

9

September, 2024

不動産マーケットレポート

- 東京圏のマンション市場では、高額物件の流通が急拡大 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
- 既存マンションでは市場に供給される物件の高経年化が今後も進む見込み 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.03-4335-0940 (代表)

東京圏のマンション市場では、高額物件の流通が急拡大

新築分譲マンションと既存マンション(中古区分マンション)をあわせて見た東京圏^{*1}のマンション市場では、1億円超の高額物件の流通増が顕著で、都県別では東京都に集中して流通している状況がみられます。

●東京圏ではコロナ以降、新築、既存ともに1億円以上の高額物件の流通量が大きく増加

東京圏におけるマンション市場(新築分譲マンションと既存マンションを合わせたもの)について、価格帯別の流通量推移を[図表1]、[図表2]に示しました。

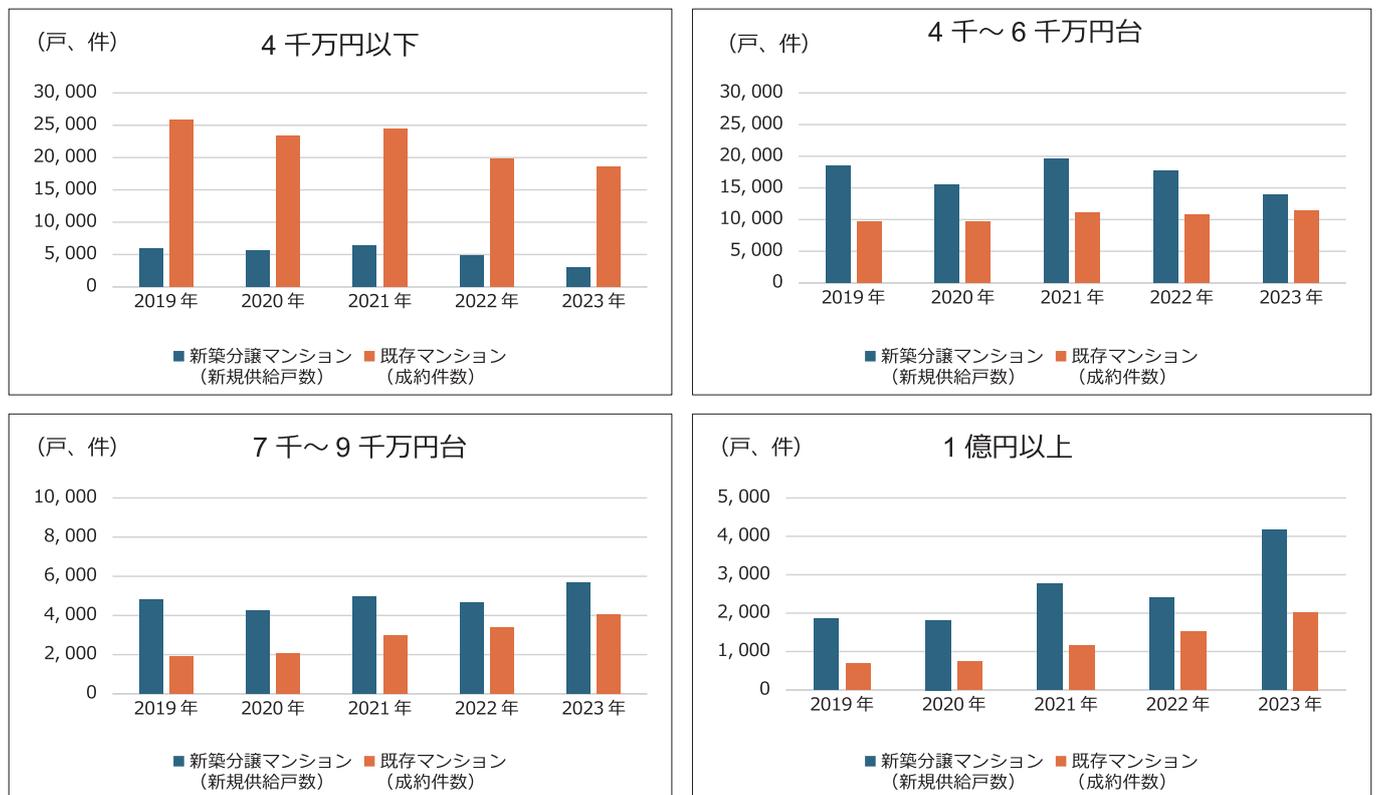
これによると、コロナ以降、足元まで(2021年から2023年)の特徴として、1億円以上の高額物件において、新築分譲マンションと既存マンションの両方で流通量の大幅増がみられ、高額物件市場が大きく成長している点が挙げられます。

1億円以上の価格帯においては、新築分譲マンションで新規供給戸数が2023年に4,174戸となり、2019年の2.2倍と2倍以上の水準まで増加しています。2023年は都心部における超高額物件の大規模な分譲が供給を牽引しました。1億円以上の物件の新規供給戸数が全価格帯に占める比率は2019年の6.0%から2023年は15.5%まで上昇しました。既存マンションでは1億円以上の物件における成約件数が2023年に2,024件と2019年の2.9倍と3倍近く増加しています。1億円以上の物件の成約件数

が全価格帯に占める比率は2019年の1.8%から2023年は5.6%まで上昇しました。新築分譲マンションと同様に、既存マンションにおける高額物件の流通増は、高所得世帯の実需や、国内富裕層や外国人の投資需要、セカンドハウスの需要などに支えられていると考えられます。

他の価格帯については、2021年以降、4千万円以下では新築分譲マンション、既存マンションとも流通量が減少傾向にあります。4千~6千万円台では、新築分譲マンションが大きく減少しており流通量は減少しています。7千~9千万円台では新築分譲マンションが横ばい傾向、既存マンションが増加傾向で推移しており、1億円以上に次いで堅調な流通状況がみられます。1億円未満のこれらの価格帯では、新築分譲マンションにおいて価格上昇に伴う低価格帯での流通減、高価格帯での堅調な流通がみられるほか、4千~6千万円台、7千~9千万円台において、既存マンションが流通量をカバーし下支えている傾向がみられます。

[図表1] 東京圏における新築分譲マンションと既存マンションの価格帯別流通量推移



(注) 流通量として、ここでは新築分譲マンションについては新規供給戸数(戸)、既存マンションについては成約件数を記載した。

データ出所: 不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」、東日本不動産流通機構「マーケットウォッチ」

[図表2] 2021年以降の流通量の動き※2

	4千万円以下	4千～6千万円台	7千～9千万円台	1億円以上
新築分譲マンション (新規供給戸数)	減少傾向	減少傾向	横ばい傾向	増加傾向
既存マンション (成約件数)	減少傾向	横ばい傾向	増加傾向	増加傾向

●高額物件は新築、既存ともに東京都での流通比率が高く、特に都区部への高い集中がみられる

1億円以上の高額物件については、新築分譲マンション、既存マンションともに、ほとんどが1都3県のうち東京都で流通する状況が継続しています[図表3]。

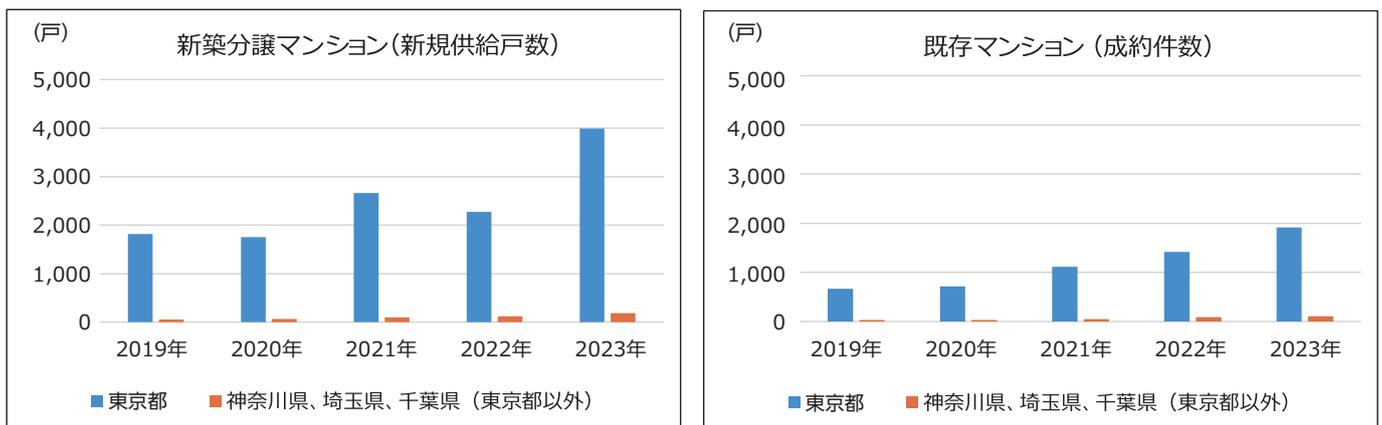
東京圏の高額マンション市場は、東京23区に集中して形成されており取得者の選択肢は潤沢、東京23区以外では選択肢は少なく、物件の希少性は高いといえます。

(以上、都市未来総合研究所 清水 卓)

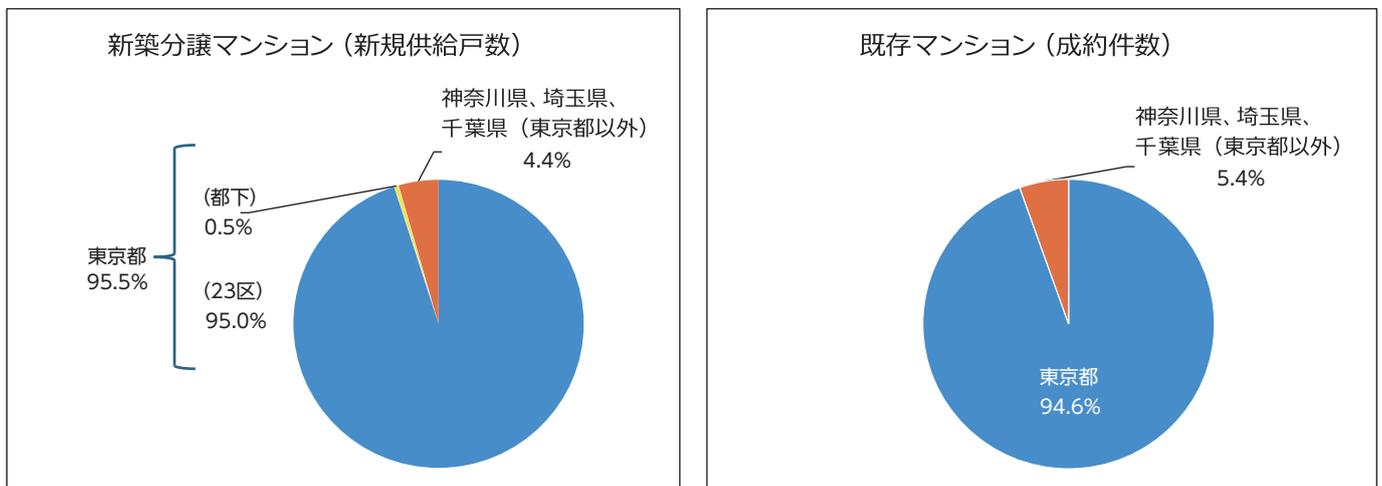
更に東京都では、新築分譲マンションにおいて都区部への集中が見られます[図表4左]。新築分譲マンションが後に既存マンションとなることを考えると、既存マンションにおいても都区部への流通の集中が推察されます。

※1：東京圏は、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
 ※2：都市未来総合研究所が[図表1]に基づき概ねの傾向を示したもの

[図表3] 東京圏における価格1億円以上のマンション流通量推移



[図表4] 東京圏における価格1億円以上のマンション流通量比率(2023年の年間値)



図表3、4のデータ出所：不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」、東日本不動産流通機構「マーケットウォッチ」

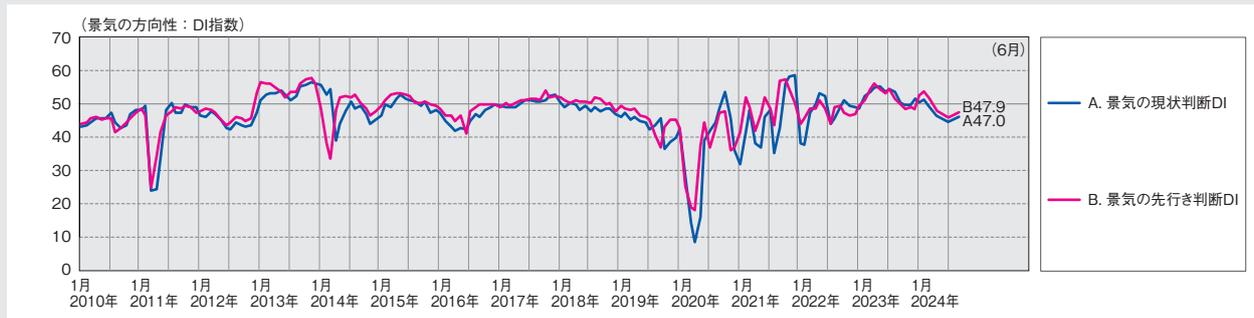
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



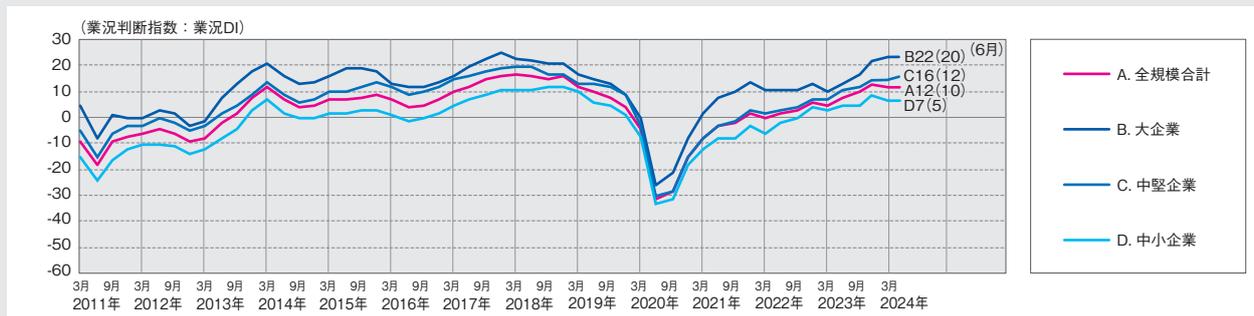
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

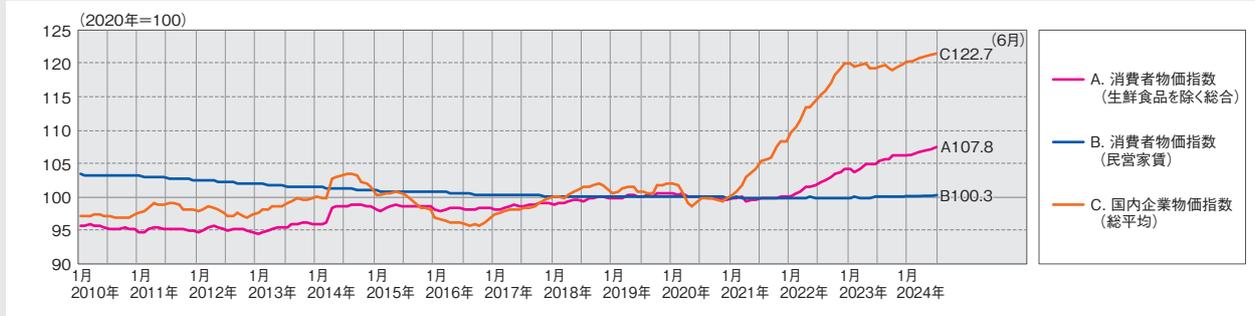
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

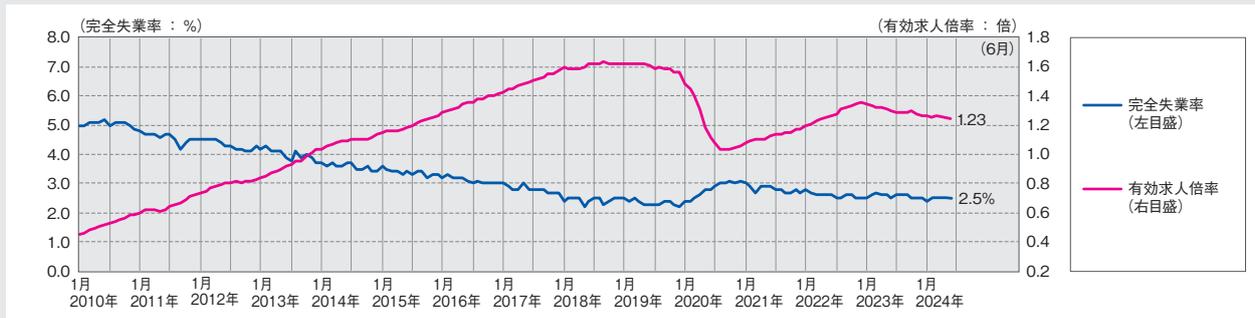
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

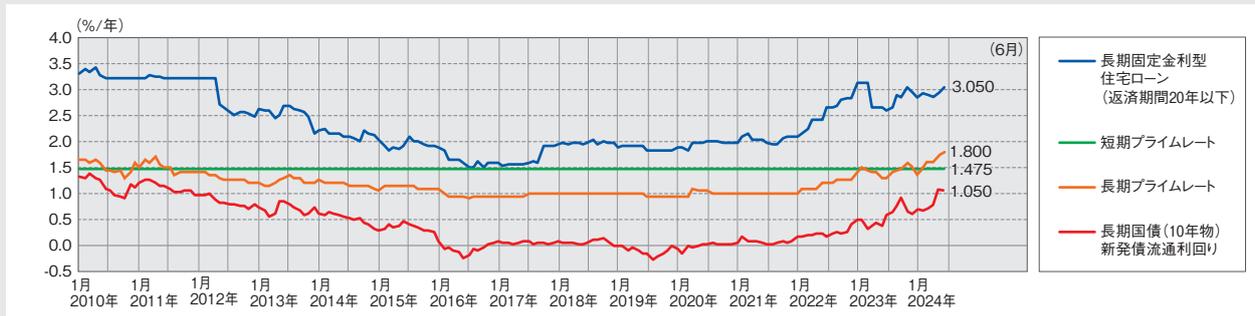
図5 雇用情勢



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：日本相互証券、住宅金融支援機構及びみずほ銀行ホームページ公表資料

【データ概要】

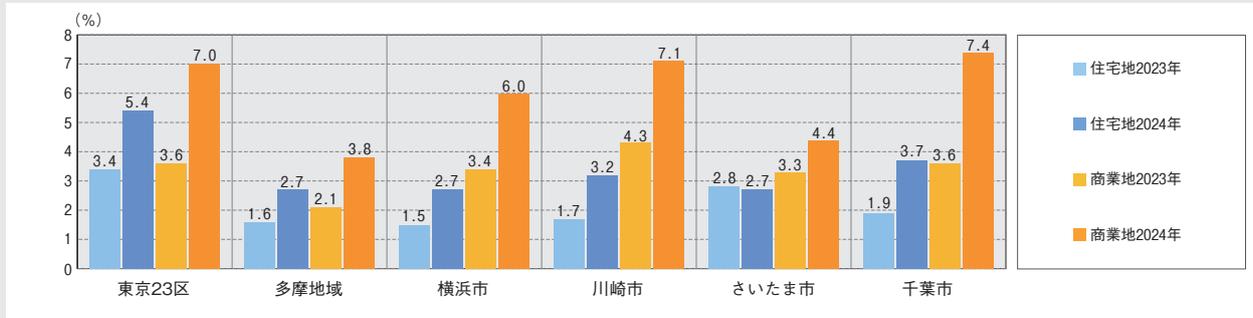
- | | |
|---|--|
| 図4 消費者物価指数
国内企業物価指数 | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。 |
| 図5 完全失業率
有効求人倍率 | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。 |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン
短期プライムレート
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機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)
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年未満貸付ける際の基準となる貸出金利。
：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

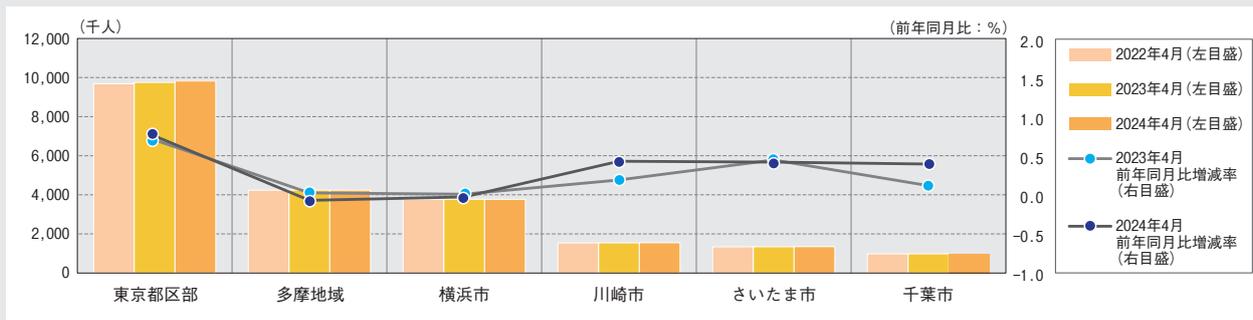
東京圏

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」

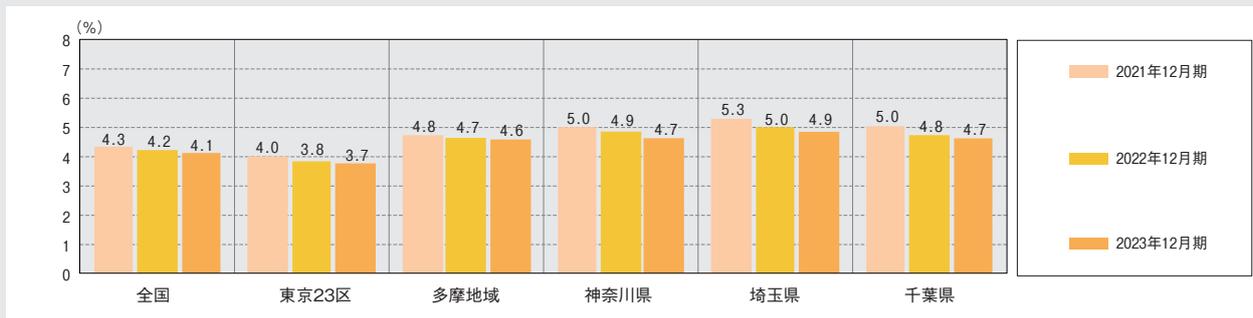
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

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2023年12月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

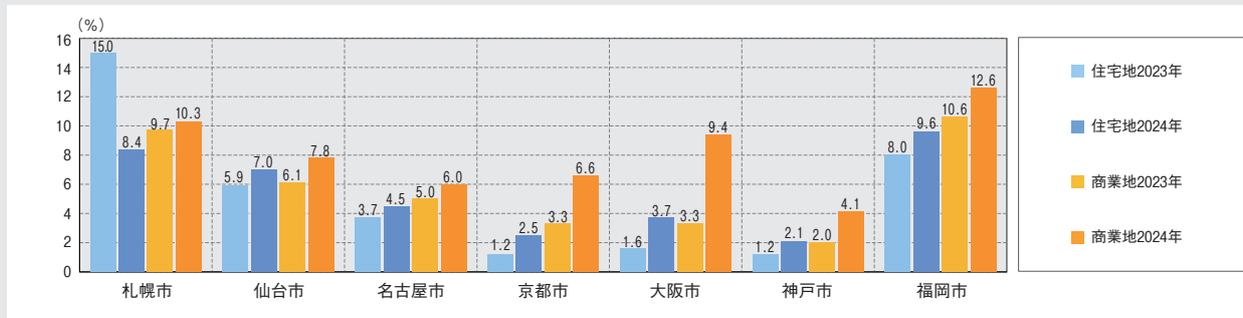
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

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。

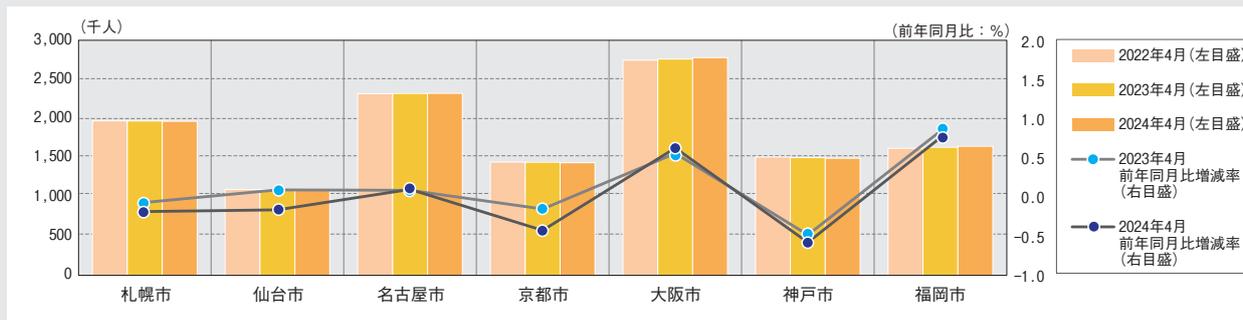
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

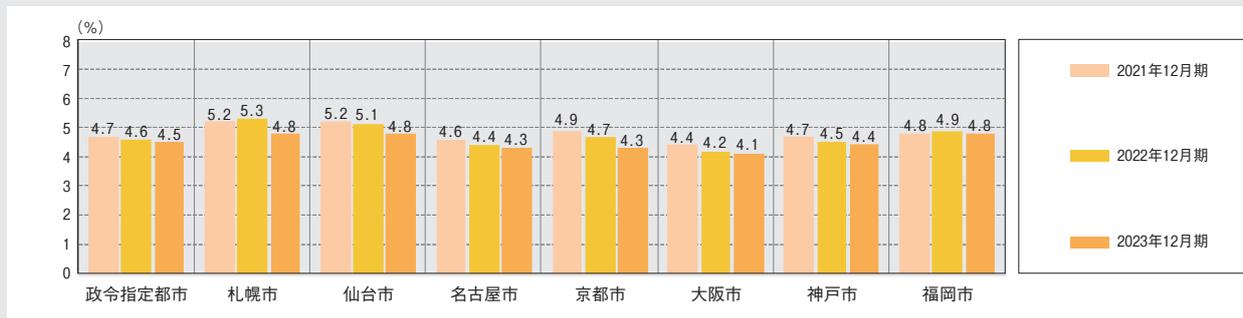
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

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2023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はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

既存マンションでは市場に供給される物件の高経年化が今後も進む見込み

東京圏の既存マンション(中古区分マンション)市場では、市場に流れ込む物件(新規登録物件)の高経年化が進んでいます[図表1]。新規登録件数の築年別構成比をみると、約10年前の2013年は、「築6～10年」、「築11～15年」にピーク・山があったのに対して、2023年はピーク・山が築16年以降にシフトしており、「築41年～」が最大となっています。

なお2023年の対新規登録成約率[図表2]をみると、築15年までの値が高く、人気のある築年帯であることがわかります。これらの築年帯における新規登録件数は2023年にはピーク外に転じており、足元で市場に流れ込む物件と、取得者の求める物件の間にギャップが生じている状況がみられます。

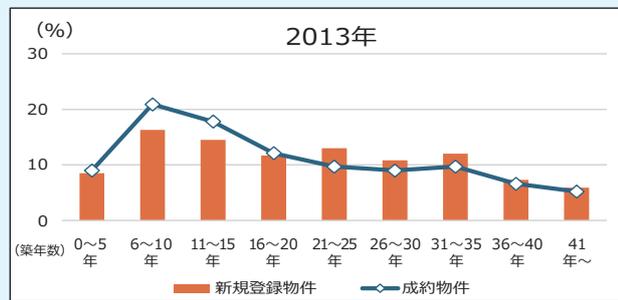
新規登録物件の築年構成は、既存マンションのストックに準ずる面が大きく(築年別構成比が類似)[図表3]、ストックの高経年化に伴って新規登録物件も高経年化していると考えられます。

ストックの高経年化に加え、東京圏では新築分譲マンションの供給戸数が逡減傾向で推移しており、今後、ストックの築年構成のピーク・山は高経年化の方向に向かうと考えられ、市場に流れ込む物件の高経年化は今以上に進むとみられます。

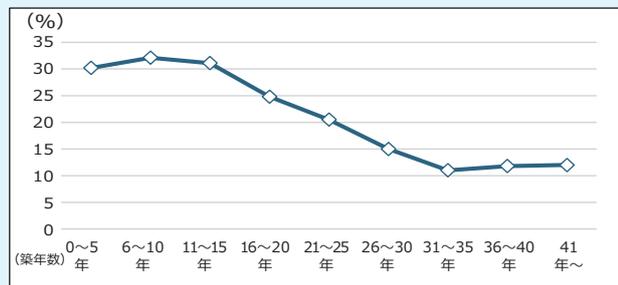
(以上、都市未来総合研究所 清水 卓)

※下記図表3のデータは、着工から1年後に竣工すると想定し(2023年着工が築0年に相当)、順次遡って築年数を当てはめ集計したものの。着工中止や減失物件は考慮していない。築41年以上は算出対象外としている。

【図表1】新規登録件数と成約件数の築年別構成比

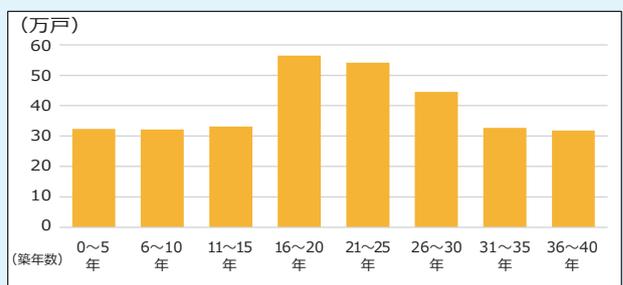


【図表2】2023年の対新規登録成約率(成約件数/新規登録件数)



図表1、2のデータ出所：東日本不動産流通機構「築年数から見た首都圏の不動産流通市場(2023年)」

【図表3】既存マンションのストック概算値(2023年)※



データ出所：国土交通省「住宅着工統計、建築統計年報」

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

みずほ信託銀行株式会社