

5
May, 2016

不動産マーケットレポート

- 首都圏の中古マンションの築年別の
流通動向 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
- 首都圏の分譲マンションの築年別の
ストック戸数 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
金子 伸幸 TEL.03-3274-9079 (代表)

首都圏の中古マンションの築年別の流通動向

新築マンションの供給が低調に推移する中、中古マンション市場はストックの増加を根底に緩やかな拡大が続いています。本稿では首都圏の中古マンションについて、築年別の新規登録件数（売りに出された物件数）と成約件数（売却された物件数）、需給バランスを示す指標のひとつである対新規登録成約率（新規登録件数に対する成約件数の割合）の動向を概観しました^{*1}。

● 新規登録件数に占める築古物件（築31年以上）の割合は過去10年で倍増。 築浅物件（築0～5年）は半減。

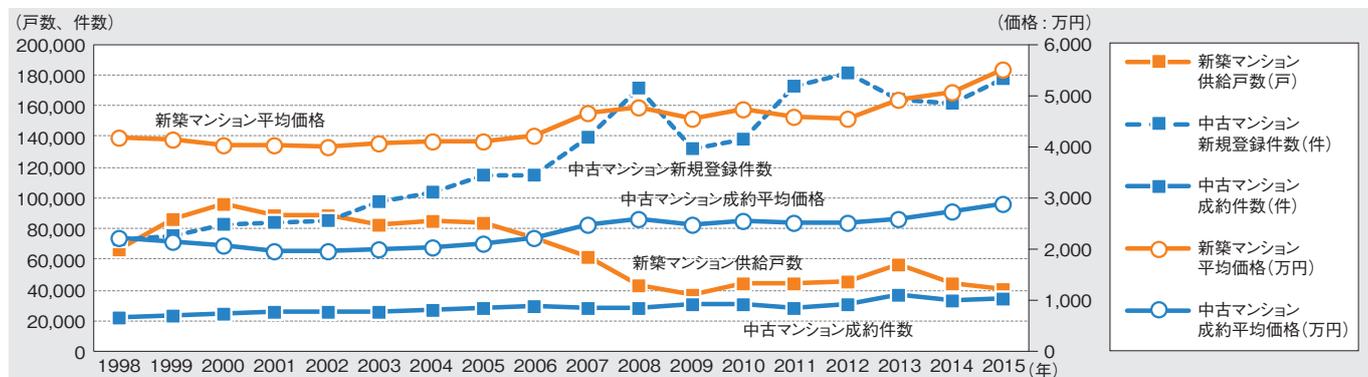
新築マンションの供給が2008年以降低調に推移しているのに対し、中古マンション市場は緩やかな拡大が続いています〔図表1〕。分譲マンションでは区分所有者による建替えの合意形成が難しいため、オフィスビル等のように建替えられることがほとんどなく、ストックが積み上がることが根底にあると考えられます^{*2}。ストックに占める築古物件の割合が増加するのに合わせて、流通市場における築古物件の割合も急激に上昇し、過去10年でみると、新規登録件数と成約件数のそれぞれに占める築31年以上の物件の割合は倍増しています（新規登録件数：13.6%→28.7%、成約件数：11.7%→24.3%〔図表2,3〕）。

これに対して、築浅物件（築0～5年）の割合は、ここ数年の新築マンションの供給減が影響し、過去10年でおよそ半減しています（新規登録件数：13.5%→7.0%、成約件数：15.4%→8.7%〔図表2,3〕）。

^{*1}：公益財団法人東日本不動産流通機構の会員不動産会社がREINS（不動産流通標準情報システム）に登録、報告した物件が対象。同機構では2013年12月に成約報告の登録義務化等が行われ、登録、報告件数の変動要因となっている可能性がある。

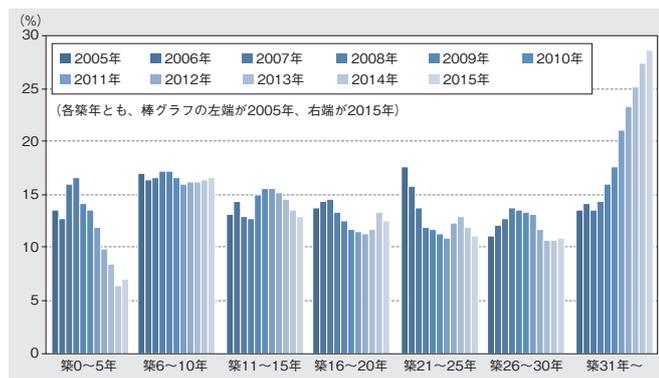
^{*2}：東京都都市整備局「マンション実態調査結果（2013年3月）」では東京都の旧耐震（1981年以前建築）の分譲マンション2,224棟（アンケートの回答棟数）のうち建替え決議が成立したマンションは0.1%。

〔図表1〕首都圏中古マンションの流通件数と成約平均価格 / 新築マンションの供給戸数と平均価格

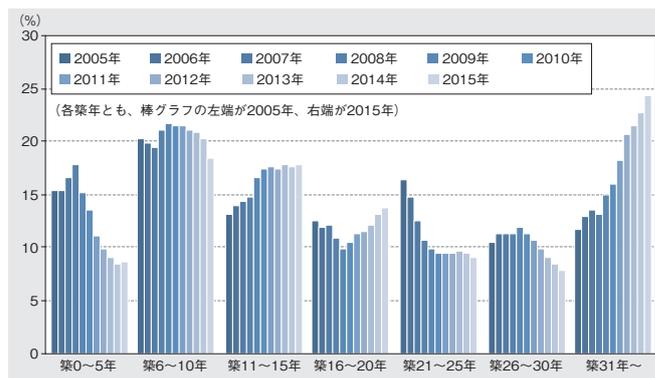


データ出所：公益財団法人東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」、株式会社不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」

〔図表2〕首都圏中古マンションの
築年別の新規登録件数の構成割合



〔図表3〕首都圏中古マンションの
築年別の成約件数の構成割合



データ出所：図表2,3とも公益財団法人東日本不動産流通機構「REINS TOPIC」

● 築浅物件は品薄感が強い。他方、ストックが積み上がる築古物件の購入ニーズも底堅い。

需給バランスを示す指標のひとつである対新規登録成約率（新規登録件数に対する成約件数の割合）^{※3}は、築年により水準が異なります〔図表4〕。築年別に市場平均との差を算出すると〔図表5〕、築6～10年、築11～15年は市場平均を上回り（売りやすい）、逆に築21～25年、築26～30年、築31年以上は市場平均を下回る（売りにくい）傾向が続いています。

直近の特徴的な動きとして、築浅物件（築0～5年）の対新規登録成約率が2014年、2015年と高い水準であることが挙げられます〔図表5〕。これは新築マンションの供給減少に、新築価格の高騰も重なり〔図表1〕、築浅の中古物件を選択肢として物件を検討した住宅購入者が増加したことが背景の一つとして考えられます。

他方、〔図表2〕で新規登録件数が大幅に増加している築古物件（築31年以上）に着目すると、対新規登録成約率は大きく崩れることなく（築21～25年、築26～30年

より高い水準）推移しています〔図表5〕。これは新築価格の高騰に連れ、価格が上昇した築浅物件と比較し、築古物件の割安感が高まっていることが背景の一つとして考えられます〔図表6、7^{※4}〕。近年では築古物件を購入し、自分好みにリフォームするニーズが定着してきていることも影響している可能性があります^{※5}。

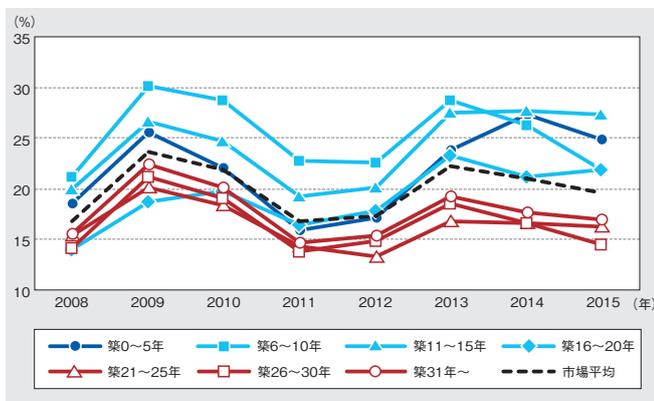
（以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎）

※3：新規登録件数と成約件数は※1のとおり、中古マンション市場全体の動向を必ずしも示すものではないが、需給バランスを分析する上での有用な指標と考えられる。築年別の対新規登録成約率は2008年以降の数値が公表されている。

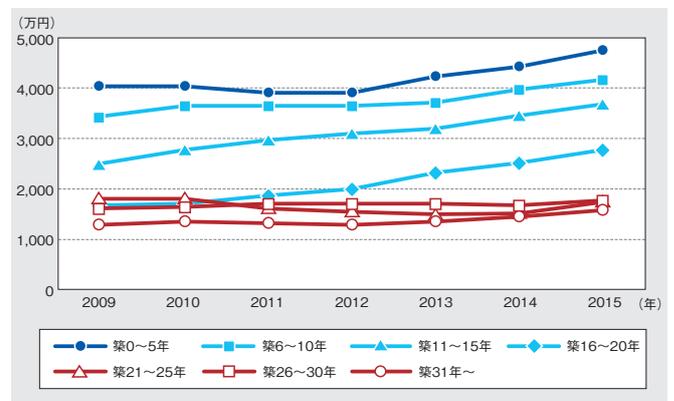
※4：築年別の成約価格は2009年以降の数値が公表されている。

※5：一般社団法人不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査」の2012～2014年度の3年間の調査結果では、中古マンション購入者の約半数がリフォームを実施している。また、築20年以上のマンションで実施されたリフォームのうち、費用が300万以上の割合は4～5割で推移している（売主が実施したリフォームを含むが大半は買主が実施したもの）。なお、2015年度調査ではリフォーム実施状況の項目がなくなった。

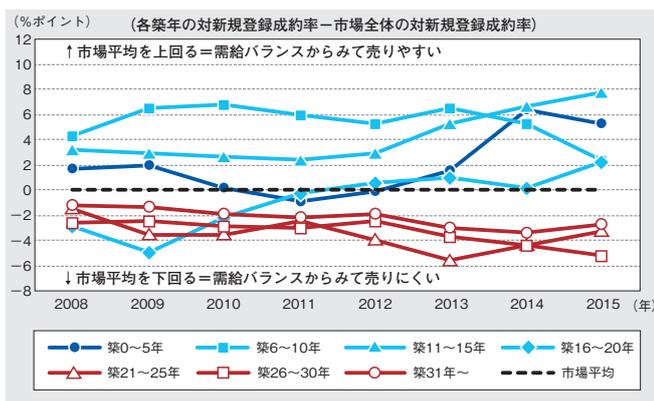
〔図表4〕首都圏中古マンションの築年別の対新規登録成約率



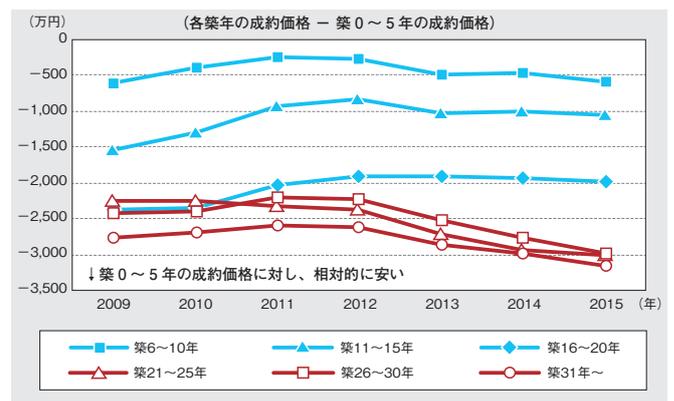
〔図表6〕首都圏中古マンションの築年別の成約価格



〔図表5〕首都圏中古マンションの対新規登録成約率の築年による較差



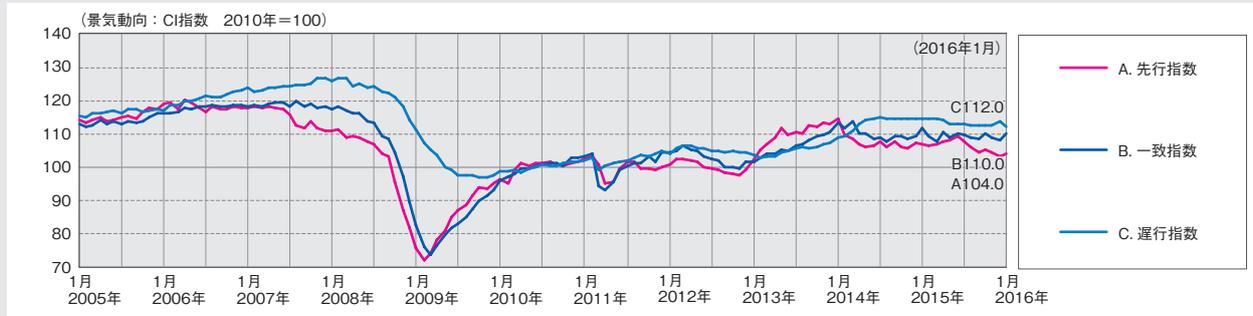
〔図表7〕首都圏中古マンションの成約価格の築年による較差



データ出所：図表4～7とも公益財団法人東日本不動産流通機構「REINS TOPIC」

■ 景気の動向 (全国)

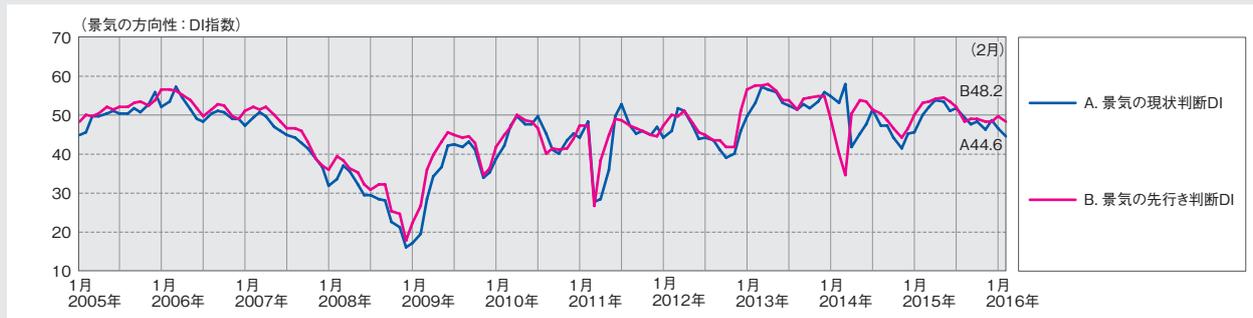
図1 景気動向指数



注：図の指数は第10次改定の値。

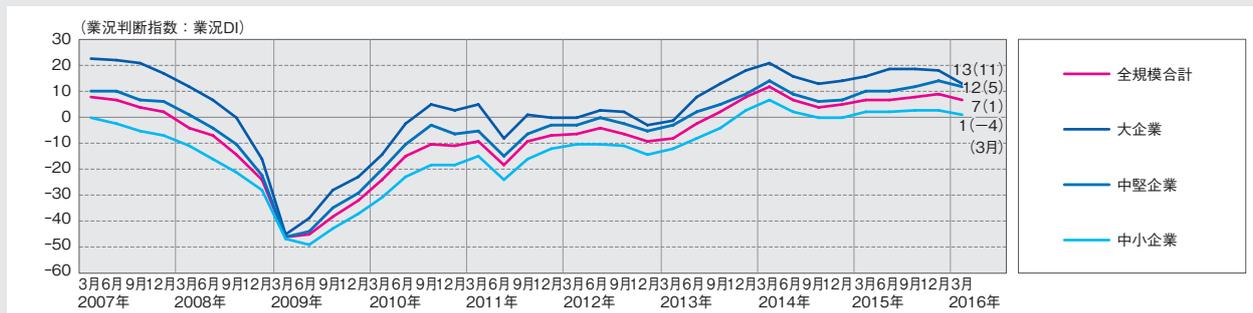
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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2016年6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

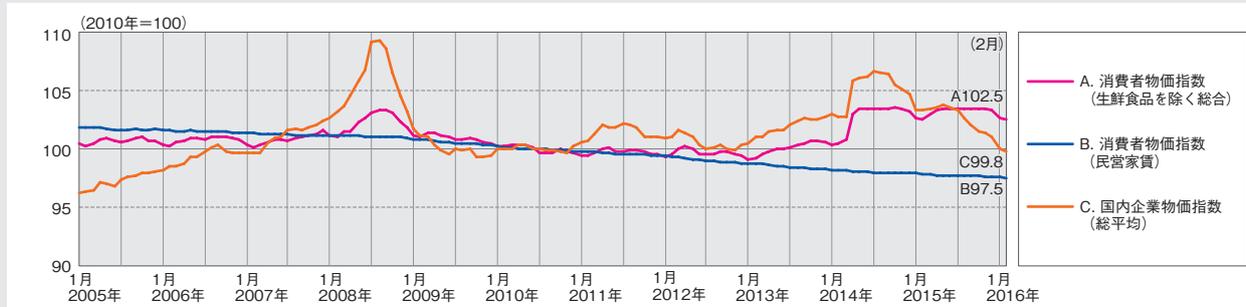
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気方向性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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



注：国内企業物価指数の11月は速報値。

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（11月は速報値）。

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】

- | | |
|---|---|
| <p>図4 消費者物価指数
国内企業物価指数</p> | <p>：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。</p> |
| <p>図5 完全失業率

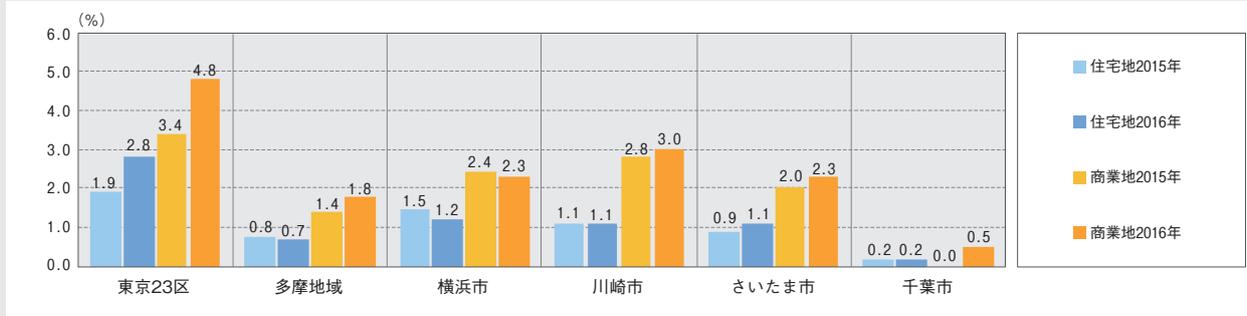
有効求人倍率</p> | <p>：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。</p> |
| <p>図6 長期固定金利型住宅ローン
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り</p> | <p>：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：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。</p> |

注記：図1から図6はいずれも2016年4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

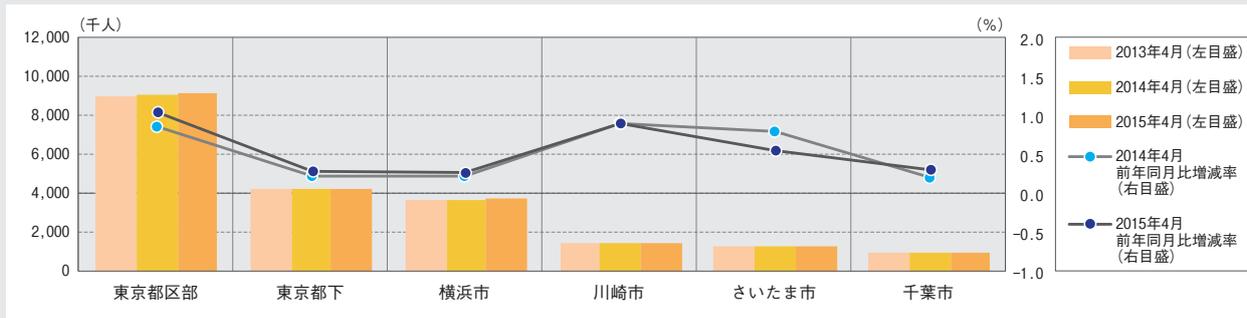
図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



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」

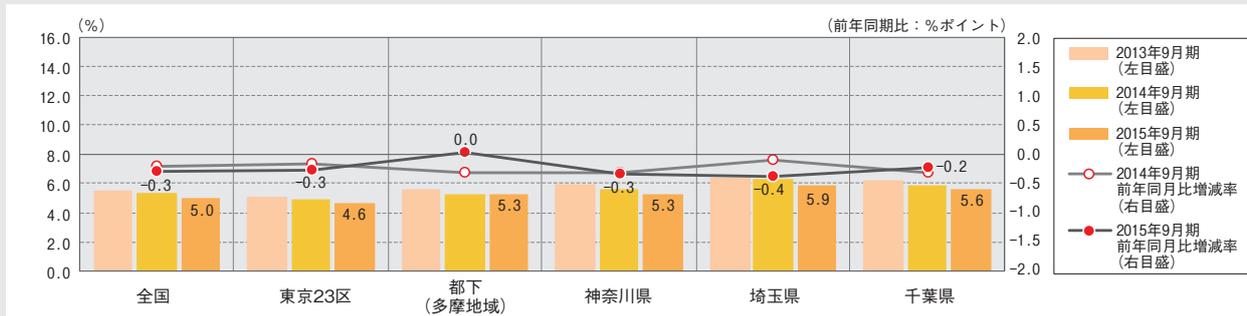
図2 総人口の推移



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2015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(基準地価)

：都道府県地価調査に基づく各年7月1日現在の地価の対前年平均変動率。都道府県地価調査は、国土利用計画法施工令に基づき、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

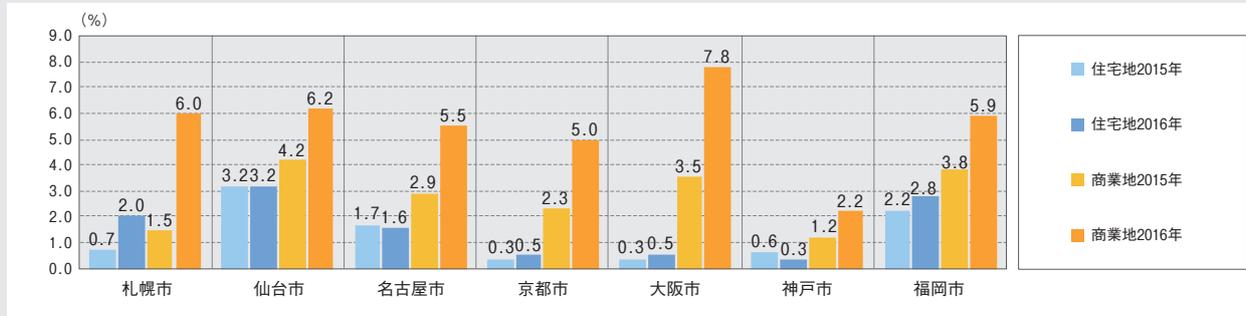
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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)

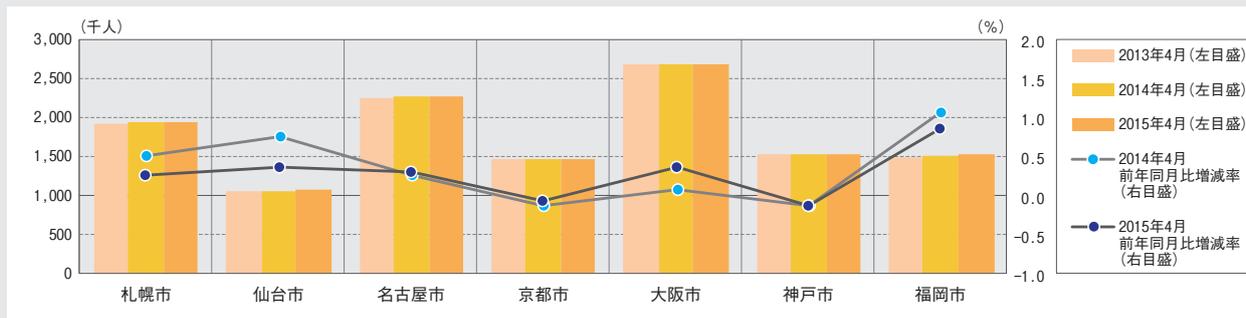
図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



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「都道府県地価調査」

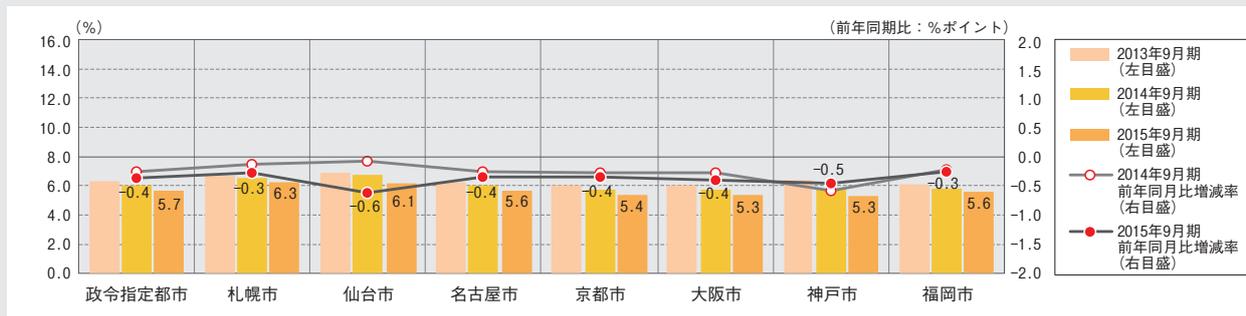
図5 総人口の推移



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2015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
(基準地価)

：都道府県地価調査に基づく各年7月1日現在の地価の対前年平均変動率。
都道府県地価調査は、国土利用計画法施工令に基づき、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。

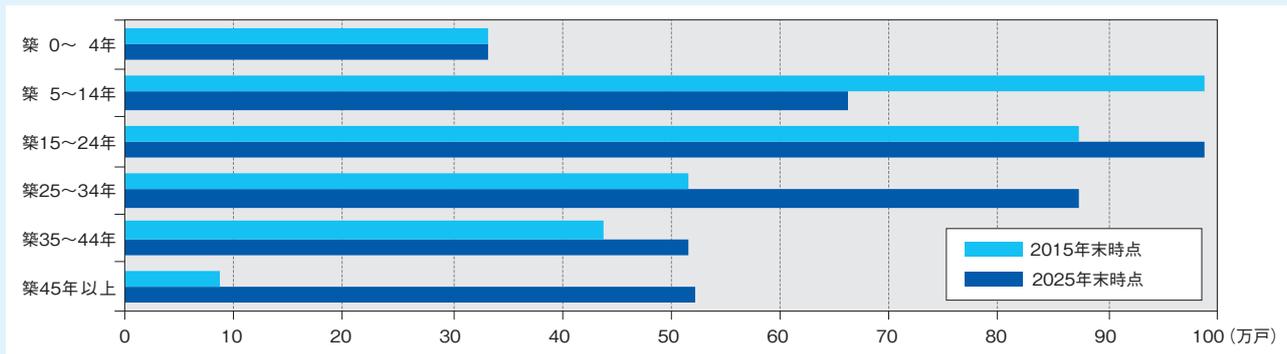
注記：図1から図6はいずれも2016年4月1日時点で入手できたデータに基づき作成

首都圏の分譲マンションの築年別のストック戸数

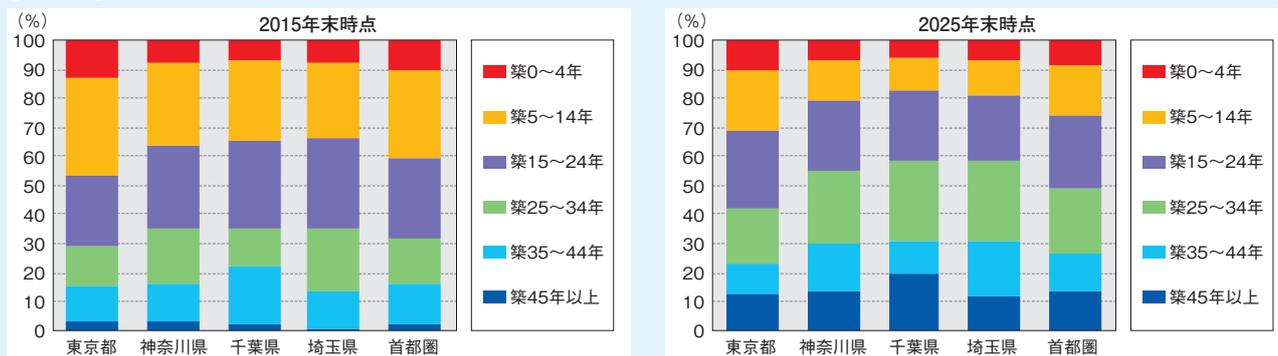
2015年末時点の首都圏の分譲マンションストック323万戸のうち、1980年以前竣工（築35年以上）のマンションは52万戸でストック全体の16%を占めています※1 [図表1、2（左図）]。今後の分譲マンションの着工戸数が過去5年（2011～2015年）と同水準で推移し、建て替えが行われない前提（P2の※2）で試算すると、10年後の分譲マンションストックは389万戸となり、うち築35年以上（1990年以前竣工）の戸数は104万戸、ストック全体に占める割合は27%まで上昇するとみられます [図表1、2（右図）]。

※1：2015年末の分譲マンションのストック戸数については、1990年以前は総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」のストック戸数、1991年以降は国土交通省「建築着工統計調査」の着工戸数を基に集計した。住宅・土地統計調査では「専用住宅のうち、持ち家、共同住宅、非木造、3階以上」、建築着工統計調査では「分譲住宅、共同住宅、構造が鉄筋鉄骨コンクリート造、鉄筋コンクリート造または鉄骨造」を、それぞれ分譲マンションとして抽出した。

【図表1】首都圏の分譲マンションの築年別のストック戸数（2015年末時点および2025年末時点の推計）



【図表2】首都圏の分譲マンションストック戸数の築年別構成割合（2015年末時点および2025年末時点の推計）



データ出所：図表1、2とも総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」、国土交通省「建築着工統計調査」

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 2016.5

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。