

3
March, 2018

不動産マーケットレポート

● 東京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 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。

東京圏の新築分譲マンションの価格動向

2017年の東京圏^{※1}の新築分譲マンションの平均価格は2年ぶりの上昇、平均単価は5年連続の上昇でした。供給戸数は4年ぶりに増加しましたが、前年に続き4万戸を割る低水準となり、価格上昇を背景に消費者の購入意欲が鈍る中、供給調整を行って契約率を維持する動きもあったとみられます。

※1：東京圏は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

●平均価格は上昇傾向が続く

東京圏の新築分譲マンションの2017年の平均価格は前年比7.6%上昇し、1990年以来27年ぶりの高値となりました。供給戸数は2016年から0.4%とわずかに増加したものの、2年連続で4万戸台を割る低水準となりました。また、平均初月契約率は68.1%で、好調の目安とされる70%を2年連続で下回り、年末の在庫数も前年末並みの水準となりました[図表1]。

地域別に平均価格の動きをみると、全地域で上昇傾向が続いていますが、特に近年は東京23区と神奈川県の上昇率が高く、年末の上昇率が比較的緩やかな埼玉県

や千葉県とは価格差が拡大する傾向があります[図表2]。

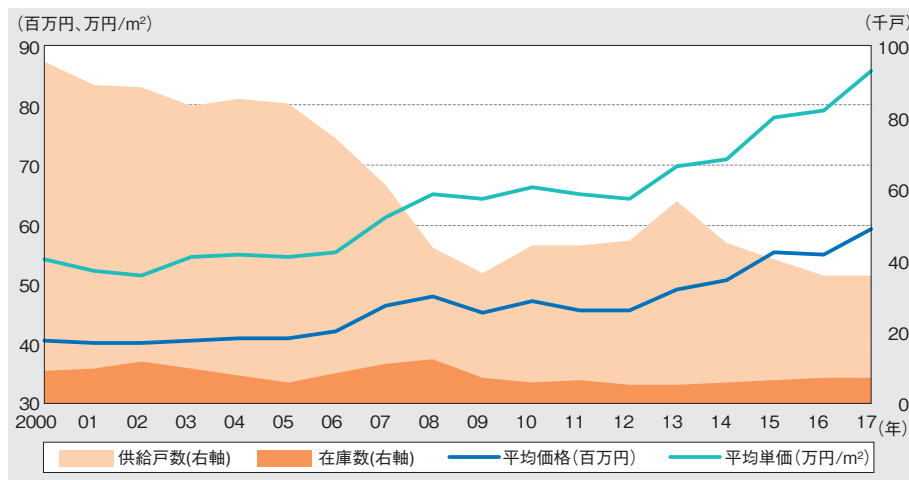
また、2014年以降の供給戸数は減少トレンドにありますが、東京23区は前年比8.5%増で4年ぶりの増加となりました。埼玉県はわずかながら同増加しましたが、都下や神奈川県、千葉県は同減少しており、郊外では分譲一戸建てとの競合や(神奈川県と千葉県では分譲一戸建て販売戸数が前年比増)、完成在庫化を防ぐための供給の調整があったとみられます[図表3]。

●高額物件ほど高い契約率

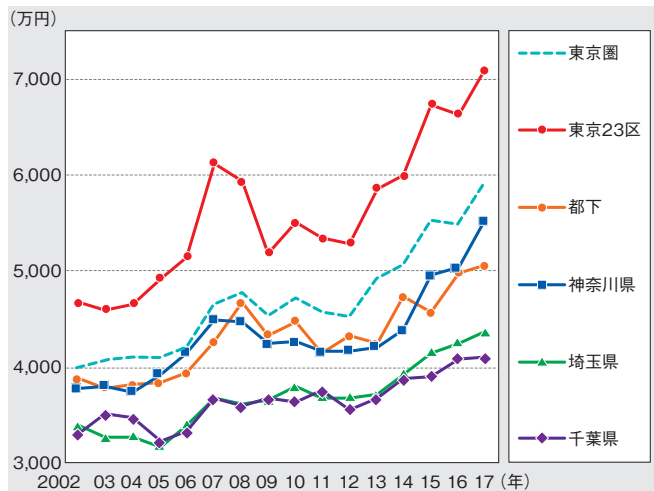
物件の価格帯別の供給戸数は、2013年以降は5千万円以下の物件が減少したため、5千万円超の物件の割合が増大し、2017年は50%を超えました。[図表4]。

高額物件は利便性・機能性の高さや、資産価値の高さ、相続対策などの理由から富裕層を中心に需要が堅調といわれています。2017年の物件価格帯別の平均初月契約率は、価格帯が上がるにつれて上昇し、1億円以上の物件は75.5%の「好調」な水準に達しています[図表5]。

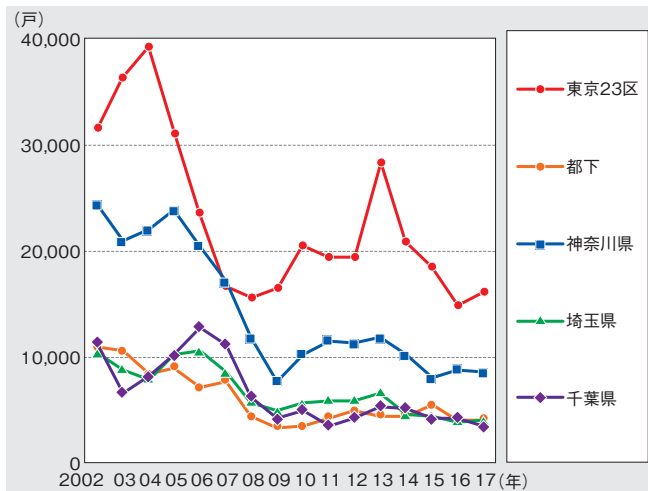
[図表1] 東京圏の新築分譲マンション供給戸数と平均価格の推移



[図表2] 地域別の平均価格の推移

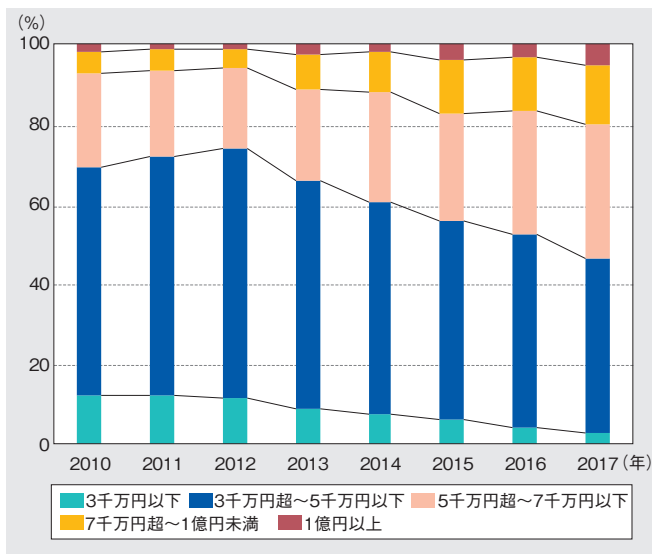


[図表3] 地域別の分譲マンション供給戸数の推移

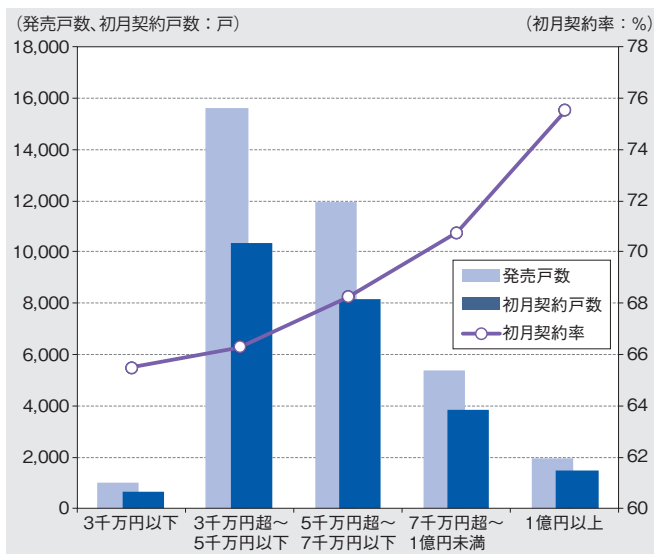


図表1～図表3のデータ出所：(株)不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」

〔図表4〕東京圏の価格帯別供給戸数の構成比の推移



〔図表5〕物件価格帯別の平均初月契約率(2017年)



図表4および図表5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」

●一戸当たりの工事費は上昇が続く

不動産業の住宅・宅地分譲事業者に対する経営状況等の調査^{※2}では、三大都市圏及び地方主要都市を対象とする住宅・宅地の販売価格の指数(業況指数)^{※3}は、2013年第1四半期からプラスとなる一方、同年第3四半期には用地取得件数の指数がマイナスに転じ、その後もマイナス幅は拡大傾向にあります〔図表6〕。マンション用地の取得の困難さが増し、供給制約の要因の一つとなっています。

着工分譲マンションの一戸当たり工事費予定額は、2016年に東京都と埼玉県で下落しましたが、2017年は

東京圏全域で上昇しました。工事費が上昇しているため、今後の供給物件についても、価格が高い水準で推移する可能性があります。〔図表7〕。

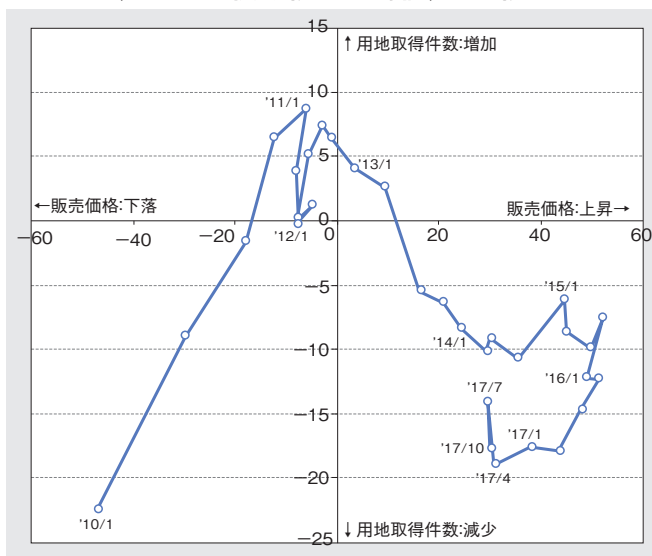
(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

※2：一般財団法人土地総合研究所の「不動産業業況等調査結果」による。調査対象は三大都市圏及び地方主要都市の不動産業を営む企業。調査時期は毎年1月、4月、7月、10月。住宅・宅地分譲業の回答回収数は毎回30件程度。

※3：業況指数の作成方法

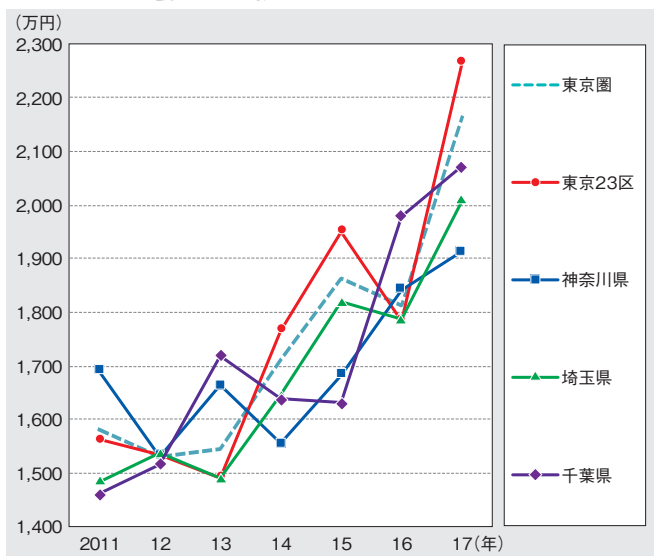
$$\frac{(\text{増加(上昇)したとする回答数} - \text{減少(下落)したとする回答数})}{\text{全回答数}} \times 100$$
 本稿では業況指数の4四半期後方移動平均値を用いている。

〔図表6〕販売価格と用地取得件数の業況指数(4四半期後方移動平均値)の推移



データ出所：(一財)土地総合研究所「不動産業業況等調査結果」

〔図表7〕地域別の分譲マンション一戸当たり工事費予定額の推移



データ出所：国土交通省「住宅着工統計」

■ 景気の動向 (全国)

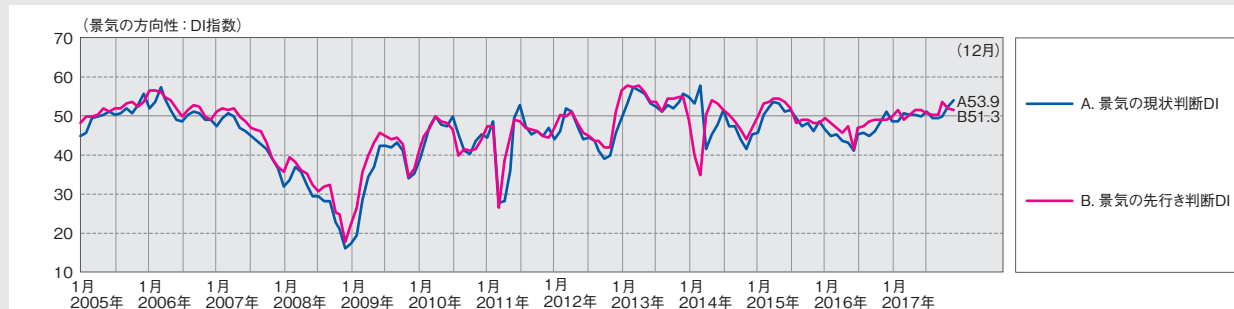
図1 景気動向指数



注：平成29年（2017年）1月以降、「中小企業出荷指数（製造業）」公表休止のため、「景気動向指数」の一致指数採用系列は10指標から9指標に変更された。

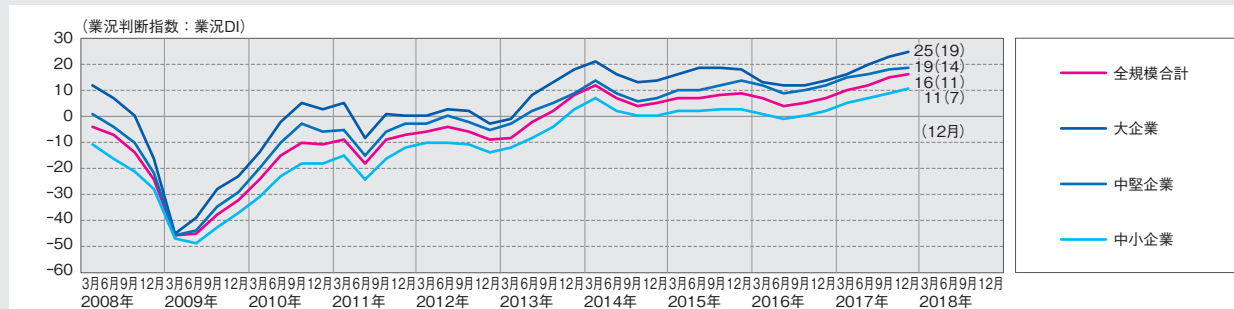
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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2018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

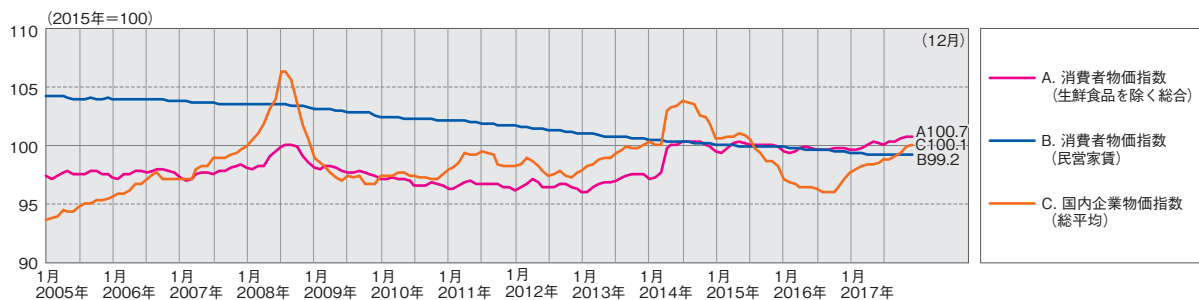
景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き（2, 3ヶ月先）について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数: 50 = 変わらない・横ばい, 50より高い = 良くなる, 50より低い = 悪くなる)

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。

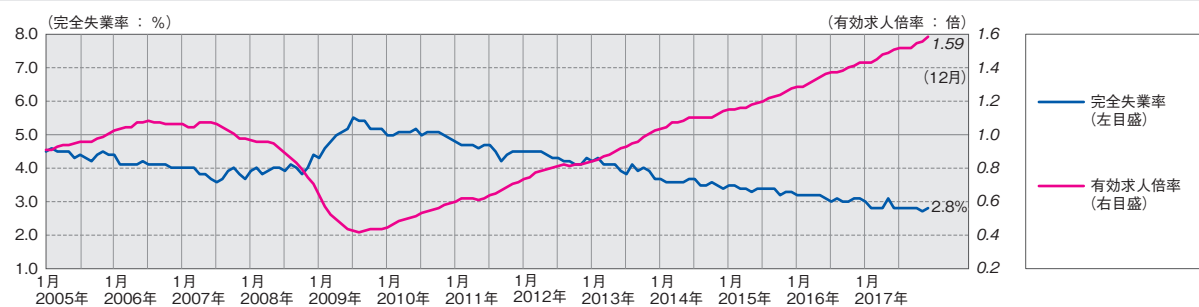
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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

図5 完全失業率

有効求人倍率

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

：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。

：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。

：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。

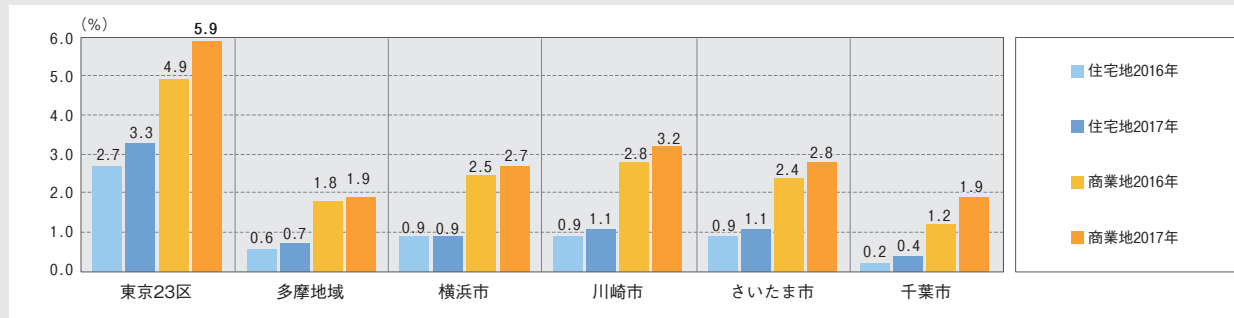
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも2018年1月31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

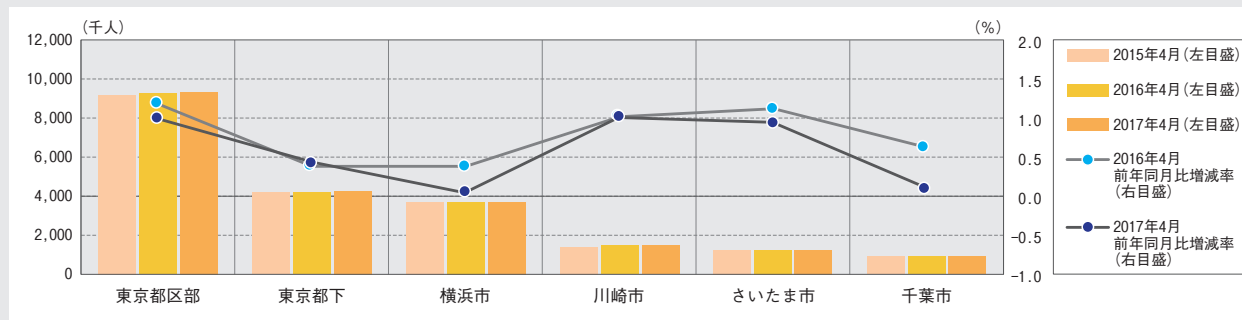
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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：国土交通省「都道府県地価調査」

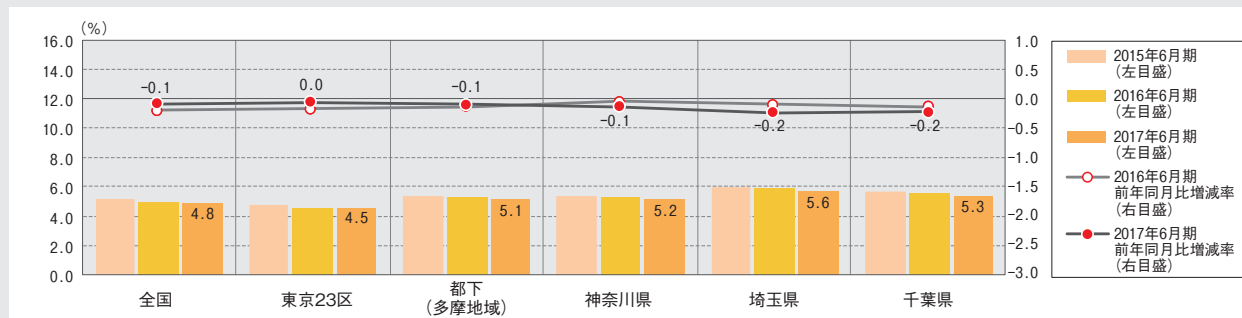
図2 総人口の推移



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2017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

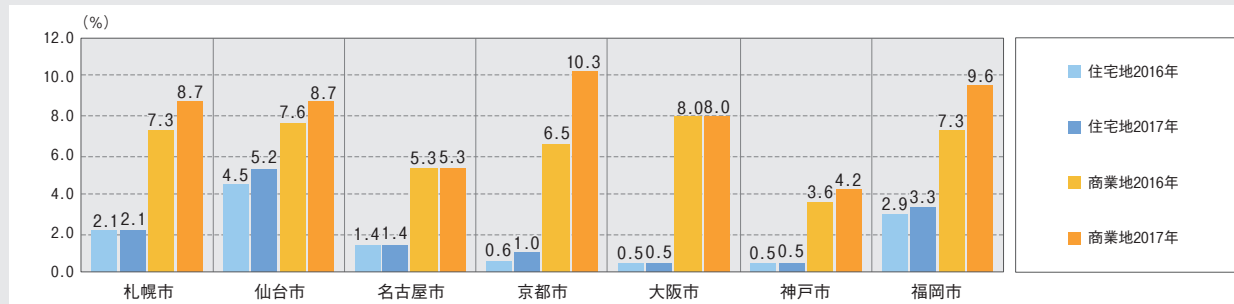
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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)

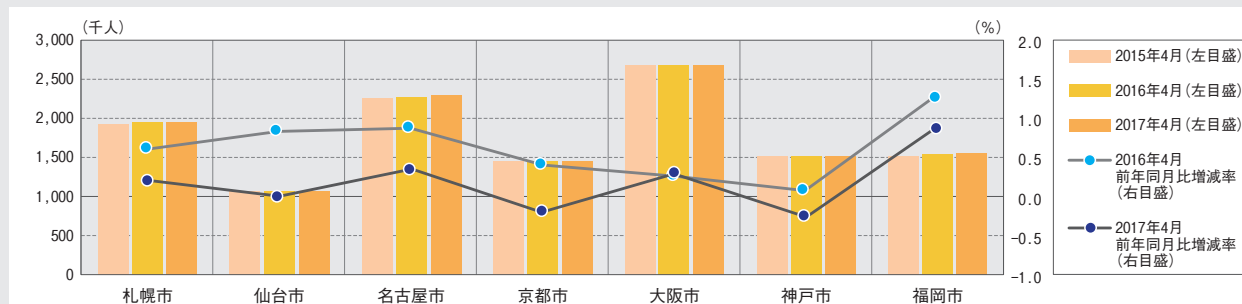
図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

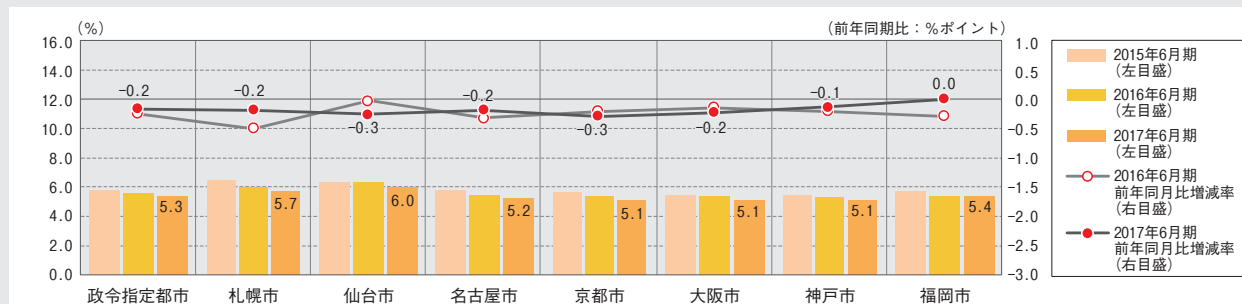
図5 総人口の推移



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2017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。

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。

注記：図1から図6はいずれも2018年1月31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価格動向

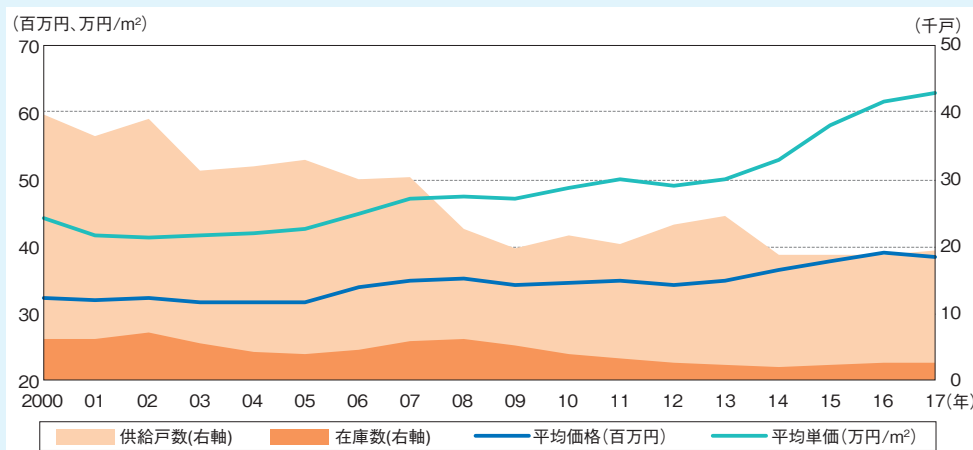
2017年大阪圏のマンションの新規供給戸数は前年比4.7%の増加でした。平均価格は同2.1%低下しましたが、平均単価は同2.3%上昇して5年連続の上昇となりました[図表1]。

地域別の価格動向は大阪市や大阪府下でわずかに下落し、神戸市は前年比10%以上の上昇となりました。価格高騰がみられた京都市は同20%近く的大幅な下落となりました[図表2]。

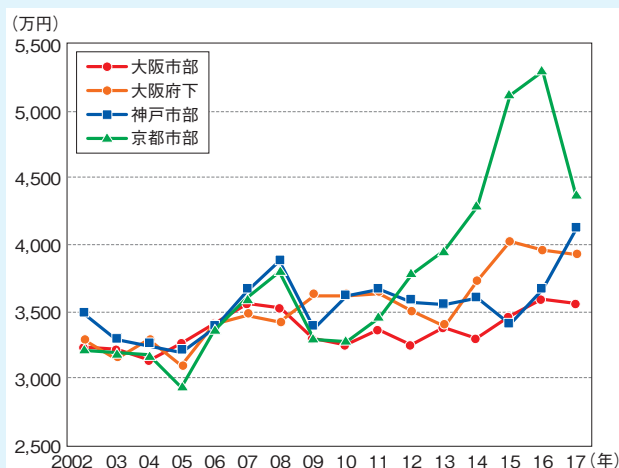
大阪市部の供給戸数は前年比15.4%増で3年連続の増加、大阪府下は5年ぶりに増加に転じました[図表3]。

(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

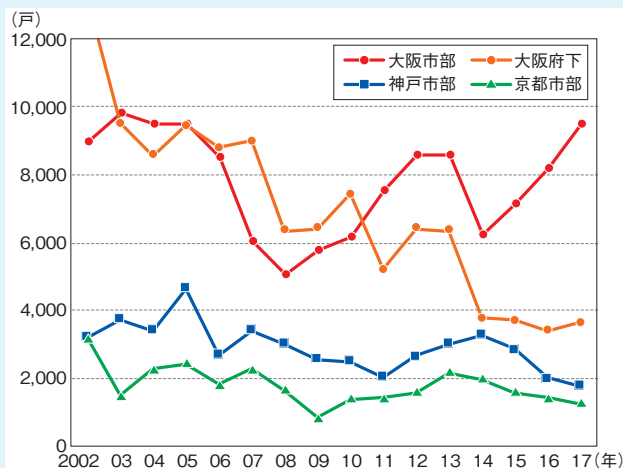
[図表1] 大阪圏の新築分譲マンション供給戸数と平均価格の推移



[図表2] 大阪圏の地域別の平均価格の推移



[図表3] 大阪圏の地域別の分譲マンション供給戸数の推移



図表1～図表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 2018.3

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。