

2020

6

June

# Topics

## 不動産トピックス

### トピックス1

下期に大型取引が増加、前年度を上回り通期で約4兆5千億円に  
～2019年度の国内不動産の売買実績～ ..... 2

### トピックス2

東京圏の中古マンション市場における価格と物件属性  
～住戸面積や築年数よりも利便性重視の傾向が強まる～  
..... 6

### マンスリーウォッチャー

東京都における分譲マンション竣工戸数と  
中古マンション取引件数 ..... 8

# 下期に大型取引が増加、前年度を上回り通期で約4兆5千億円に ～2019年度の国内不動産の売買実績～

2019年度(2019年4月～2020年3月)に公表された、主に法人による国内不動産の売買取引額<sup>※1</sup>は、前年度比24.5%増加して総額4兆4,843億円でした。取引1件での売買額<sup>※2</sup>が100億円以上となる大規模な取引(以下、大型取引という。複数物件の一括売買を含む。)の総額が増加したことが寄与しており、大型取引が占める割合は年度通期(金額ベース)で65.4%、下期(同)は71.9%に上ります。売買市場で大型取引の存在感が高まった状況を受け、本稿は大型取引を切り口にして売買実績を概括します。

## 前年度比で売買総額が24.5%増加。大型取引の構成比は下期7割に上昇

### 年度下期に売買額が増加。世界金融危機後3位となる実績で、通期の総額を押し上げ

2019年度に売買当事者の情報開示や報道などによって公表された国内不動産の売買総額は4兆4,843億円(以下、億円単位で記載。「約」の表記は省略。)でした。上期(2019年4月～9月)は1兆7,242億円で前年同期比微減でしたが、下期(2019年10月～2020年3月)は世界金融危機後、半期単位で第3位となる2兆7,601億円で、同49.7%増でした[図表1-1]。

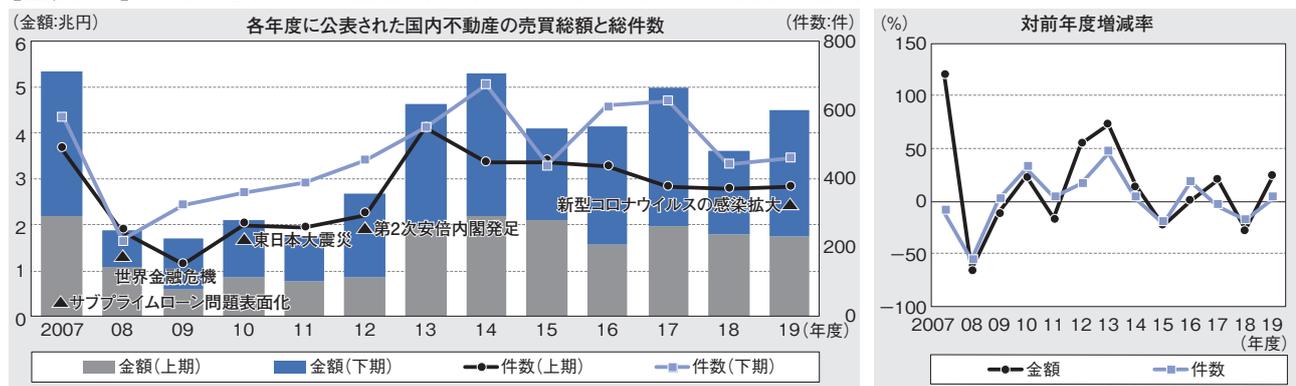
売買の総件数は、上期が2014年度以降減少傾向で推移、下期も直近の2年度は400件台にとどまりました。市場では売買対象となる物件の品薄化がいわれており、売買件数の減少にその一端がうかがえます。

### 大型取引の割合は上昇傾向で、2019年度下期は売買総額の7割の構成比

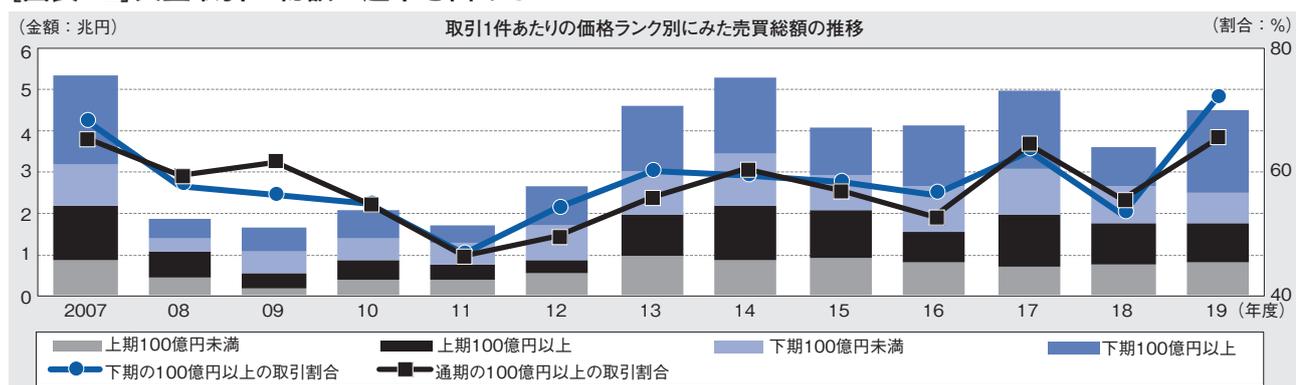
2019年度の売買実績の特徴として、大型取引の増加が挙げられます[図表1-2]。上期の大型取引は9,457億円で前年同期を7.1%下回りましたが、下期は前年同期を102.9%上回って2兆円に迫り(1兆9,854億円)、半期単位でみて世界金融危機後の最高額でした。この結果、年度通期で大型取引の総額が2兆9,311億円(前年同期比46.8%増)となりました。

大型取引の増加に伴い、売買総額に占める割合が高まっており、2019年度下期は71.9%が大型取引によるものでした。その割合は2012年度以降長期的には上昇傾向で、売買市場で大型取引の存在感が高まっています。

[図表1-1] 下期に急伸し、年度通期の不動産売買総額は約4兆5千億円に



[図表1-2] 大型取引が総額の過半を占める



図表 1-1、1-2 のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

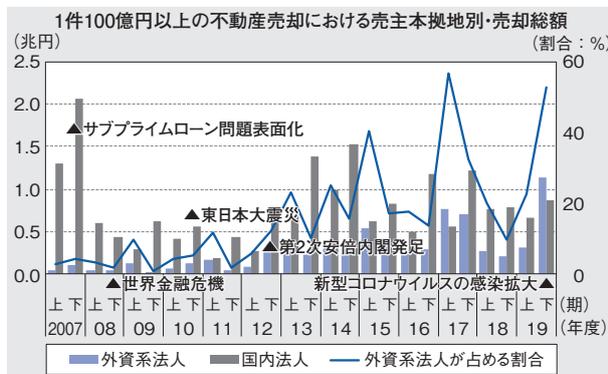
# 大型取引の売却額・取得額とも外資系が増加。外資間売買は年度で1兆1千億円に

## 外資系法人による大型取引が増加

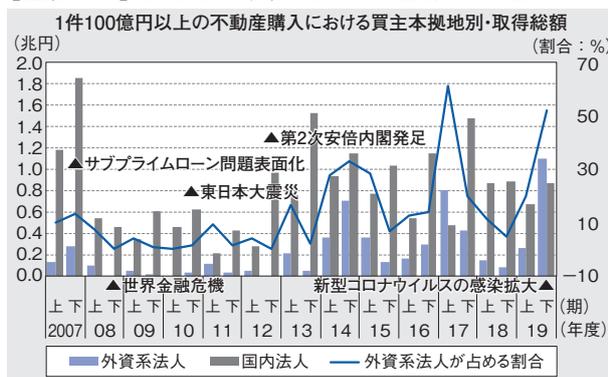
大型取引における売主を外資系法人<sup>\*3</sup>と日本の企業や団体等(以下、国内法人という。)に分けてその売却額を集計すると、金融緩和等の経済財政政策の効果などで不動産市況が復調に転じた2012年度下期以降、外資系法人による大型売却が顕著となり<sup>\*4</sup>、続いて外資系売主の金額割合が上昇しています[図表1-3]。住宅などの複数一括売却が複数件あった2017年度上期と2019年度下期は、大型売却の過半が外資系法人によるものでした。

大型取引における買主の動向も売主の場合と類似しています[図表1-4]。円安が進んだ2014

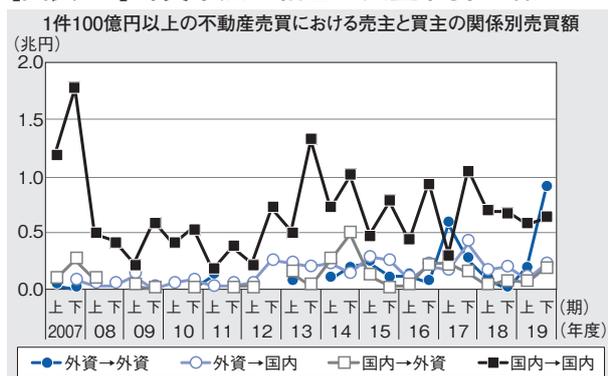
【図表1-3】外資系法人による大型売却が増加



【図表1-4】取得も外資系法人の増加が顕著



【図表1-5】外資系法人相互の大型取引が増加



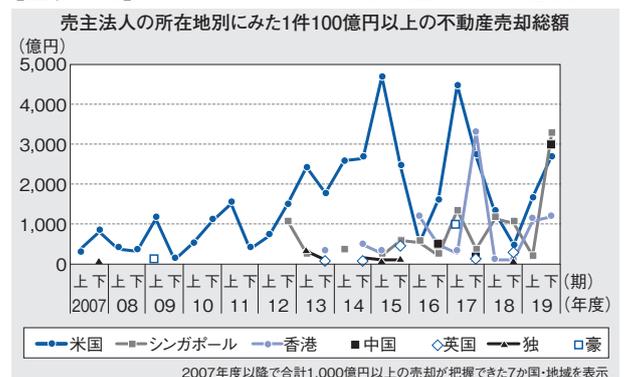
年度に外資系法人による取得額の増加が顕著<sup>\*5</sup>となりました。2017年度上期と2019年度下期は、大型取得の過半が外資系法人によるものでした。

大型取引の売主と買主の関係別に売買額を集計すると[図表1-5]、スポンサーが系列のJ-REITに大型物件を譲渡したなどにより、国内法人間の売買がこれまで最多ですが、長期的には2014年度以降減少傾向です。2019年度下期は、中国の安邦保険集団から米国のブラックストーン・グループが賃貸住宅220棟のポートフォリオを取得するなど合計9,105億円の外資間売買があり、国内法人間の売買額を上回りました。

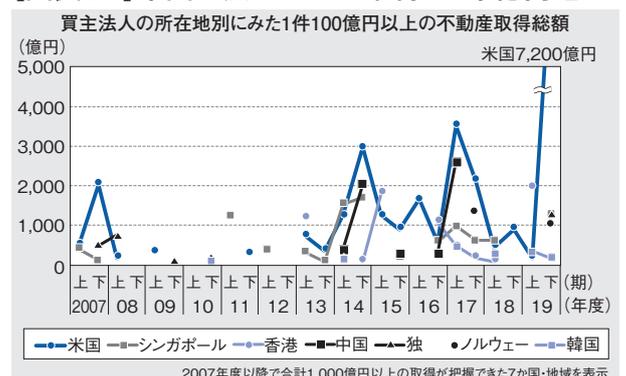
## 売買とも、米国系法人が大型取引の主力

法人の本拠地である国・地域別に外資系法人による大型取引を集計すると、売買共にファンドの運用会社を中心に米国が主力です[図表1-6、1-7]。2019年度下期は、前述の賃貸住宅ポートフォリオなど大型取引で米国系が総額7,200億円を取得しました。当該取引事例の売主は中国の金融グループで、2019年度下期の中国系による大型売却額を押し上げました。また、シンガポールの法人による大型売却が急増したことも当期の特徴の一つでした。

【図表1-6】米中シンガポール3か国の売却急伸



【図表1-7】米国の法人による取得が7千億円超



図表 1-3 ~ 1-7 のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

## 複数一括での大型取引が増加。系列外取引が約8割を占め、浮動的な市場構造に

### 大型取引のうち単独物件の売買額が最多だが、複数一括売買が追い上げ

大型取引のうち多数を占める取引タイプは、1つの取引で売買される物件が1物件のもの（図表1-8と1-9で単独物件と表記。）で、2019年度はこの単独・大型取引の実績が1兆9,230億円でした〔図表1-8〕。単独・大型取引の総額の推移は100億円未満の売買総額と近似しており、不動産売買市場の動静を反映したものとみられます。2014年度以降、長期的には横ばいか微減傾向で推移しています。

一方、最近の大型取引で増加した取引タイプが、前述した住宅ポートフォリオ等の複数物件の一括売買です。複数一括売買による大型取引は2019年度に1兆81億円で、2013年度の2,237億円から4.5倍に増加しました。J-REIT・私募REITの組成や増資に係る一括取得に加えて、海外の政府系投資ファンドや不動産ファンドなどの大規模資金による一括取得が顕著で、ここ数年は、取得した物件ポートフォリオを再売却する事例もみられます。こうした散発的な要因含みで、複数一括売買による大型取引が増加しています。

なお、取引1件での売買額が100億円未満の取引（以下、大型未満という。）では、複数一括

売買による取引額は僅かで、単独物件の取引が大多数を占めます〔図表1-9〕。

### 複数一括売買による大型取引では、系列法人間の売買の割合が相対的に小さい

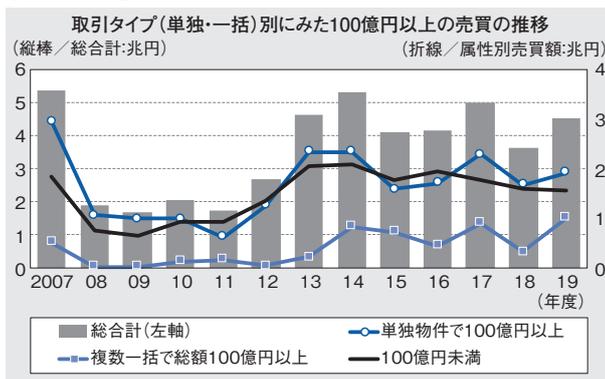
大型取引における複数一括売買では、例えばスポンサーからREITへの物件譲渡などの系列間取引<sup>\*6</sup>があります。しかし、最近の傾向では資本関係がない外資系法人間の取引増加が顕著で、こうした浮動的な取引関係の増加が大型取引の売買総額の揺れに繋がっているとみられます。直近3か年の複数一括売買による大型取引を系列間取引か否かで区分して集計すると〔図表1-10〕、売買額が大きかった2017年度と2019年度では系列間取引の割合は20%前後にとどまりました。

同じ大型取引でも単独物件の売買では系列間取引の割合が30%程度あり、売買総額の揺れも相対的に小さなものとなっています〔図表1-11〕。

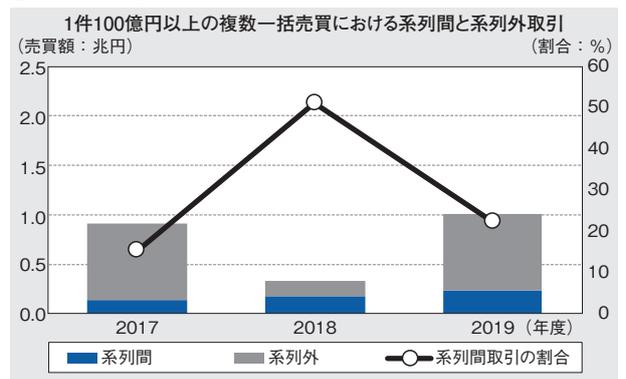
### 概ね首位であったオフィスビルの売買総額を2019年度下期は物流施設と住宅が逆転

大型取引の売買総額を物件の用途別に集計すると〔図表1-12〕、2007年度以降ほぼ一貫してオフィスビルが最多です。単独の大規模ビル売買や複数一括でのオフィスビルの売買が多く、これらが反映されています。また、時期によっては

〔図表1-8〕大型取引の中心は単独物件の売買



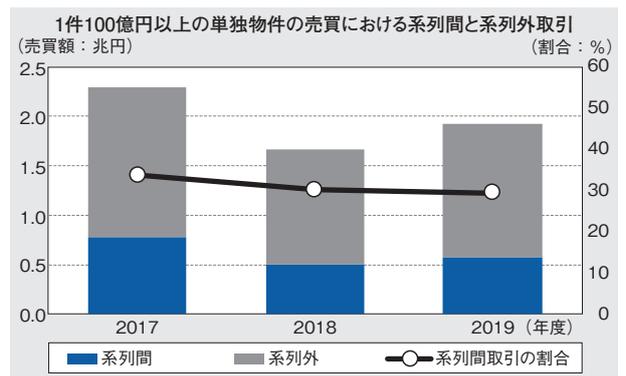
〔図表1-10〕複数一括の大型取引は系列外中心



〔図表1-9〕1件100億円未満では一括売買は僅か



〔図表1-11〕単独物件の大型取引は系列間が3割



図表 1-8 ~ 1-11 のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

住宅や物流施設、商業施設などの複数一括売買があり、これらの用途の売買額が増加しました。2019年度下期は、複数物件の一括売買等で物流施設と住宅の売買額がそれぞれ5千億円を超え、オフィスの売買総額を上回りました。

大型未満の取引では[図表1-13]、必ずしもオフィスビル中心の構成ではなく、オフィスの売買総額が商業施設や土地(更地・開発用地等)、

住宅等と拮抗する状況です。

### 東京圏の物件の売買割合は低下傾向

物件の所在地域別では、大型取引も大型未満もともに東京圏の物件が金額最多でした[図表1-14、1-15]。しかし、総額に占める東京圏の割合は低下傾向が続いており、2019年度はおよそ60%でした。

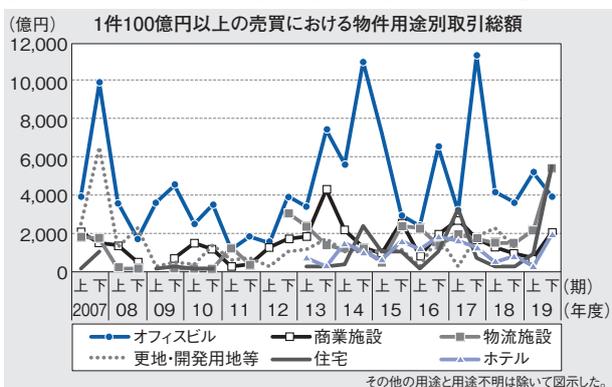
## コロナショック後の不動産売買市場の見通し

2020年4月の不動産売買実績は前年同月から77.9%減少して889億円、5月は同じく87.3%の減少で500億円でした。移動制約や活動自粛で物件実査や売買交渉、意思決定が滞ったこと、市況の先行き不透明感から様子見姿勢が強まったことが背景とみられます。今後も、テナント企業

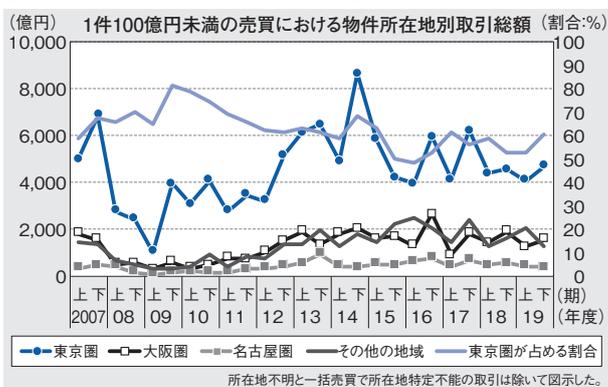
の業況・財務状態やBCM(事業継続管理)強化による不動産需要の変化、資金調達環境の変化等によって、売買市場が大きく変動する可能性があります。

(以上、都市未来総合研究所 平山 重雄)

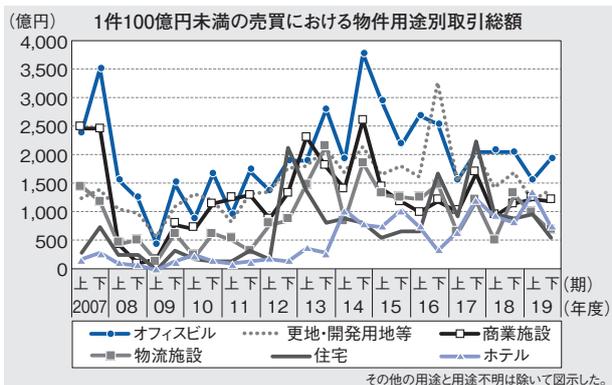
[図表1-12] 2019年度下期、物流と住宅が急伸



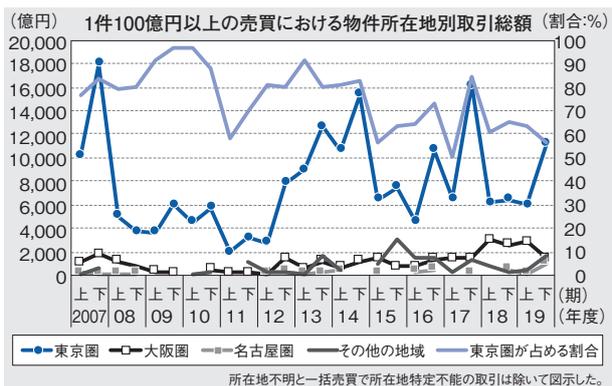
[図表1-15] 大型未満でも東京圏の割合低下



[図表1-13] 1件100億円未満は各用途拮抗



[図表1-14] 大型取引で東京圏の割合が大幅低下



※1: 本稿の不動産売買取引に係る実績データは都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」による。不動産売買実態調査は、「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則(適時開示規則)」に基づき東京証券取引所に開示された固定資産の譲渡または取得などに関する情報や、新聞などで報道された情報から、譲渡・取得した土地・建物の売主や買主、所在地、面積、売却額、譲渡損益、売却理由などについてデータの集計・分析を行うもの。

情報公表後の追加・変更等に基づいて既存データの更新を適宜行っており、過日または後日の公表値と相違する場合があります。また、本集計では、海外所在の物件は除外した。金額は報道機関等による推計額を含む。数値化のため、「約」などの概数表記を省いたものや範囲表記の中間値を採用したものなど、報道された値を修正したものを含む。

- ※2: 開示情報や報道記事の記載に基づく。
- ※3: 2017年度は外資系法人などによる大型取引が多数あり、売買総業種セクターの分類と内訳は下表のとおり。
- ※4: 不動産価格の上昇気配が強まったことなどで、世界金融危機後に売却を保留した投資物件の売却の動きが生じた。
- ※5: 例えば1ドル=100円から120円に円安が進むと、同額のドル支出で2割多くの円資産を取得できることになる。
- ※6: スポンサーとJ-REITや親子会社など、明らかな関係者間取引に限って系列間取引とし、関係不明は系列外取引とした。

分類	内訳	
J-REIT	J-REIT	
SPC: 私募 REIT 等	SPC: 私募 REIT 等。外資系法人に分類されるものは除く。	
不動産・建設	不動産業、建設業	
国内法人等	製造業	素材型、組立加工型、その他
	運輸・通信	陸運、海運、空運、倉庫、運輸、通信
	一般事業	小売業、卸売業
	金融・保険	銀行、保険、証券・商品先物、その他金融
	サービス	電気・ガス、サービス
その他事業法人	水産・農林、鉱業、医薬品等	
公共等・その他	公共、公共等、その他法人、インフラファンド、個人	
外資系法人	海外の企業、ファンド、REIT 等で、これらが出資する特定目的会社等の SPC を含む (日本の証券取引所に上場している (いた) 法人は除く。)。不動産売買が公表された海外の個人を含む。	

図表 1-12 ~ 1-15 のデータ出所: 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

# 東京圏の中古マンション市場における価格と物件属性 ～住戸面積や築年数よりも利便性重視の傾向が強まる～

東京圏のマンション市場では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る状況が続き、中古シフトが定着しています。本稿では東京圏の中古マンション市場における成約物件(以下、単に成約物件という。)の価格と物件属性(住戸面積、築年、立地)の変化を概観しました。

(注)本稿は、新型コロナウイルス感染拡大の影響が本格化する前のデータ(最新2020年3月)を使用した考察です。

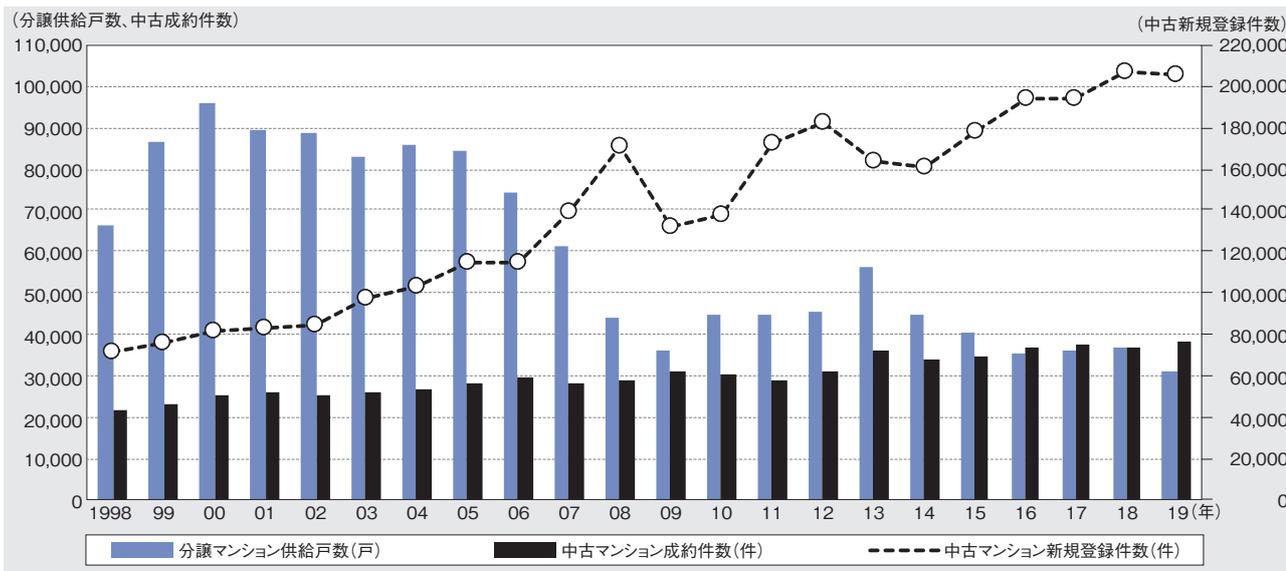
## 東京圏のマンション市場は4年連続で中古の成約件数が新築の供給戸数を上回る

東京圏では、新築マンションの供給戸数が2014年の消費増税の反動減となった以降、減少基調で推移しているのに対し、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、2016年以降4年連続して新築マンションの供給戸数を上回っています[図表2-1]<sup>\*1</sup>。なお、直近の2020年3月は成約件数が前年同月比11.5%減となり、消費増税と大型台風の影響が重なった2019年10月の10.5%減を下回る大幅減

となりました。新型コロナウイルス感染拡大による流通各社の営業活動の縮小や景気先行き不透明感の増大による購入マインドの低下が一因と考えられ、今後の動向に注視が必要です。

<sup>\*1</sup>：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2-1] 東京圏の中古マンションの新規登録件数・成約件数と新築マンション供給戸数



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)

## 成約物件の価格の高額化は利便性重視の傾向が強まったことが一因

以下に示すように成約物件の価格<sup>\*2</sup>は高額化が目立っています。他方、物件属性<sup>\*2</sup>に関しては、成約物件の住戸面積には大きな変化がなく、築古化が進む中、都心へのアクセスや最寄り駅へのアクセスが重視される利便性重視の傾向が強まっています。利便性の良い立地のマンション単価は相対的に高いため、総括すると、住戸面積や築年数よりも利便性重視の傾向が強まっていることが、価格の高額化の一因になっていると捉えられます。

なお、今後、テレワークが浸透すると都心アク

セス重視の傾向が弱まる可能性があります。

### 成約価格はボリュームゾーンの価格帯が上方シフト。高価格帯も増加

成約物件の価格は3,000万円未満の価格帯の構成割合が減少し、2019年には5割を下回りました[図表2-2]。代わって、3,000～5,000万円、5,000～7,000万円の価格帯の構成割合が増加し、両者を合わせて4割強を占め、ボリュームゾーンの価格が上方シフトしています。また、絶対数は少ないものの、7,000万円～1億円、1億円以上の高価格帯も成約件数が大幅に増加しており、

成約価格は総じて高価格帯にシフトしています。

**築年数は築浅物件の割合が低下し、築古物件の割合が上昇**

成約物件の築年数については、築浅物件（～築10年）の構成割合の低下と築古物件（築31年～）の構成割合の上昇が顕著です〔図表2-3〕。平均築年数は2010年の17.57年から2018年は21.00年と3.43年上昇しています。

**専有面積は大きな変化なし。50～80㎡が6割前後**

成約物件の専有面積の構成割合は大きな変化が見られず、50～80㎡が6割前後を占め、50㎡未満、80㎡以上がそれぞれ2割前後の状況が

続いています〔図表2-4〕。

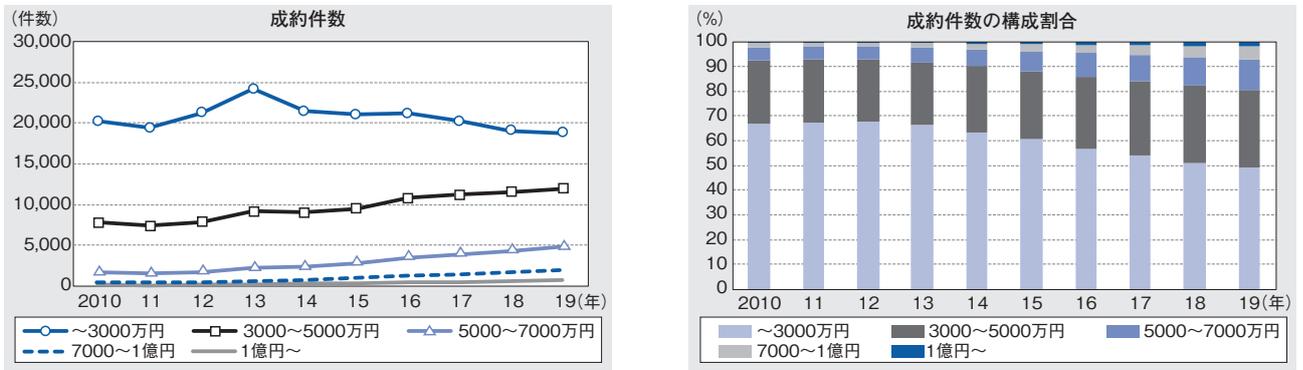
**立地は都心へのアクセスや最寄り駅へのアクセスが重視される傾向が強まる**

成約物件の立地に関し、都心からの距離（東京駅を中心とした距離）は、10 km圏内と11～20km圏の構成割合が増加し、2018年は両者をあわせた構成割合が51.6%となり2010年の45.1%から6.5% pt上昇しています〔図表2-5〕。また、最寄り駅へのアクセスは、徒歩10分以内の構成割合が増加し、約7割を占め、都心へのアクセスや最寄り駅へのアクセスが重視される傾向が強まっています〔図表2-6〕。

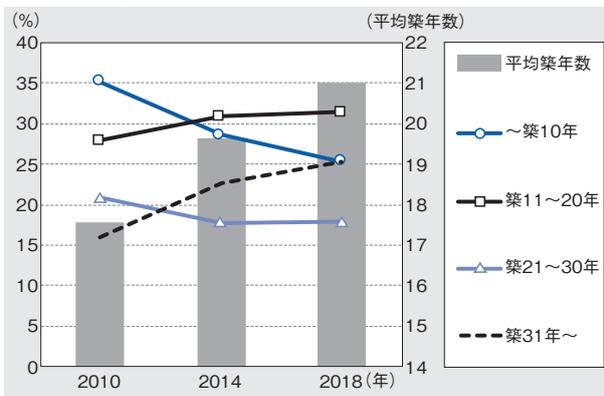
（都市未来総合研究所 湯目健一郎）

※2：最新公表値は価格が2019年、築年、専有面積および立地関連が2018年（または年度。本文では年で統一して表記）。後者3指標は3時点の数値のみ表示

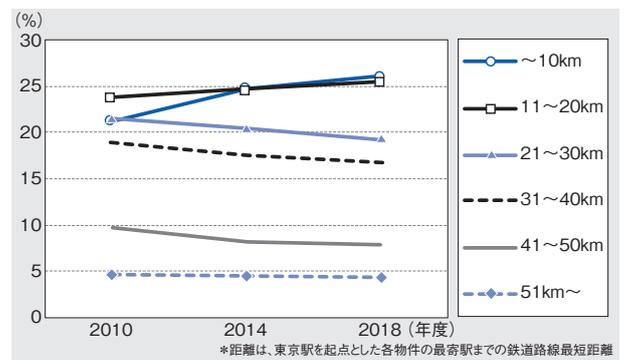
〔図表 2-2〕 価格帯別の成約件数（左図）と構成割合（右図）



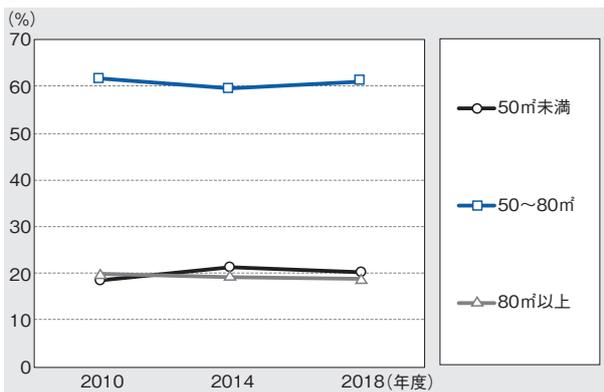
〔図表 2-3〕 築年帯別の成約件数の構成割合



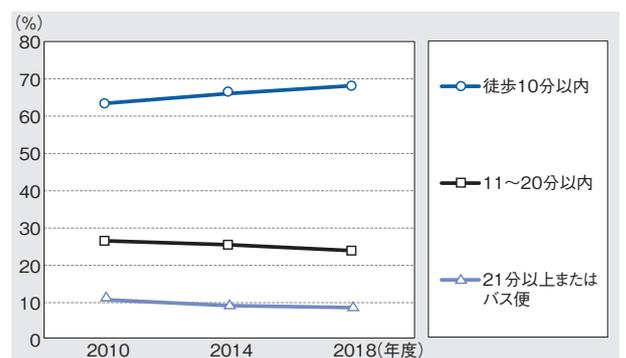
〔図表 2-5〕 東京駅を起点とした距離圏別の成約件数の構成割合



〔図表 2-4〕 専有面積帯別の成約件数の構成割合



〔図表 2-6〕 最寄り駅からの時間別の成約件数の構成割合



図表 2-2～2-6 のデータ出所：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）および「年報マーケットウォッチ 2018年・年度」

## 東京都における分譲マンション竣工戸数と中古マンション取引件数

東京カンテイのデータによると、東京都における分譲マンション<sup>※1</sup>のストック戸数は首都圏<sup>※2</sup>全体の50%にあたる190万戸(2019年末時点)です。年別の竣工戸数は、2005年をピークとし直近にかけて減少傾向です[図表3-1]。また、1993年前後と2010～2011年での竣工戸数の落ち込みは、前者は平成バブルの崩壊の影響、後者は世界金融危機等の影響と考えられます。

国土交通省が公表している不動産取引価格情報を用いて、2017年と2018年と2019年の売買取引データごとに竣工年別に整理した東京都における中古マンション<sup>※3</sup>の取引件数指数<sup>※4</sup>と年別の竣工戸数と比較すると、いずれの年の取引件数指数も1990～2012年までに竣工した中古マンションでは、上述した竣工戸数の落ち込みの時期を含めて年別の竣工戸数とほぼ同様な増減傾向です[図表3-1]。

なお、新築マンションの取得後間もない期間は、転売目的での取得ではすぐに売却されたり、新築在庫を中古として処分することなどがあるものの、住居として取得した場合には売却数は通常限られます。こうしたことから、築5年<sup>※5</sup>以内の中古マンションの取引件数指数は、いずれの取引年のデータにおいても全体的に少なく、築1年から築2年までは大きく変動する動きを示しています。

(以上、都市未来総合研究所 仲谷 光司)

※1：分譲の中古マンション

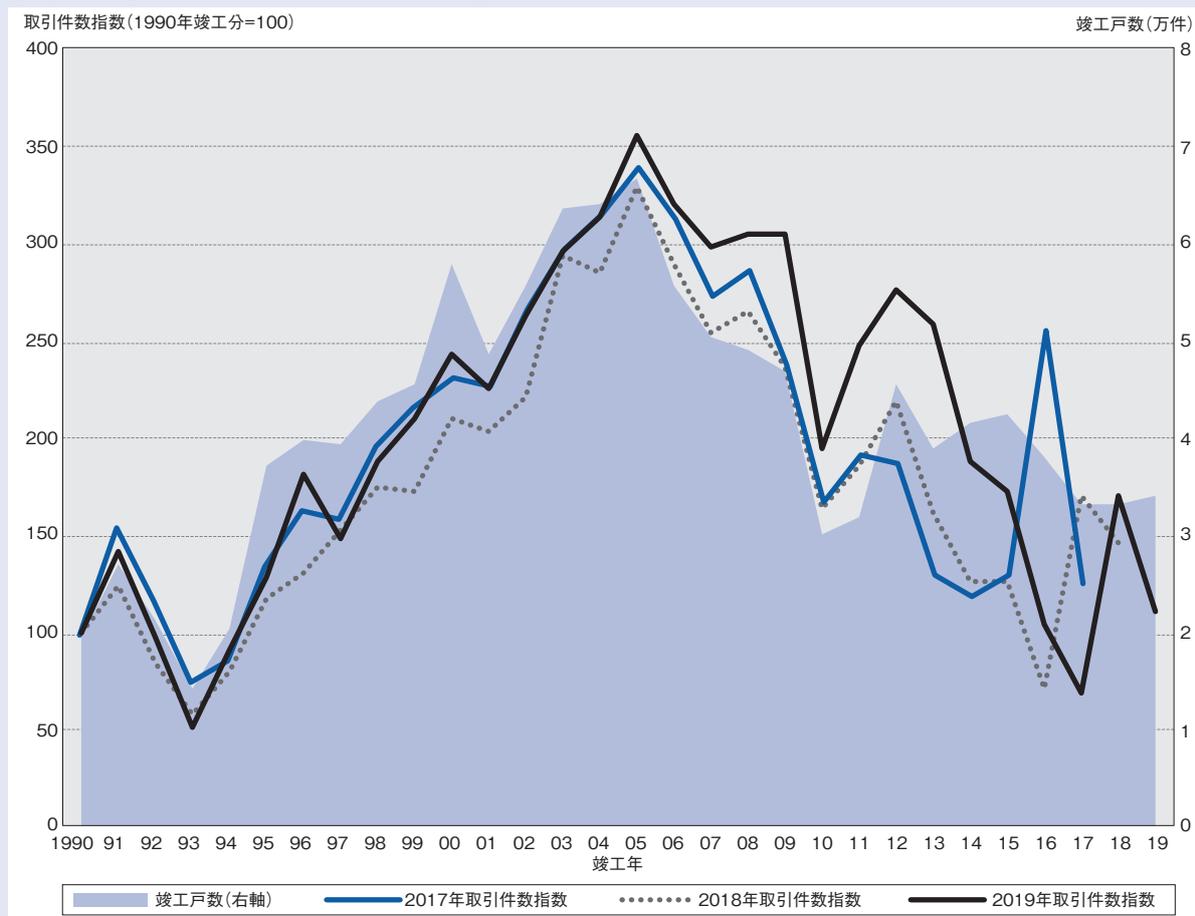
※2：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

※3：不動産取引価格情報では、「中古マンション等」に区分されるものには、競売など特殊な事情による取引やマンション一棟の取引が含まれているため、本稿では「取引の事情等」が空欄かつ「面積」が300㎡未満の売買取引を抽出した。

※4：データ項目にある「建築年」を竣工年とし、1990年に竣工した中古マンションの取引件数を100とする指数

※5：取引年を基準とし築年数を表した。例えば、2019年の取引データでは、2019年に竣工したマンションは築1年とした。

【図表 3-1】 分譲マンションの年別の竣工戸数と 2017～2019 年の中古マンションの取引件数



データ出所 国土交通省「不動産取引価格情報」、株式会社東京カンテイ「Kantei eye」

### 不動産トピックス 2020. 6

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)  
株式会社都市未来総合研究所 研究部  
清水 卓、秋田 寛子 TEL.03-3273-1432 (代表)

※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。  
また、金融商品取引法において金融商品取引業として規定されている一切の業務について、当行が勧誘することを意図した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。