

10

October, 2022

不動産マーケットレポート

- 1億円以上2億円未満の価格帯の物件割合が増加し、都区部での新築分譲マンションの平均価格が急伸・・・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
- 都区部以外で平均価格が上昇したのは埼玉県のみ・・・・・・・・・・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
橋本 陽介 TEL.03-4335-0940 (代表)

1億円以上2億円未満の価格帯の物件割合が増加し、都区部での新築分譲マンションの平均価格が急伸

東京圏^{※1}では2021年度に新築分譲マンションの平均価格が上昇、特に都区部では前年度7,564万円から11.7%上昇し8,449万円となりました。本稿では、都区部の価格が大きく上昇した要因について、価格帯別の供給戸数の状況から考察します。

●都区部の平均価格は急伸

都区部の新築分譲マンションの平均価格は、2016年度以降上昇しており、特に2020年度(7,564万円)から2021年度(8,449万円)にかけて11.7%上昇しました[図表1]。

●2つの価格帯で供給のボリュームゾーンを形成

2021年度の都区部での新築分譲マンションの供給戸数を価格帯^{※2}別に分布割合を整理すると、7,000万円以下と1億円以上の2つの価格帯で供給のボリュームゾーンがみられます[図表2]。

7,000万円前後の価格帯の住戸は、都心部周辺を中心に供給されており、都区部での供給の一つのボリュームゾーンを形成しています。

1億円以上の価格帯は、都心部を中心に供給され、富裕層や投資家が取得の中心と報じられています。1億円以上の価格帯の供給は東京圏の他のエリアでもみられますが非常に少ないのに対し(P8参照)、都区部で一つのボリュームゾーンを形成しています。

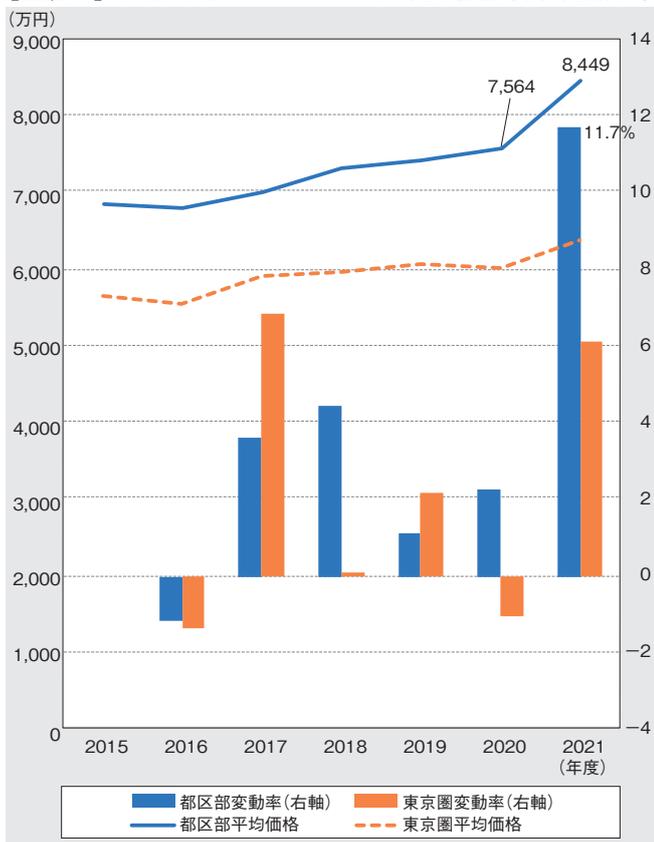
また、2019年度から2021年度の3年間いずれの年度でもボリュームゾーンは2つ形成されており、都区部での特徴と考えられます。

※1：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を指す。

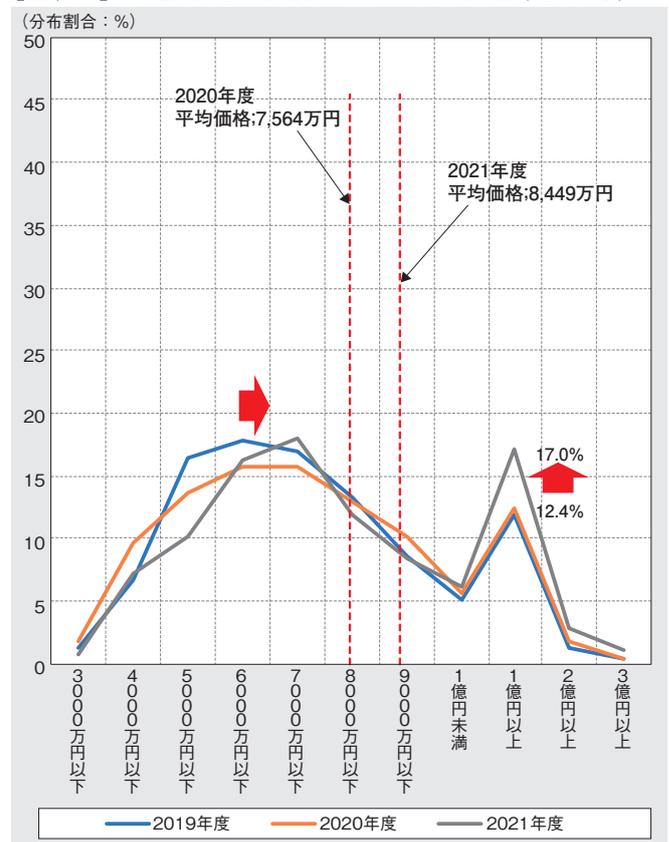
※2：価格帯区分は次のように表記した。

- 3,000万円以下←3,000万円以下
- 4,000万円以下←3,000万円超4,000万円以下
- 5,000万円以下←4,000万円超5,000万円以下
- 6,000万円以下←5,000万円超6,000万円以下
- 7,000万円以下←6,000万円超7,000万円以下
- 8,000万円以下←7,000万円超8,000万円以下
- 9,000万円以下←8,000万円超9,000万円以下
- 1億円未満←9,000万円超1億円未満
- 1億円以上←1億円以上2億円未満
- 2億円以上←2億円以上3億円未満
- 3億円以上←3億円以上

[図表1] 新築分譲マンションの平均価格と対前年変動率



[図表2] 価格帯別の供給戸数の分布割合(都区部)



図表1,2のデータ出所：(株)不動産経済研究所「首都圏 新築分譲マンション市場動向」
(注)価格帯区分は都市未来総合研究所が独自に設定した。

● 1億円以上の価格帯での供給戸数急増が平均価格上昇の大きな要因

2019年度から2021年度にかけて、供給戸数の分布割合の変化をみると、2つのボリュームゾーン価格帯前後で動きがあります。

7,000万円前後の価格帯では、2020年度から2021年度にかけて、比較的低い価格帯である5,000万円以下の価格帯で割合が低下すると同時に、7,000万円以下の価格帯の割合が上昇し、高額な方にシフトする動きがありました。この価格帯は2020年度の平均価格(7,564万円)よりも低いため限定的ながら、平均価格の上昇に寄与しました。

1億円以上の価格帯では、2021年度の割合は、17.0%と前年度比4.6% pt上昇しました。平均価格よりも高い1億円以上の価格帯で割合が急上昇したことが、平均価格を押し上げた主な要因と考えられます。

● 供給戸数急増の背景

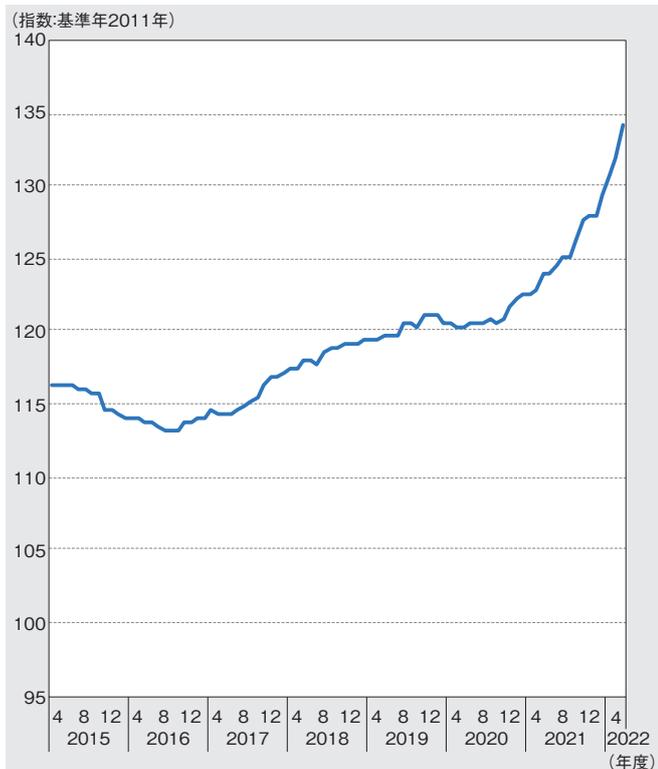
供給面で見ると、コロナ下において海外で経済活動の正常化が進む中、鋼材などの資材需要の急増や世界的

な物流網の制約が生じたこと、2022年以降はウクライナ侵攻に伴うロシア制裁をきっかけとした原油価格の高騰や円安の進展なども加わり、建築費は上昇基調を強めています[図表3]。分譲マンションの建築費が上昇傾向にある中で、都区部では5,000万円以下の価格で供給可能なエリアは減少しているとみられます。一方、1億円を超える価格帯の供給エリアは都心立地で地価が非常に高いため、分譲価格に対する建築費の割合が比較的 low、建築費上昇の影響は相対的に軽微と推察されます。

需要面では、2021年度の1億円以上の供給戸数は大幅に増加したにもかかわらず、初月契約率は販売の好不調の基準とされる70%を超えています[図表4]。都区部では、富裕層や投資家の取得ニーズが集積しており、都心部の高額分譲マンションの取得意欲は強かったとみられます。また、最近では低金利下でいわゆるパワーカップルと呼ばれる年収1,500万円程度の世帯層等でも取得していると報じられており、新しい需要層が加わって、成約数を支えたとみられます。

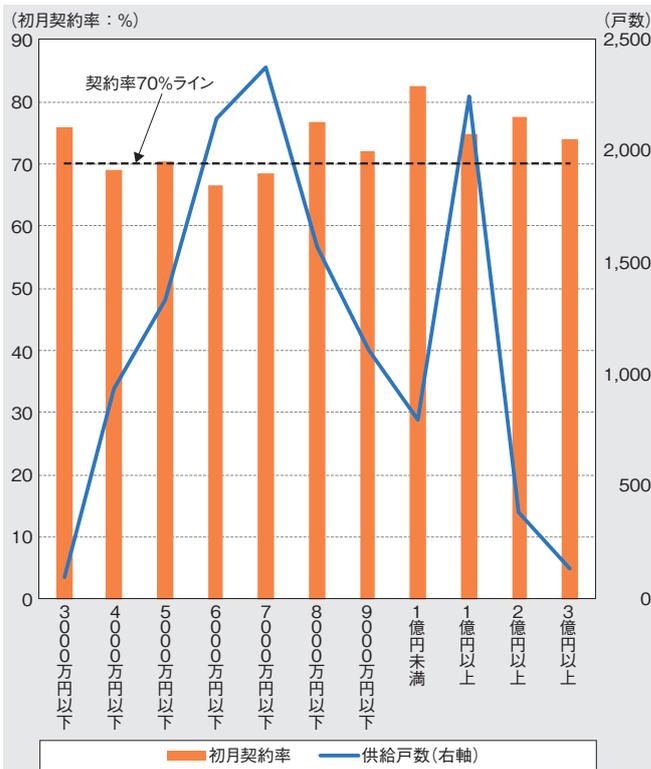
(以上、都市未来総合研究所 仲谷 光司)

[図表3] 建築費指数の推移



(注)東京・マンション(鉄筋コンクリート造)の指数
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)」

[図表4] 価格帯別の初月契約率(2021年度)



(注)価格帯区分は都市未来総合研究所が独自に設定した。
データ出所:(株)不動産経済研究所
「首都圏 新築分譲マンション市場動向」

■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



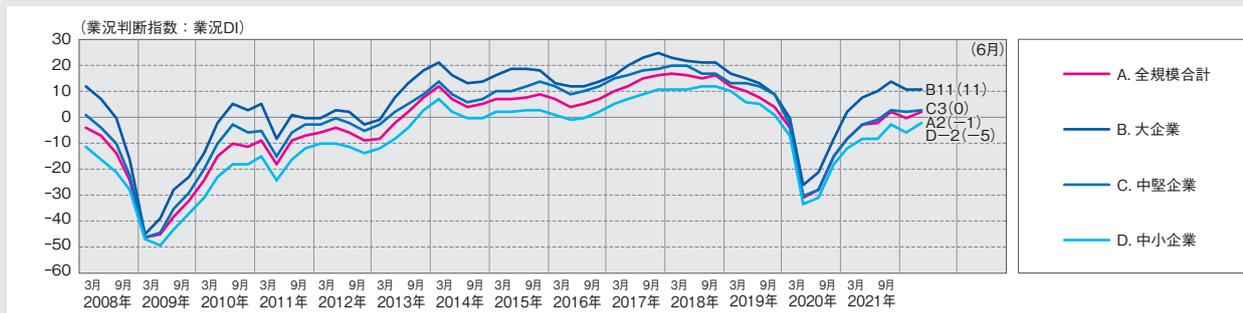
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

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

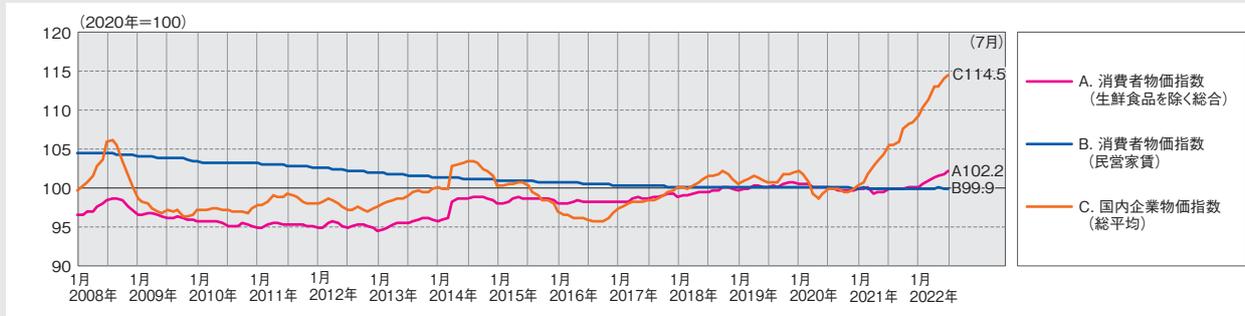
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

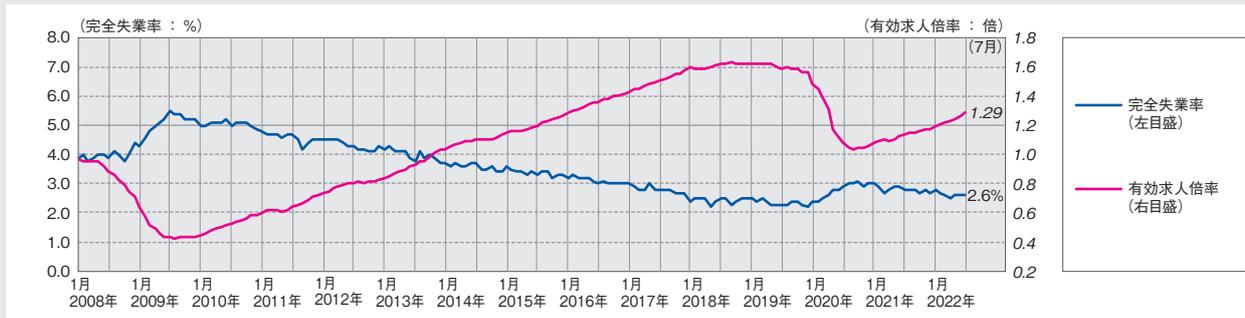
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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：総務省統計局「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

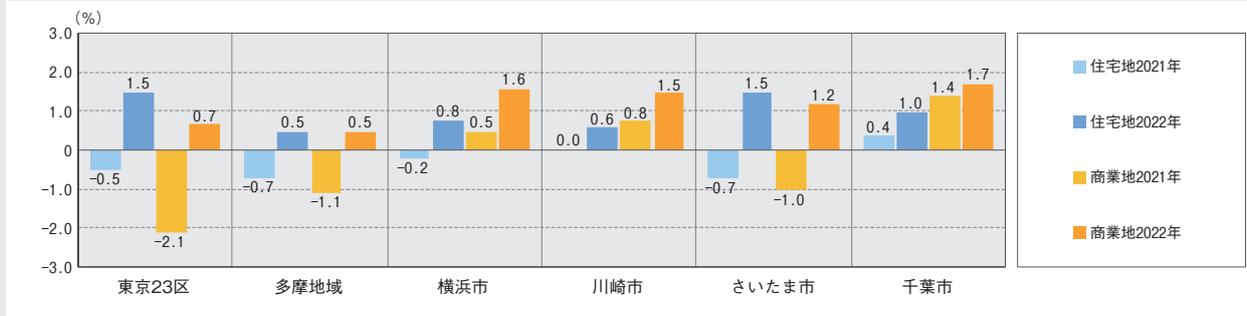
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。 |

注記：図1から図6はいずれも原稿作成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

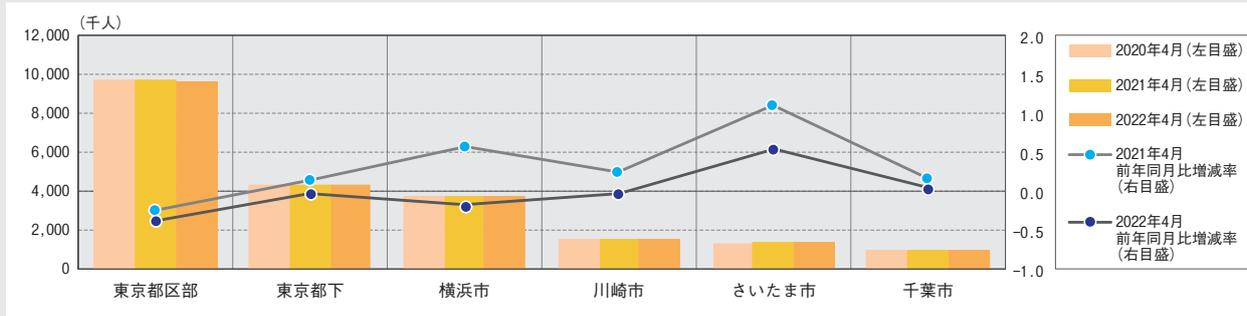
東京圏

図1 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

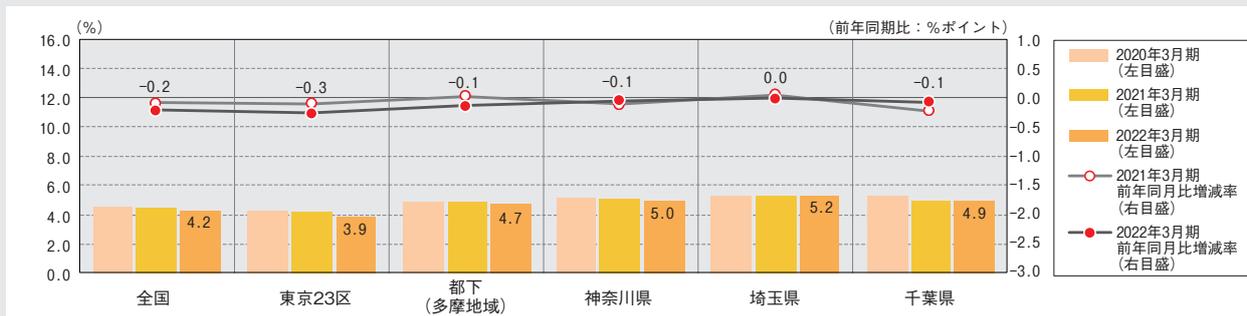
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2020年と2021年の人口推計値は、令和2年国勢調査結果に基づく修正後)

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2022年3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
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、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」の基準地価は、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。

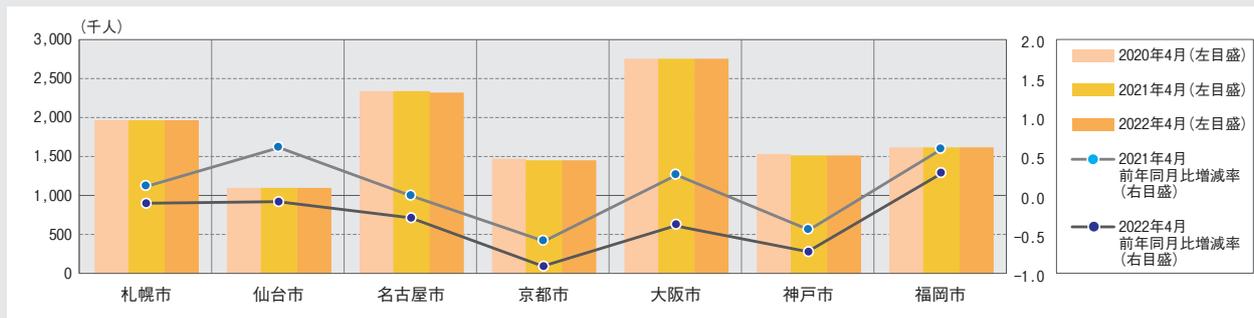
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

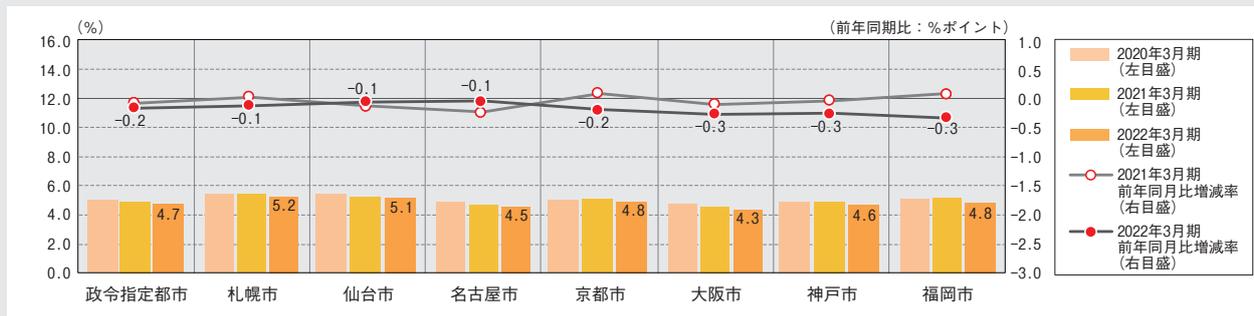
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2020年と2021年の人口推計値は、令和2年国勢調査結果に基づき修正後)

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2022年3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
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、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」の基準地価は、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はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

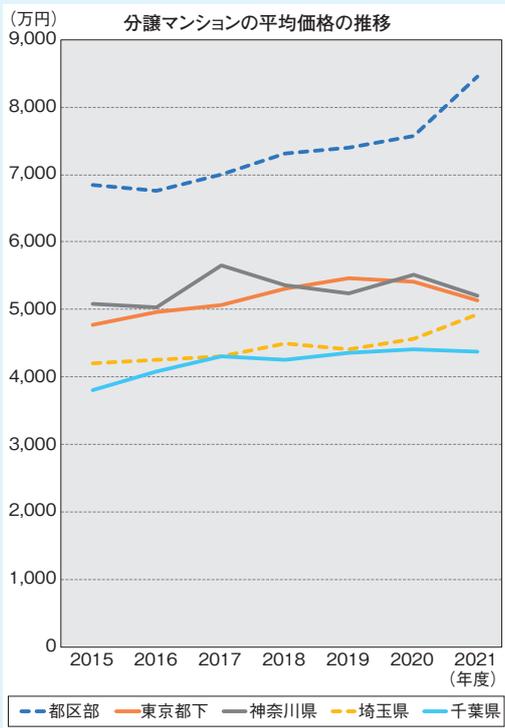
都区部以外で平均価格が上昇したのは埼玉県のみ

東京圏での新築分譲マンションの平均価格は上昇し、特に都区部の平均価格の上昇は前述の通りですが、都区部以外で上昇したのは埼玉県のみでした〔図表1〕。2019年度から2021年度の新築分譲マンションの価格帯別の供給戸数の分布割合〔図表2〕から、2021年度の平均価格の変化を以下に整理しました。

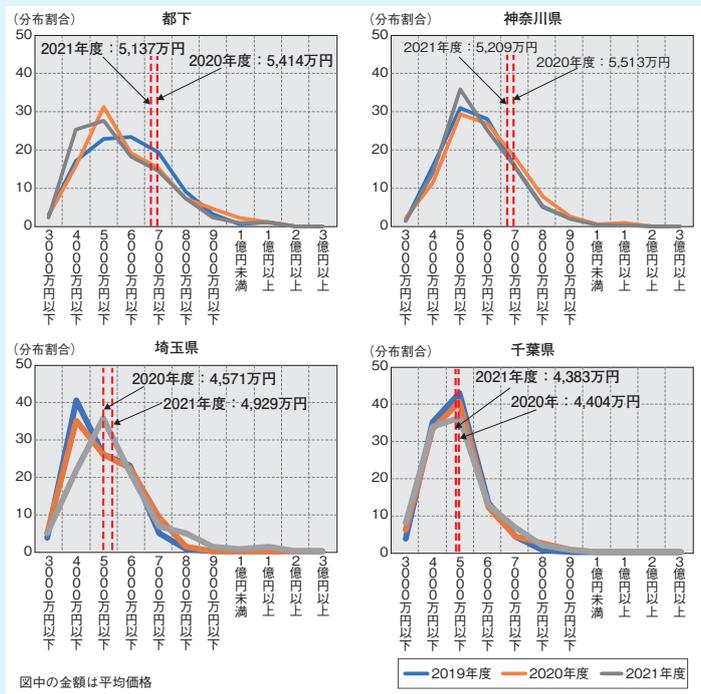
都下	平均価格より低い価格帯での割合が上昇し、平均価格が低下
神奈川県	平均価格より低い価格帯での割合が上昇し、平均価格が低下
埼玉県	低い価格帯から高い価格帯にボリュームゾーンがシフトし、平均価格が上昇
千葉県	価格帯別の分布割合に大きな変化がなく、平均価格は横ばい

(以上、都市未来総合研究所 仲谷 光司)

〔図表1〕 平均価格の推移



〔図表2〕 価格帯別の供給戸数の分布割合
(都下、神奈川県、埼玉県、千葉県)



(注) 価格帯区分は都市未来総合研究所が独自に設定した。

図表1、2のデータ出所：(株)不動産経済研究所「首都圏 新築分譲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