

8

August, 2019

不動産マーケットレポート

- 首都圏分譲マンション
「立地や機能で高い競争力を持つ
物件への供給シフトが進む」 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
- 東京23区における高額分譲マンションの
供給量 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
大畑 善郎 TEL.03-3274-9079 (代表)

首都圏分譲マンション「立地や機能で高い

首都圏分譲マンションマーケットは軟調な需給環境が続く一方で、用地取得費上昇や建築費の高止まりから価格下落につながらず上昇基調が続いています。そのようなマーケット環境のなか、供給される物件は高い価格に見合う、立地や機能面で付加価値を持つ競争力の強いものにシフトしている状況がみられます。

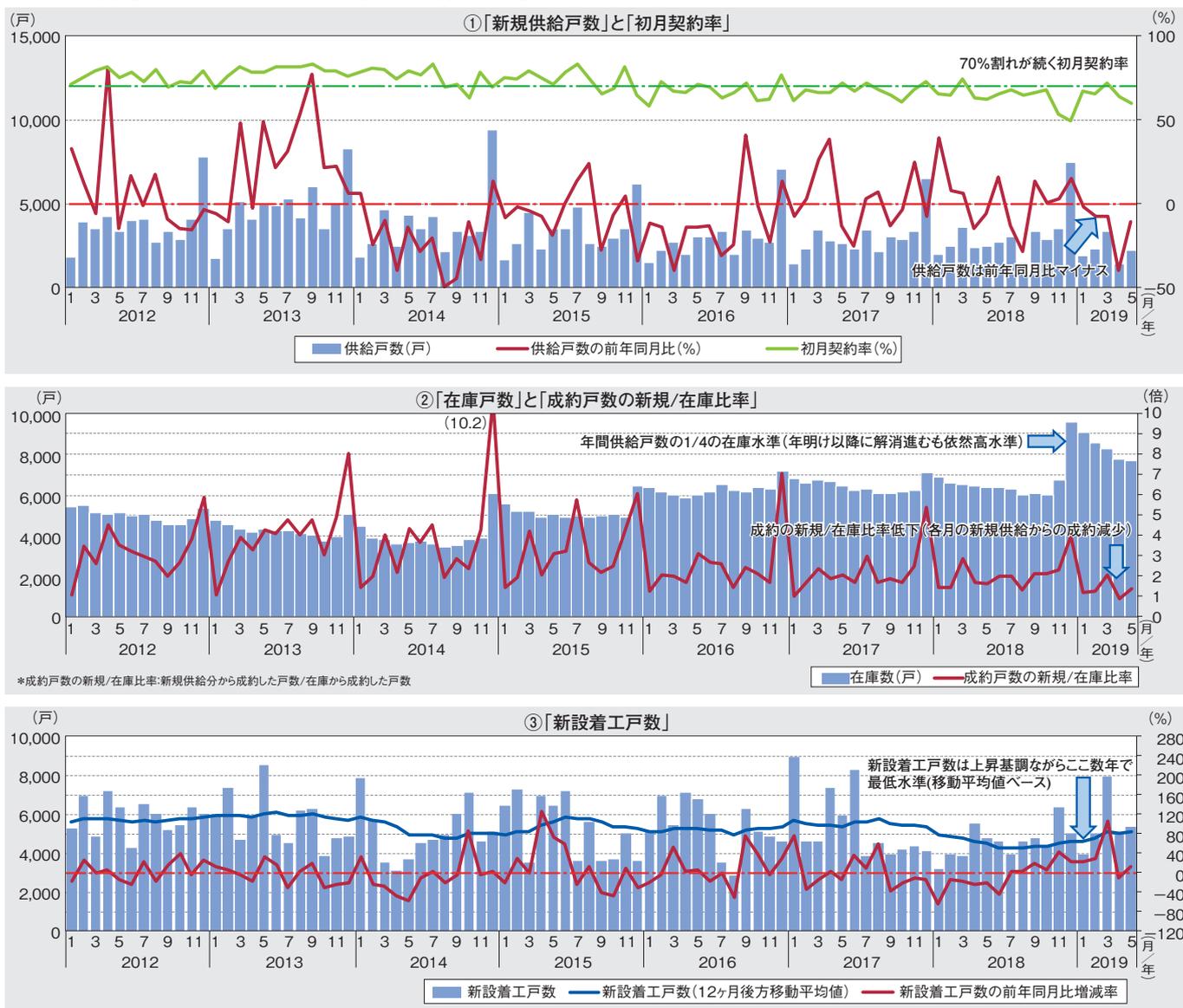
●首都圏マーケットでは軟調な需給が続き、新規供給は低調

首都圏では2019年の年明けから新規供給戸数が前年同月を大きく下回る状況が続いており、初月契約率も3月を除き好調の水準とされる70%を下回っています[図表1①]。昨年末には、過去数年来の大量供給の一方で初月契約率も50%台に留まったことから在庫が一段高く積み上がり、2018年の年間供給戸数の約1/4の

水準(9.5千戸)に膨らみました[図表1②]。成約に占める新規供給分の比率は年明け以降に低下しており[図表1②]、在庫消化のなか新規供給押し下げの一因になっている可能性があります。新設着工戸数をみると、昨年夏ごろを底に上向いていますが、前回消費増税時の2014年とほぼ同じ低水準に留まっており、新規供給を押し上げる状況はみられません[図表1③]。

首都圏では価格の上昇が直近も続いています。平均

[図表1] 首都圏分譲マンションの需給関連指標の推移



競争力を持つ物件への供給シフトが進む」

価格、平均坪単価とも2018年秋に一旦落ち着きましたが、2019年の年明けから再び上昇基調となり、2019年5月時点でそれぞれ6,093万円/戸、296万円/坪でした〔図表2〕。

●立地や機能面で競争力の強い物件への供給の絞込みがみられる

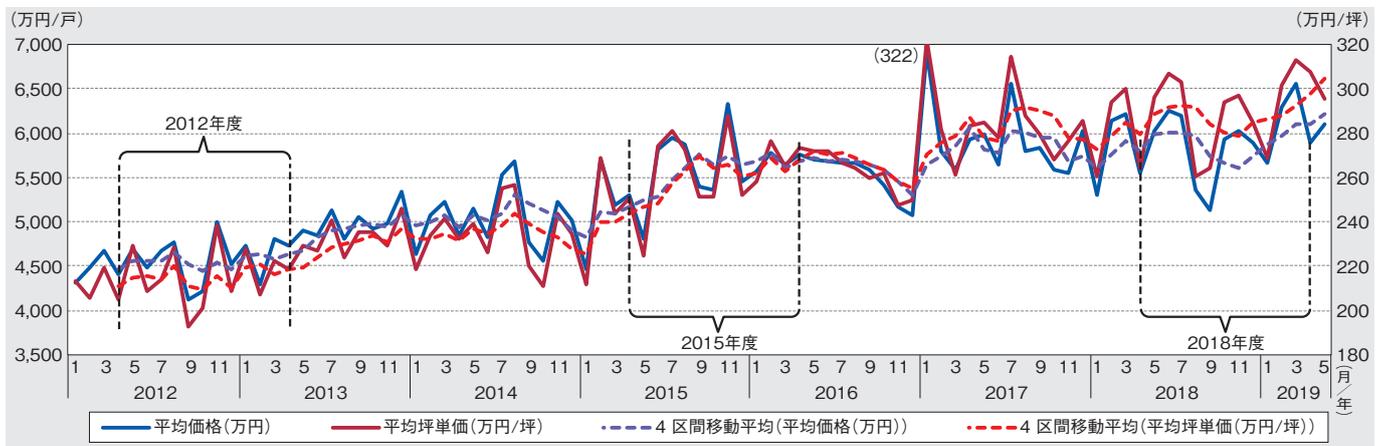
価格帯別供給戸数について、2018年度を直近に2012、2015年度と比較して趨勢をみると、5千万円台以上の供給戸数が増加する一方で4千万円台以下が大幅に減少しており、2012年度に1/4程度であった5千万円台以上の供給戸数比率は、2018年度には過半となりました〔図表3①②〕。5千万円台以上では全ての価格帯で供給戸数が増加しています。

首都圏における分譲マンション価格の上昇は、地価上昇や建築費の高止まりに伴う価格の底上げのほか、富裕層やパワーカップルと呼ばれる比較的高い世帯所得を持つ層、シニア層などをターゲットとして、高額ながら立地

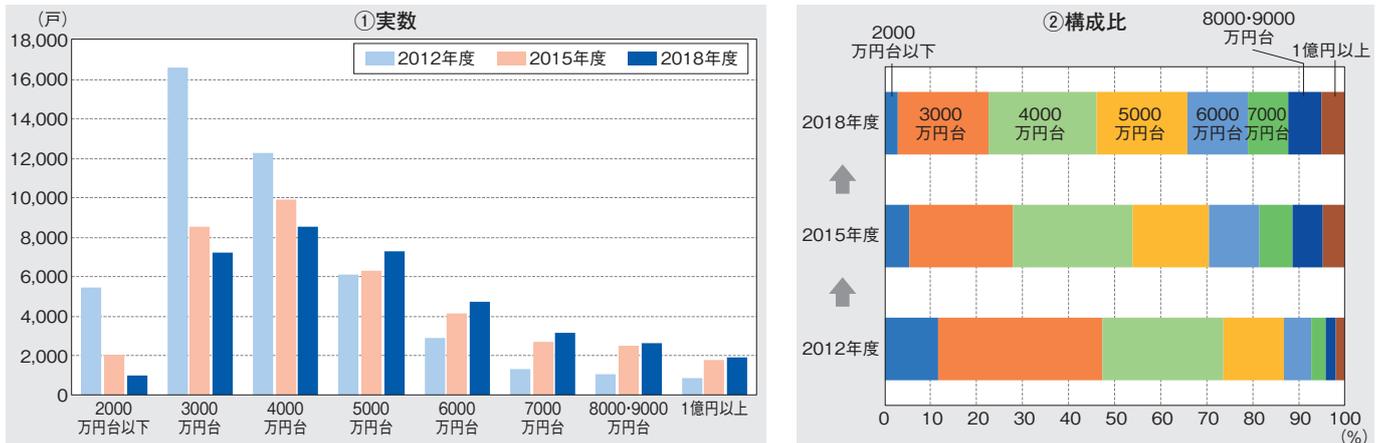
や機能面で価格に見合った付加価値を持つ競争力の高い物件への供給シフトの結果でもあります。内訳は都心立地のハイエンド高級物件（P8参照）や、都心や郊外のターミナル駅近くに立地し良好な通勤条件を備えた物件、そのほか、商業施設や医療施設・子育て支援施設等と一体的に整備された大規模な複合開発物件、共用スペースの充実した高層のタワー型物件、シニア向け分譲マンションなどが主だったものです。

一方で4千万円台以下では、とくに3千万円台、2千万円台以下の一次取得層向けの物件供給が大幅に減少し市場に占める比率を大きく減じており、2012年に半数弱の比率を占めた供給戸数比率は2018年度には20%をやや上回る水準に低下しました。この価格帯では、間取り・面積を小さくして価格を抑えた利便性の高い都心立地のコンパクトタイプや、郊外部では広い室面積を持ちながら坪単価を落として価格を抑えたファミリータイプなど、価格に訴求した物件の供給の動きも特徴としてみられます。（以上、都市未来総合研究所 清水 卓）

〔図表2〕首都圏分譲マンションの平均価格と平均坪単価の推移



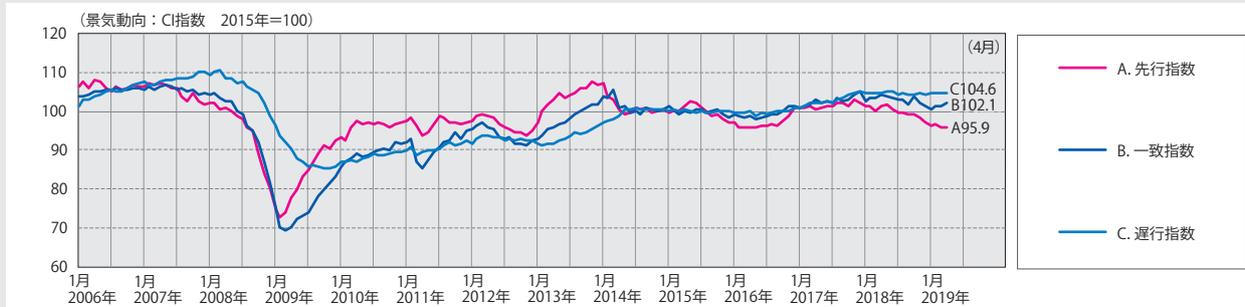
〔図表3〕2018年度の価格帯別供給戸数の過去との比較



データ出所：〔図表2,3〕とも不動産経済研究所「首都圏分譲マンション市場の動向」

■ 景気の動向 (全国)

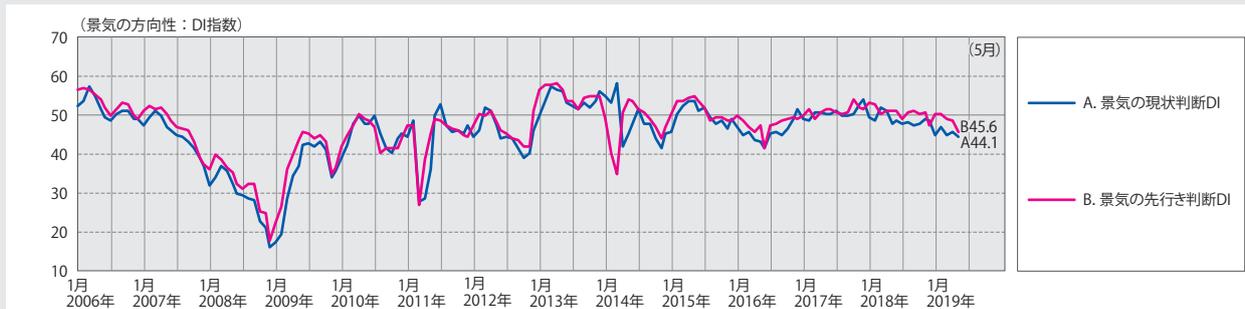
図1 景気動向指数



注：厚生労働省「毎月勤労統計」の再集計値への対応について、「景気動向指数」2018（平成30）年12月分速報（2019/2/7公表）から、リンク係数を用いた接続方法に変更された。

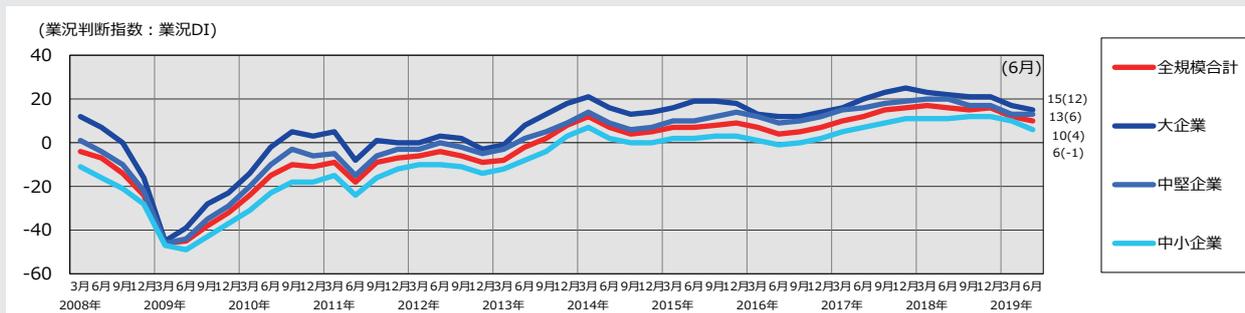
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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2019年9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

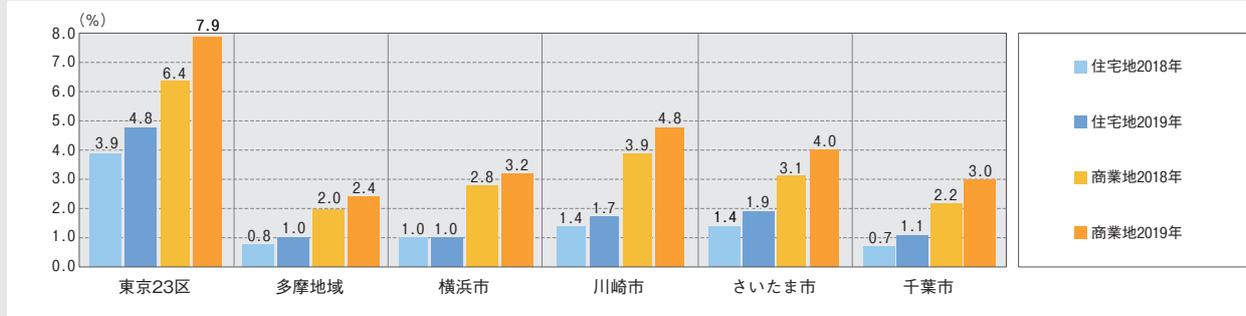
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。 |

注記：図1から図6はいずれも2019年7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

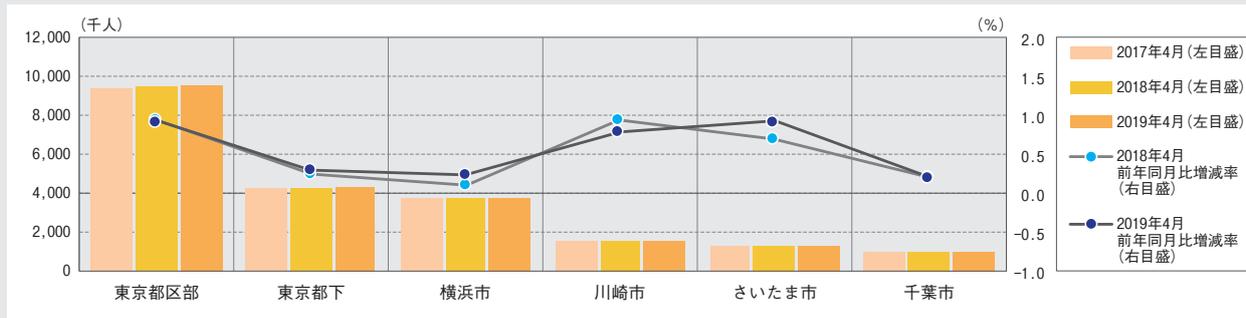
図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示」

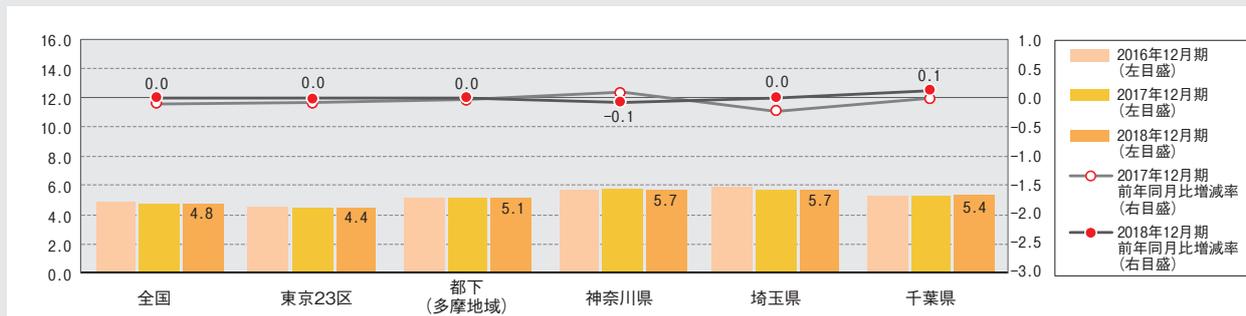
図2 総人口の推移



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2018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1 用途別平均地価
(公示地価・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。

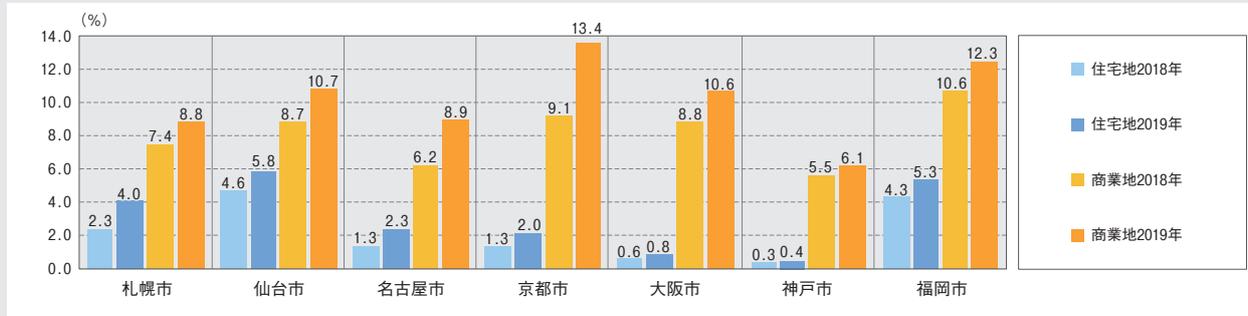
図3 NOI評価額利回り

：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)

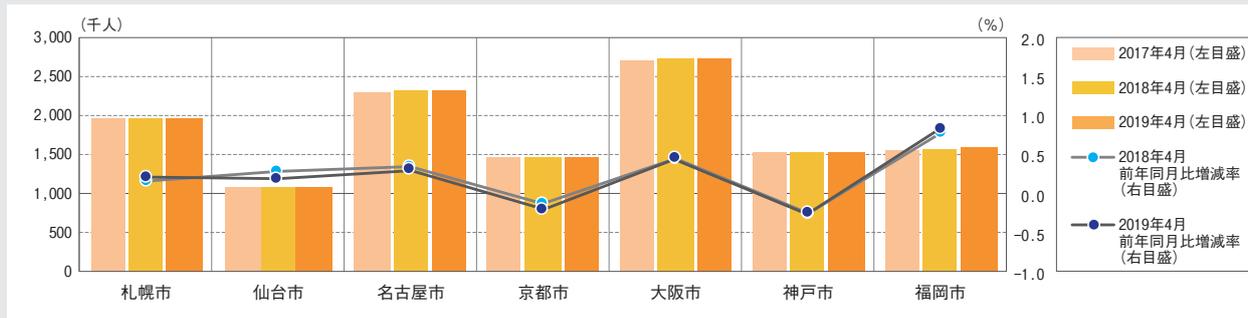
図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



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「地価公示」

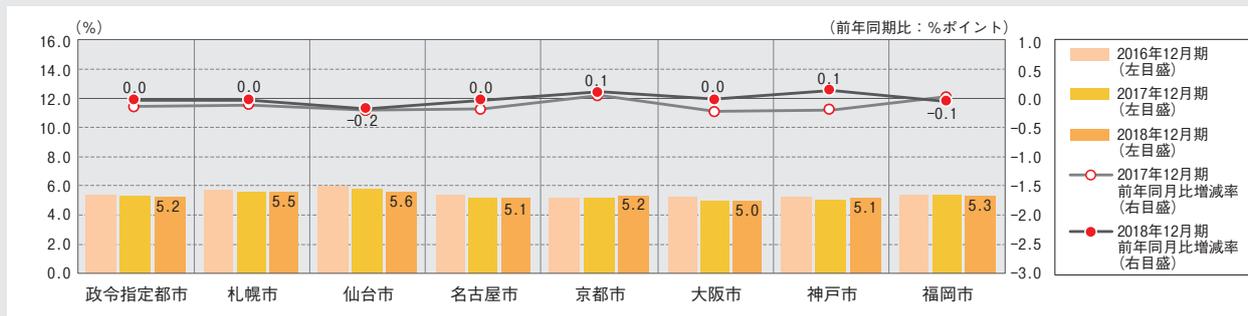
図5 総人口の推移



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2018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・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。

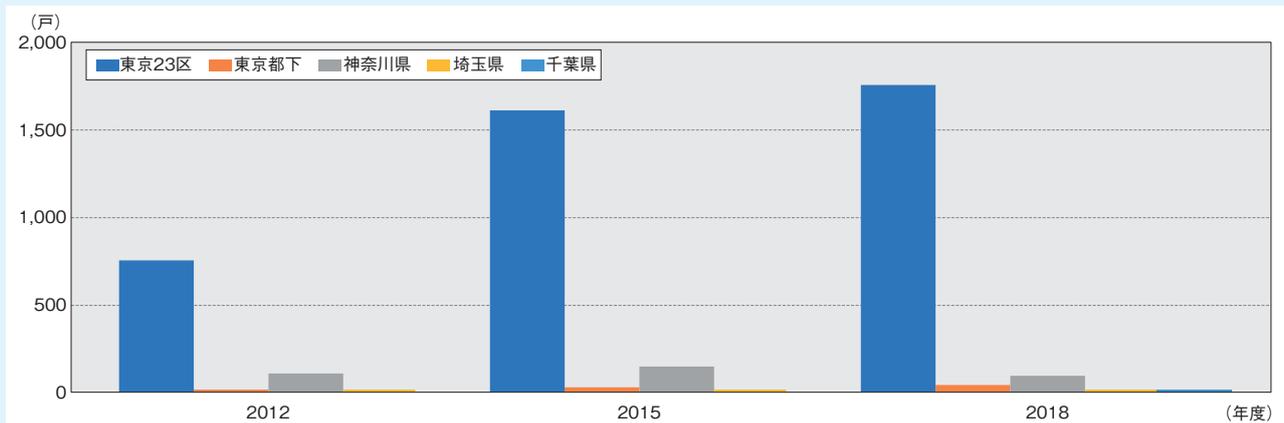
注記：図1から図6はいずれも2019年7月1日時点で入手できたデータに基づき作成

東京23区における高額分譲マンションの供給量

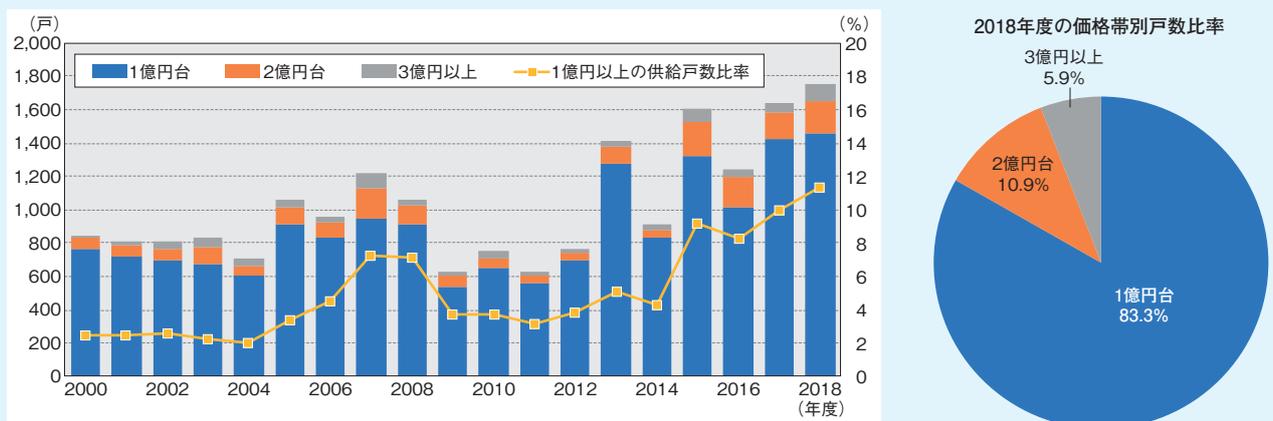
首都圏で近年、5,000万円以上の物件供給戸数が増加するなか（P3 [図表3①②] 参照）、1億円以上の高額マンション（以下、「高額マンション」）の供給戸数も増加しています。2018年度の供給戸数は約1,900戸で、そのうち92%に相当する約1,750戸が東京23区で供給されました。高額マンションは東京23区で集中的に供給されている状況にあります[図表1]。

東京23区では2013年度以降に高額マンションの供給が大きく増加しています。2018年度は東京23区の全供給戸数の1割を超える水準にあります[図表2]。販売価格帯は1億円台が中心ですが、2億円台、3億円以上の物件も一定数供給されています。2018年度は1億円台が83.3%（約1,450戸）、2億円台が10.9%（約200戸）、3億円以上が5.9%（約100戸）でした。（以上、都市未来総合研究所 清水 卓）

〔図表1〕首都圏内の高額マンションの地域別供給戸数



〔図表2〕東京23区における高額マンションの価格帯別供給戸数推移と構成比率



データ出所：〔図表1、2〕とも不動産経済研究所「首都圏分譲マンション市場の動向」

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 2019.8

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。