

3

March, 2017

不動産マーケットレポート

- 東京圏・大阪圏の新築分譲マンションの
価格動向 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
- 大阪圏の新築分譲マンションの
地域別価格動向 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
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・大阪圏の新築分譲マンションの価格

東京圏と大阪圏の新築分譲マンションの平均価格は2013年以降上昇し、世界金融危機前の高騰期の水準を上回って推移しています。本稿では、東京圏と大阪圏の分譲マンション価格の動きを分析し、変化の特徴を解説します。また、東京圏の分譲マンションの価格と単価の動きについて、地域別の特徴を解説します。

●分譲マンションの平均単価は2008年時に比べ東京圏は2割、大阪圏は3割上昇

東京圏の新築分譲マンションの2016年の平均価格は前年に比べてわずかながら下落(0.5%下落)しましたが、高水準で推移しています[図表1]。大阪圏の平均価格は2013年以降上昇が続き、2016年も前年比3.5%上昇しました[図表2]。

分譲マンション価格が上昇した要因としては、地価の上昇が続き、建築資材や人件費の高騰で建築コストも高止まり状態となっていることなどが影響していると考えら

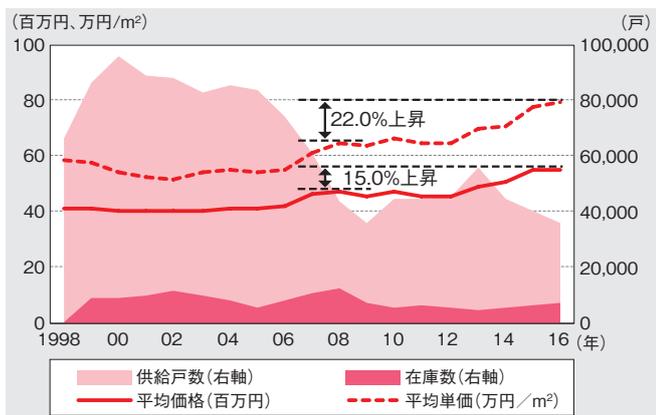
れます[図表4、5]。また、都心のタワーマンションなど高額物件の供給戸数割合が増加したこと([図表3])も、価格上昇に寄与したと考えられます。

2016年の平均価格と平均単価を世界金融危機前の高騰期(2008年)と比較しました。

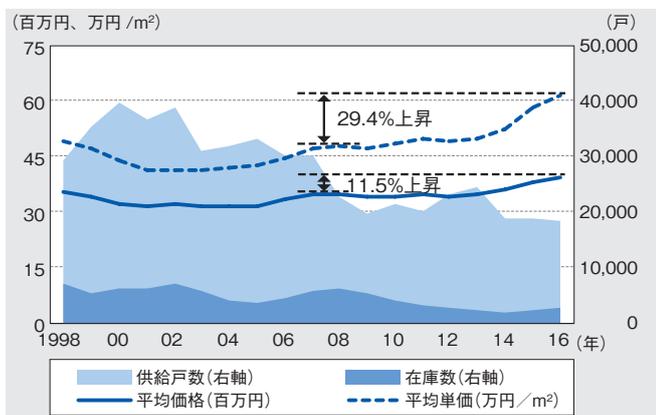
東京圏は、価格が15.0%上昇(2015年の価格比では15.6%上昇)、単価は22.0%上昇しました。マンション価格高騰の影響などから、供給戸数は2014年以降減少が続き、2016年は35,772戸にとどまりました[図表1]。一方、初月契約率の平均は2013年の79.5%をピークに低下が進んで2016年は68.8%となりました。東京圏で初月契約率が70%を下回るのは、2009年以来7年ぶりのことであり、マンション価格が高止まりする中、マンション販売期間の長期化の動きがみられます。

大阪圏のマンション価格は、2008年に比べて上昇が11.5%にとどまったのに対し、単価は約3割(29.4%)上昇しました[図表2]。大阪圏の単価が大幅に上昇した要因としては、比較的単価の高い大阪市部の供給戸数割合が前年の38%から44%に増加したこと、ワンルームマンションの供給戸数が大阪市部を中心に増加したことなどがあげられます。

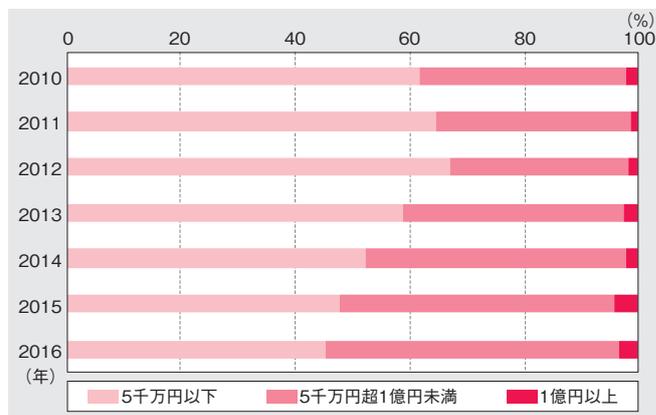
[図表1] 東京圏の分譲マンションの平均価格、平均単価、供給戸数、在庫数の推移



[図表2] 大阪圏の分譲マンションの平均価格、平均単価、供給戸数、在庫数の推移



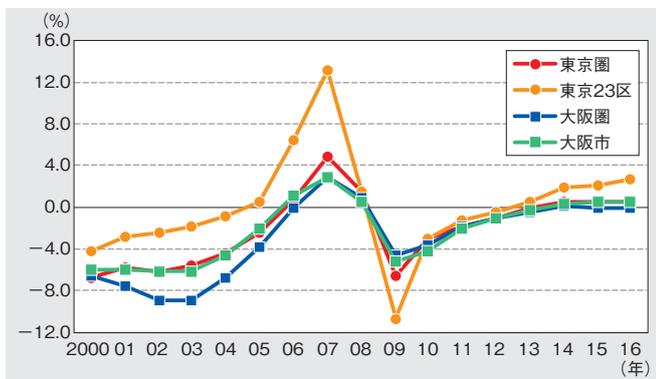
[図表3] 東京圏の分譲マンションの価格帯別戸数割合



(注1) 東京圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県、和歌山県

図表1～3のデータ出所：(株)不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」「近畿圏マンション市場動向」

【図表4】 基準地価の対前年変動率(住宅地)



(注2) 東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域
大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査(各年7月1日時点)」

【図表5】 マンション(鉄筋コンクリート造)の建築費指数(基準年2005年)



データ出所：一般財団法人建設物価調査会「建築費指数時系列表(長期接続指数表)」

●東京23区の平均単価が100万円/㎡を上回る

東京圏の分譲マンションの地域別供給戸数は、神奈川県と千葉県が増加する一方、東京都下は前年比25.0%、東京23区は20.1%、埼玉県は11.7%減少しました【図表6】。

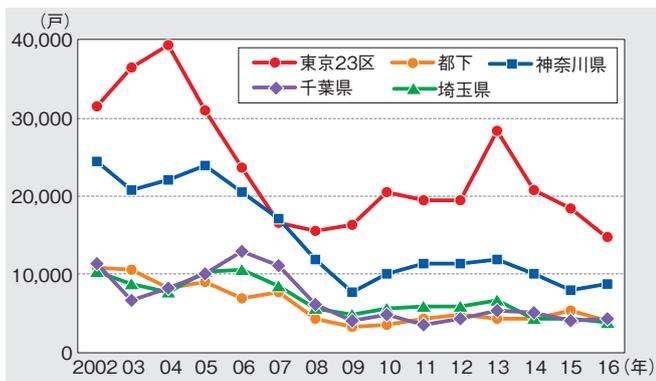
東京23区は、2015年に平均価格が大幅に上昇し、

2016年は前年に比べてわずかながら下落したものの高水準で推移しています。平均単価は2016年も上昇して100万円/㎡を上回りました。素地価格や建築費の上昇に伴い販売価格が上昇したのに加え、都心のタワーマンションなど高額物件指向の需要者に向けた供給が活発であることから、高額物件の割合が高まったことなどが価格上昇(単価上昇)に影響したと考えられます。

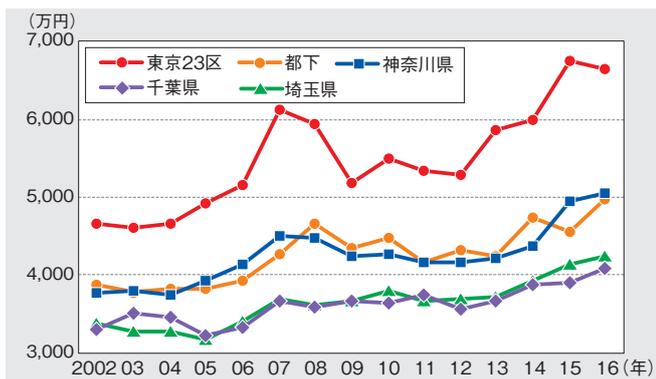
神奈川県では、2015年は横浜市や川崎市など比較的単価の高いエリアに供給が集中したことなどから、価格と単価がともに大幅に上昇し、2016年も小幅ながら上昇が続きました。いずれのエリアも平均単価が上昇する中で、面積を縮小して価格を抑える動きがみられました。特に、千葉県は、平均単価が前年に比べて8.9%上昇する一方で、平均面積は4.1%縮小しました。

(以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘)

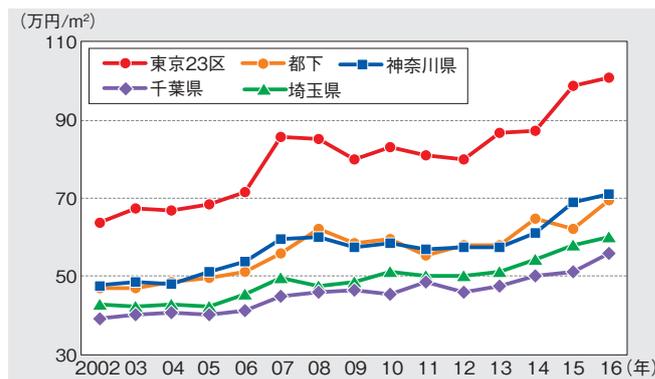
【図表6】 分譲マンションの地域別供給戸数(東京圏)



【図表7】 分譲マンションの地域別平均価格(東京圏)



【図表8】 分譲マンションの地域別平均単価(東京圏)



図表6~8のデータ出所：(株)不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」

■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



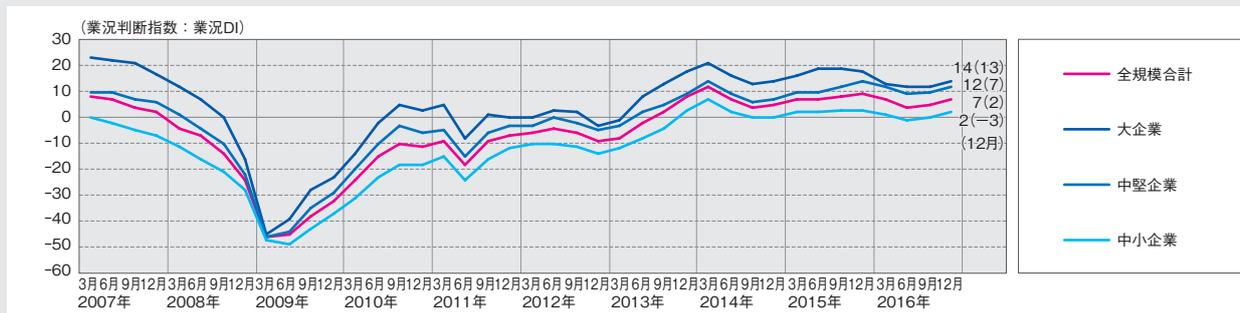
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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(本稿は2017年3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

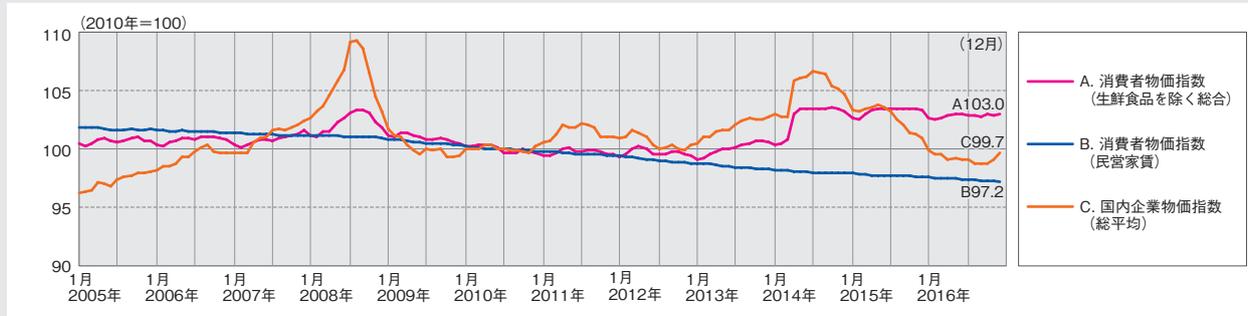
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

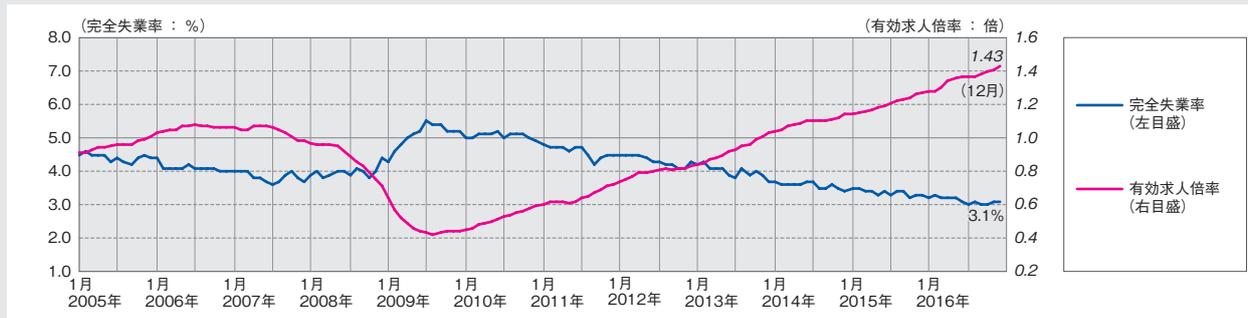
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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「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 | ：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

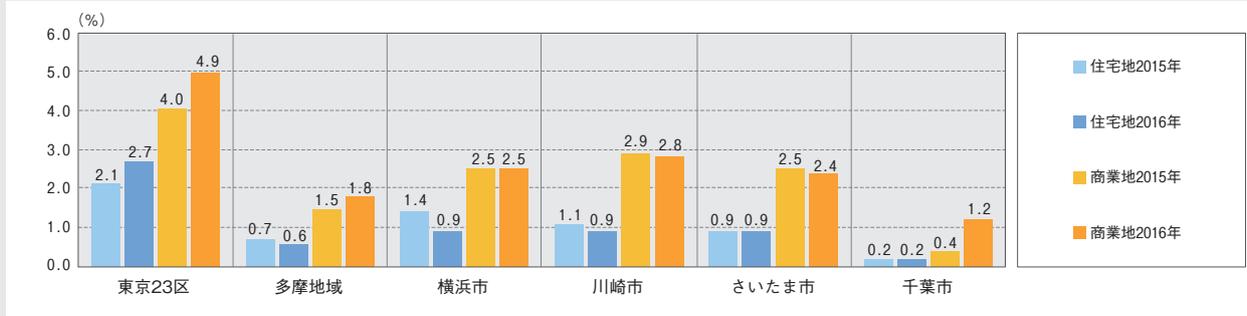
有効求人倍率 | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。 |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家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

注記：図1から図6はいずれも2017年1月末日時点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

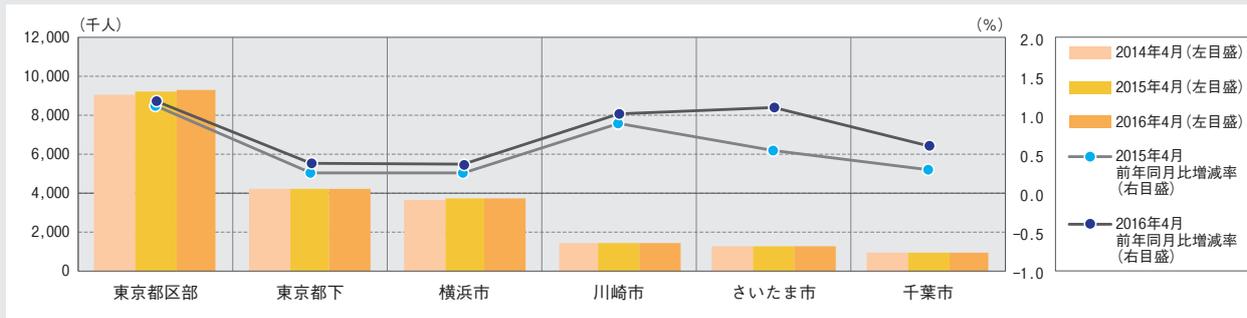
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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

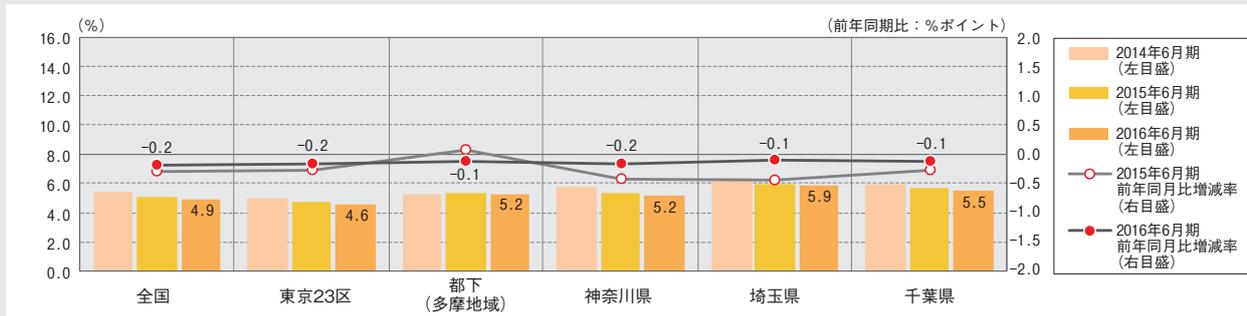
図2 総人口の推移



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。

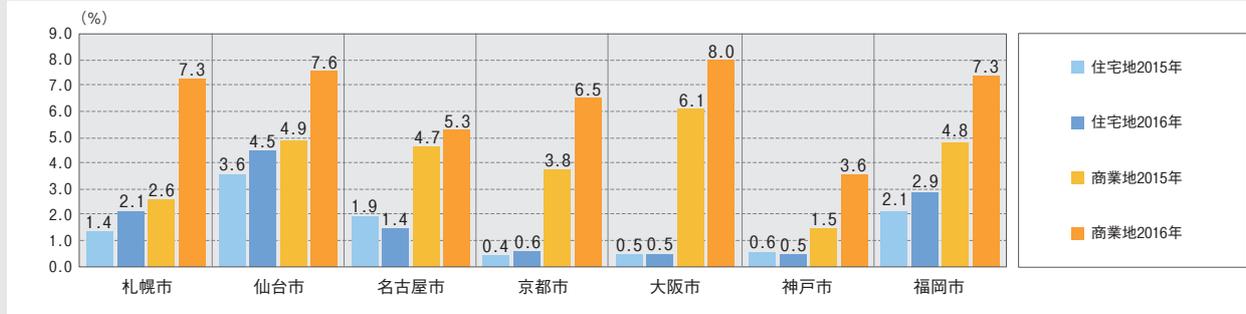
図3 NOI評価額利回り

：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)

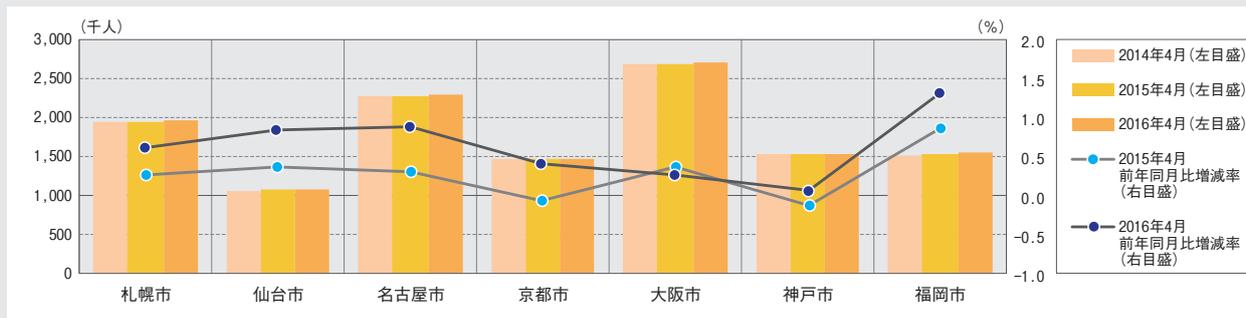
図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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

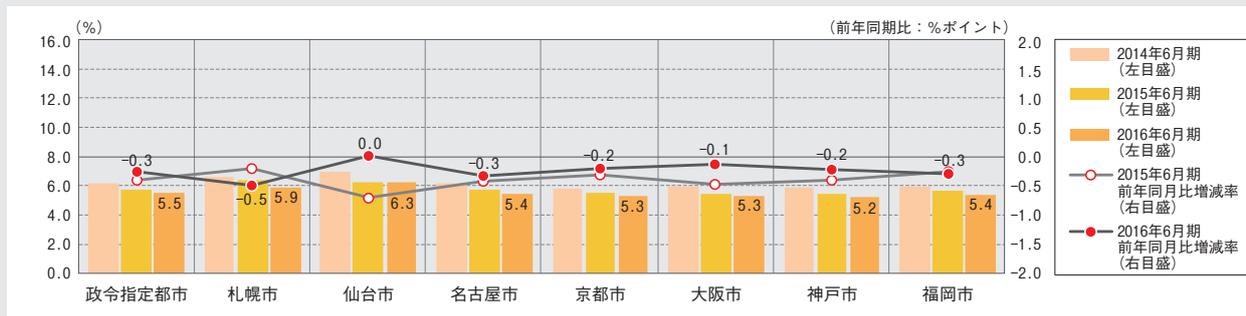
図5 総人口の推移



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2017年1月末日時点で入手できたデータに基づき作成

大阪圏の新築分譲マンションの地域別価格動向

大阪市部、大阪府下、神戸市部、京都市部の中で、2016年に新築分譲マンションの供給戸数が前年に比べて増加したのは大阪市部だけで、その他の地域はいずれも減少しました[図表1]。

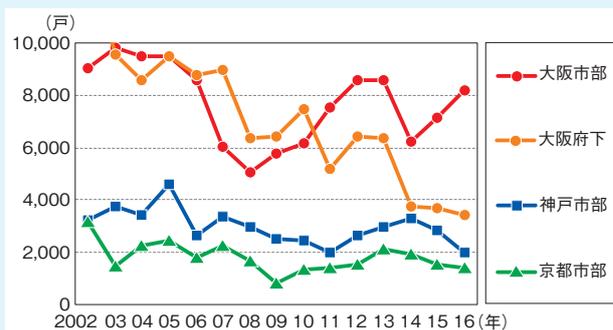
大阪市部の2016年の平均価格は、世界金融危機前の最高額となった2007年とほぼ同水準にとどまっていますが、単価は2013年以降上昇が続き、2007年に比べ25.2%上昇しました。建築コストが上昇したことなどから、利便性が優れ単価が高くても売れる大阪市や神戸市など大都市中心部での供給割合が増加したことなどが要因と考えられます。

一方、大阪府下では、2014年以降供給戸数が減少し、2016年は平均価格、平均単価ともに前年比で下落しました。建築コストの上昇を販売価格に転嫁しにくいエリアでは、供給戸数の抑制と価格の調整が進んだとみられます。

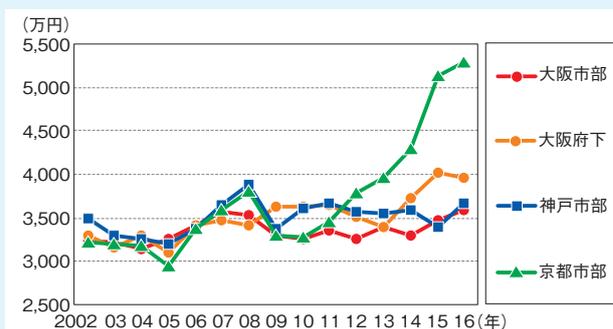
京都市部は景観等の規制によって高さが制限されていることなどから、高容積のマンション建設が難しく、供給量が大きく増加しにくい状況にあります。特に、中心部ではマンション建設用地の獲得競争が激しく、用地価格が上昇しました。一方で、需要は高いため価格と単価はともに上昇し、2016年の平均価格は5,296万円、平均単価は75.6万円/m²となりました。

(以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘)

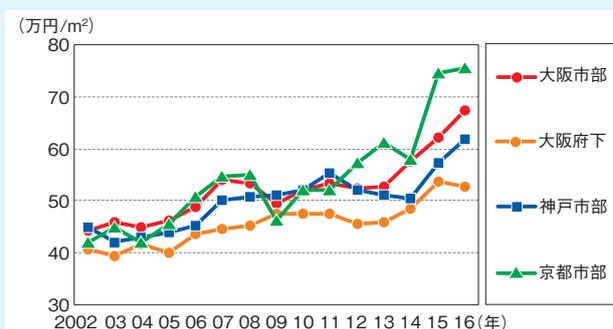
[図表1] 分譲マンションの地域別供給戸数(大阪圏)



[図表2] 分譲マンションの地域別平均価格(大阪圏)



[図表3] 分譲マンションの地域別平均単価(大阪圏)



図表1～3のデータ出所：(株)不動産経済研究所「近畿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 2017.3

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。