



不動産価格の最近の動向

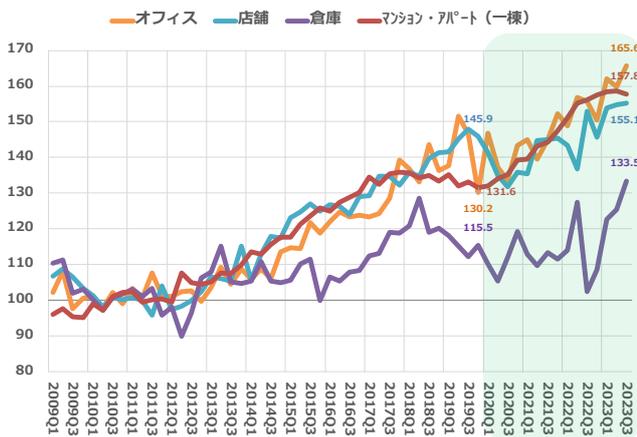
大和不動産鑑定株式会社
主席研究員 竹内 一雅

- ・世界的な金利上昇や欧米・中国での不動産市場の停滞などから、日本でも不動産価格に対する懸念の声を耳にする。一方で、国内不動産価格が大きく下落したという話しを聞くことは少ない。
- ・そこで国土交通省の「不動産価格指数」をみると、最近の国内不動産取引価格は上昇基調にあることが確認できた。ただし2023年に入り9月までに一部の用途で価格が頭打ちの傾向もみられる。
- ・商業用不動産取引の2023年1-9月の件数・面積は、主要用途すべてで前年比増加となっている。

1. 用途別にみた不動産価格指数の変化

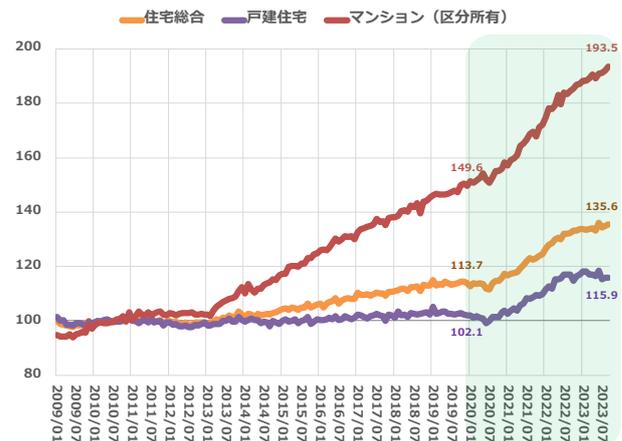
- 国土交通省が公表している「不動産価格指数」によると、全国の不動産の取引価格（品質調整後）は公表済みの2023年9月まで、堅調な上昇が続いている（図表1、図表2）。
- 商業用不動産価格は2020年を底に上昇基調にあり、コロナ禍前の2019年Q4期から23年Q3期の変動はオフィスで+27.1%、店舗+6.3%、倉庫+15.6%、マンション・アパート（一棟）+19.9%だった。
- 2023年に入り、店舗やマンション・アパート（一棟）の価格上昇は頭打ちになりつつある。
- 住宅価格（商業用不動産以外）も上昇しており、特にマンション（区分所有）価格は、2019年12月から2023年9月に+29.3%の高い上昇。戸建住宅価格は同+13.5%だが、2023年にわずかに下落した。

図表1：（用途別）商業用不動産価格指数
（全国、四半期、季節調整済み、2010年=100）



（出所）国土交通省「不動産価格指数」、コロナ期の2020年以降に網掛け
（注）図中では2019年Q4期と2023年Q3期の値を記載

図表2：住宅不動産価格指数
（全国、月次、季節調整済み、2010年=100）



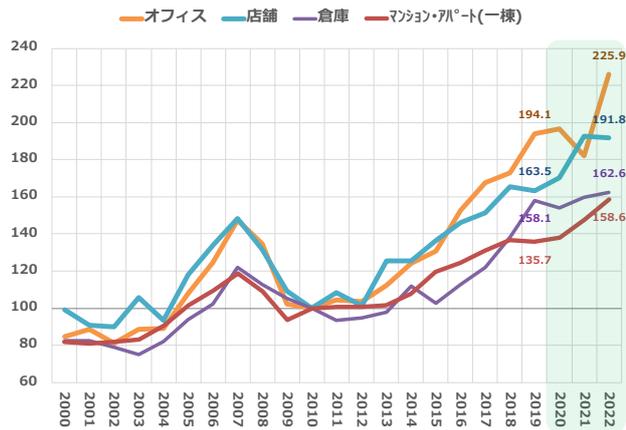
（出所）国土交通省「不動産価格指数」
（注）住宅総合には更地・底地取引も含まれる。以下同じ

（主要3都府県の不動産価格指数の変化）

- 東京都、大阪府、愛知県の実業価格も、変動がありながらも上昇基調にある（図表3～図表8）
- 商業用不動産の価格は、地域や用途で相違がみられるものの概して堅調な推移となっている。
- 住宅不動産では、マンション（区分所有）価格の大幅上昇と戸建価格の直近での頭打ちがみられる。

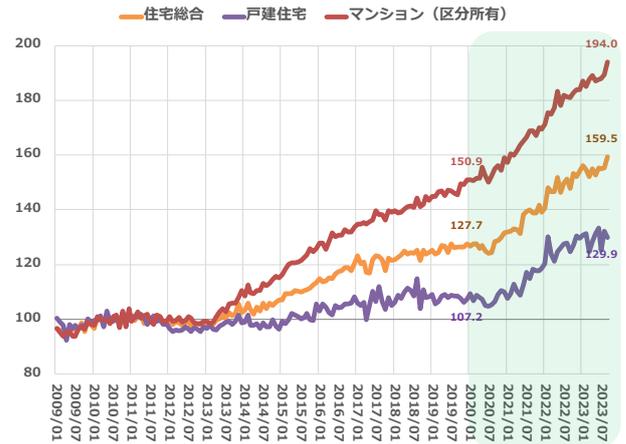


図表3: (用途別)商業用不動産価格指数(東京都)
(東京都、年次、原系列(2022年まで)、2010年=100)



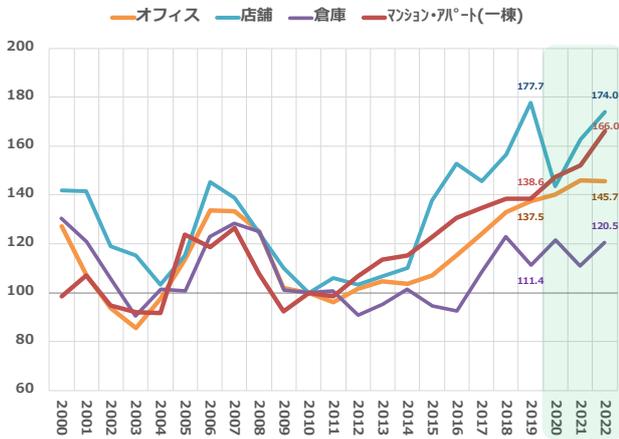
(出所)国土交通省「不動産価格指数」
(注)主要3都府県の商業用不動産の価格指数の公表は2022年まで。
原系列のみで季節調整済み系列は公表されていない。以下同じ

図表4: 住宅不動産価格指数(東京都)
(東京都、月次、季節調整済み、2010年=100)



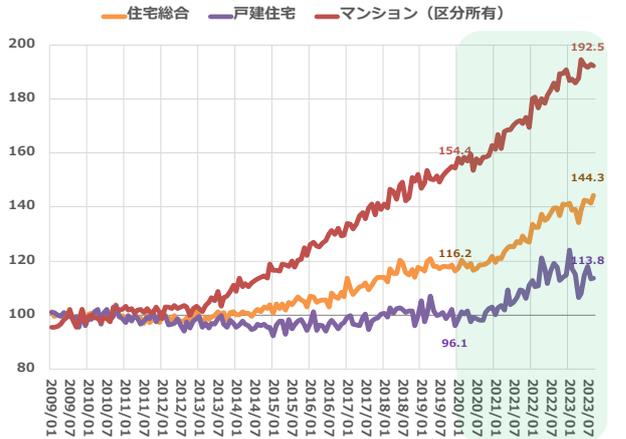
(出所)国土交通省「不動産価格指数」

図表5: (用途別)商業用不動産価格指数(大阪府)
(大阪府、年次、原系列(2022年まで)、2010年=100)



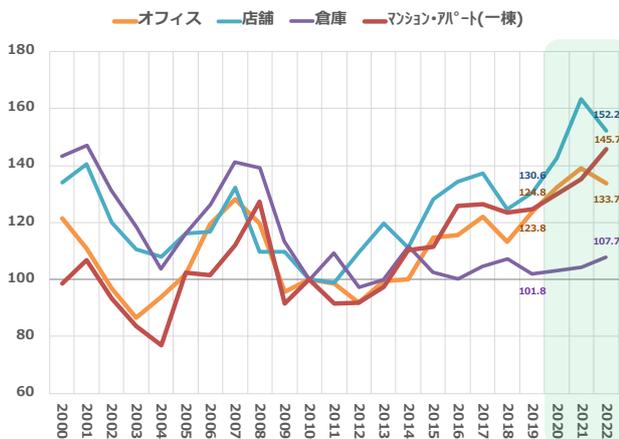
(出所)国土交通省「不動産価格指数」

図表6: 住宅不動産価格指数(大阪府)
(大阪府、月次、季節調整済み、2010年=100)



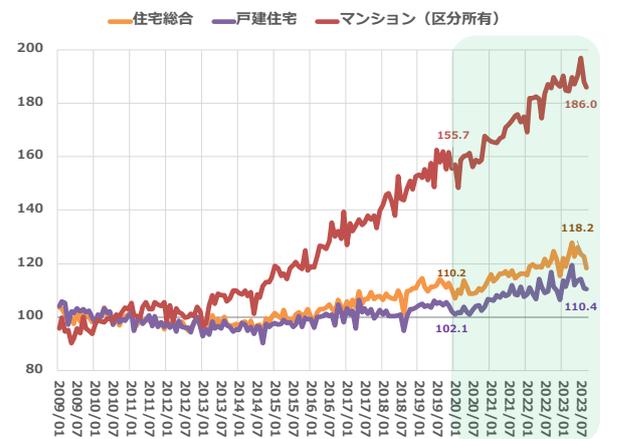
(出所)国土交通省「不動産価格指数」

図表7: (用途別)商業用不動産価格指数(愛知県)
(愛知県、年次、原系列(2022年まで)、2010年=100)



(出所)国土交通省「不動産価格指数」

図表8: 住宅不動産価格指数(愛知県)
(愛知県、月次、季節調整済み、2010年=100)

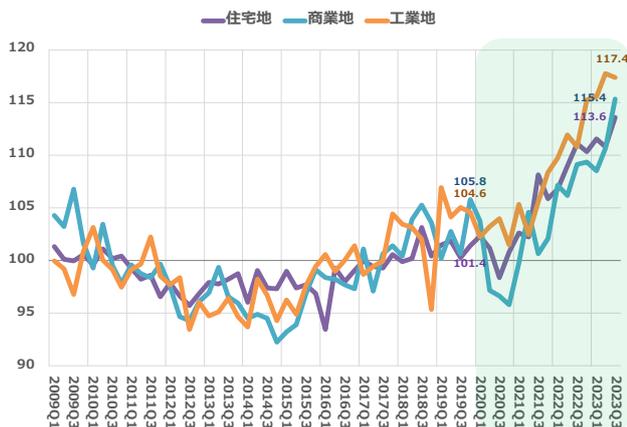


(出所)国土交通省「不動産価格指数」

2. 用途別にみた土地取引価格指数の変化

- 不動産価格指数によると、2019年Q4期（住宅は11月）から23年Q3期（同8月）の土地の取引価格（品質調整後）は、住宅地で+12.0%、商業地で+9.0%、工業地で+12.2%だった（図表9、10）。
- 東京都の土地取引価格は、2019年から2022年（住宅地は各年6月の値）までに、住宅地で+13.6%、商業地で+26.0%、工業地で+18.3%の変化だった。なお、住宅地価格は、2022年6月から2023年9月までに+27.5%の大幅な上昇となっている（季節調整済み指数では+23.9%）。最近のマンション価格の高騰などを反映したものである。

図表9: (用途別)土地取引価格指数(全国)
(全国、四半期、季節調整済み、2010年=100)

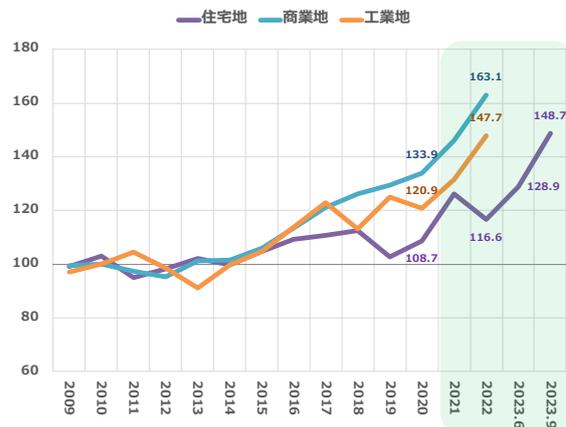


(出所)国土交通省「不動産価格指数」

(注)住宅地は各四半期の数値として月次データから各年2、5、8、11月の値を用いた

(注)住宅不動産の土地取引は更地・底地の取引。商業用不動産では土地のみの取引。詳しくは不動産価格指数の作成方法を参照のこと

図表10: (用途別)土地取引価格指数(東京都)
(東京都、年次、原系列、2010年=100)



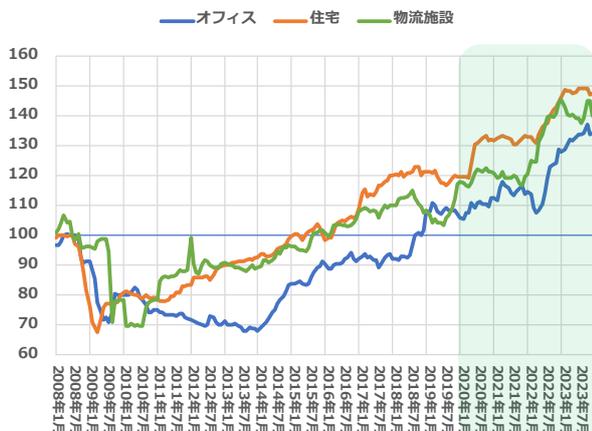
(出所)国土交通省「不動産価格指数」

(注)住宅地は年次数値の代替値として各年6月の値を用いた。2023年は6月と9月の値を記載。商業用不動産の3都府県の2023年値は未公表。住宅不動産の住宅地取引価格指数は商業用不動産にあわせて原系列を記載(住宅不動産は東京都に関して季節調整済み指数も公表)

3. J-REIT 不動産価格指数の変化

- 三井住友トラスト基礎研究所が算出する、J-REIT の不動産価格指数（品質調整済指数）によると、J-REIT の取引価格はコロナ期にも堅調に上昇してきた。2023年に入り、住宅、物流施設で価格の頭打ちがみられる（図表11、12）。

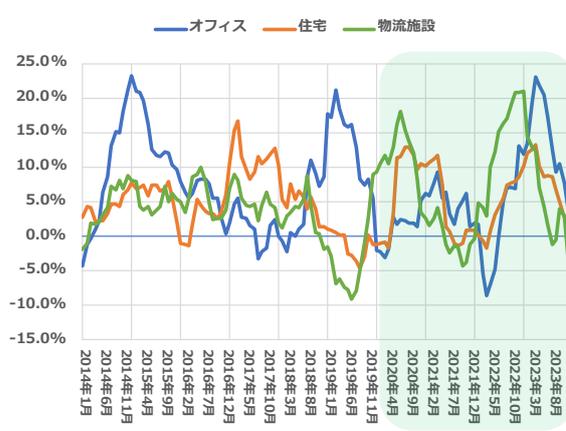
図表11: J-REIT 不動産価格指数
(全国、月次、2008年7月=100)



(出所)三井住友トラスト基礎研究所「J-REIT 不動産価格指数」

(注)J-REIT 取引データをもとに品質調整をした指数(ヘドニック法)

図表12: J-REIT 不動産価格指数変化率(前年比)

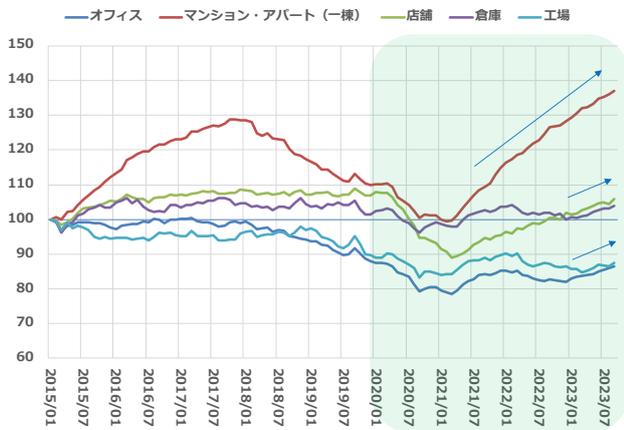


(出所)三井住友トラスト基礎研究所「J-REIT 不動産価格指数」より作成

4. 商業用不動産の取引件数・面積の変化

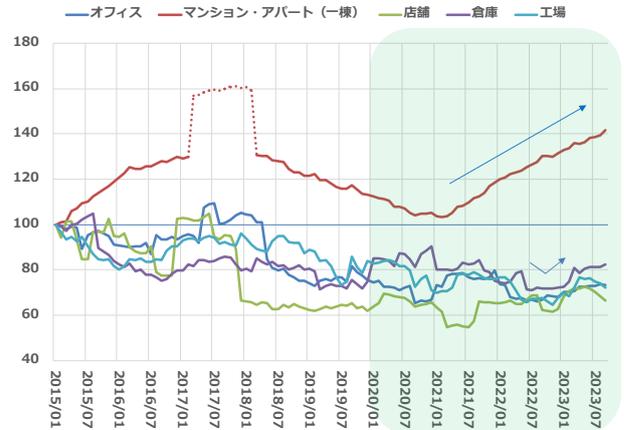
- 国土交通省は不動産価格指数とともに建物の所有権の移転登記データを基にした不動産取引件数・面積を公表している。毎月の変動が大きいため、全体のトレンドをみるために図表 13 と図表 14 では 12 か月の移動平均を記載した。
- 商業用不動産の取引件数・取引面積で、最近、堅調な増加がみられるのは、マンション・アパート（一棟）の取引である（図表 13、14）。オフィス、店舗、倉庫、工場についても、足元での取引件数は増加しているが、面積は 2022 年の減少後に増加がみられるが顕著な増加とはいえない。
- 改めて公表値（移動平均ではなく）から不動産取引量の変化をみると、2023 年 1～9 月は 2022 年同時期と比べ、商業用不動産 5 用途（オフィス、マンション・アパート（一棟）、店舗、倉庫、工場）のすべてで、取引件数・面積ともに増加している（図表 15、16）。

図表 13: 不動産取引件数の変化(2015 年 1 月=100)
(全国、月次、12 か月移動平均を指数化)



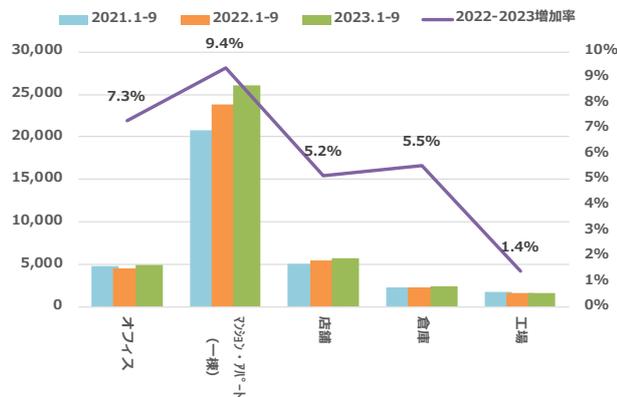
(出所)国土交通省「不動産価格指数」
(注)取引件数の 12 か月移動平均をとり 2015 年 1 月を 100 として指数化

図表 14: 不動産取引面積の変化(2015 年 1 月=100)
(全国、月次、12 か月移動平均を指数化)



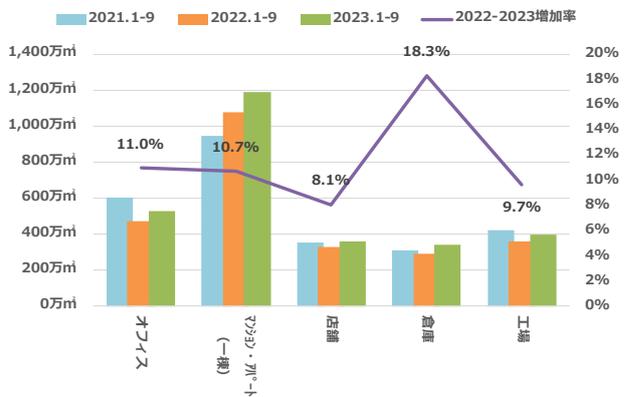
(出所)国土交通省「不動産価格指数」
(注)取引面積の 12 か月移動平均をとり 2015 年 1 月を 100 として指数化
(注)2017 年 3 月から 2018 年 2 月のマンション・アパート(一棟)の面積が急増しているのは、2017 年 3 月に前年同月比 2.6 倍という大規模取引があったため(その期間を図表では点線で表記)

図表 15: 不動産取引件数(各年 1～9 月)
(全国、各年 1 月～9 月の取引件数合計)



(出所)国土交通省「不動産価格指数」
(注)増加率は 2022 年 1～9 月から 2023 年 1～9 月間の取引件数増加率

図表 16: 不動産取引面積(各年 1～9 月)
(全国、各年 1 月～9 月の取引面積合計)



(出所)国土交通省「不動産価格指数」
(注)増加率は 2022 年 1～9 月から 2023 年 1～9 月間の取引面積増加率