

上昇が続く首都圏マンション価格

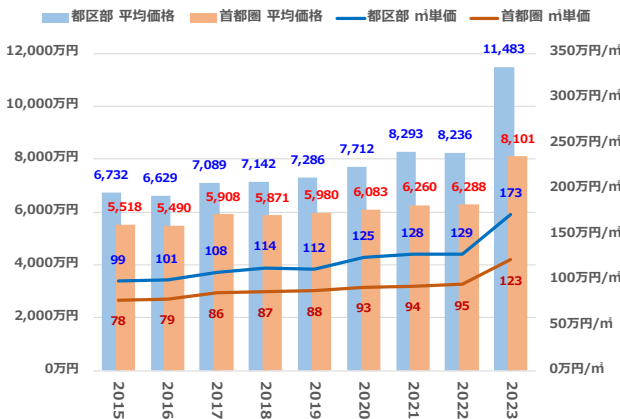
大和不動産鑑定株式会社
 主席研究員 竹内 一雅

- ・2023年に首都圏新築マンションの価格は大きく上昇した。特に都区部の新築マンション平均発売価格は1億円を超え、前年比の上昇率は39%だった
- ・首都圏では新築マンションの総発売戸数が停滞する中で、億ションの発売戸数は急増している。都区部の3億円以上の初月契約率は97%に達するなど、高価格マンションへの需要は非常に強い
- ・中古マンション価格も上昇が続いており、2020年比の成約価格は首都圏全体で+27%だった
- ・上昇が続くマンション価格であるが、世界の主要都市で東京都心部のマンション価格は必ずしも高くない。NUMBEO（生活コストの都市比較サイト）によると、香港の㎡単価は東京の3.6倍、ソウルは2.5倍に達しており、東アジア主要都市ではリーズナブルな水準となっている

1. 新築マンション価格の上昇と億ションの増加

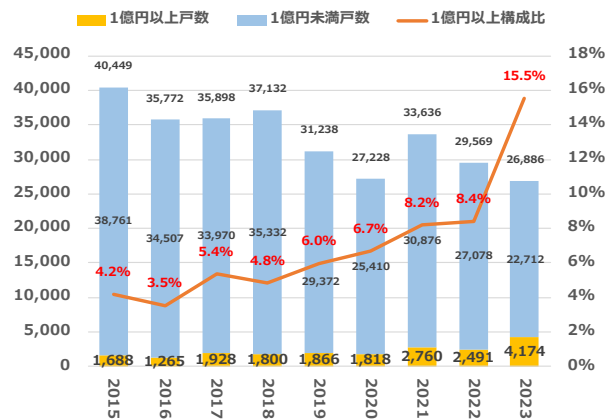
- 2023年に首都圏の新築マンション価格は大幅に上昇した（図表1）。
- 首都圏全体では平均で8,101万円（前年比+29%）に上昇し、都区部では1億1,483万円（同+39%）と平均発売価格が1億円を上回った。
- ㎡単価も、首都圏で123万円（同+29%）、都区部で173万円（同+34%）と上昇した。都区部では過去の価格上昇期と異なり、平均面積も66.5㎡に増加（20年は61.6㎡）している。
- こうした平均価格の上昇は、1億円以上の億ションの戸数増加にけん引されているようだ。
- 首都圏全体の新築マンション発売戸数が26,886戸（前年比-9%、同-2,683戸）に減少した一方、億ションは4,174戸（同+68%、同+1,683戸）と大幅に増加しているからだ（図表2）。なお、1億円未満は22,712戸（同-16%、同-4,366戸）と減少している。

図表1：新築マンション平均発売価格・㎡単価
 （首都圏・都区部）



(出所)不動産経済研究所

図表2：新築マンション発売戸数・億ション比率
 （首都圏）



(出所)不動産経済研究所

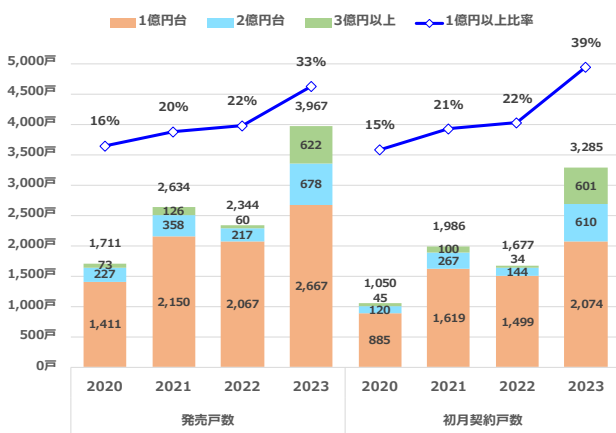
(注)億ション比率は価格1億円以上の戸数を全体戸数で除した比率

2. 新築億ションの増加と高い初月契約率

(1) 都区部

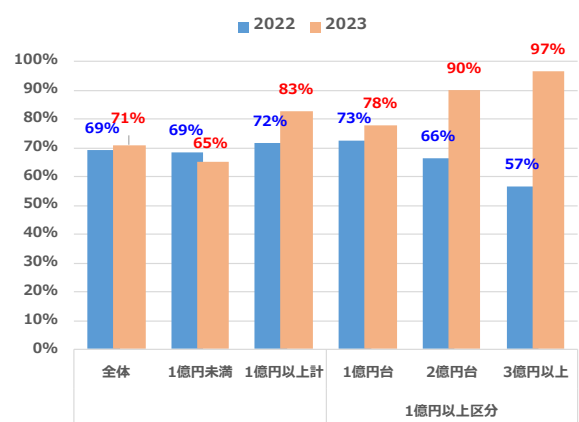
- 2023年の首都圏・億ション発売の95%を占める都区部の動向をみていく。
- 2023年の都区部総発売戸数は11,909戸で、そのうち億ションは3,967戸と33%を占めた（都区部では発売戸数の3戸に1戸が億ション）。前年からの増加率は総戸数が+10%、億ションは+69%だった。特に3億円以上の増加が著しく、前年の60戸から622戸へと10倍以上の増加だった（図表3）。
- 都区部億ションの初月契約戸数（発売月に契約された戸数）を年間で集計すると、初月契約戸数の39%が億ションであり（図表3右図）、ここから価格別の初月契約率を計算したものが図表4となる。
- 2023年の初月契約率は1億円未満では65%、億ションでは83%だった。億ションのうち、2億円台のマンションは発売月に90%（22年は66%）、3億円以上では97%（同57%）が契約に至っている。

図表3: 新築億ション発売・初月契約戸数および総戸数に占める比率（都区部）



(出所) 不動産経済研究所の公表数値より作成
(注) 初月契約戸数は発売月に契約された戸数

図表4: 新築マンション価格別初月契約率（都区部）

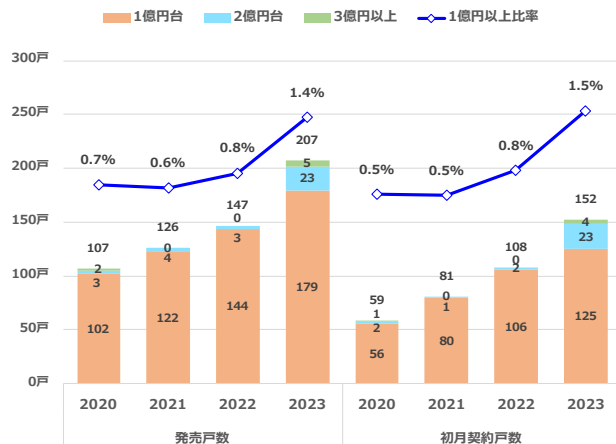


(出所) 不動産経済研究所の公表数値より作成
(注) 初月契約率のため発売月の翌月以降の契約は含まれない

(2) 都区部以外の首都圏

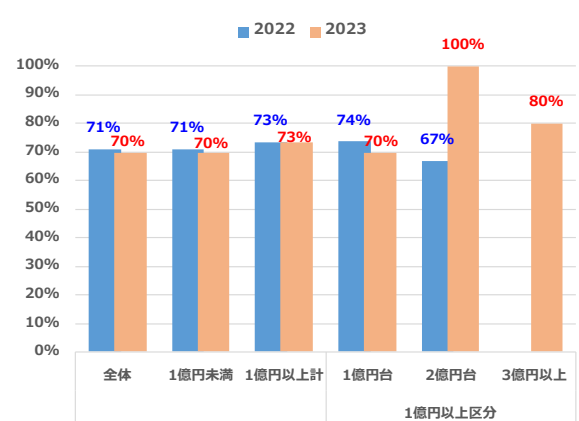
- 都区部以外でも、億ションの発売戸数は前年の147戸から207戸(+41%)に増加した（図表5）。
- 億ションの初月契約率は73%で1億円未満の70%を上回っている（図表6）。

図表5: 新築億ション発売・初月契約戸数および総戸数に占める比率（都区部以外の首都圏）



(出所) 不動産経済研究所の公表数値より作成
(注) 都区部以外の首都圏の戸数は首都圏全体の戸数から都区部の戸数を差し引いて算出

図表6: 新築マンション価格別初月契約率（都区部以外の首都圏）



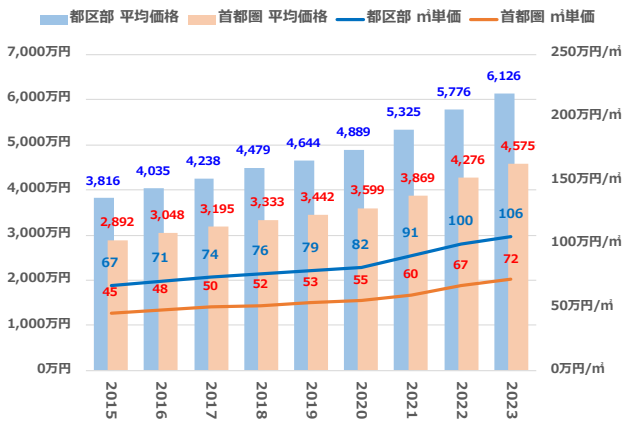
(出所) 不動産経済研究所の公表数値より作成
(注) 初月契約率のため発売月の翌月以降の契約は含まれない

3. 中古マンション価格の上昇

(1) 成約価格の上昇と在庫件数の増加

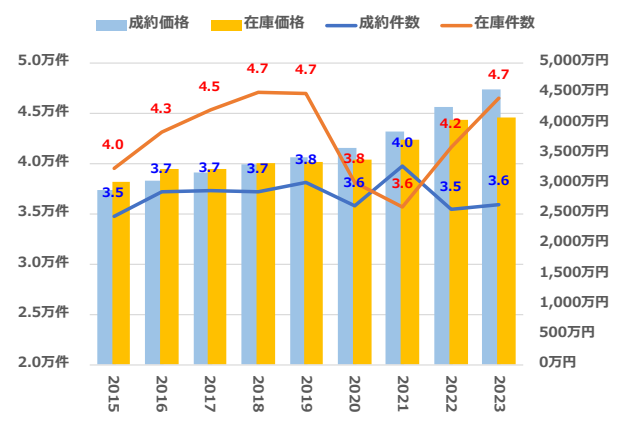
- 首都圏では中古マンション価格も上昇が続いている（図表7）。
- 2023年の平均成約価格は首都圏で4,575万円（前年比+7%）、都区部では6,126万円（同+6%）だった。21年以降、高い上昇率が続いており、首都圏では20年比で+27%、都区部は同+25%となった。
- m²単価は首都圏で72万円（前年比+7%）、都区部で106万円（前年比+5%）だった。
- 首都圏の中古マンションは成約価格が上昇する中で、総成約件数は前年比で+1.6%とわずかながら増加した。コロナ期前半に大きく減少した在庫戸数は2021年を底に増加基調にある（図表8）。

図表7: 中古マンション平均成約価格・m²単価
(首都圏・都区部)



(出所) 東日本不動産流通機構

図表8: 中古マンションの成約・在庫の件数・価格
(首都圏)



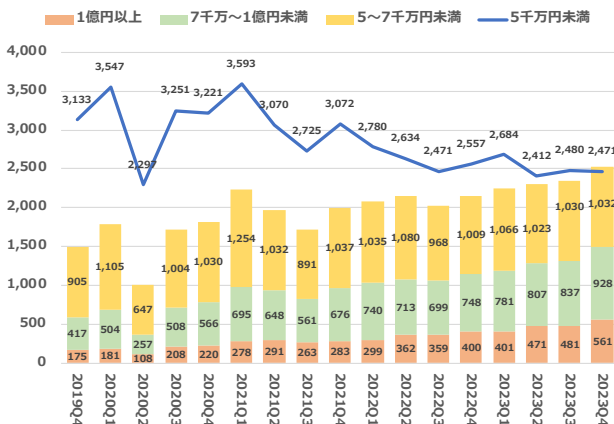
(出所) 東日本不動産流通機構

(注) 在庫件数は年末値

(2) 高額中古マンションの成約件数の増加

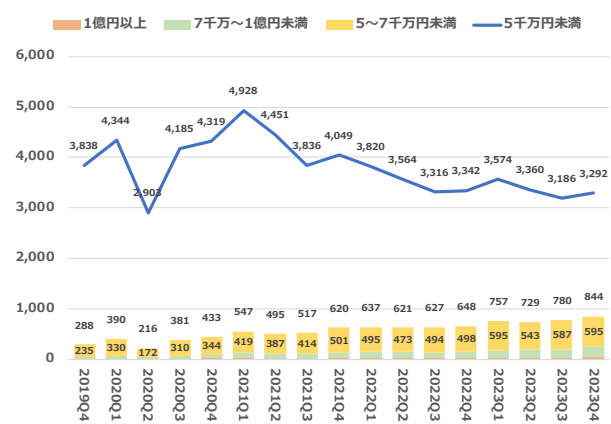
- 東京都では高額（7千万円以上）の中古マンションの成約件数が増加している。その結果、2023年Q4期には5千万円以上の成約件数が全体の51%と、5千万円未満の成約を上回った（図表9）。
- 東京都以外の首都圏でも5千万円以上の成約件数は増加基調にある（図表10）。5千万円以上の成約件数の構成比は2019年Q4期の7%から2023年Q4期には20%となった。

図表9: 中古マンション価格別成約件数
(東京都)



(出所) 東日本不動産流通機構

図表10: 中古マンション価格別成約件数
(東京都以外の首都圏)



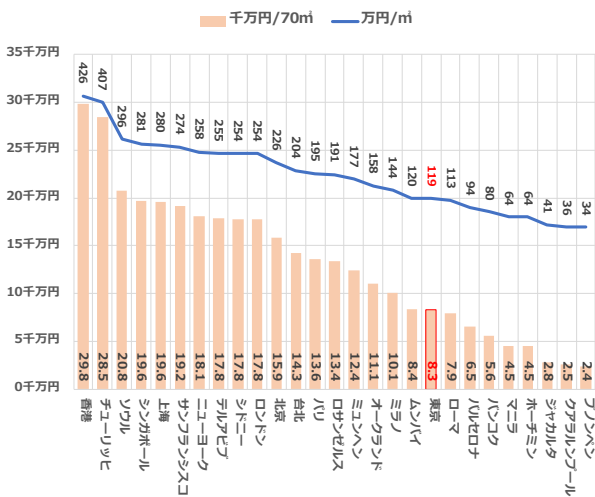
(出所) 東日本不動産流通機構

(注) 棒グラフ上の数値は5千万円以上の成約件数

4. 世界主要都市のマンション価格

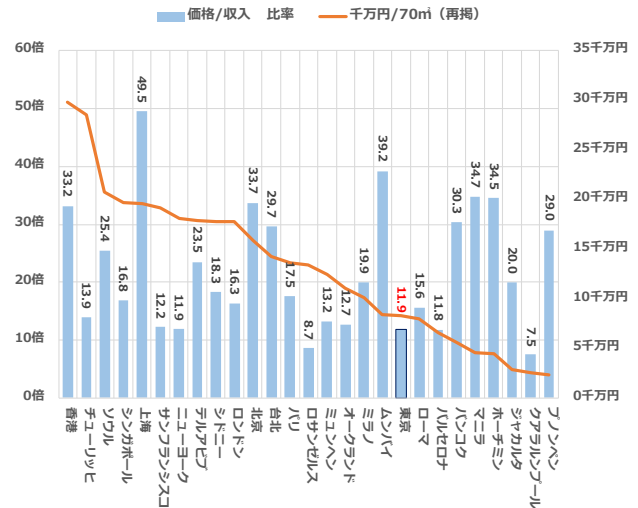
- 生活コストの都市比較を行っているウェブサイト（NUMBEO）によると、世界の主要都市（中心部）で最もマンションの㎡単価が高いのが香港の426万円/㎡で、東京（119万円/㎡）の3.6倍だった。70㎡当りにすると、香港のマンション価格は2億9,800万円（東京は8,300万円）となる（図表11）。
- 同様に70㎡当りの価格は、ソウルで2億800万円（東京の2.5倍）、シンガポールと上海で1億9600万円（同2.4倍）、ニューヨークで1億8100万円（同2.2倍）だった。このサイトによると、東京のマンション単価はインドのムンバイをわずかに下回る水準となっている。
- 同サイトによると、主要都市のマンション価格の収入倍率は、東京の11.9倍に対し、香港は33.2倍、ソウルは25.4倍、上海は49.5倍であった（図表12）。
- 首都圏におけるマンション価格の上昇要因としては、低金利や建築コストの上昇、新築マンション発売戸数の減少による需給引き締め、シングルやシニア層の需要増加（高齢者の戸建てからの転居需要なども）に加え、コロナ期の金融緩和に伴う影響や、外国人による購入増加なども考えられる。外国人によるマンション購入の増加は、円安効果もあり東京および首都圏のマンション価格が東アジア主要都市の中で相対的にリーズナブルであることも一因と思われる。

図表 11: 世界主要都市のマンション価格・㎡単価 (都市中心部)



(出所) NUMBEO (2024年1月29日時点、円単位でダウンロードの結果)
 (注) Prices by City of Price per Square Meter to Buy Apartment in City Centre (Buy Apartment Price)。㎡単価に70を乗じて70㎡価格を算出。
 ウェブ上の記載都市からアジアと欧米を中心に抽出した

図表 12: 世界主要都市のマンション価格/収入比率 (都市中心部)



(出所) NUMBEO (2024年1月29日時点)
 (注) Property Prices Index by City 2024 における Price To Income Ratio