

4

April, 2025

# 不動産マーケットレポート

- 東名阪・都心部の築浅ファミリーマンションで、中古物件の売買成約単価が大幅に上昇・・・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
- 取引単価の上位20事例で単価上昇前の平均単価276万円/㎡は、近年、319万円/㎡に上昇・・・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)

# 東名阪・都心部の築浅ファミリーマンションで、中古物件の売買成約単価が大幅に上昇

東京と名古屋、大阪の都心部に立地するファミリーマンションを対象に、中古売買における成約㎡単価の推移を物件の築年数グループごとに比較したところ、築1年未満など築浅物件の単価が2022年前後から大幅に上昇していることが分かりました。

## ●中古ファミリーマンションの取引総件数は大阪が増加傾向で東京と名古屋は横ばい

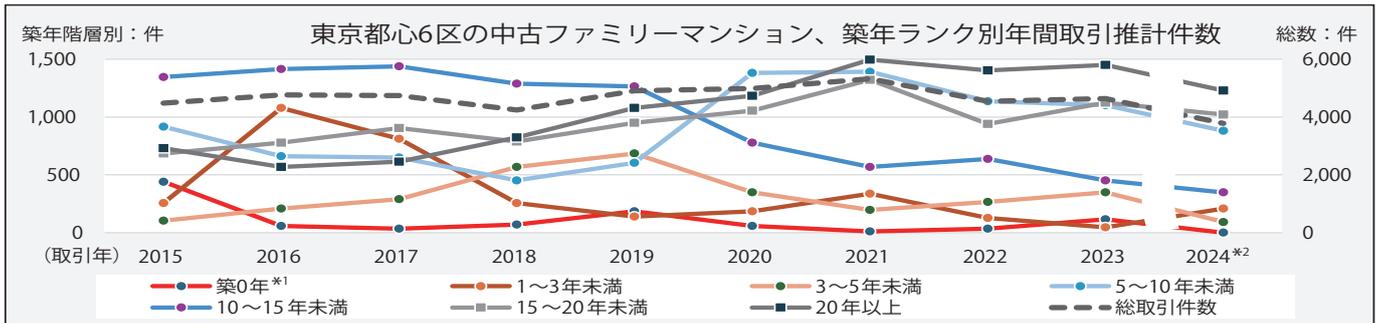
2015年から2023年に売買<sup>\*1</sup>された中古ファミリーマンション<sup>\*2</sup>の取引推計件数<sup>\*3</sup>は、東京都心6区<sup>\*4</sup>が平均で年間4,735件、名古屋都心3区<sup>\*5</sup>が同1,219件、大阪都心6区<sup>\*6</sup>が同3,479件でした〔図表1～3〕。3都市とも築20年<sup>\*7</sup>以上の物件で取引件数が増加していて、マンションストックの蓄積に伴って経年物件の流通が増加していることや、築古物件でのリノベーションの効果などが理由と考えられます。東京と名古屋に共通の傾向として、中小デベの破綻などで新築供給戸数が激減したリーマンショック後の物件（築10～15年未満）で、年々取引件

数が減少しています。また、東京では築15～20年未満の物件の売買が増加していて、冒頭で述べた共通の傾向と併せて、築15年を超える物件の取引件数が増加しています。

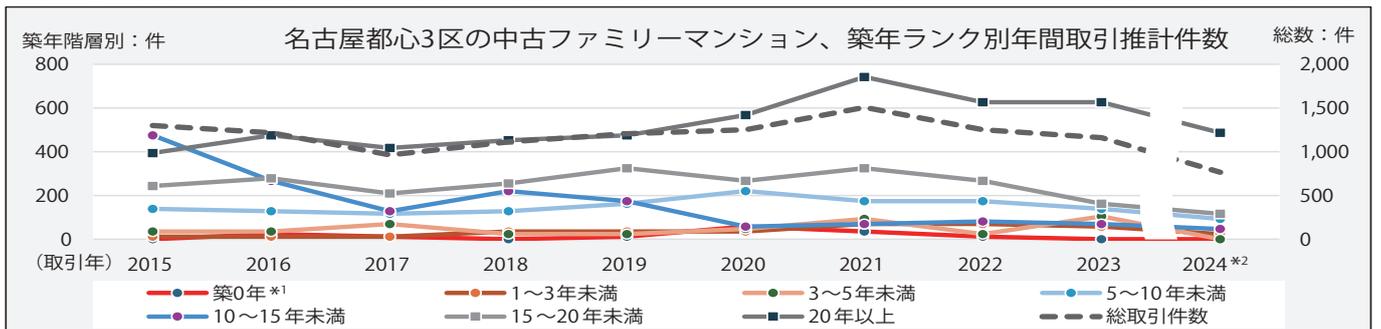
## ●東京で2016年頃に築浅物件の取引件数が急増、直近は他都市と同等程度に

築浅（築3年未満の物件を築浅とする。）の取引件数は、東京で2016年から2017年に市場の20.9%を占めるまでに急増〔図表1〕しましたが、2018年以降は、平均すると他都市と同等の構成比5.5%に落ち着いて推移しています。

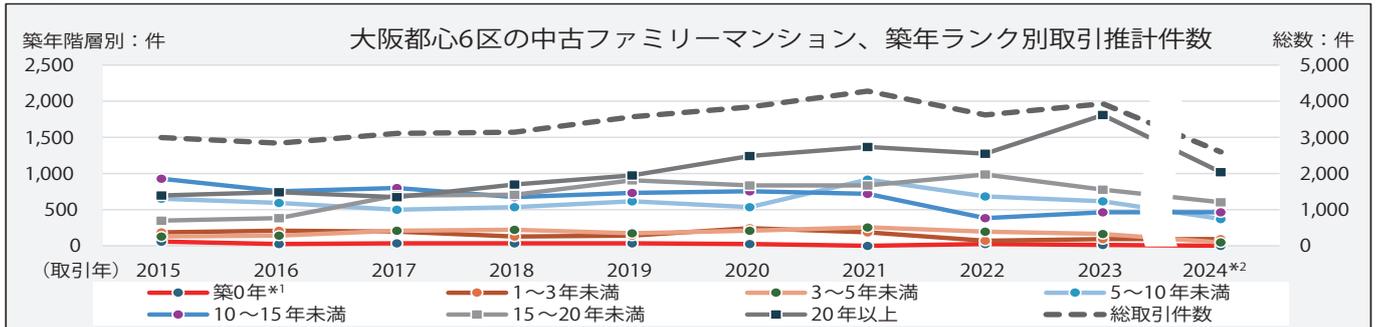
〔図表1〕東京：取引総数は横ばい傾向。2016年から2017年に築浅物件の件数が急増したが、以降は沈静化



〔図表2〕名古屋：取引総数は横ばい傾向。他都市と同様、築20年以上は件数増加。10～15年未満の減少は東京と同じ



〔図表3〕大阪：取引総数は増加傾向。2023年に築20年以上の物件で取引件数の増加が加速



\*1：竣工前の取引は築0年を含む。

\*2：2024年は、執筆時点で最新の第2四半期までの半年間の値を2倍したもので、季節変動等を反映していないため参考値として図示した。

図表1～3のデータ出所：国土交通省「不動産取引価格情報」。詳細や定義、区分などは※1～7に記載した。

### ● 3都市とも、平均成約単価が年平均5%前後上昇

2010年以降に行われた売買について、取引時の建物の築年数別にみた成約単価の推移を都市ごとに比較しました〔図表4～6〕。3都市とも全体の平均成約単価が、図表の期間平均で年5%前後上昇しています。東京と名古屋は変動率の騰落が相対的に大きいものに対して、大阪は2013年以降概ね安定して上昇しています。東京と名古屋では2022年以降概ね10%を超える年率で上昇していて、最近の価格上昇が表れています。

### ● 3都市とも、築浅物件の成約単価が2022年前後から大幅に上昇

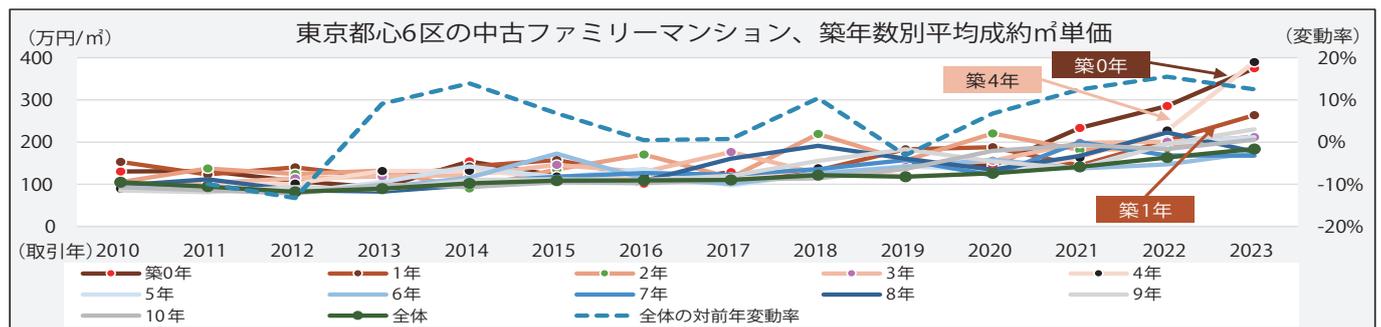
3都市いずれも、2022年を前後するあたりから築浅物件の成約単価が急上昇しています。中でも、竣工後1年未満で売買された、各図表で「築0年」の

物件や同じく2年未満の「築1年」の物件など、新築購入時からごく短期間で売買された物件で単価上昇が顕著です。新築ファミリーマンションは素地取得の難化や人手不足、建築コストの上昇などから供給戸数の減少と物件価格の上昇が同時並行的に進んでいて、代替となる築浅中古マンションに価格上昇が波及していると考えられます。

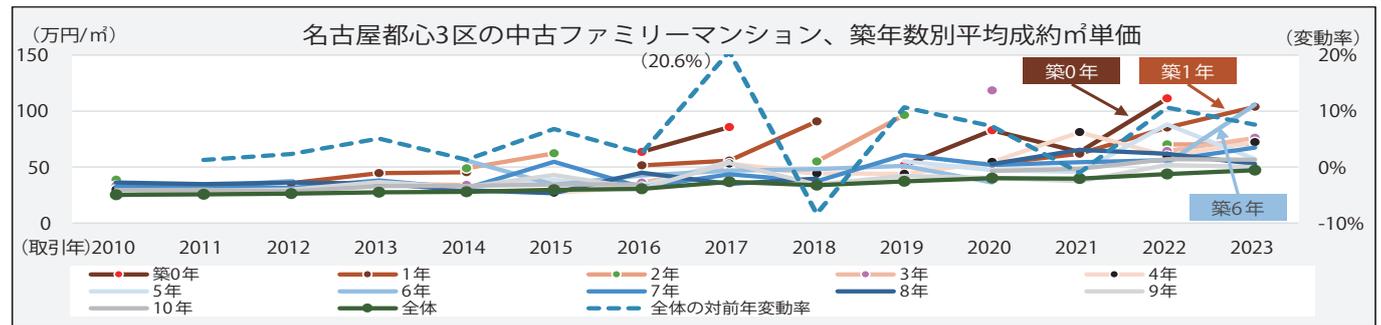
(以上、都市未来総合研究所 平山 重雄)

- ※1：国土交通省「不動産取引価格情報」に採録された不動産売買の情報から、「中古マンション等」のデータを使用した。これを以下、「元データ」という。
- ※2：元データのうち、面積が70㎡以上100㎡未満の区分所有物件を対象に集計した。面積とは、登記簿に記載されている専有部分の床面積（壁その他の区画の内側で測定（内定）された面積）。
- ※3：ほぼ悉皆調査である法務省「登記異動情報件数」に対する元データの情報総件数が公表されており、網羅率に換算して8.625%である。これをふまえて、情報件数を8.625%で割り戻して、それぞれの区分の取引推計件数とした。
- ※4：東京都千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区
- ※5：名古屋市中村区、中区、北区
- ※6：大阪市北区、福島区、中央区、西区、天王寺区、浪速区
- ※7：物件が取引された時点での竣工後経過年数。1年に満たない月数は切り捨てて算出した。例えば、築8か月⇒築0年

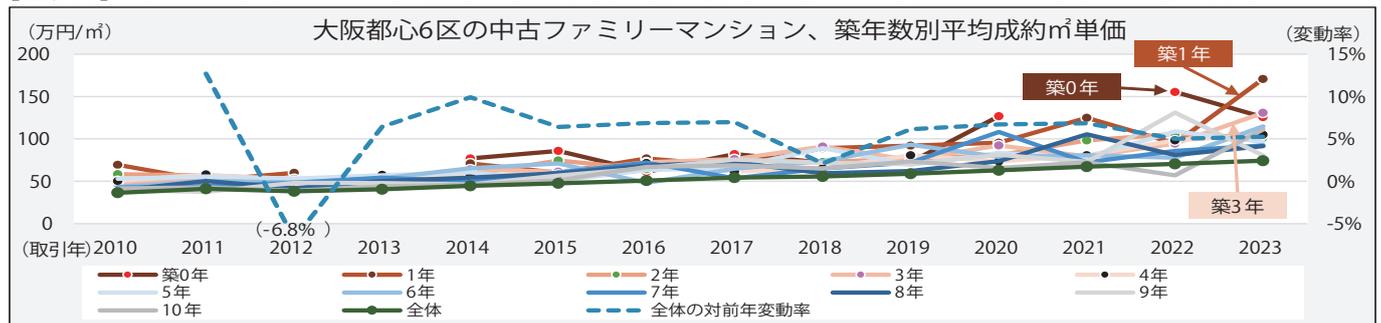
〔図表4〕 東京：2021年以降、全体の平均成約単価が10%超上昇。中でも築0～1年と築4年で上昇が顕著



〔図表5〕 名古屋：2022年から全体の平均成約単価が再上昇。築年別では築1年と6年、0年が大幅上昇



〔図表6〕 大阪：年平均5.7%で安定的に平均成約単価が上昇。近年は築0～3年の物件が大幅に上昇



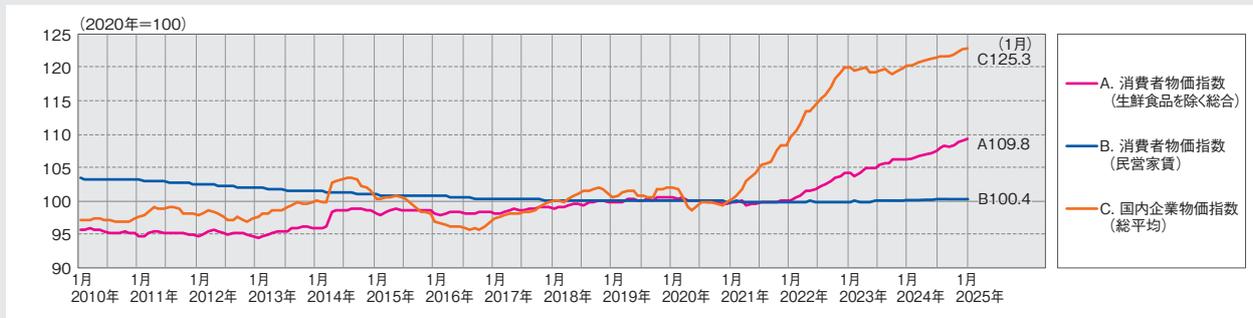
図表4～6のデータ出所：国土交通省「不動産取引価格情報」。詳細や定義、区分などは※1～7に記載した。

(注) 折れ線が途切れている箇所はデータがない年であることを示す。また、「●」などマーカーと折れ線が繋がらない年は、その前後の年でデータがないことを示す。



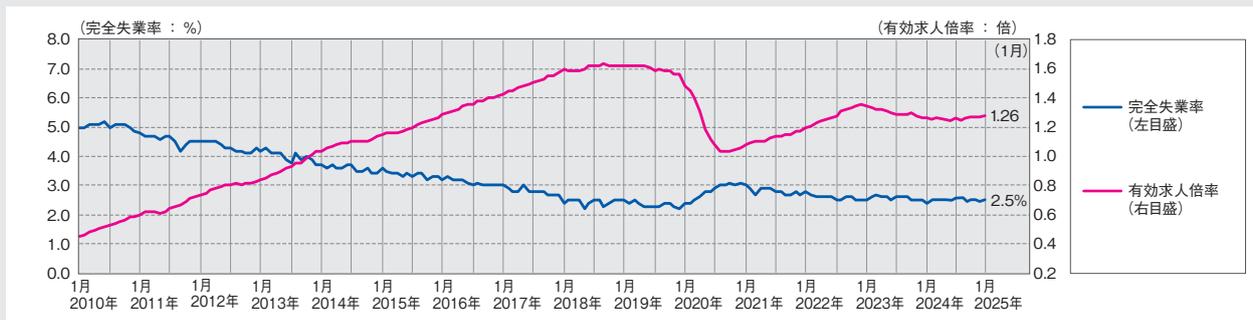
## ■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

### 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」

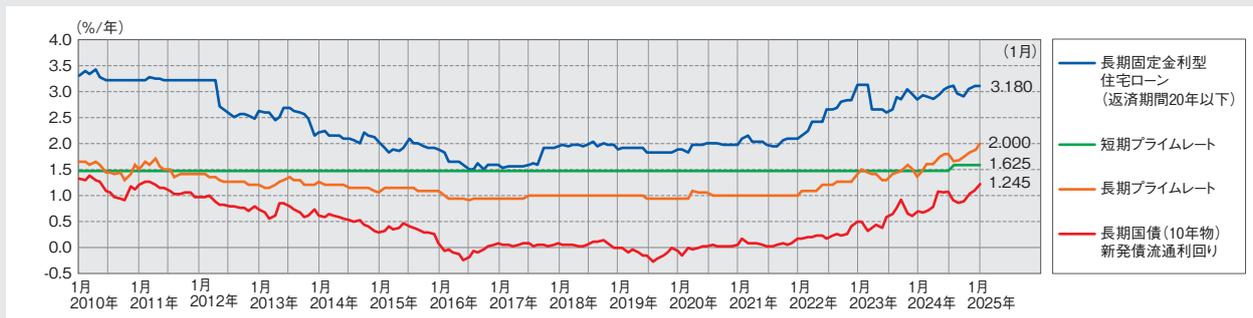
### 図5 雇用情勢



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：日本相互証券、住宅金融支援機構及びみずほ銀行ホームページ公表資料

#### 【データ概要】

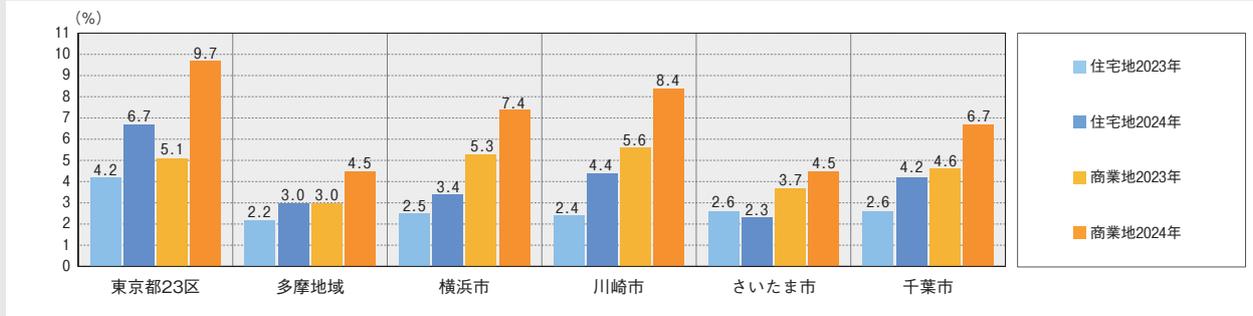
- |   |  |
|---|--|
| 図4 消費者物価指数<br>国内企業物価指数  | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。<br>：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。   |
| 図5 完全失業率<br><br>有効求人倍率  | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。<br>：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。   |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン<br><br>短期プライムレート<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。<br>(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)<br>：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年未満貸付ける際の基準となる貸出金利。<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

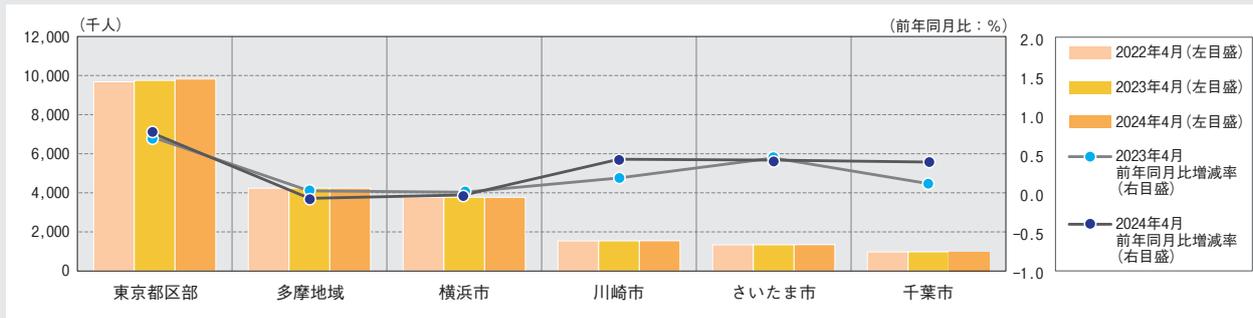
## 東京圏

図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

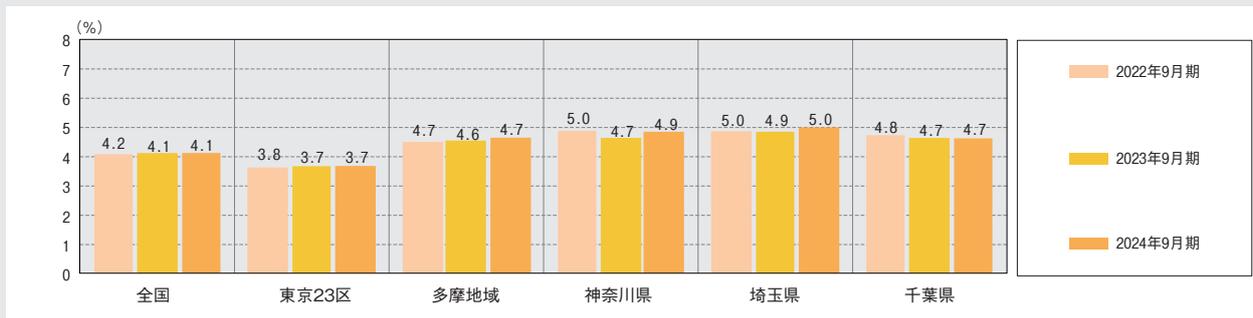
図2 総人口の推移



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2024年6月末までの決算資料による。

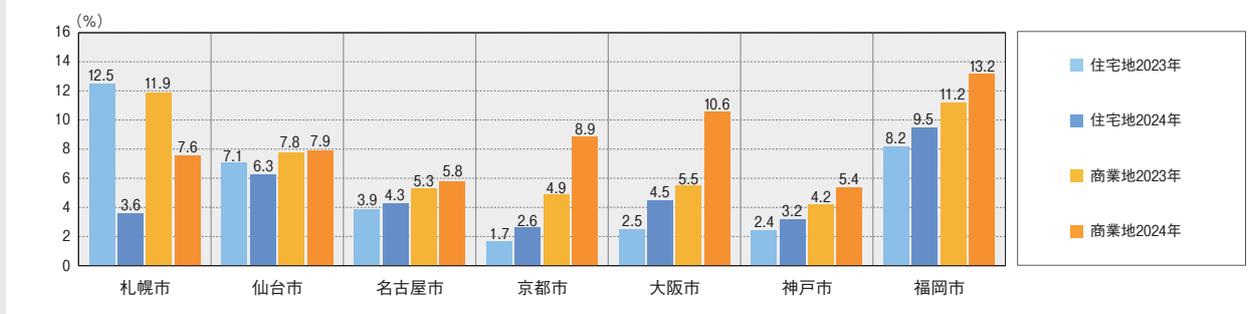
データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

### 【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。

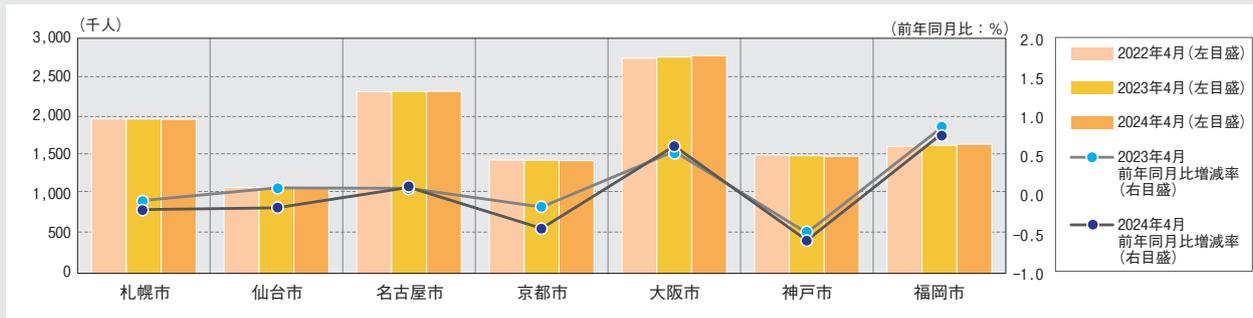
## ■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

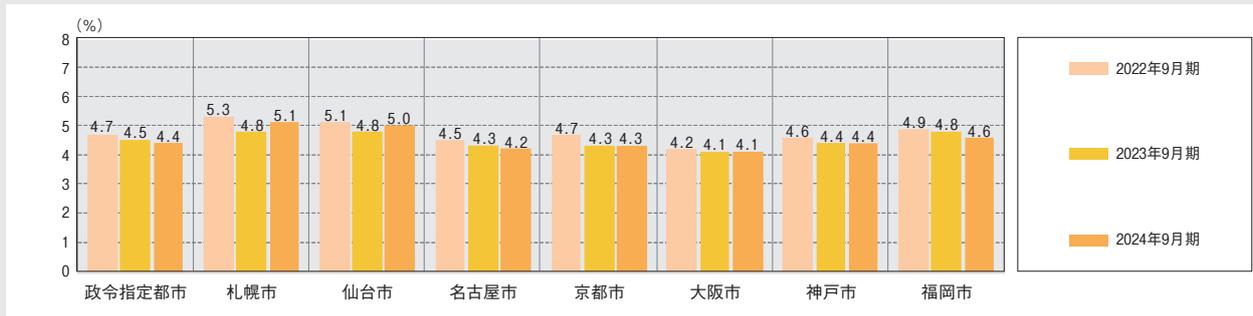
図5 総人口の推移



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2024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)」

図	概要	説明
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

## 取引単価の上位20事例で単価上昇前の平均単価276万円/㎡は、近年、319万円/㎡に上昇

東京都心6区で取引された築浅（築3年未満）のファミリーマンションについて、取引の㎡単価が上位の事例の物件内容を時系列で比較し、近年、単価が大幅に上昇している要因を考察しました。

[図表1] (以下①)は築浅物件で取引単価が大幅に上昇した時期である2021年から2023年の取引事例で単価の上位20件、[図表2] (以下②)は上昇前の2018年から2020年の取引事例上位20件です。2つの時期の事例を比べて取引単価は①で総じて高く、②の平均276万円/㎡が①では同319万円/㎡に上昇しています。最寄駅と徒歩分数が同じ(竣工年は異なる)半蔵門駅近くの物件で比較すると、②の222万円/㎡が①では243~271万円/㎡に上昇していて、近隣の類似物件で価格が上昇していることがうかがえます。

また、①は取引時築年が0年以下の物件が6割(12件)を占め、短期転売の事例が多いと推定されます。内訳をみると同一駅で徒歩分数が同じなど同一のプロジェクトと推察される取引が多数あり、大規模プロジェクトの高額物件が竣工後ほどなく売却・成約されたことなどが取引単価を押し上げる要因となったと考えられます。(以上、都市未来総合研究所 平山 重雄)

[図表1] 東京都心6区で2021年から2023年に取引された築浅ファミリーマンションの㎡単価上位の事例

単価順位	区名	地区	最寄駅		取引総額(万円)	間取り	面積(㎡)	取引単価(万円/㎡)	竣工年	用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)	取引時期	改装	取引時築年
			駅名	徒歩(分)											
1	港区	虎ノ門	神谷町	0	82,000	2LDK	95	863	2023年	商業	80	400	2023年第4四半期	改装済み	0
2	港区	白金	白金高輪	3	32,000	2LDK	80	400	2023年	準工業	60	400	2023年第2四半期	未改装	0
3	港区	白金	白金高輪	3	25,000	2LDK	70	357	2023年	準工業	60	400	2023年第4四半期	未改装	0
4	港区	白金	白金高輪	3	30,000	3LDK	85	353	2023年	準工業	60	400	2023年第4四半期	未改装	0
5	港区	白金	白金高輪	3	27,000	3LDK	80	338	2023年	準工業	60	400	2023年第4四半期	未改装	0
6	港区	南青山	表参道	11	24,000	2LDK	75	320	2022年	商業	80	500	2023年第4四半期	未改装	1
7	港区	白金	白金高輪	3	21,000	3LDK	70	300	2023年	準工業	60	400	2023年第4四半期	未改装	0
8	港区	白金	白金高輪	3	26,000	3LDK	90	289	2023年	準工業	60	400	2023年第3四半期	未改装	0
9	港区	麻布永坂町	麻布十番	4	20,000	2LDK	70	286	2023年	近隣商業	80	400	2023年第3四半期	未改装	0
9	港区	白金	白金高輪	3	20,000	2LDK	70	286	2023年	準工業	60	400	2023年第3四半期	未改装	0
9	港区	虎ノ門	神谷町	3	20,000	2LDK	70	286	2022年	商業	80	500	2022年第2四半期	未改装	0
12	文京区	小石川	後楽園	3	21,000	3LDK	75	280	2023年	商業	80	600	2023年第3四半期	未改装	0
13	港区	白金	白金高輪	3	22,000	3LDK	80	275	2023年	準工業	60	400	2022年第1四半期	未改装	-1
14	千代田区	一番町	半蔵門	3	19,000	2LDK	70	271	2022年	2種住居	80	500	2023年第1四半期	未改装	1
15	港区	六本木	六本木一丁目	3	21,000	2LDK	80	263	2019年	2種住居	60	400	2021年第2四半期	改装済み	2
16	千代田区	一番町	半蔵門	3	22,000	3LDK	85	259	2019年	2種住居	80	500	2021年第4四半期	未改装	2
17	千代田区	一番町	半蔵門	3	17,000	2LDK	70	243	2019年	2種住居	80	500	2021年第4四半期	改装済み	2
18	港区	高輪	品川	7	18,000	1LDK	75	240	2020年	1中住専	60	300	2022年第4四半期	未改装	2
18	港区	三田	赤羽橋	8	18,000	2LDK	75	240	2021年	1種住居	60	400	2022年第1四半期	未改装	1
18	港区	三田	白金高輪	9	18,000	3LDK	75	240	2021年	準工業	60	400	2022年第4四半期	未改装	1

[図表2] 東京都心6区で2018年から2020年に取引された築浅ファミリーマンションの㎡単価上位の事例

単価順位	区名	地区	最寄駅		取引総額(万円)	間取り	面積(㎡)	取引単価(万円/㎡)	竣工年	用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)	取引時期	改装	取引時築年
			駅名	徒歩(分)											
1	中央区	日本橋浜町	水天宮前	6	85,000	3LDK	80	1,063	2016年	商業	80	700	2018年第1四半期	未改装	2
2	港区	赤坂	乃木坂	3	29,000	2LDK	85	341	2018年	2中住専	60	300	2020年第2四半期	未改装	2
3	千代田区	麹町	麹町	0	25,000	3LDK	85	294	2019年	商業	80	800	2020年第2四半期	未改装	1
4	港区	白金台	白金台	11	26,000	2LDK	95	274	2016年	1中住専	60	300	2018年第2四半期	未改装	2
5	港区	赤坂	乃木坂	3	25,000	2LDK	95	263	2018年	2中住専	60	300	2019年第3四半期	改装済み	1
5	港区	赤坂	乃木坂	8	21,000	3LDK	80	263	2018年	2種住居	60	400	2019年第4四半期	未改装	1
5	港区	南青山	青山一丁目	3	21,000	2LDK	80	263	2018年	商業	80	500	2020年第2四半期	未改装	2
8	港区	南青山	青山一丁目	3	17,000	1LDK	70	243	2019年	商業	80	500	2020年第4四半期	未改装	2
9	港区	浜松町	浜松町	6	17,000	1LDK	75	227	2019年	商業	80	600	2020年第3四半期	未改装	1
10	港区	浜松町	浜松町	6	18,000	3LDK	80	225	2019年	商業	80	600	2019年第4四半期	未改装	0
11	千代田区	一番町	半蔵門	3	20,000	3LDK	90	222	2019年	2種住居	80	500	2020年第4四半期	未改装	1
11	千代田区	六番町	市ヶ谷	5	20,000	3LDK	90	222	2019年	1種住居	60	400	2019年第3四半期	未改装	0
13	港区	浜松町	浜松町	6	17,000	3LDK	80	213	2019年	商業	80	600	2020年第3四半期	未改装	1
14	港区	浜松町	浜松町	6	18,000	2LDK	85	212	2019年	商業	80	600	2020年第4四半期	未改装	1
15	千代田区	神田駿河台	水道橋	5	16,000	3LDK	80	200	2018年	商業	80	500	2020年第4四半期	未改装	2
15	中央区	日本橋人形町	人形町	1	19,000	3LDK	95	200	2017年	商業	80	600	2019年第2四半期	未改装	2
15	港区	高輪	品川	11	14,000	2LDK	70	200	2017年	1中住専	60	200	2019年第4四半期	未改装	2
15	港区	浜松町	浜松町	6	17,000	2LDK	85	200	2019年	商業	80	600	2019年第2四半期	未改装	0
17	文京区	本郷	本郷三丁目	6	16,000	3LDK	80	200	2018年	近隣商業	80	400	2020年第4四半期	改装済み	2
20	港区	浜松町	浜松町	6	15,000	3LDK	80	188	2019年	商業	80	600	2019年第2四半期	未改装	0

図表1,2のデータ出所:国土交通省「不動産取引価格情報」。詳細や定義、区分などはP.3※1~7に記載した。

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

みずほ信託銀行株式会社