

2017

8

August

Topics

不動産トピックス

トピックス1

参入が相次ぐ学生向け賃貸住宅市場…………… 2

トピックス2

目立つ人材確保などを背景とした新築・築浅や
好立地ビル志向。2018年以降のオフィスビル
大量供給はオフィス移転の選択肢拡大に…………… 6

マンスリーウォッチャー

堅調に推移する東京圏の中古マンション市場…………… 8

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。

参入が相次ぐ学生向け賃貸住宅市場

学生向け賃貸住宅^{※1}の開発および投資市場への参入が相次いでいます。好立地のマンション開発素地や大都市中心部の投資物件等が不足している現況において、学生向け賃貸住宅は一般のマンション等としては立地に劣る場合でも条件によって安定したテナント需要や収益が見込まれることが参入の主因とみられます。

大学の都市部への回帰等を背景に、学生向けの賃貸住宅開発へ参入が相次ぐ

国内大手デベロッパーや外資企業が参入、ファンドが創設される予定

学生向け賃貸住宅の開発に参入する企業が相次いでいます〔図表1-1〕。国内大手デベロッパー数社や外資企業等が参入を表明し、学生向け賃貸住宅の開発を進めています。また、留学生向け寄宿舎を建設するための100億円規模の開発・運営ファンドが創設される予定です。

学生向け賃貸住宅は、大学の都市部への回帰等に伴って安定したテナント需要が見込まれる

各社のプレスリリース等によると参入の背景として、大学の都市部への回帰、女性の進学率の上昇、留学生の増加等から学生向け賃貸住宅

において安定したテナント需要が見込まれることがあげられています。

大学の東京23区への回帰の状況をみると、大学生の数は2016年(5月1日現在)まで増加しているとともに〔図表1-2〕、2016年度以降も大学が設置(予定含む)されています〔図表1-3〕。図表中のB大学やC大学等では、大学の設置に伴い学生寮を確保しており、その他の新設大学においても周辺で学生向け賃貸住宅の需要が見込まれます。

※1：学校が運営管理(外部委託含む)する学生寮、企業が運営管理する学生会館(食事の提供や共同生活を重視)、学生マンション(プライバシーを尊重)等がある。ただし、事業者により物件の呼び方やサービス内容は異なる。

〔図表 1-1〕 学生向けの賃貸住宅開発への新規参入例^{注1}

企業	参入方針	参入動向	運営方針
国内デベロッパーの参入	三井不動産レジデンシャル	新たな事業領域として学生寮事業に参入することを2017年3月に公表	第一弾となる練馬区の物件が2017年3月に竣工
	東急不動産ホールディングス	住宅事業領域の拡大を目的とした新規事業として、東急不動産が学生レジデンス開発事業に参入することを2017年1月に公表	豊島区で167戸(予定)の物件の開発を進めており、2018年1月に竣工予定 町田市所在の稼働中の女子学生寮(260戸、1988年竣工)を取得し、運営を学生情報センターに変更、リノベーションを実施
	伊藤忠都市開発	地方から都市部に流入する学生及び外国人留学生を対象とした学生専用住宅の開発事業に参入することを2016年4月に公表	第一弾として、武蔵小杉で390戸の大型開発を実施。2017年3月に入居開始
外資企業の参入	グローバル・スチューデント・アコモデーション(GSA)スターアジアグループ	GSA(英国で設立され、世界8か所に拠点)と独立系投資運用グループであるスターアジアグループが、学生専用レジデンスの開発・管理運営に関する共同事業を立ち上げたことを2017年3月に公表	日本における海外留学生を含む大学生向けに20,000ベッドを目標に供給を行う。 第一弾として、文京区に延床面積約4,500㎡、364人の収容が可能な学生専用レジデンスを開発中
ファンドの設立	みずほ銀行丸紅東京建物	みずほ銀行が丸紅、東京建物と組み留学生向け寄宿舎を建設する100億円規模の開発・運営ファンドを創設・2017年度上期をめどに設立予定・ローンを含めたファンドの資産規模は約200億円、目標リターンは5%程度 入居した留学生の入国手続きから引越、入居、学生の交流などのサポートも検討する予定	外部のオペレーション会社と提携ないし専門のオペレーション会社を設立予定

注1：代表事例をまとめたもの。上記の他にも、小田急電鉄の子会社のUDSが新たな事業展開として学生レジデンス事業を開始することを2016年8月に公表(2018年に神奈川県「湘南台」駅前に第1号案件を開発)等の例がある。なお、計画は変更される可能性がある。

出所：各社プレスリリースおよびWEBサイトの情報、新聞記事、専門誌記事から都市未来総合研究所が作成

女子学生や留学生の増加も参入の背景

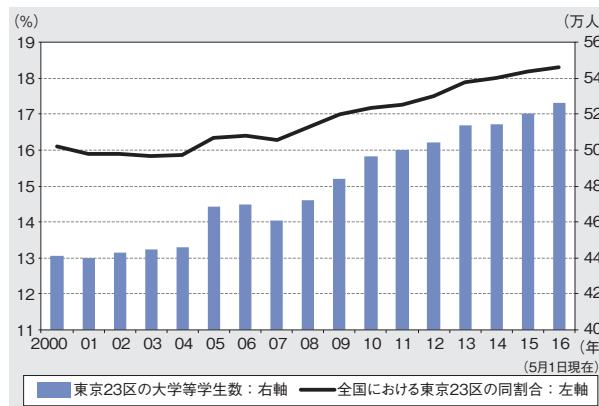
女子学生数は、大学全体の在籍者数が頭打ちになる中、進学率の上昇に伴い増加しています〔図表1-4〕。女子寮を整備する事例が最近複数みられます※2。

同じく留学生の数も増加しています〔図表1-5〕。文部科学省等は「留学生30万人計画」を策定し、2020年を目途に現状の1.5倍程度の留学生

を受け入れるための支援を行っています。一方、現状で確保されている寮は留学生数の1/4程度で、今後も施設需要が見込まれます〔図表1-6〕。留学生と日本人学生が共に暮らす混住型の国際学生寮が相次ぎ開寮しています〔図表1-7〕。

※2：図表1-1の東急不動産ホールディングス、図表1-3のB大学、C大学、図表1-7のH大学の事例の他にも、首都圏で複数の大学による設置事例がみられる（2016年度の横浜市青葉区での設置、2017年度の千葉県松戸市での設置等）。

〔図表1-2〕 東京23区における大学生の数※2の推移



注2：在籍する学部・研究科等の所在が東京23区の数。学部生のほか大学院生等を含む（図表1-4、1-5も同様）

〔図表1-3〕 2016年度以降の東京23区での大学設置例

大学	設置時期（予定）	移転元	移転先
A大学	2016年度	埼玉県久喜市	新宿区神楽坂
B大学	2016年度	新設（移転元なし）	世田谷区下馬※4
C大学	2016年度※3	東京都多摩市	千代田区三番町※5
D大学	2017年度	新設（移転元なし）	渋谷区千駄ヶ谷
E大学	2017年度	新設（移転元なし）	北区赤羽台
F大学	2018年度	千葉県印西市	足立区千住旭町
G大学	2021年度	神奈川県茅ヶ崎市	足立区花畑

注3：2017年度以降も段階的に実施

注4：2016年度に女子寮（目黒区）を設置

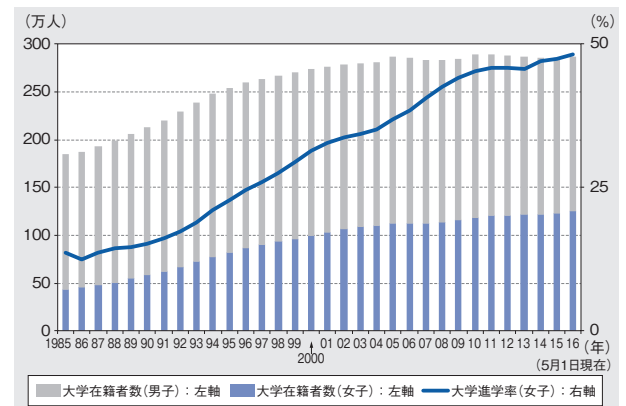
注5：千代田区のキャンパスの再開発プロジェクトと一体で、2012年3月に世田谷区に女子寮を新設、2015年2月に新宿区の女子寮をリニューアル

注6：外国人留学生（高等教育機関）…大学院・大学（学部）・短期大学・高等専門学校・専修学校（専門課程）・準備教育課程

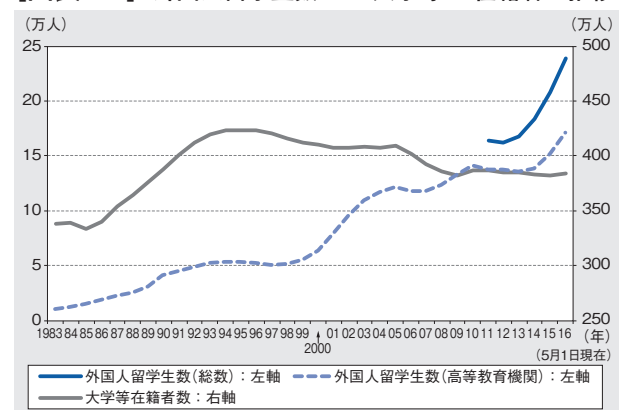
外国人留学生（総数）…高等教育機関に日本語教育機関の留学生を加えたもの。2010年以前の公表値はない。

注7：大学生の他に、高等専門学校、短期大学、専修学校、各種学校の学生を含む。

〔図表1-4〕 大学への女子進学率と在籍者数の推移

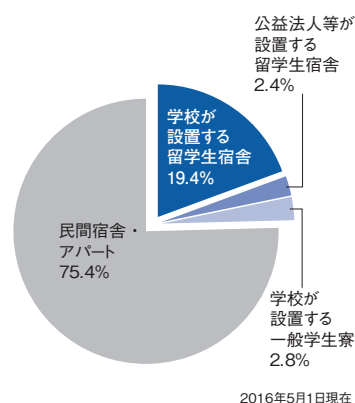


〔図表1-5〕 外国人留学生数※6と大学等※7在籍者の推移



〔図表1-6〕

留学生宿舍の状況



〔図表1-7〕 国際寮の新設（予定）例

エリア	開設時期※8	設置大学	住所	概要	収容規模※10
関東圏	2017年度	H大学	東京都大田区	理系の女子学生が対象。洗足池駅から徒歩5分。大岡山キャンパスまで徒歩15分	102
	2017年度	I大学	東京都三鷹市	共同リビング等は通学生、教員も利用可能。キャンパス内（武蔵境駅から徒歩12分）	320
	2017年度	J大学	川崎市中原区	武蔵小杉駅から徒歩12分。青山キャンパスまで電車等で40分	128
	2017年度	K大学	相模原市中央区	淵野辺駅から徒歩8分。相模原キャンパス正面	36
	2016年度	L大学	横浜市港北区	日吉駅から徒歩18分。日吉キャンパスまで徒歩10分	200
	2017年度	M大学	川崎市中区	元住吉駅から徒歩8分。日吉及び矢上キャンパス徒歩圏	156
	2017年度	N大学	横浜市港北区	Tsunashima サステナブル・スマートタウン内（綱島駅から徒歩10分）	163
	2017年度	O大学	東京都府中市	中河原駅から徒歩12分。キャンパスまで電車とバスで約30分	76
	2018年度	P大学	栃木県宇都宮市	宇都宮キャンパス内（宇都宮駅から徒歩20分）	200
	2019年度	Q大学	横浜市神奈川区	横浜キャンパス（白楽駅から徒歩13分）で卒業生による設計プロポーザルを実施	—
その他	2019年度	R大学	横浜市保土ヶ谷区	常盤台キャンパス内（三ツ沢上町駅から徒歩約16分）	303戸
	2017年度	S大学	東京都中央区	キャンパス（国際会館駅から徒歩10分）から徒歩10分	70
	2017年度	T大学	愛知県豊橋市	キャンパス内（豊橋駅から徒歩35分）	180
	2017年度	U大学	広島市安佐南区	キャンパス内（広島市中心部からバス12分）	120

注8：国際寮が開設される年度。一部に3月に開設して、次年度から本格的に運用するケースもある。

注9：2019年3月までに順次開設

注10：収容規模の単位は人数。但し、一部に戸数のケースがある。

データ出所：図表1-2と1-4は文部科学省「学校基本調査」、図表1-3と1-7は各大学のホームページ等から作成、図表1-5は文部科学省「学校基本調査」と（独法）日本学生支援機構「外国人留学生在籍状況調査」、図表1-6は（独法）日本学生支援機構「外国人留学生在籍状況調査」

J-REIT においても新規参入がみられ、資産規模は拡大

J-REIT でも学生向け賃貸住宅への投資が広がる

2016年の3月と8月、2017年2月にJ-REITによる学生向け賃貸住宅の取得があり、学生向け賃貸住宅を保有する投資法人は、合計9法人になりました[図表1-8]^{※3}。

2016年3月に取得された物件の価格は57億円で、J-REITによる学生向け賃貸住宅の平均取得額が10億円程度の中においては、大型の取得案件でした[図表1-9]。

学生向け賃貸住宅は利回りが高い一方、立地や収益構造に起因するリスクも

学生向け賃貸住宅は固定賃料が中心で変動が小さい

賃料水準がピークであった2008年上期以降の貸室賃料収入単価^{※4}の推移を、J-REITが運用する賃貸住宅と学生向け賃貸住宅、全用途平均の一棟賃料で比較すると、学生向け賃貸住宅は下落が小さく、安定的な運用状況です[表1-10]。オペレーター等による賃料保証型のマスターリース^{※5}が主流で9割程度が固定賃料であることが要因です[図表1-11]。

学生向け賃貸住宅の高い利回り水準と立地特性

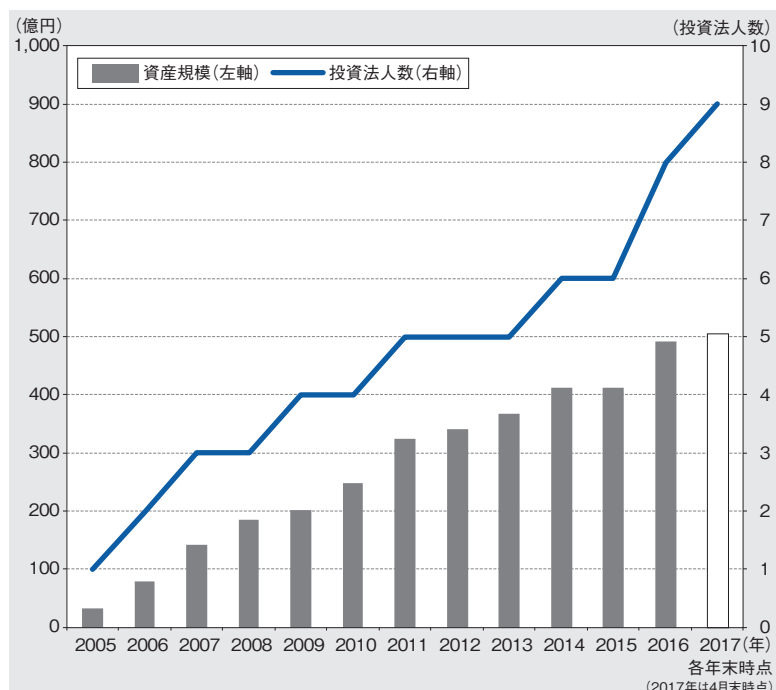
J-REITの学生向け賃貸住宅は、都心5区に立地する物件がほとんどなく[図表1-12]、駅徒歩10分以上の物件が3割を占めます[図表1-13]^{※6}。

J-REITにおける学生向け賃貸住宅への投資は2005年以降行われており、資産規模(取得額ベース)は2017年4月末に505億円に達しました[図表1-8]。当規模は2014年から2015年に複数の新規上場があった高齢者向け住宅(同時点のJ-REIT全体1,000億円強)と2016年から2017年にかけて新規上場されているインフラファンド(同時点の上場インフラ市場全体250億円強)の間の規模です。

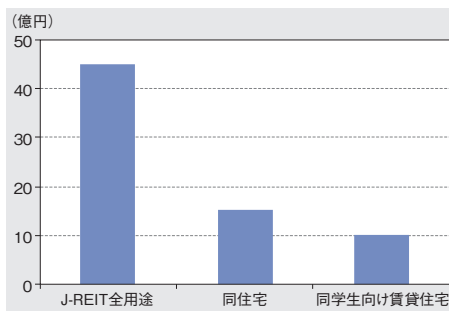
学生向け賃貸住宅が一般のマンション等と比べ、立地に劣る傾向は、バスや徒歩等により通学できる場合があることや、大学の立地が都区部でも都心に限らないこと等が背景と考えられます。

J-REITの学生向け賃貸住宅は、全用途や住宅の平均と比べ、築年は浅い状況です[図表1-14]。一般に築浅の物件は、空室や修繕コスト発生リスクの低さ、売却の容易性等から、利回りは低くなる傾向がありますが、学生向け賃貸住宅のNOI利回り^{※7}は全用途や住宅の平均と比べ高い水準です[図表1-14]。個別物件の状況について、鉄道駅からの距離とNOI利回りの分布^{※8}をみると、学生向け賃貸住宅は、一般のワンルームと比べ、駅から遠く、利回りは高い水準で分布しています[表1-15]。

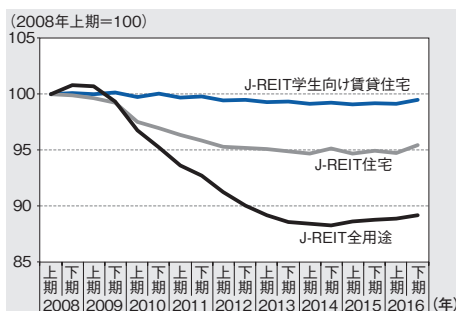
【図表 1-8】 J-REIT における学生向け賃貸住宅を保有する投資法人の数、資産規模の推移



【図表 1-9】 J-REIT における取得額の平均



【図表 1-10】 J-REIT における貸室賃料収入単価(指数)の推移



データ出所：図表 1-8 から 1-10 は都市未来総合研究所「ReiTREDA」

立地や収益構造に起因するリスクも

学生向け賃貸住宅は、一般のマンション等ではテナント需要が見込めない立地でも、大学等の周辺に立地することや大学等による一括借りにより運用が可能です。一方、大学等の利用縮

小・退去リスク^{※9}、マスターリース契約の解除や変更(賃料の減額)のリスク、我が国の投資市場で認知度が低いことによる流動性リスク等があります。高い利回りはこれらリスクを反映したものとみられます。

大都市中心部での投資物件の不足感に対し、学生向け賃貸住宅投資は魅力的

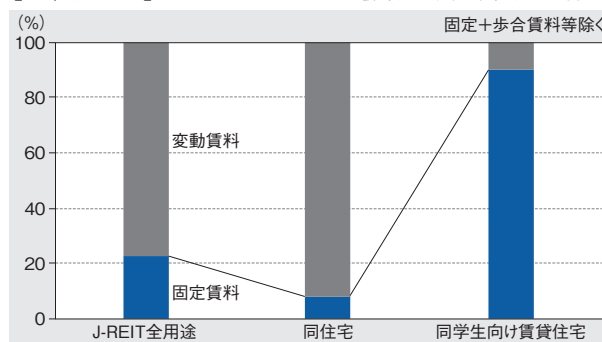
相次ぐ参入の主因

デベロッパーにとって好立地のマンション開発素地が枯渇している現況や、J-REIT等にとって大都市中心部の投資物件の不足や取得物件の利回りの確保等が外部成長に向けた課題である

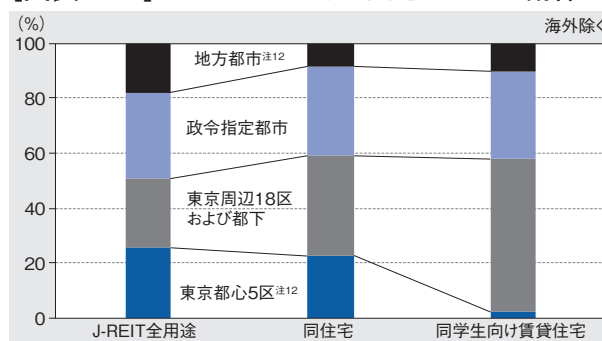
こと等から、一般のマンション等としては立地に劣る場合でも条件によって安定したテナント需要や収益が見込まれる学生向け賃貸住宅へ開発や投資の参入が進んでいるとみられます。

(以上、都市未来総合研究所 丸山直樹)

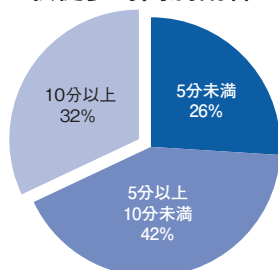
【図表 1-11】 J-REIT における固定賃料、変動賃料の割合^{注11}



【図表 1-12】 J-REIT における立地エリアの割合^{注11}



【図表 1-13】 J-REIT における学生向け賃貸住宅の駅徒歩時間別割合^{注11}



【図表 1-14】 J-REIT における築年と NOI 利回りの平均

	築年(年)	NOI 利回り
J-REIT 全用途	15.31	5.54%
J-REIT 住宅	11.94	5.50%
J-REIT 学生向け賃貸住宅	11.86	6.10%

注11: 物件数ベースの割合

注12: 東京都市5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
地方都市は、東京都内および政令指定都市以外の都市

※3: 投資法人の開示情報等から学生向け賃貸住宅とみられる50物件を整理したデータに基づく(売却物件は除く)。図表1-8とともに、1-9、1-11、1-12、1-13、1-14の学生向け賃貸住宅は同物件で整理。学生以外に利用されている物件が含まれる可能性がある。また、J-REITにおける学生向け賃貸住宅を網羅していることを保証するものではない。

※4: 貸室賃料収入単価(千円/月坪) = 貸室賃料収入 ÷ (賃貸可能面積 × 平均稼働率)。2008年上期から連続してデータが取れる物件の平均を2008年上期を100として指数化。学生向け賃貸住宅は15物件が対象

※5: 建物を一括して賃貸し、その賃借人が実際の賃借人にさらに賃貸する方式

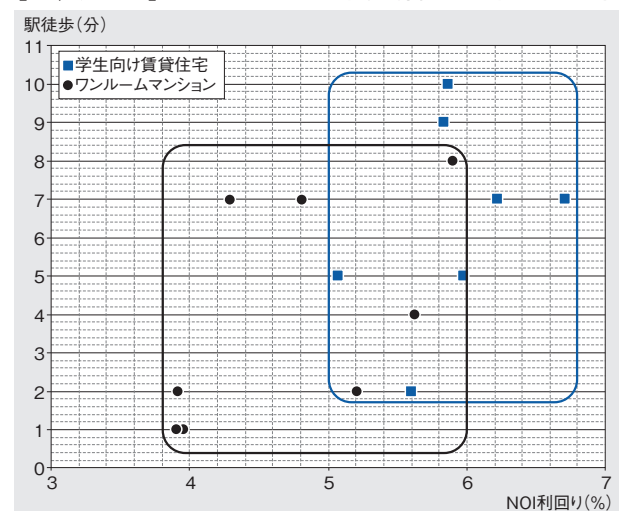
※6: 最寄駅からの徒歩時間が公表されている物件の平均はJ-REIT全用途で5.5分、住宅で6.1分に対し、学生向け賃貸住宅は7.4分

※7: NOI利回り(%) = 直近1年のNOI ÷ 取得額。NOIはNet Operating Incomeの略。純収益という意味で、収入(賃料)から、実際に発生した経費(管理費、固定資産税など)を控除して求める。ReiTREDAに掲載された2016年末時点の最新決算期のデータを使用

※8: 学生向け賃貸住宅の事例が東京23区で最も多い板橋区内(物件所在かつ最寄駅)で築12年未満の物件に限定し比較。学生向け賃貸住宅7物件(1物件が学生寮、6物件が学生マンションで全固定賃料)、一般のワンルームマンション8物件(全変動賃料)が対象。駅徒歩平均は学生向け賃貸住宅6.4分、ワンルーム4.0分。NOI利回り平均は学生向け賃貸住宅5.9%、ワンルーム4.7%

※9: 鉄道駅からの遠さや都心物件の少なさ等の郊外立地からくるテナント代替性のリスク、学生寮などの他施設への転用の困難性や売却の際の流動性の低さなどからくるリスク等が想定される。

【図表 1-15】 J-REIT における駅徒歩時間と NOI 利回りの分布



データ出所: 図表 1-11 から 1-15 は都市未来総合研究所「ReiTREDA」

目立つ人材確保などを背景とした新築・築浅や好立地ビル志向。 2018年以降のオフィスビル大量供給はオフィス移転の選択肢拡大に

東京都心部における最近のオフィス移転事例では「業容拡大」目的に加え、「優秀な人材の獲得」、「ワークスタイル変革」など「執務環境整備」目的の移転割合の増加が目立っており、新築・築浅や好立地ビルなどを選好する傾向が増加する可能性があります。他方、現状では東京都心部でこうしたビルにまとまった空室を確保しにくい状況にあり、2018年以降のオフィスビルの大量供給はオフィス移転を検討する企業に移転ビルの選択肢の拡大をもたらすと考えられます。

上場企業等の本社移転事例では「業容拡大」に加え、「執務環境整備」目的の移転割合の増加が目立つ

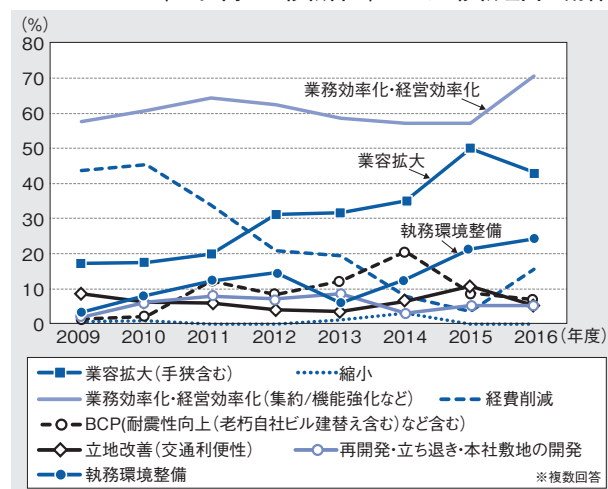
優秀な人材の獲得、ワークスタイル変革など 人材確保を重視した移転事例が目立つ

東京都心部の賃貸オフィスマーケットは業績拡大を背景としたテナント需要に支えられ、空室率は低下基調が続いています。上場企業等による東京23区への本社移転事例(23区内での移転含む)^{※1、2}を取り上げると、「業容拡大」目的の移転が高い割合で推移しています[図表2-1]。また、ここ2年は「業容拡大」に加え、「優秀な人材の獲得」、「ワークスタイル変革」などを含む「執務環境整備」を目的とする移転割合の増加が目立ちます。

「執務環境改善」目的では移転元よりも 築年数の浅いビルへ移転するケースが大半

「執務環境整備」目的の移転事例について、移転元、移転先ビルの竣工年に着目すると、2016年度の13事例(移転元、移転先ビルとも竣工年が判明した事例)のうち9事例が移転元より10年以上築年数の浅いビルに移転しており、築年数の若返りが移転先ビル選定における一つの材料となっている様子がうかがえます[図表2-2]。また、併せてBCP(事業継続計画)対応強化を図る事例では、新本社建設、新築賃貸ビルへの移転、自社ビル取得・改修など様々なケースで対応しています。

【図表 2-1】 上場企業等による東京 23 区への本社移転事例
(23 区内での移転含む)における移転理由の割合



新築・築浅や好立地ビルを選好する傾向が 増加する可能性も

「執務環境整備」目的の移転事例を詳しくみると、人手不足を背景に人材獲得・つなぎ止めを重視したオフィス移転(「優秀な人材獲得」、「ワークスタイル変革」等と記載)が目立ちます。「優秀な人材獲得」と記載がある2事例は、いずれも1990年以前竣工ビルから2000年代竣工ビルへ移転し、かつ移転先は知名度の高いビルとなっています。

「人材確保」は人材が重要な経営資源であるITやコンサルなどの業種をはじめ、企業にとっての大きな経営課題となりつつあり、人材確保のため、新築・築浅や好立地ビルを選好する傾向が増加する可能性があります。

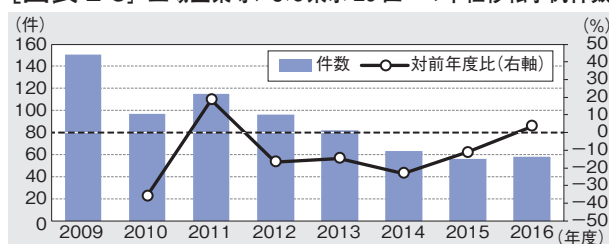
※1: 適時開示情報から移転対象が本社かつ移転先が東京 23 区の事例(23 区内での移転含む)を抽出。グループ会社の移転事例も含む(1つの適時開示情報に複数企業(グループ会社等)の移転事例が掲載されている場合は1件とカウント)。開示日ベース。移転理由は適時開示情報本文から判断。割合は移転理由不明を含む移転総数に対する割合

※2: 本稿は東京都心部を対象とした分析であるが、集計データの都合上、東京 23 区を対象としている。

【図表 2-2】 上場企業等による東京 23 区への本社移転事例における
「執務環境整備」目的の移転元と移転先ビルの竣工年の差

移転元ビルの竣工年	移転先ビルの竣工年	築年差	文中例
1972(自社ビルを建替え)	2018(新本社建設)	46	BCP、WS変革
1971	2016(新本社建設)	45	BCP
1979	2003	24	人材確保
1993	2017(新築賃貸ビル)	24	BCP
1971	1990	19	
2002	2016(新築賃貸ビル)	14	
1989	2001	12	人材確保
2006	2017(新築賃貸ビル)	11	WS変革
1975 1982 1993	1994	19.12.1(平均10.7)	WS変革
1989	1997	8	
1986	1989	3	
1992	1992	0	
1981	1974	-7	
不明(自社ビルを売却)	1993(自社ビル取得・改修)	-	BCP

【図表 2-3】 上場企業等による東京 23 区への本社移転事例件数



データ出所: 図表 2-1 から 2-3 とも適時開示情報(図表 2-2 の竣工年は各種公表資料)を基に都市未来総合研究所作成

オフィスビル大量供給でオフィス移転の選択肢は広がるが、思いのほか、まとまった床を確保できない可能性も

東京都心部では2018年以降は3年連続してオフィスビルの大量供給が続く

東京都心部の賃貸オフィスマーケットに目を転じると、現状は堅調なテナント需要に支えられ、新築・築浅や好立地ビルにまとまった空室を確保しにくい状況です。そのため、2018年以降のオフィスビルの大量供給はオフィス移転を検討する企業に移転ビルの選択肢の拡大をもたらすと考えられます。

移転先ビルの選択肢が広がることに加え、賃料水準も低水準にとどまっている

東京都心5区^{※3}のオフィスビル賃料は世界金融危機前の前回ピークと比較して既存ビルで85%、新築ビルで75%の水準にとどまっています[図表2-4]。今後の大量供給が賃料の下げ圧力となることに加え、新築を含む築浅ビルに関しては、継続的なオフィスビル供給によって希少性が低下し

ており、テナント需要がタイトとなっても賃料が急激には上がりにくい構造と考えられます。

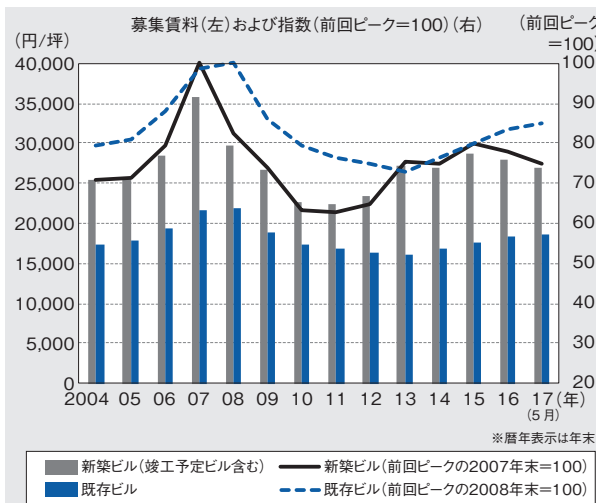
他方、思いのほか、まとまった床を確保できない可能性も

ただし、現状はテナント需要が堅調にもかかわらず募集床が少ないため、オフィス移転が滞っている可能性が考えられます[図表2-3、2-5]。そのため、2018年からのオフィスビル大量供給によって、テナント移転需要が顕在化する可能性があること、また、2021年以降も東京都心部では大型ビルの開発が続く見通しのため^{※4}、建替えに伴う仮移転需要が発生する可能性があることをふまえると、オフィスビルの大量供給があっても、需給が緩まず、思いのほか、まとまった床を確保できない可能性も考えられます。

※3：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

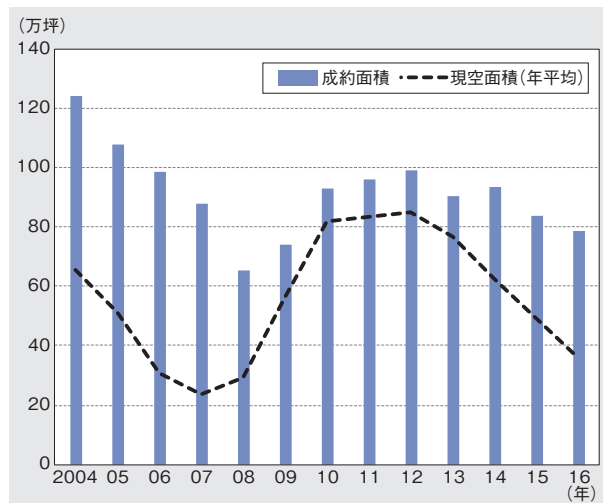
※4：東京都心部のオフィスビル供給見通しの詳細は不動産トピックス 2017年6月号参照

【図表 2-4】 東京都心 5 区オフィスビルの募集賃料



データ出所：三鬼商事(株)「オフィスデータ」

【図表 2-5】 東京都心 5 区オフィスビルの成約面積と現空面積



データ出所：三幸エステート(株)「オフィスマーケット調査月報」

不動産価格は世界金融危機前のピークを上回り、保有から賃借への切替えも選択肢に

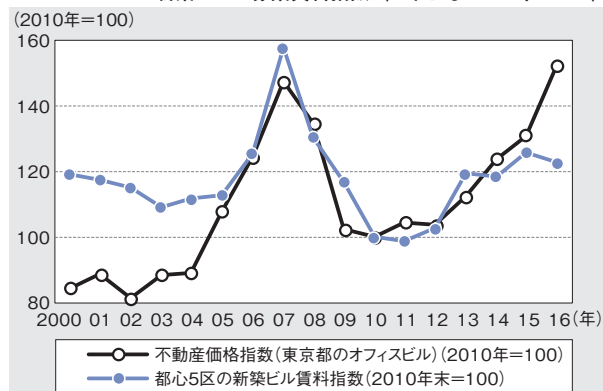
オフィスビルの賃料と不動産価格の水準を比較すると、賃料は上記のとおり、世界金融危機前のピークを下回っているのに対し、不動産価格は世界金融危機前のピークを上回っています^{※5}[図表2-6]。また、不動産売買市場では売却物件の品薄感が強く、売り手市場のため、自社ビルを売却し、賃借に切替えることが一つの選択肢となりえるなど、事業用不動産の活用を見直す機会にもつながりそうです^{※6}。

(以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎)

※5：データの制約上、賃料は都心5区の新築ビル、価格は東京都のオフィスビル価格としている。

※6：事業用不動産の賃借と保有の比較は、賃借・保有コスト、資本構成、資金調達への影響、不動産管理体制など、多角的な検討を要する。

【図表 2-6】 東京都のオフィスビル価格指数と東京都心5区の新築ビルの募集賃料指数 (いずれも2010年=100)



データ出所：国土交通省・(公社)東京都不動産鑑定士協会「不動産価格指数」、三鬼商事(株)「オフィスデータ」

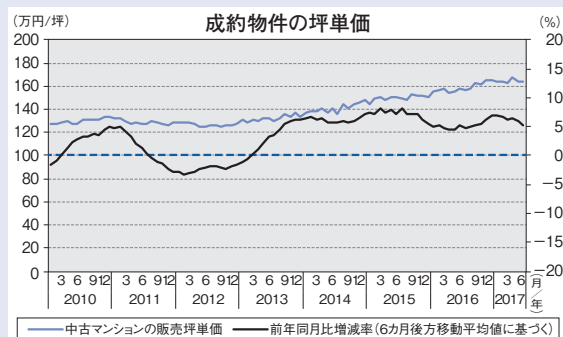
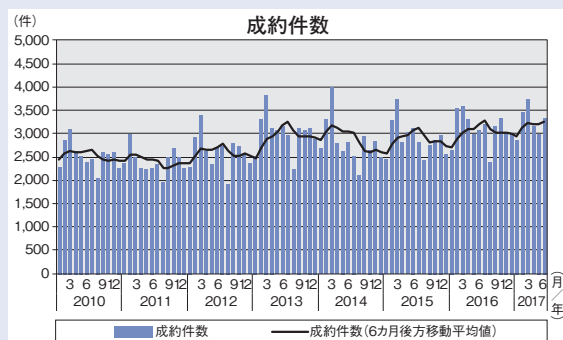
Monthly Watcher 堅調に推移する東京圏の中古マンション市場

東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の中古マンションの成約件数は、中古ストックの積上がりや新築マンションと比較した場合の割安感などをベースに増加しています〔図表3-1左上〕。とくに2013年以降は、それまで横ばいあるいは微増で推移した新築マンションの契約戸数と中古マンションの成約件数が増加傾向となるなどマンション市況が回復に転じたこと、その後価格上昇から契約戸数が減少しはじめた新築マンション(〔図表3-1右〕)の取得需要が中古マンションに流入したこと、リノベーション等の建物や設備の刷新を行った中古マンションが本格的に普及し新たな需要層を取り込んだことなどから、成約件数は大きく伸びています。

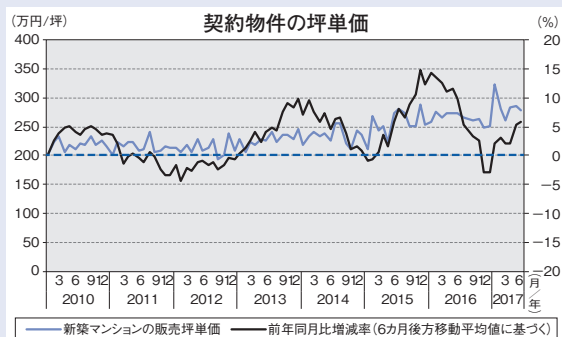
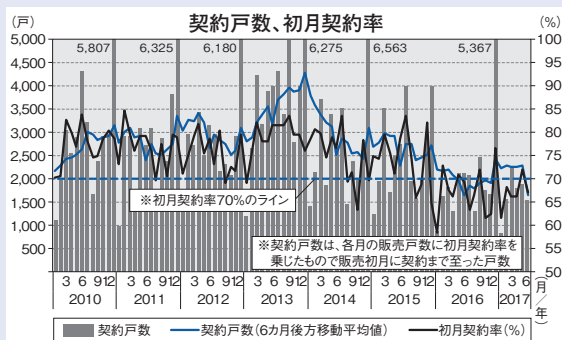
中古市場が堅調に推移してきたこと、また新築マンションの価格上昇の影響もあって中古マンションの価格は上昇しており(〔図表3-1左下〕)、最近では売り出しから成約までの期間が長期化している旨の分析などもみられるようになりました。ただし新規登録件数は堅調に増加し購入者の選択肢が広がっていること〔図表3-2左〕、価格上昇のなかにあっても成約件数は概ね増加し(〔図表3-2右〕)購入者の許容範囲内に依然として納まっていると考えられることなどから、価格上昇から契約戸数や契約率が落ち込みはつきりとした回復の兆しがみられない新築マンションとは異なり、中古マンション市場は当面、底堅く推移することが考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 清水 卓)

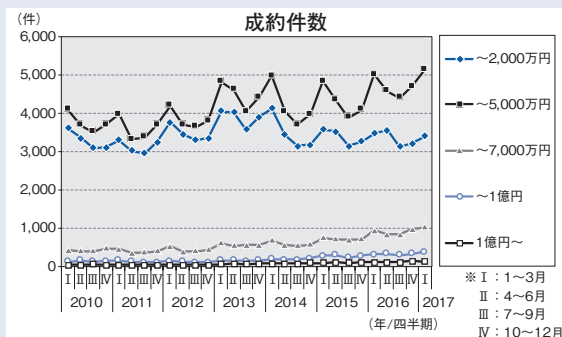
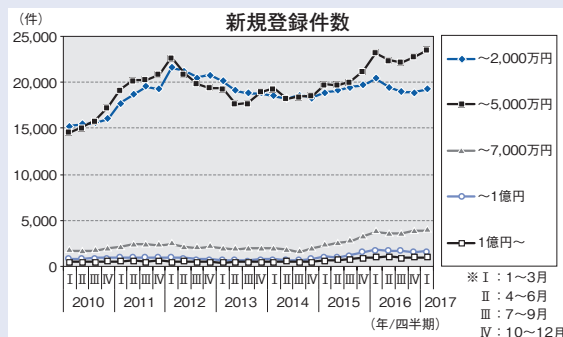
〔図表3-1〕 中古マンションの成約件数および販売坪単価の推移(新築マンションとの比較)
【中古マンション】



【(参考) 新築マンション】



〔図表3-2〕 中古マンションの価格帯別新規登録件数および成約件数の推移



データ出所：〔図表3-1〕(公財)東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」、(株)不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」
〔図表3-2〕(公財)東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

不動産トピックス 2017. 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)

株式会社都市未来総合研究所 研究部

佐藤 泰弘、池田 英孝 TEL.03-3273-1432 (代表)

※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。

また、金融商品取引法において金融商品取引業として規定されている一切の業務について、当行が勧誘することを意図したものではありません。

※本資料は信頼できるとさ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。