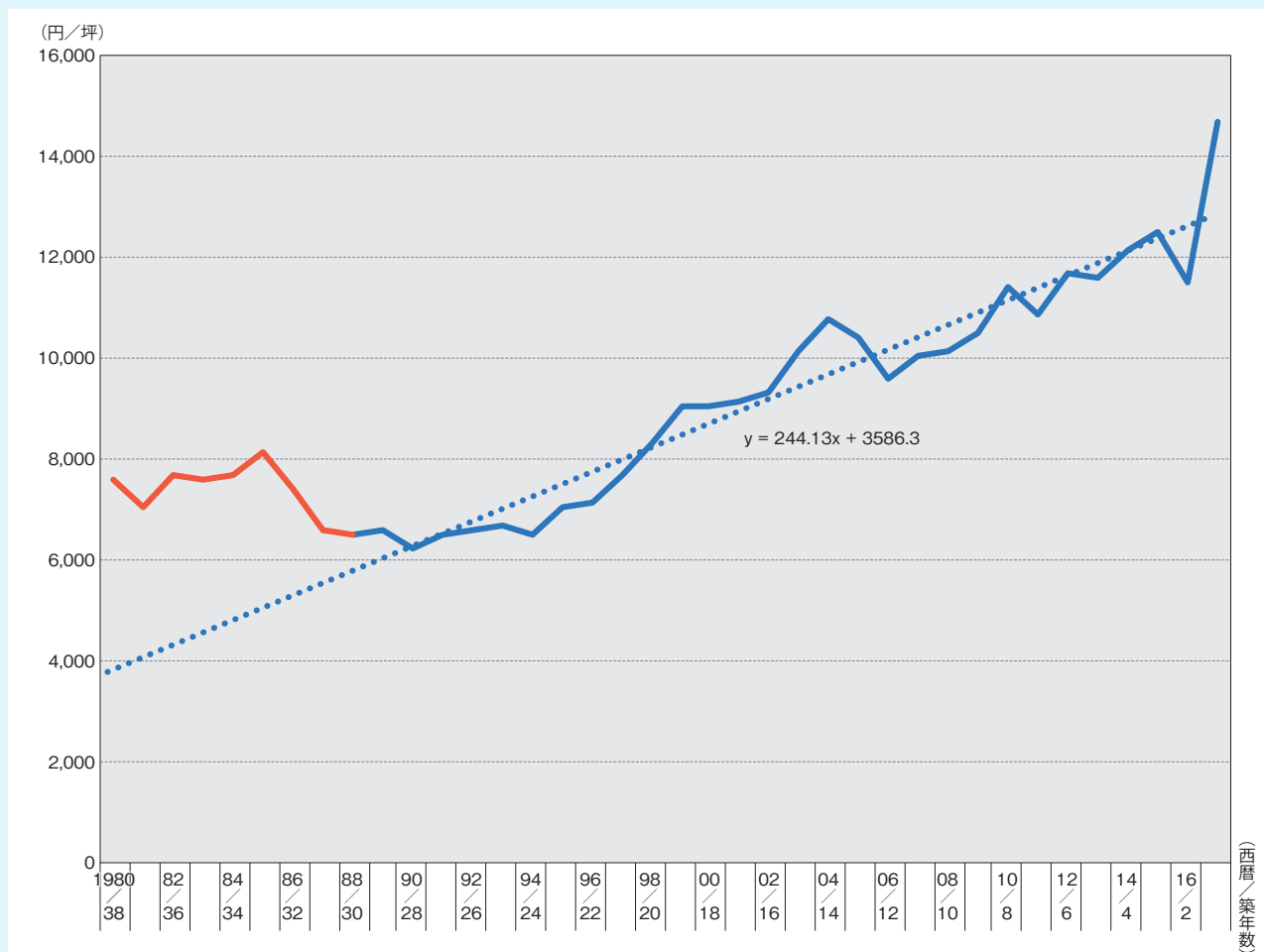
(株)東京カンテイの竣工年ごとの坪賃料データ※を用いて中古マンション賃料の経年変化を図示すると[図表]、首都圏では築30年までは平均的な変化は直線的で、築年数が1年古くなるごとに坪賃料が平均的に244円/坪下落することがわかります。

しかし、築31年以降では、坪賃料のデータは上記の直線的な変化を離れ、下げ止まりの動きを示しています。

(以上、都市未来総合研究所 仲谷光司)

※2018年末時点データ。築1年に該当する2017年竣工分～築38年に該当する1980年竣工分までが対象

[図表] 首都圏における竣工年別の坪賃料の状況



データ出所：(株)東京カンテイ「Kantei eye vol.100」

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 2020.4

発行 株式会社みずほ信託銀行 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。