

1

January, 2017

# 不動産マーケットレポート

- 東京圏の中古マンションの  
価格別の需給動向・・・・・・・・・・ 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
- 東京圏中古マンションの  
価格帯別の需給バランス・・・・・・ 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)

熊本地震で被災された皆様に御見舞いを申し上げます。  
被災された地域が一刻も早く復興できますよう、  
心よりお祈り申し上げます。

# 東京圏の中古マンションの価格別の需給動向

東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の中古マンション市場は、2015年以降、新規登録件数（売りに出された物件数）が急増し、在庫件数（売り出しの登録がされている物件数）が大幅に増加していましたが、2016年に入ると新規登録件数の増加率が縮小し、在庫件数の増加率（対前年同期比。以下同じ。）も縮小に転じました。新規登録件数と在庫件数の増加率の縮小傾向は低額価格帯から高額価格帯までいずれの価格帯でもみられますが、低額価格帯では新規登録件数がほぼ横ばいとなり、在庫件数の増加率が1ケタ台まで低下したのに対し、高額価格帯では新規登録件数の増加率は依然高水準であり、在庫件数の増加率が20%台に高止まりしているなど、その状況は異なります。

## ● 2016年1～3月期をピークに新規登録件数の増加率は縮小、急増していた在庫件数の増加率も縮小

2015年前半頃から新規登録件数、成約件数とも増加が続いています※1,2 [図表1]。これは新築マンションの価格上昇につれて中古価格が上昇していることや [図表2]、新築マンションの供給量が低水準であることなどが背景として考えられます。

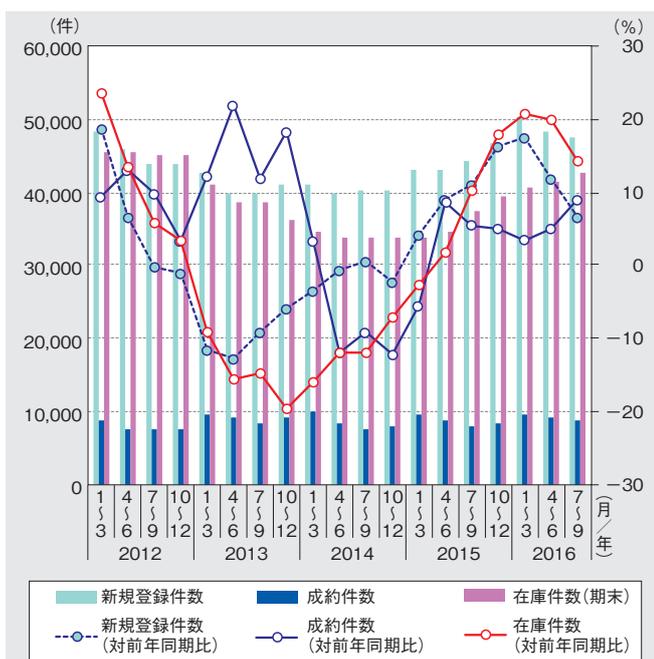
2015年は新規登録件数の増加ペースが成約件数の増加ペースを大きく上回り、在庫件数も急増していましたが、2016年に入ると、1～3月期をピークに新規登録件数の増加率が縮小し、成約件数が堅調に推移したことから、在庫件数の増加率も4～6月期に縮小に転じました。新規登録件数の増加ペースが一段落した背景として、買主側の中古マンション指向は依然強いものの、中古マン

ション価格の上昇が続き、売り出した物件が以前ほどは売れにくくなってきたこと（P8 [図表1, 2] で示す新規登録件数に対する成約件数の割合は、2015年に低下基調で推移）が考えられます。

※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。同機構は2013年12月に成約報告の登録義務化等を規程に明示しており、登録、報告件数の変動要因となっている可能性がある。

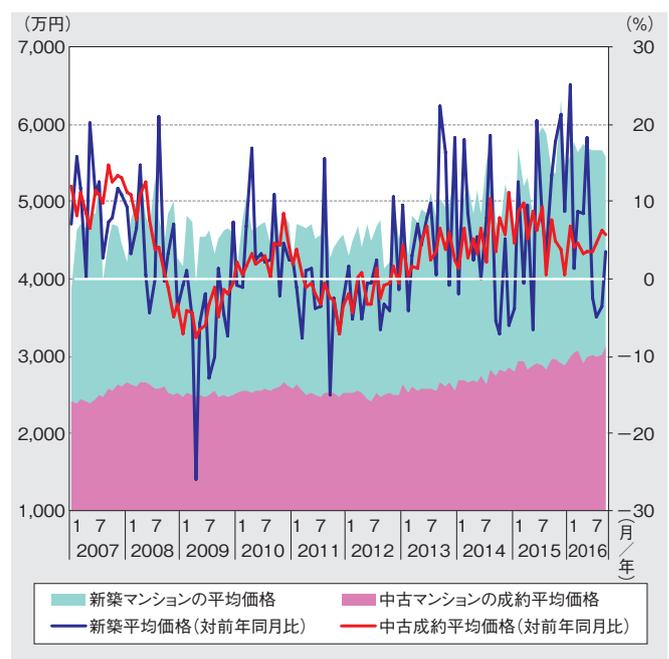
※2：2015年の成約件数の増加は2014年の大幅減の反動ともいえる。中古マンションは消費税増税の影響を直接受けないが、成約件数の2014年大幅減とその前年の2013年大幅増の動向は新築マンション供給戸数の動向と類似しており、住宅購入者が新築、中古を含め住宅購入を検討した動きと解することもできる。

【図表1】 東京圏中古マンションの新規登録件数・成約件数・在庫件数



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」

【図表2】 東京圏新築マンションの平均価格と中古マンションの成約平均価格



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」（最新データはいずれも2016年9月）

## ●高価格帯は新規登録件数の増加率が依然高水準であり、在庫件数の増加率は高止まり

新規登録件数と在庫件数の増加率の縮小傾向は低価格帯から高価格帯までいずれの価格帯でもみられますが、価格帯によって水準感は異なります。

低価格帯(3,000万円未満)では、新規登録件数の増加率が直近(2016年7~9月期)1%を切る水準まで低下しています[図表3の図①]。成約件数は大きな変動がなく、ほぼ横ばいで推移し[図表4の図①]、在庫件数の増加率は5.5%まで低下しました[図表5の図①]。

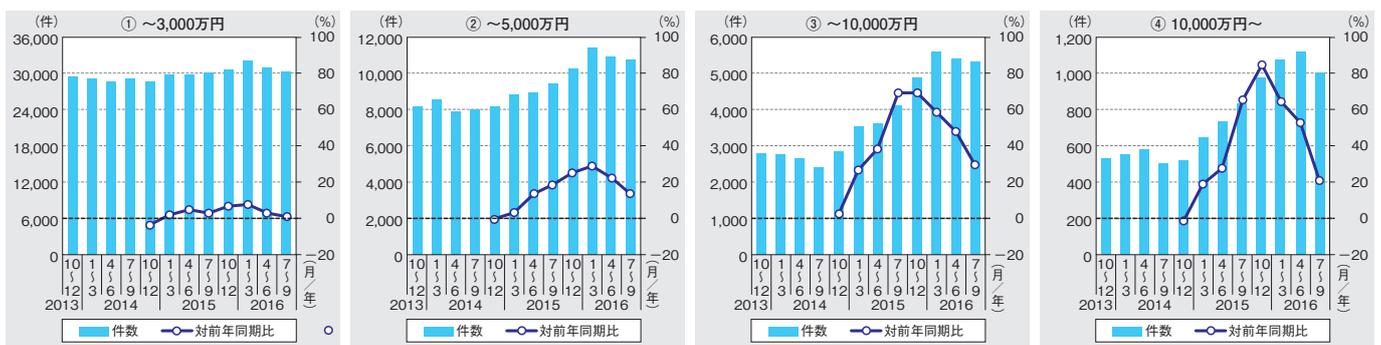
これに対し、高価格帯(5,000~10,000万円未満、10,000万円以上)の成約件数は増加していますが[図表4の図③、④]、新規登録件数の増加率が直近で

も20%台の高水準にとどまっている[図表3の図③、④]ため、在庫件数の増加率は40%台で高止まりしています[図表5の図③、④]。

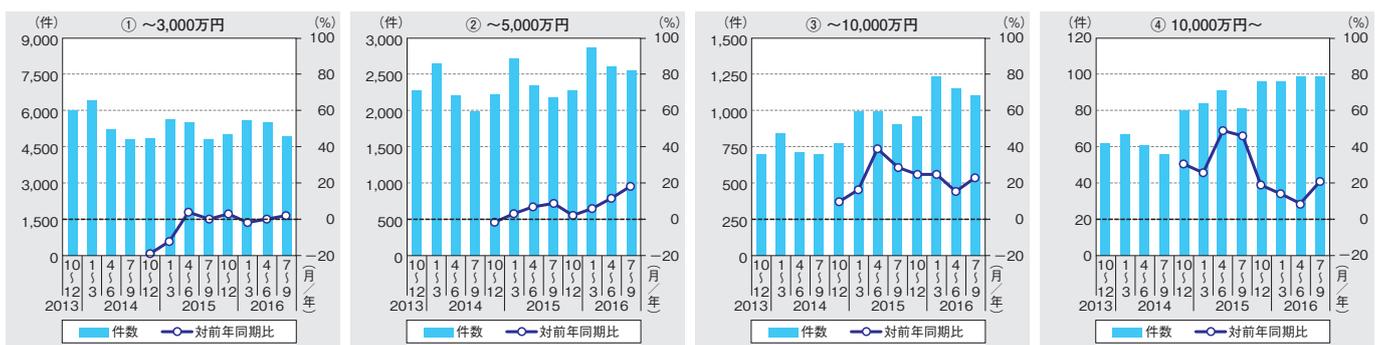
高価格帯のうち、最高価格帯(10,000万円以上)は購入者層が高額所得者や資産家中心であることや居住目的以外の購入(投資など)が相対的に多いと考えられ、景気見通しの悪化や不動産価格の下落予測などが生じると、需要が急速に減退し、在庫件数の急増につながりやすと考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎)

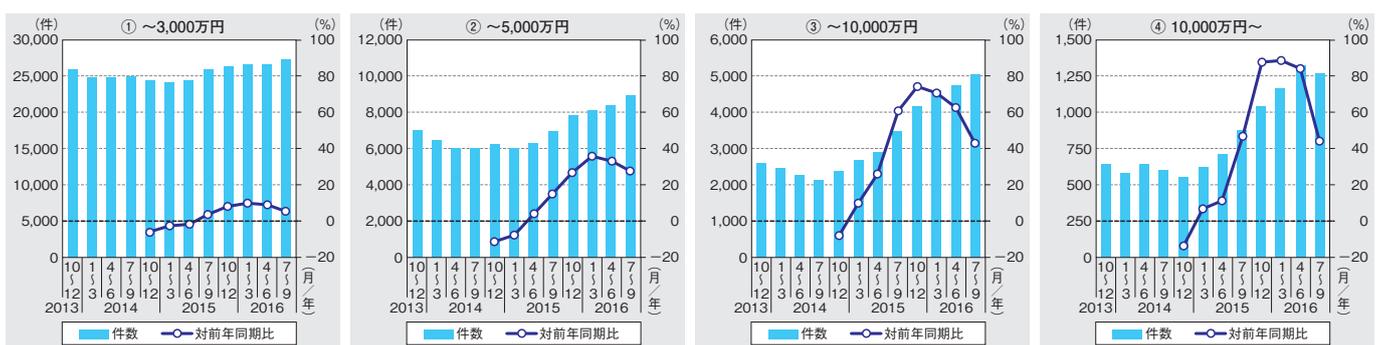
[図表3] 東京圏中古マンションの価格帯別の新規登録件数



[図表4] 東京圏中古マンションの価格帯別の成約件数



[図表5] 東京圏中古マンションの価格帯別の在庫件数



データ出所：図表3~5とも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」



## ■ 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】

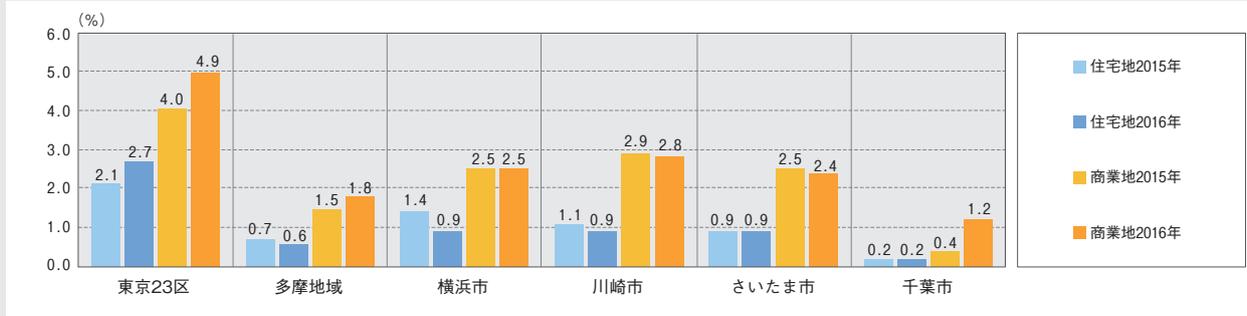
- |   |   |
|---|---|
| 図4 消費者物価指数<br>国内企業物価指数  | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。<br>：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。  |
| 図5 完全失業率<br>有効求人倍率  | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。<br>：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。  |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン<br>都市銀行住宅ローン(変動)<br>長期プライムレート<br>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)<br>：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。<br>：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。<br>：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2016年11月末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

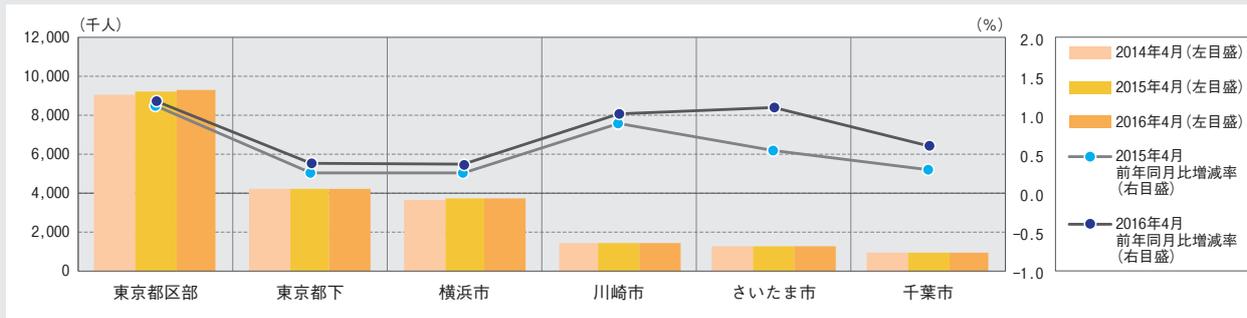
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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：都道府県地価調査

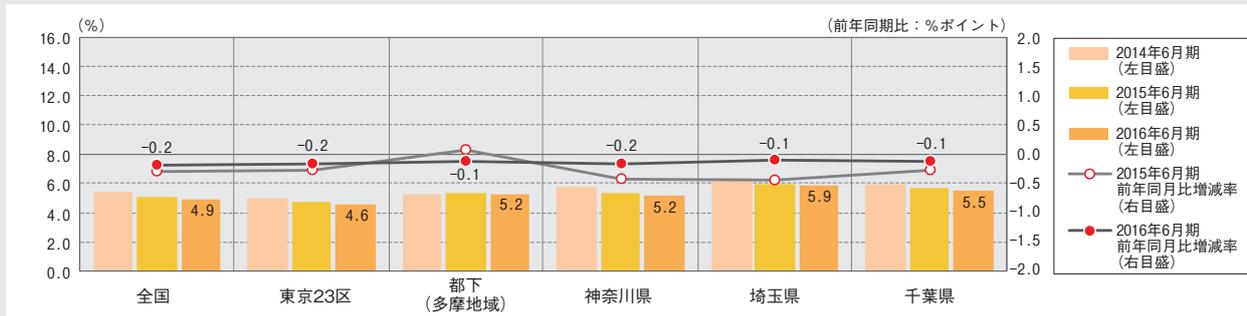
図2 総人口の推移



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2016年6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  
(公示価格・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

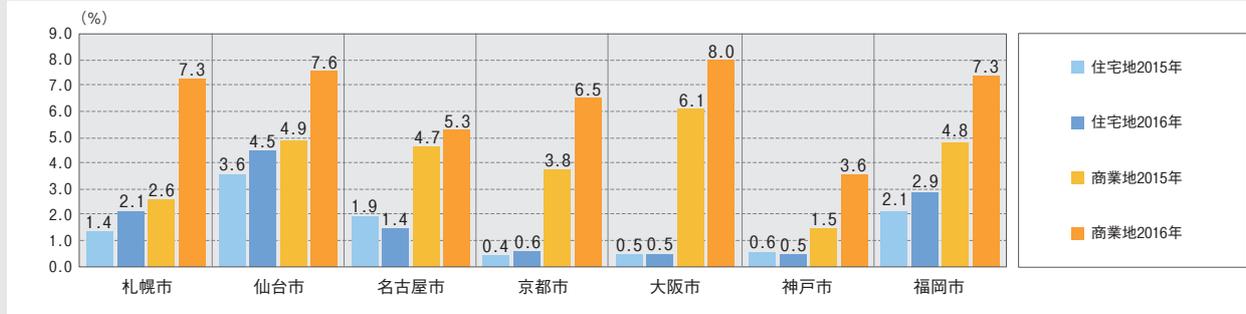
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。  
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

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)

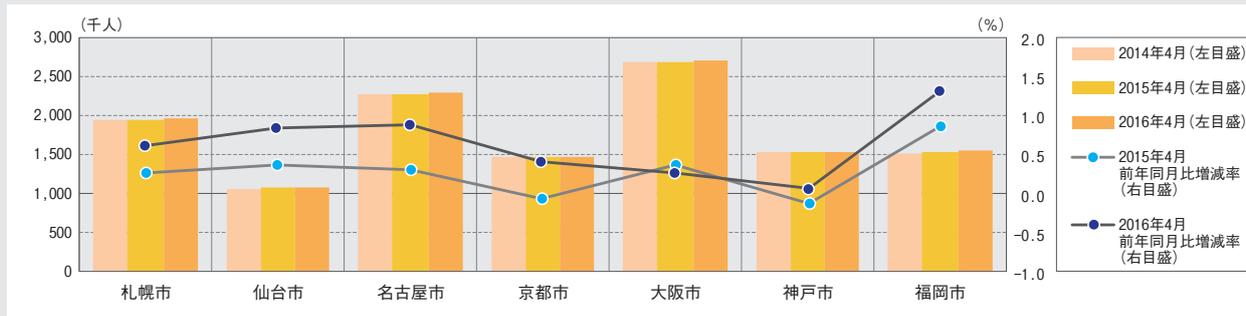
### 図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の前年変動率の平均。

データ出所：都道府県地価調査

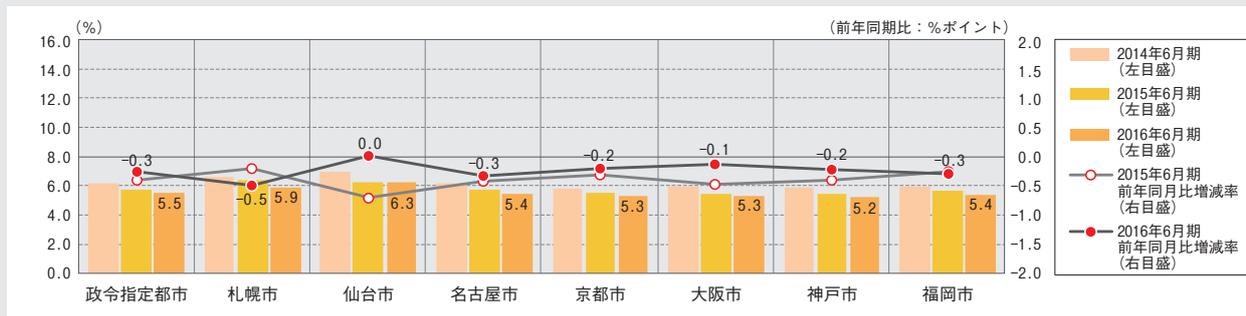
### 図5 総人口の推移



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2016年6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  
(公示価格・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2016年11月末日時点で入手できたデータに基づき作成

## 東京圏中古マンションの価格帯別の需給バランス

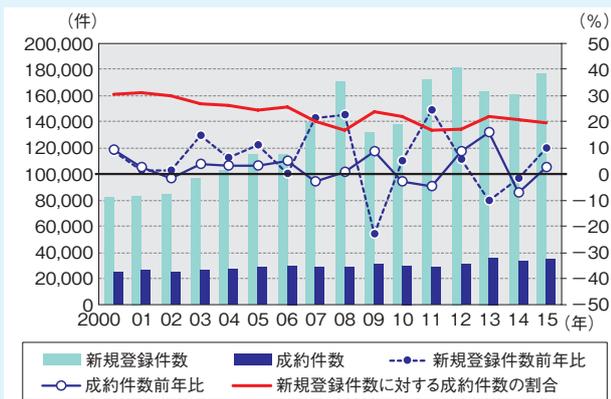
2000年以降、成約件数は増加基調で推移していますが、新規登録件数の増加ペースがこれを上回る傾向にあり、新規登録件数に対する成約件数の割合(以下、対新規登録成約率という)は2000年の31%から、2007年以降は10%ポイントほど低い20%前後に低下しています〔図表1〕。これは中古マンション市場の需給バランスの軟化傾向が続いていることを意味します\*<sup>1</sup>。新規登録件数は分譲マンションストック数の増加\*<sup>2</sup>を根底に増加しやすいと考えられるため、成約件数の増加率が新規登録件数の増加率を上回らない限り、この傾向が続くと考えられます。

対新規登録成約率は価格帯によって水準が異なり、直近2年では最高価格帯(10,000万円以上)と最低価格帯(3,000万円未満)が全体平均を下回って推移しています〔図表2〕。最低価格帯には郊外立地など利便性が悪く、価格を下げても買い手が付きにくい物件が含まれていることが数値の押し下げ要因となっている可能性が考えられます。最高価格帯は対新規登録成約率が10%を切り、他価格帯と比較し需給バランスが相当軟化しています。この価格帯の物件は都心立地で一定のスペックを有する物件が多いと考えられるため、物件自体(利便性や機能性)に問題があるとは考えにくく、購入者層が限定される中で供給過剰(売り出される物件が過剰)の傾向が相対的に強いものと考えられます。

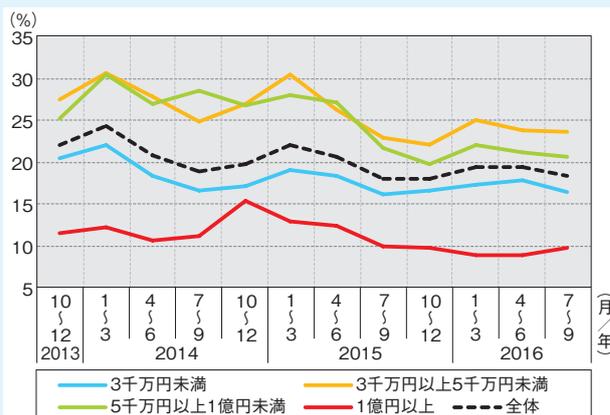
\*1: 新規登録件数と成約件数は公益財団法人東日本不動産流通機構の会員不動産会社の登録、報告によるものであり、必ずしも中古マンション市場全体の動向を示すものではないが、需給バランスを分析する上での有用な指標と考えられる。

\*2: 分譲マンションの取り壊しはほとんど行われず、賃貸化される住戸の割合も低いと考えられるため、新規供給される分譲マンションはそのままマンションストックとして積み上がりやすい構造である。

〔図表1〕 2000年以降の対新規登録成約率



〔図表2〕 直近2年の対新規登録成約率(価格帯別)



データ出所: 図表1、2とも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」

## 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 2017.1

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。