

マンション取引において存在感を強める「中古」と「東京」 ～「マンション等取引件数」データを読み解く～

2017年5月15日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

研究統括部 副主任研究員 竹本遼太

Tel: 03-6430-1346, E-mail: takemoto@smtri.jp

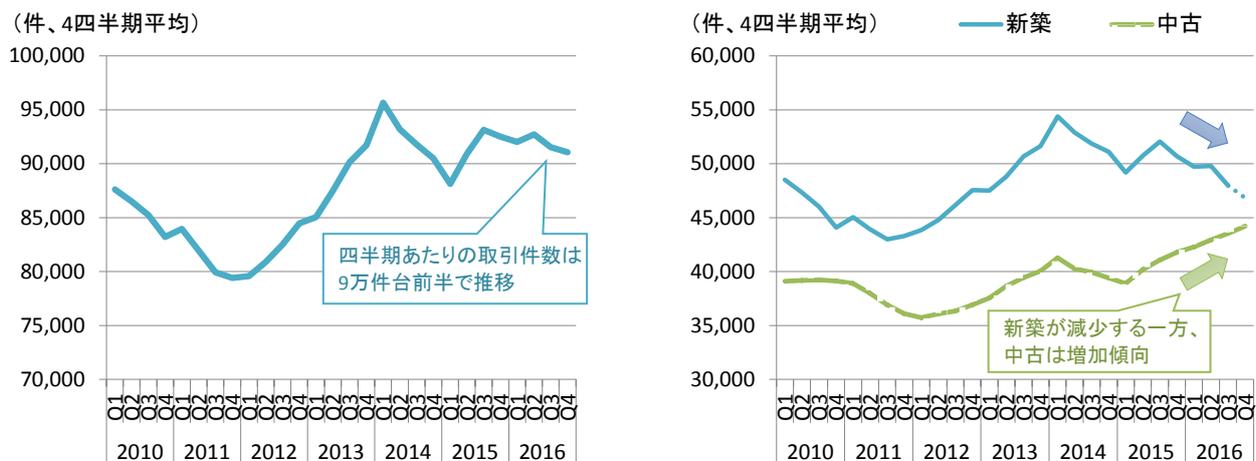
- 全国のマンション取引件数は横ばい圏で推移しているが、2015年7-9月期を境に「新築」と「中古」でトレンドが逆を向いている。東京や大阪、札幌といった大都市を中心に、中古マンション売買がマンション取引の主流になりつつある様子がうかがえる。
- 全国のマンション取引の過半を首都圏が占めるが、中でも、東京23区のマンション取引シェアは2016年時点で3割弱となり、人口シェアが1割弱であるのに比べて非常に高い。利便性に優れた都心エリアを中心に、マンション売買市場の東京一極集中が進行している。

全国のマンション売買は年間37万件前後

国土交通省による「マンション等取引件数¹⁾」を47都道府県で集計すると、全国のマンション売買は、消費税増税前の駆け込み需要が膨らんだ2014年1-3月期をピークに、2015年・2016年は概ね横ばい圏での推移となっており、足元では四半期に9万件強、年間37万件程度に上る(図表1左)。

全体では横ばい程度の取引件数となっているが、「新築」マンションと「中古」マンションに分けて見ると、それぞれ異なる動向を示している。国土交通省が毎月公表するマンション(区分所有)の「不動産取引件数・面積」を中古マンションの売買件数と考え、それ以外のマンション等取引を新築マンションに係る売買とみなすと、2015年7-9月期を境に「新築」と「中古」のトレンドが逆を向いているのである(図表1右)。

図表1 全国のマンション等取引件数(左)、新築・中古の内訳(右)



注) 1. 左図は区分所有物件(戸単位)の取引件数であり、直近の数値を中心に過去に遡って修正されることがある。
2. 右図の「中古」は「不動産取引件数・面積」を四半期単位に集計したもので、「新築」は左図の件数から「中古」件数を差し引いた数値。
3. 「不動産取引件数・面積」の直近3ヵ月分は公表後の収集データの増加による修正が施されているため、「新築」の2016Q4は参考値。
出所) 国土交通省資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

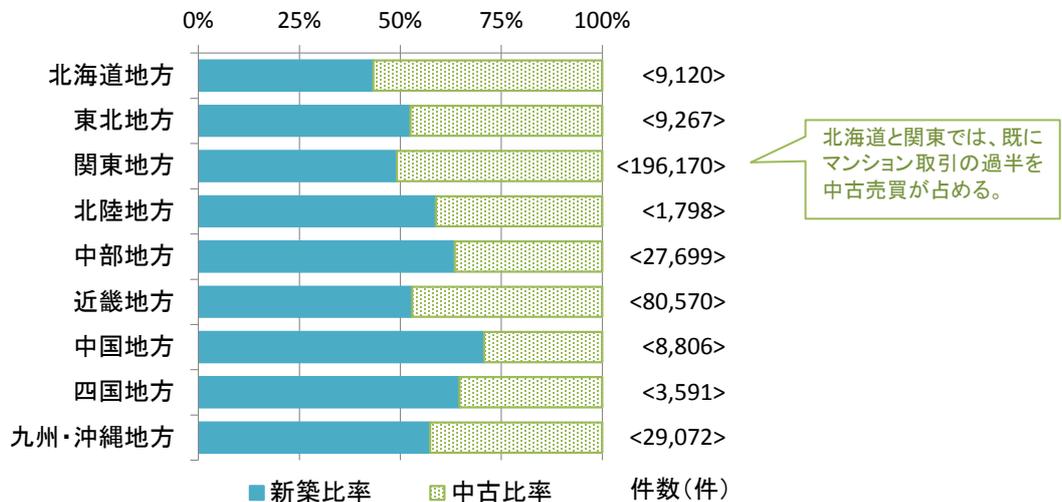
1) 区分所有物件(戸単位)の取引件数で、売買などによる所有権移転登記又は所有権保存登記情報を集計した件数であり、統計調査ではない。数値は過去に遡って修正されることがある。なお、本稿で用いたデータは全て平成28年第4四半期までの数値が公表された時点のもの。

「中古」マンション売買が主流になりつつある

新築マンションの取引が減少している一方、中古マンションの取引が増加基調にあることは、新築マンションの販売が価格高騰で鈍っている中、消費者が中古マンション購入に流れている様子を示唆する。リフォーム・リノベーション、インスペクションといったハード面でのサービスの浸透や、中古マンション情報を掲載した Web サイトの普及などソフト面での変化が中古市場の拡大を後押しし、いわゆる「新築信仰」が薄れてきたとの指摘も多い。

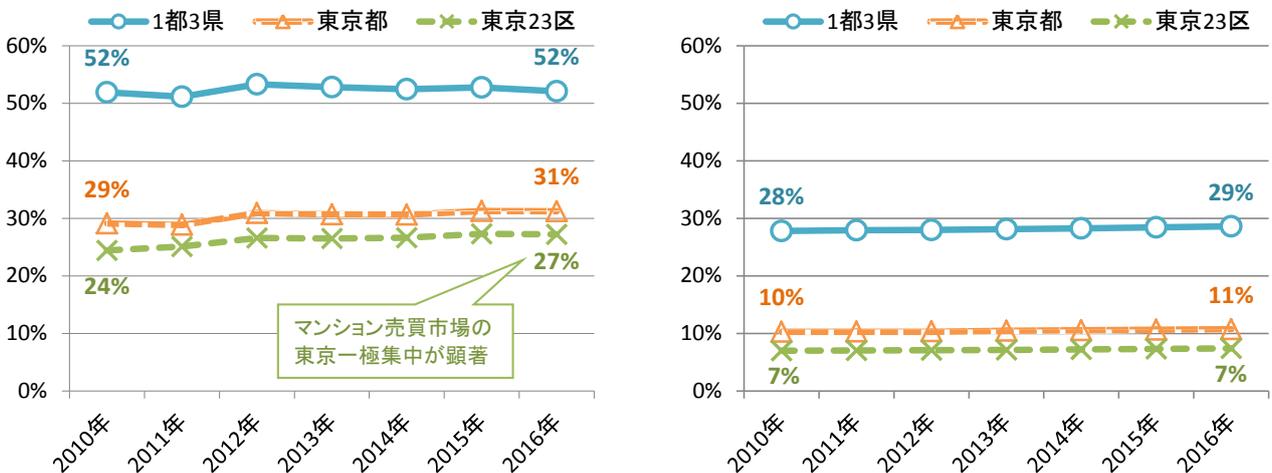
特に、地域別に見ると、北海道と関東では既にマンション取引における「新築」と「中古」のシェアは逆転しているほか、近畿でも中古比率は50%近い(図表2)。なお、北海道のマンション取引は年間1万件弱と少なく、道内におけるマンション取引全体の84%を札幌市内が占める。東京や大阪、札幌といった大都市を中心に、中古マンション売買がマンション取引の主流になりつつある様子がうかがえる。

図表2 マンション等取引件数における地域別の新築・中古比率(2015年10月から2016年9月までの1年間)



注) 1. 図表1の注1・2を参照。
 2. 北海道地方:北海道、東北地方:青森・岩手・宮城・秋田・山形・福島・新潟、関東地方:茨城・栃木・群馬・埼玉・千葉・東京・神奈川・山梨、北陸地方:富山・石川・福井、中部地方:長野・静岡・岐阜・愛知・三重、近畿地方:滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良・和歌山、中国地方:鳥取・島根・岡山・広島・山口、四国地方:徳島・香川・愛媛・高知、九州・沖縄地方:福岡・佐賀・長崎・熊本・大分・宮崎・鹿児島・沖縄
 出所) 国土交通省資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表3 マンション等取引件数の対全国シェア(左)、人口の対全国シェア(右)



注) 右図の人口は国勢調査ベース(2011年~2014年は補間補正人口、2016年は推計人口)。各年10月1日時点。
 出所) 国土交通省、総務省、東京都資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

マンション売買における「東京」一極集中の進行は人口より顕著

次に、マンション取引件数の地域別シェアを見ると、全国のマンション取引の過半を首都圏(1都3県)が占め、そのシェアは52%と2010年から2016年の間でほぼ変わっていない(図表3左)。なお、1都3県の人口シェアは2016年時点で29%に過ぎず、人口に比べてマンション取引が首都圏に集中していることが分かる(図表3右)。

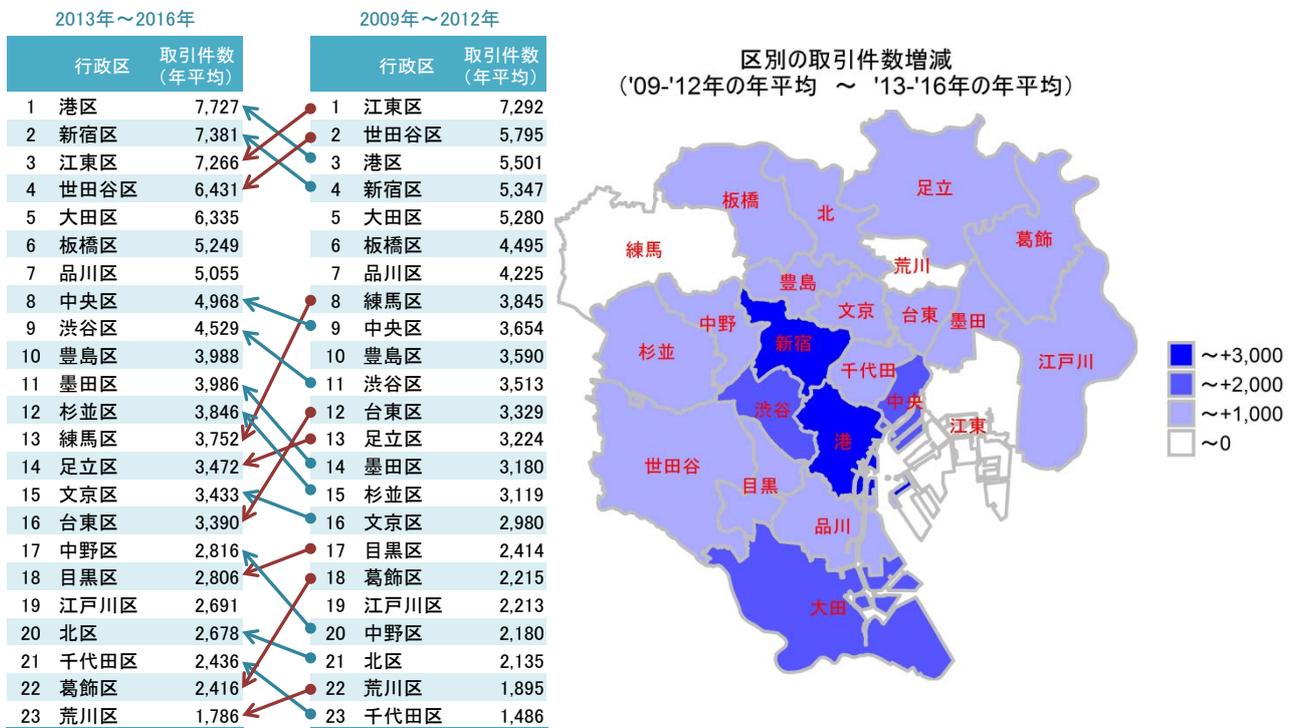
中でも、東京23区のマンション取引シェアは2016年時点で27%となり、人口シェア(7%)の4倍近い。また、東京23区の人口シェアは2010年から2016年の間で0.4%ポイント拡大したのに対し、東京23区のマンション取引シェアはこの間に2.8%ポイントも拡大し、全国のマンション取引全体の3割を占める勢いである。マンション売買市場の東京一極集中は人口以上のペースで進行していると言える。

東京23区の中でマンション取引増加が目立つのは都心5区

全国のマンション売買の3割近くが集中する東京23区を行政区に細分化すると、近年では港区のマンション取引が最も多く、新宿区、江東区と続く(図表4左)。2013年から2016年の直近4年間において、年平均の取引件数はそれぞれ7,000件を超える。その前の4年間(2009年～2012年)に年平均7,000件を超える取引が見られたのは江東区だけであり、各区でマンション売買が活発化している様子がうかがえる。

2013年～2016年の取引件数を2009年～2012年と比べると、港区と新宿区では年平均で2,000件以上、中央区・渋谷区・大田区は1,000件以上、千代田区でも1,000件近く増加した(図表4右)。(大田区を除くと)いわゆる「都心5区」のマンション売買が増加しており、利便性の高い都心エリアを中心にマンション需要が強いとみられる。

図表4 東京23区における区別のマンション等取引件数(取引件数順)(左)、取引件数増減(右)



出所) 国土交通省資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

東京 23 区内で沿線のマンション取引が増えている鉄道路線は東京メトロ東西線および半蔵門線

図表 5 は、東京 23 区における鉄道沿線別のマンション等取引件数を推計したものである。ここでは簡便的に、地区(大字)単位の件数を直線距離ベースで最も近い鉄道駅に割り振り、各駅の件数を鉄道路線ごとに集計した。

2013 年から 2016 年の間に沿線のマンション取引が最も多かった鉄道路線は都営大江戸線であり、取引件数は年平均 10,000 件を超えた。都営大江戸線は東京 23 区内を広く走っているが、特に路線の南東側に位置する勝どき駅、月島駅、麻布十番駅、両国駅等の周辺地域を中心にマンション売買が活発である。

2013 年～2016 年の取引件数を前の 4 年間と比較すると、上位 15 路線に変わりはなかったが、順位は入れ替わっており、東京メトロ東西線および半蔵門線沿線のマンション取引件数が相対的には大きく増加したと解釈できる。東京メトロ東西線では木場駅周辺、東京メトロ半蔵門線では錦糸町駅や住吉駅周辺において近年マンション売買が目立って増加しているが、その背景として、都心の大手町駅まで 10 分程度でアクセスできる利便性が、共働き世帯など時間制約の大きい消費者の住宅ニーズに適合しやすいものと推察される。

横ばい水準で推移している全国のマンション取引において、「中古」と「東京」のシェア拡大が特徴的

全国のマンション取引件数は年間で約 37 万件に上り、2014 年の消費増税後も、住宅ローンの超低金利や雇用所得環境の改善等を背景に横ばい水準で推移している。ただし、新築マンションの価格高騰、中古マンション市場の拡大、の両面から、このところ中古マンションが存在感を増している。また地域別には、人口密度の高い都心部を中心に、マンション売買における東京一極集中の様相が強まっている。

なお、本稿で分析対象とした「マンション等取引件数」はデータ収集が進むにつれて事後的に数値が改訂されることがあり、特に直近四半期の数値については解釈に注意が必要である。とは言え、新築・中古を含むマンション取引全体の動向を把握するための材料として有用であると考えられる。

図表 5 東京 23 区における鉄道沿線別のマンション等取引件数(件数が多い 15 路線)

2013年～2016年		2009年～2012年	
最寄駅の路線	取引件数 (年平均)	最寄駅の路線	取引件数 (年平均)
1 都営大江戸線	10,438	1 都営大江戸線	8,501
2 JR総武線	6,956	2 JR総武線	5,599
3 都営三田線	6,575	3 都営三田線	5,414
4 JR山手線	6,518	4 JR山手線	5,374
5 東京メトロ丸ノ内線	6,415	5 東京メトロ丸ノ内線	4,722
6 東京メトロ日比谷線	5,625	6 東京メトロ日比谷線	4,641
7 都営新宿線	5,422	7 都営新宿線	4,293
8 東京メトロ南北線	5,200	8 東京メトロ南北線	4,207
9 東京メトロ有楽町線	5,177	9 東京メトロ有楽町線	4,146
10 東京メトロ東西線	5,100	10 都営浅草線	3,975
11 都営浅草線	4,844	11 東京メトロ東西線	3,791
12 東京メトロ半蔵門線	4,000	12 JR中央線	3,012
13 京浜急行本線	3,925	13 京浜急行本線	2,975
14 JR中央線	3,908	14 JR京浜東北線	2,943
15 JR京浜東北線	3,808	15 東京メトロ半蔵門線	2,894

- 注) 1. 地区(大字)単位のマンション等取引件数を直線距離ベースで最も近い鉄道駅の件数としてカウントした。
 なお、地区内の立地によって最寄駅が異なる場合は、各駅が直線距離ベースで最寄りとなる地区内地域の面積比で案分した。
 2. 複数の鉄道路線が通る駅の場合、それぞれの路線の取引件数に重複してカウントした。
 3. 都電荒川線およびディズニールゾートラインの各駅は集計対象外とした。

出所) 国土交通省資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

【お問い合わせ】 <https://www.smtri.jp/contact/form-general.html>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。また、法務、税務、財務等に関する事項につきましては、それぞれ弁護士、税理士、会計士等にご相談・ご確認されますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。