

6

June, 2021

不動産マーケットレポート

- 東京圏の新築分譲マンション市場の
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
- 販売価格帯別にみる東京圏の
新築分譲マンションの販売動向 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
橋本 陽介 TEL.03-3274-9055 (代表)

東京圏の新築分譲マンション市場の変化と

東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の新築分譲マンションはコロナショック^{※1}後も販売単価の上昇、発売戸数・契約戸数の減少が続いています。本稿では、市況を概観するとともに、市況に影響を与える要素毎にコロナショック前後の変化をみたうえで、今後の見通しを考察します。

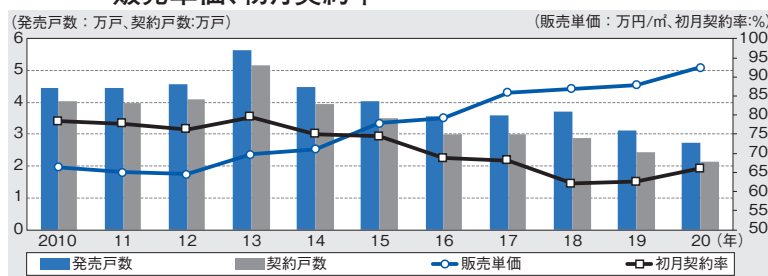
●販売単価の上昇、発売戸数・契約戸数の減少が続く

東京圏の新築分譲マンションの販売単価は、開発用地の仕入れ価格と建築費の上昇などを背景に2013年以降上昇が続いており、2020年は90万円/㎡を超えました〔図表1〕。2018年と2019年の販売単価の対前年比が1.2%増であったのに対して、2020年は同5.2%増で、上昇度合いが強まりました。発売戸数が相対的に多い東京23区と神奈川県^{※2}の販売単価が大きく上昇したことが背景にあります〔図表2〕。

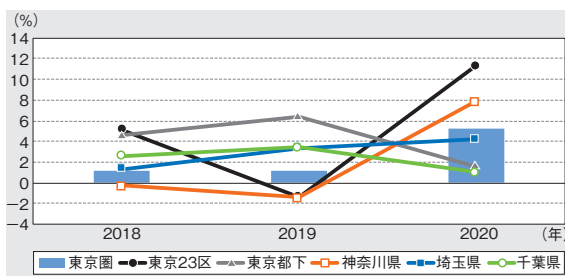
発売戸数は減少傾向が続いています。開発用地の取

得難や、販売価格が上昇して購入者の意欲が弱まる中でデベロッパーが供給調整を行ってきたことが主な背景とみられます。2020年の発売戸数は前年比12.8%減少して27,228戸で、世界金融危機で落ち込んだ2009年^{※3}よりも少ない水準でした。発売戸数の減少に伴って初月契約率は2年連続上昇したものの、販売の好不調の目安といわれる70%には及びませんでした。契約戸数は7年連続減少しています〔図表1〕。

〔図表1〕東京圏の新築分譲マンションの発売戸数、契約戸数、販売単価、初月契約率



〔図表2〕販売単価の対前年比



図表1,2のデータ出所：株式会社不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」

●マンション市況に影響を与える要素

〔図表3〕は、新築分譲マンション市況に影響を与える、または与えるとみられる主要な要素に関して、コロナショック前後の変化と今後の見通しを整理したものです。以下、①マンション販売価格に影響を与える要素、②開発事業者の供給動向に影響を与えるとみられる要素、③マンション購入者の意欲・行動に影響を与えるとみられる要素について、それぞれ考察します。

①マンション販売価格に影響を与える要素

一般に新築分譲マンションの販売価格は原価積み上げ方式で決定され、用地費と建築費が原価の大半を占めるといわれています^{※4}。

用地費の動向を考察する目安として地価に着目すると、コロナショック前、東京圏の住宅地の公示地価は国内景気の回復などを背景に上昇が続いていましたが、2021年はコロナショックの影響で8年ぶりに下落に転じました。今後の地価動向は新型コロナウイルスの状況によるところが大きく、当面収束の目途が立たない場合には、地価の下落傾向が更に強まり、マンション価格の押し下げ要

因となる可能性があります。ただし、交通利便性が高い等の条件が良い郊外部では、2021年の公示地価が前年比上昇した地点がありました。

建築費に関して、建設技能労働者の不足による人件費の上昇圧力や建設資材価格の上昇を背景にコロナショック前は上昇基調にありましたが、2020年は上昇基調が一服してほぼ横ばいで推移しました。新型コロナウイルスによる社会・経済活動への影響が長期化して景気停滞が長引けば、国内の建設投資が減少し、建築費に下落圧力がかかりやすくなると考えられます。

②開発事業者の供給動向に影響を与えるとみられる要素

開発事業者の供給動向に関して、近年は大手デベロッパーによる供給の割合が高いといわれています。大手デベロッパーのなかにはコロナショック後に減収となった企業があるものの財務体力があるため売り急ぐ状況ではなく、また、分譲マンション開発に特化した事業ポートフォリオではないため、契約戸数の減少傾向においては、供給

今後の見通し

戸数を大幅に増加させる蓋然性は低いと思われます。

また、開発事業者の供給動向に影響を与えている要素として、コロナショックによって活用が拡大したテレワークが挙げられます。コロナショック前はテレワークを念頭に置いた商品企画はほぼ無かったとみられますが、コロナショック後は共用部へのシェアオフィス等の設置や専有部へのスペース確保などの取組みが複数みられるようになりました。なお、テレワーク活用の拡大によって郊外部への供給が増加するかは、テレワークが恒常的な制度としてどの程度の割合の企業に定着するのにかによるところが大きいと思われます。

③マンション購入者の意欲・行動に影響を与えるとみられる要素

マンション購入者の需要に関わる要素として、世帯数やマンション選好といった基盤的な事柄のほか、雇用・所得環境、ローン金利水準、住宅購入に関する税制がマンション購入者の意欲・行動に影響を与えるとみられます。

コロナショック前、具体的には以下の要素がありました。

- (i) 国内景気の回復に伴って雇用・所得環境は改善
- (ii) 日本銀行による金融緩和政策を背景に住宅ローン金利は低位で推移
- (iii) 住宅取得に関する税制のうち住宅ローン減税については2019年度から控除期間が10年から13年に延長

これらは購入意欲を高める面があった一方、販売価格の上昇によって新たにマンションを購入する者の購入可能額とのかい離が生じたことなどを背景に契約戸数は減少が続いてきました。

今後に関して、雇用・所得環境は新型コロナウイルスの感染状況によるところが大きく、社会・経済活動に与える影響が長期化すると雇用悪化、所得減少につながり、マンションの購入需要を押し下げる可能性があります。他方、ローン金利水準は、当面は金融緩和政策が継続されて低金利のまま推移する蓋然性が高く、新たにマンションを購入する者のマンション購入を引き続き下支えすると思われます。住宅ローン減税は2021年度から対象物件の床面積に係る要件が50㎡以上から40㎡以上に緩和されており^{*5}、DINKS等のマンション購入が下支えされる可能性があります。(以上、都市未来総合研究所 大島 将也)

- ※1: 本稿では、新型コロナウイルス感染症による社会・経済の急速な収縮のことを「コロナショック」という。
- ※2: 2020年の東京圏の発売戸数のうち、東京23区が占める割合は40%で、[図表2]で折れ線で示したエリア区分の中で最高。神奈川県は同21%で、2番目に高い。
- ※3: 2009年の発売戸数は36,376戸
- ※4: 用地費と建築費のほかに、販売管理費(人件費、広告宣伝費等)などがあり、これらの費用に事業者の利益が上乗せされて販売価格が決定されるといわれる。
- ※5: 分譲住宅等の場合、2020年12月から2021年11月までに契約し、2021年1月から2022年12月までに入居すると、40㎡以上50㎡未満でも住宅ローン減税が適用される。なお、合計所得金額1,000万円以下の制限あり。

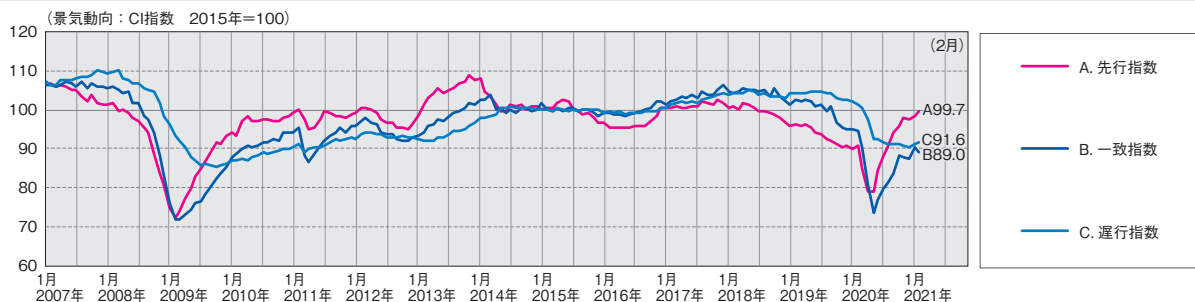
【図表3】新築分譲マンション市況に影響を与える、または与えとみられる要素

項目	コロナショック前	コロナショック後	今後の見通し
①マンション価格に影響を与える要素			
用地費(地価)	流通物件が品薄の中、不動産価格の高止まりが続いてきた。開発用地は都心部を中心にホテルとの競合もあって仕入れにくい状況が続いてきた。	2021年の東京圏の住宅地の公示地価は新型コロナウイルスの感染拡大の影響で8年ぶりに下落。ただし、交通利便性が高い等の一部の郊外部では前年比上昇した地点もある。	今後の地価動向は新型コロナウイルスの状況によるところが大きく、当面収束の目途が立たない場合には、地価の下落が更に強まる可能性が考えられる。
【参考指標】東京圏の住宅地の公示地価(対前年変動率)	2018年:1.0%、2019年:1.3%、2020年:1.4%	2021年:▲0.5%	
建築費	建設技能労働者の不足による人件費の上昇圧力や建設資材価格の上昇を背景に、建築費は上昇基調にあった。	2020年の建築費指数はこれまでの上昇基調が一服してはば横ばいで推移。ただし、足元では2020年末頃から建設資材価格が急上昇している。	新型コロナウイルスによる社会・経済活動への影響が長期化して景気停滞が長引けば、国内の建設投資が減少し、建築費に下落圧力がかけやすくなる。
【参考指標】東京・マンション(鉄筋コンクリート造)の建築費指数(基準年2011年)	2018年1月:116.9、2019年1月:119.1、2020年1月:121.2	2021年1月:121.5	
②開発事業者の供給動向に影響を与えとみられる要素			
開発事業者の事業環境	世界金融危機(2009年)前に多くみられた中小事業者による供給は少なくなり、大手デベロッパーが占める割合が高位であったといわれる。	減収となった企業はあるものの、主力事業者である大手デベロッパーは財務体力があるため売り急ぎ状況ではない。また、分譲マンション開発に特化した事業ポートフォリオでもなく、供給戸数を積極的に増やす動きはみられない。	世界金融危機(2009年)時のような売り急ぎのための積極的な値下げが起きる蓋然性は低いと考えられる。また、契約戸数が減少していることを勘案すると、供給戸数が大幅に増加する蓋然性は低いと考えられる。
テレワーク活用の拡大	テレワークの活用は僅少で、新築分譲マンションの商品企画に与えていた影響はほぼ無かったとみられる。	テレワーク活用の拡大に伴って、共用部へのシェアオフィス等の設置や専有部へのスペース確保など、テレワーク向けの商品企画が複数みられるようになった。	企業による働き方改革やDX推進が拡大し、テレワークが恒常的な制度として相当程度の割合の企業に定着すると、郊外部への供給増となる可能性がある。
③マンション購入者の意欲・行動に影響を与えとみられる要素			
雇用・所得環境	アベノミクス以降国内景気の回復に伴って雇用・所得環境は改善基調であった。	雇用人員判断の不足感が減少。雇用・所得環境の変化は新型コロナウイルスの影響度合いで業種別の差が大きいといわれる。	当面の労働者の雇用・所得環境は新型コロナウイルスの状況によるところが大きく、新型コロナウイルスが社会・経済活動の重石となる期間が長引くと雇用悪化、所得減少につながり、マンションの購入需要を押し下げる可能性がある。
【参考指標】雇用人員判断D.I.(全規模・全産業、過剰・不足)	2018年12月:▲35%pt 2019年12月:▲31%pt	2020年12月:▲10%pt	
ローン金利水準	2013年に導入された日本銀行による金融緩和策を背景に住宅ローン金利が低下。低金利はマンション購入の下支え要因となってきた。	日本銀行による金融緩和策は継続され、住宅ローン金利も低水準のまま推移している。	当面は金融緩和策が継続される蓋然性が高いとみられる。このため、住宅ローン金利は引き続き低金利の状態が続き、新たにマンションを購入する者のマンション購入を下支えする要因になると考えられる。
住宅購入に関する税制	消費税率の引き上げ(8%→10%)に伴う住宅購入の反動減対策の上乗せとして、2019年度から住宅ローン減税の控除期間が10年から13年に延長された。	2021年度から住宅ローン減税の要件が緩和され、対象物件の床面積に係る要件が50㎡以上から40㎡以上に緩和された(40㎡以上50㎡未満で控除を受ける場合には所得制限(1,000万円以下)あり)。	対象物件の床面積の緩和(50㎡→40㎡)は、DINKS等のマンション購入需要の押し上げ要因となる可能性。ただし、2022年度税制改正で住宅ローン減税の控除額や控除率のあり方が見直されることになっており、見直し後は新たにマンションを購入する者のマンション購入意欲に影響を与える可能性がある。

出所: 地価公示は国土交通省「地価公示」、建築費指数は建設物価調査会「建築費指数」、雇用人員判断D.I.は日本銀行「短観(全国企業短期経済観測調査)」、その他は都市未来総合研究所

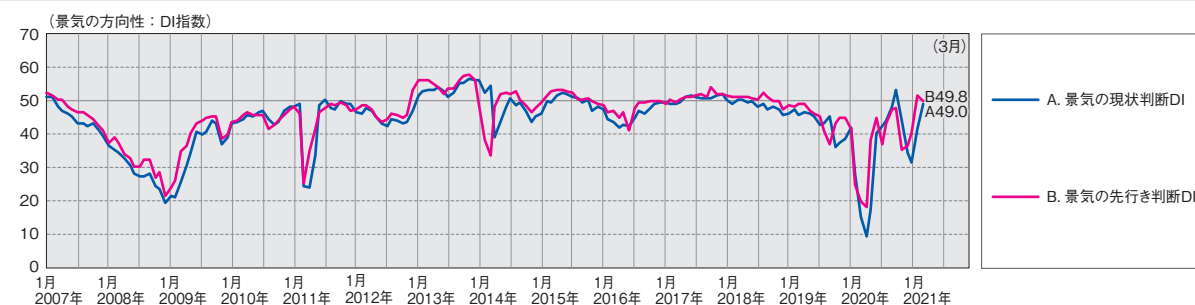
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



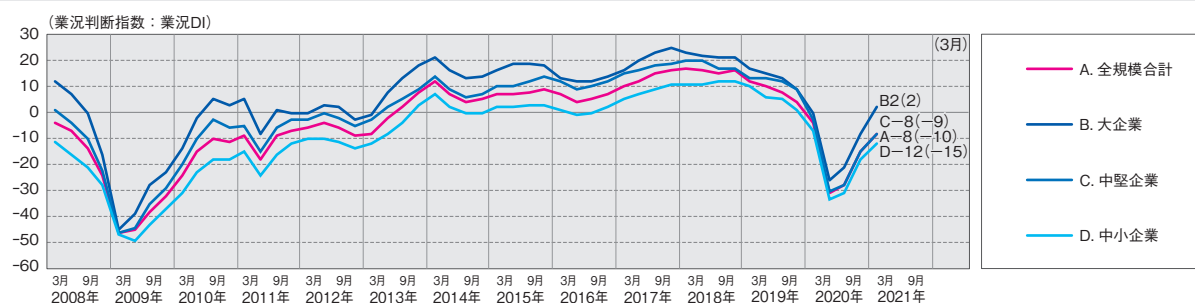
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

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

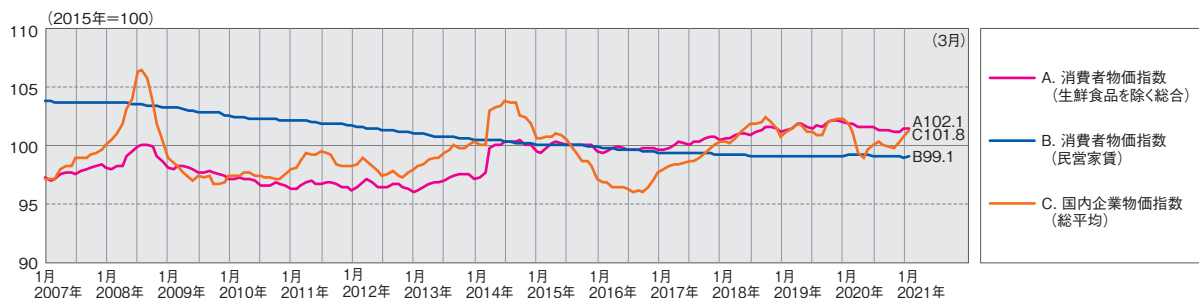
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方性性示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

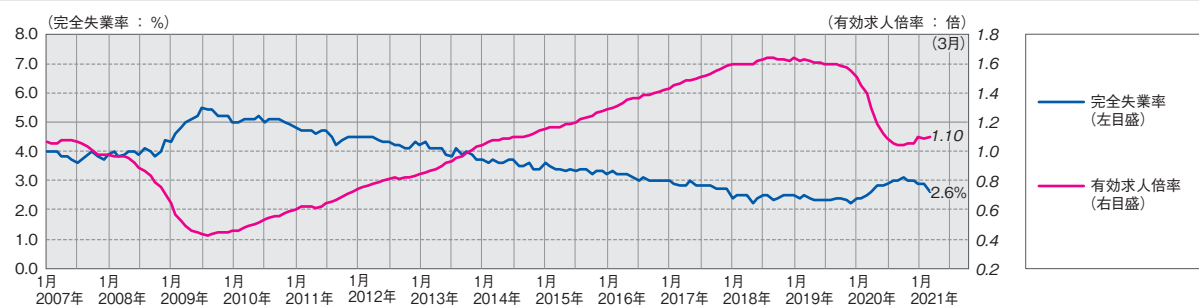
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

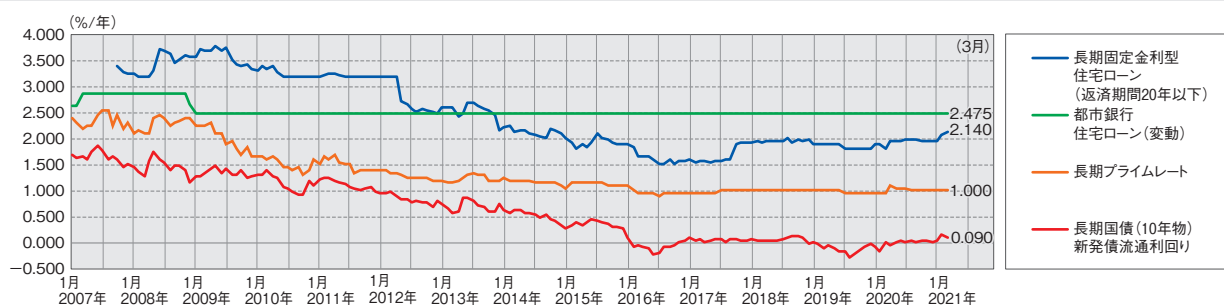
図5 雇用情勢



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：総務省統計局「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。

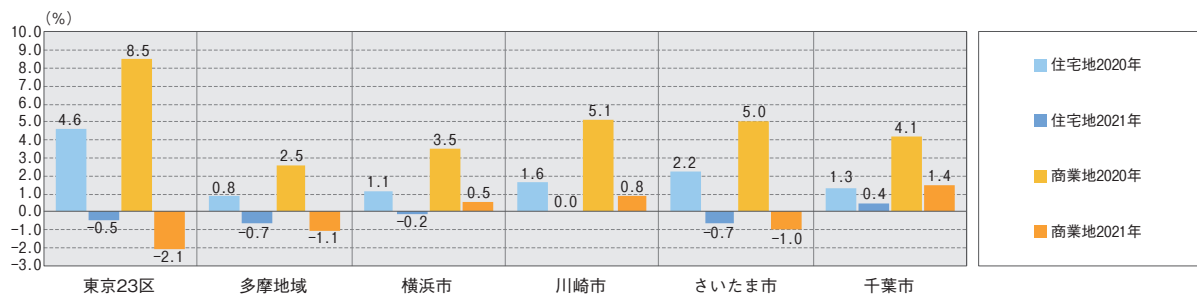
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成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

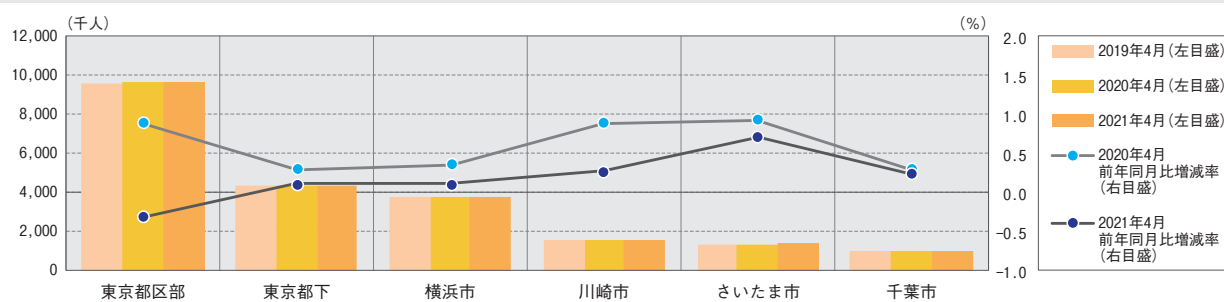
東京圏

図1 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

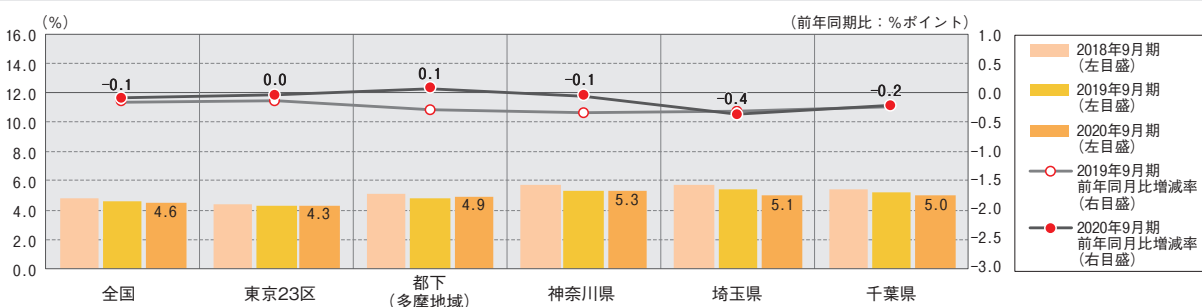
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2021年4月1日の値は令和2年国勢調査結果を基礎数値とする予定であるため暫定値が開示されているが、横浜市と川崎市は、2021年4月1日の暫定値が未開示であるため2020年9月1日時点の値で代用した。)

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]



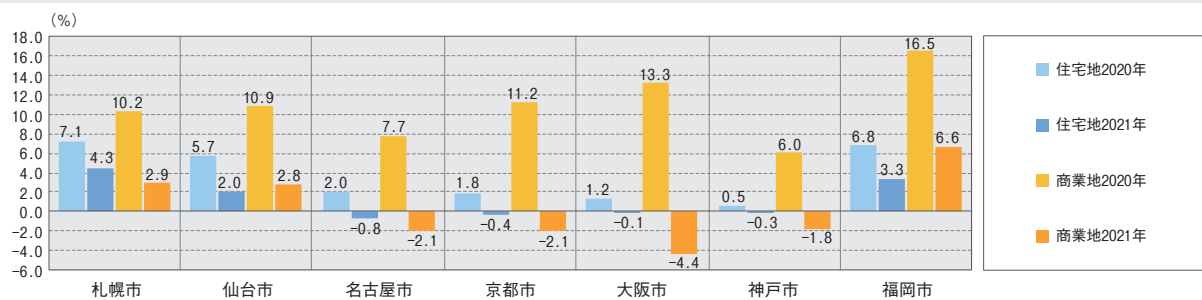
注：各投資法人の2020年9月末までの決算資料による。

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 (公示地価あるいは基準地価を使用)	：「地価公示」の公示地価は、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」の基準地価は、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。

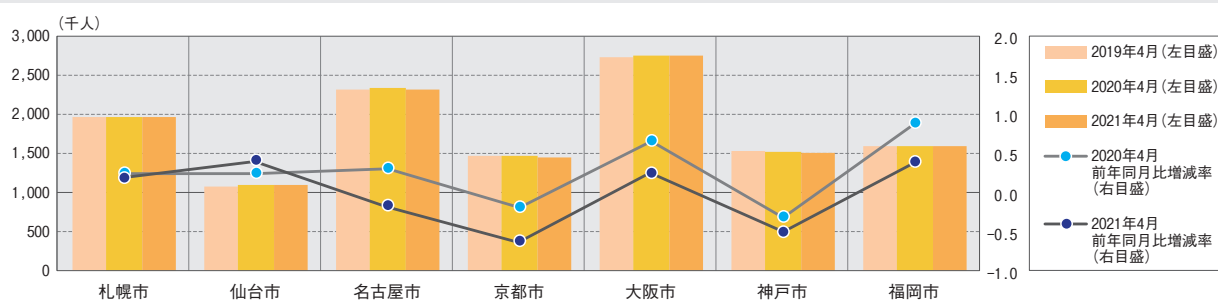
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

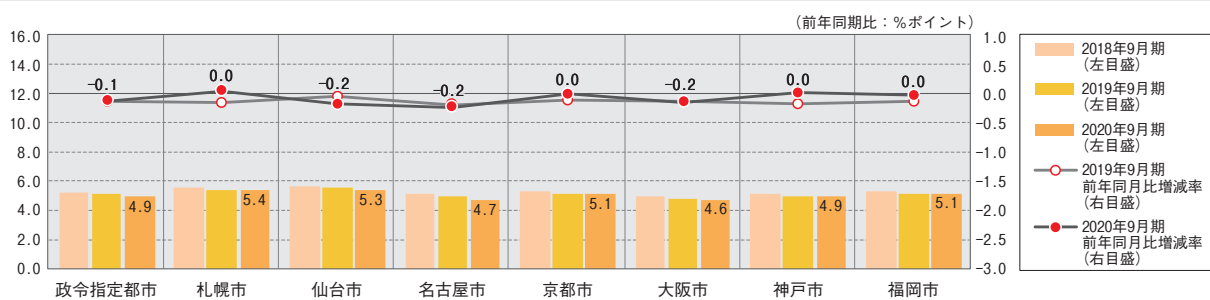
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2021年4月1日の値は令和2年国勢調査結果を基礎数値とする予定であるため暫定値が開示されているが、札幌市と仙台市および福岡市は、2021年4月1日の暫定値が未開示であるため2020年9月1日時点の値で代用した。)

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2020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
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、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」の基準地価は、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はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成



販売価格帯別にみる東京圏の新築分譲マンションの販売動向

[図表]は、2018～2020年における東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の新築分譲マンションの初月契約率、発売戸数、初月契約戸数を販売価格帯別に集計したものです。

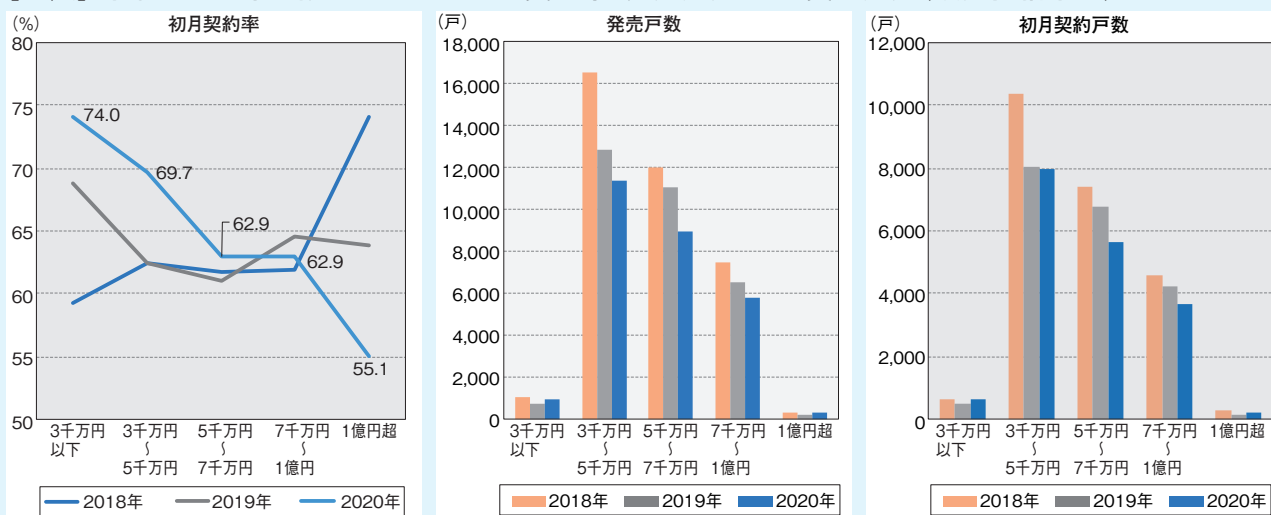
2018年は、1億円超以外の販売価格帯の初月契約率は60%前後で、販売の好不調の目安といわれる70%を下回っていました。

2019年は1億円超の初月契約率が前年比大きく低下、3千万円以下の初月契約率が前年比大きく上昇したのに対して、3千万円～5千万円（「3千万円超5千万円以下」の意。以下に記す他の販売価格帯も同じ。）、5千万円～7千万円、7千万円～1億円の販売価格帯では大きな変動はなく、前年に引き続き70%を下回っていました。

2020年は低価格帯ほど初月契約率が高く、3千万円以下は74.0%、3千万円～5千万円は69.7%となりました。3千万円以下では2018年、2019年と比べて初月契約戸数が増加したのに対して、3千万円～5千万円では発売戸数、初月契約戸数ともに減少しました。3千万円～5千万円において初月契約率が上昇したのは、初月契約戸数の減少度合いを上回って発売戸数が減少したことが要因です。また、3千万円～5千万円に次いで発売戸数が多い5千万円～7千万円では、初月契約率が3年間ほぼ同水準で推移していますが、発売戸数、初月契約戸数ともに減少が続いています。

（以上、都市未来総合研究所 大島 将也）

[図表] 東京圏の新築分譲マンションの初月契約率、発売戸数、初月契約戸数（販売価格帯別）



注)「3千万円～5千万円」は「3千万円超5千万円以下」の意。5千万円～7千万円、7千万円～1億円も同じ。

データ出所：株式会社不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」



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 2021.6

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/>