

活況を呈する中古億ション取引

～地理的な中古億ション市場の拡大も注目される～

2017年12月5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

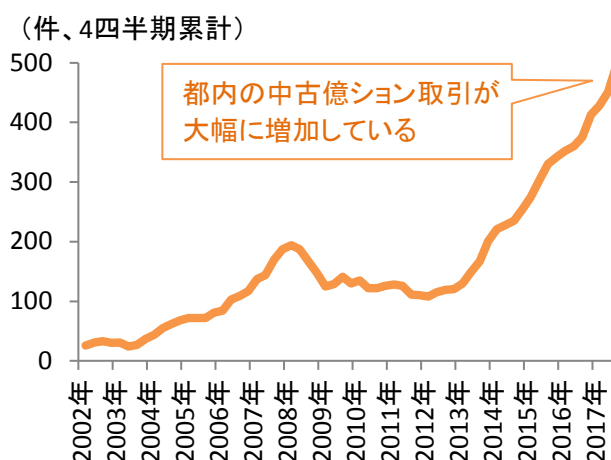
- 活況とみられる東京都内の中古億ション取引について、国土交通省「不動産取引価格情報」の取引事例をもとに、具体的には都内のどの地域で取引が増えているのか、また築年数はどのくらいの物件が多いのかといった個別物件の立地や竣工年に関する詳細を分析した。
- 分析の結果、取引された物件の築年数がこのところ長期化している様子が確認された。また、立地面では港区内の取引が多い状況に変わりがなく、千代田区や品川区も含めて「JR 山手線の内側かつ JR 中央線の南側」のエリアにおいて中古億ション取引の活発な地域が広がっている。

東京都内における中古億ションの成約件数は過去最高水準を更新する見込み

中古マンションの売買市場で1億円以上のマンション、いわゆる“億ション”の取引が活況を呈している。11月7日付のブルームバーグ記事によると、東日本不動産流通機構(レイズ)に登録された東京都内における中古億ションの成約件数は、2016年に413件と統計のある1990年以降の最高水準を記録したが、2017年は2016年を上回るペースで売買が成約している¹⁾。実際、2016年10月から2017年9月までの直近12ヵ月間における成約件数は496件に上り、2017年は年間500件の大台に乗せる公算が大きい(図表1)。

中古億ションの取引が膨らんでいる背景としては、歴史的な低金利下での景気拡大に伴う不動産相場そのものの上昇、株高による資産効果に加え、2015年の相続増税を受けて高額な高層マンションの上層階を取得するといった不動産を利用した節税ニーズの高まりなどがあると考えられる。

図表1 中古億ションの成約件数(東京都)



注) 1億円以上の中古マンションの成約件数。

出所) 東日本不動産流通機構資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

1) <https://www.bloomberg.co.jp/news/articles/2017-11-07/OY2AXD6JTSE801>

取引された中古億ションの立地や竣工年に関する詳細を分析

本稿では、活況とみられる東京都内の中古億ション取引について、具体的には都内のどの地域で取引が増えていくのか、また築年数はどのくらいの物件が多いのかといった個別物件の立地や竣工年に関する詳細を分析した。分析対象は国土交通省「不動産取引価格情報」における種類が『中古マンション等』かつ用途が『住宅』の取引とし、価格については数値の丸め補正がなされているため、丸め後の取引価格が1億円以上のものを“億ション”とみなした(ただし、取引時期が竣工年と同じ年か竣工年以前の取引、および竣工年不詳の物件は対象外)。

なお、「不動産取引価格情報」は不動産の取引当事者を対象としたアンケート調査の結果をもとにしており、アンケートの回収状況によっては中古億ション取引の全体像を把握できていない可能性があるほか、東日本レインズに登録された中古億ションの成約件数と乖離が生じ得る点に留意を要する。

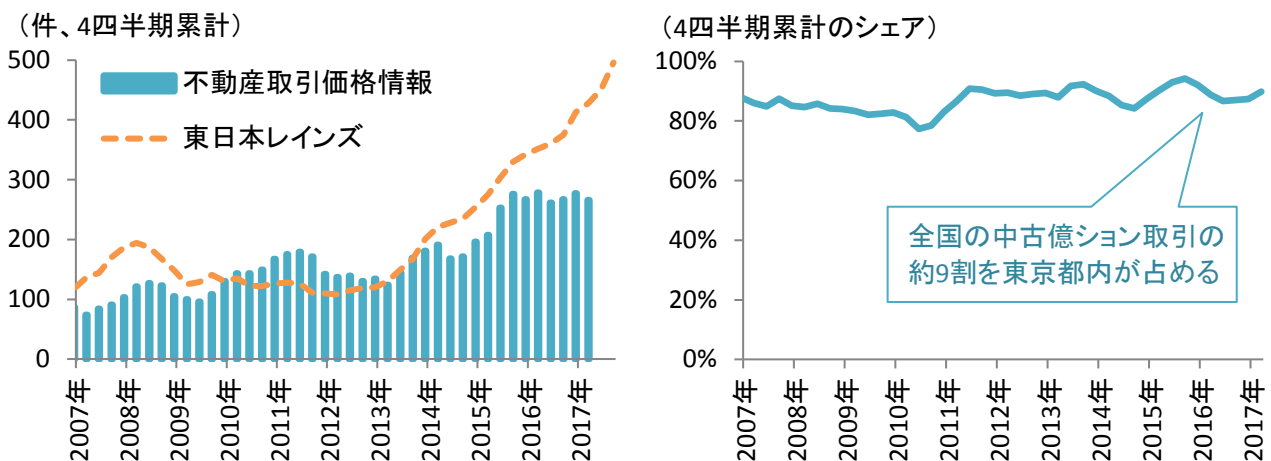
全国の中古億ション取引のほとんどは東京都内の物件

はじめに日本全国の中古億ション取引件数を確認すると、2007年から2012年の間は年間100件~200件程度の範囲で推移していたが、2013年から増加トレンドに入り、2015年以降は年間約300件の高水準にある。そのうち270件ほどは東京都内の物件であり、全国の中古億ション取引に占める東京都内の割合は件数ベースで90%前後と、中古億ションのほとんどは都内で売買されていると言える(図表2)。

東京都内の中古億ションは1億円台前半の価格帯が中心

東京都内の中古億ション取引を価格帯別に集計すると、2005年第3四半期から2017年第2四半期(当初公表時点ベース)の累計で1億5千万円以下の物件売買が68%を占め、1億円台前半の価格帯が中心であることが分かる(図表3)。一方、取引価格が2億円超の戸も2割弱ある。なお、2007年から2017年初頭にかけて、取引された中古億ションの価格帯別の構成比に大きなトレンド変化は見られない。

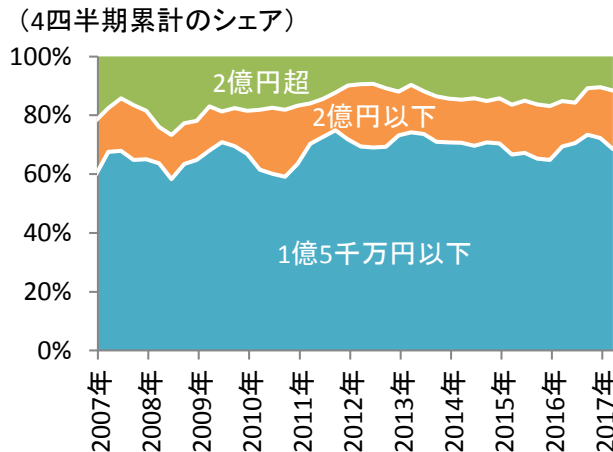
図表2 東京都内の中古億ション取引件数(左)、全国の中古億ション取引件数に占める東京都のシェア(右)



- 注) 1. 各期の取引価格情報のデータ数は今後も変わる可能性があり、特に最新の期は翌期以降大きく変わる可能性があるため、2017年第2四半期(4~6月)の数値は図に表示していない。
 2. 取引時期の年が竣工年と同じか竣工年以前の取引、および竣工年不詳の物件は対象外。
 3. 左図の「東日本レインズ」の数値は図表1と同一。

出所) 国土交通省「不動産取引価格情報」、東日本不動産流通機構資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表3 東京都内における中古マンション取引件数の価格帯別構成比



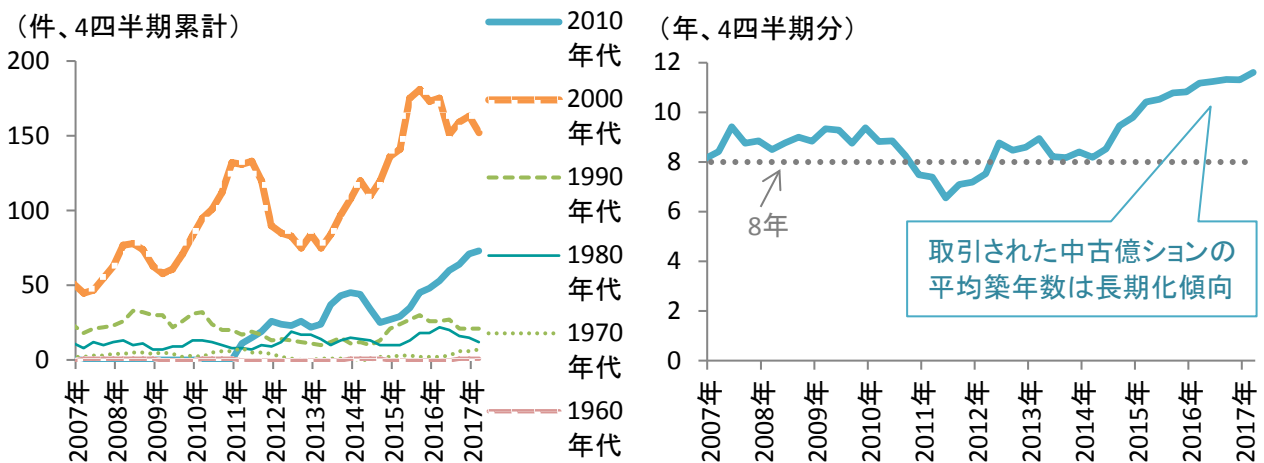
注) 図表2の注1・2を参照。
出所) 国土交通省「不動産取引価格情報」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

取引された中古マンションの大半は2000年代に竣工した物件

マンションの竣工年別に集計すると、取引された中古マンションの大半は2000年代に竣工した物件であり、1990年代以前の物件は全体の2割程度にとどまる(図表4左)。しかし中には、1967年に竣工した部屋面積が100㎡を超える広さの渋谷区外苑前の住戸など、築40年以上経つにもかかわらず1億円を超える価格で取引された事例も散見される。

取引された中古マンションの平均的な築年数は、2007年から2013年の間はおおむね8年前後で推移していたが、2014年頃より築年数がやや長期化している傾向が確認できる(図表4右)。足元にかけて2010年代に竣工した築浅マンションの取引件数も増加基調にあるものの、2000年代に竣工した物件の売買が一段と増加している影響が大きく、直近では平均築年数は12年程度となっている。一方で、1990年代より前の築古物件の取引件数は目立って増加していない。

図表4 東京都内における中古マンション取引の竣工年別件数(左)、東京都内で取引された中古マンションの平均築年数(右)



注) 図表2の注1・2を参照。
出所) 国土交通省「不動産取引価格情報」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

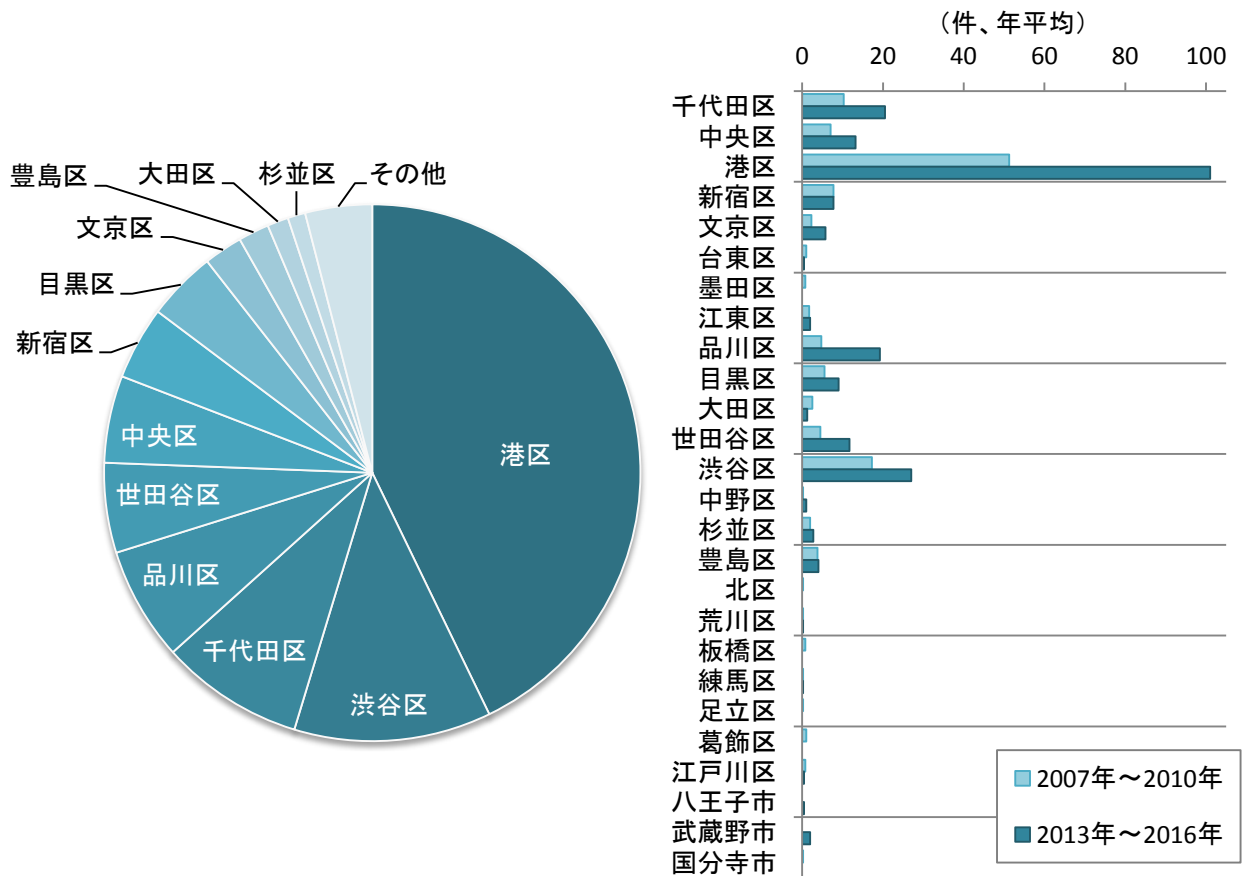
「JR 山手線の内側かつ JR 中央線の南側」のエリアにおいて中古マンションの流動性が高い地域が増加

東京都内の各市区で取引件数を比較すると、港区の件数が目立って多く、2005年第3四半期から2017年第2四半期(当初公表時点ベース)の累計で都内の中古マンション売買件数全体の43%を占める(図表5左)。そもそも全国の取引の9割を都内が占めていることを勘案すると、中古マンション市場における東京都港区の存在感の大きさがうかがい知れる。中古マンション取引が増加基調に入った2013年から2016年までの4年間の件数を、2007年から2010年までの4年間と比べてみても、港区の伸びが突出している(図表5右)。

さらに、それぞれの期間においてマンションの最寄駅別に駅周辺の中古マンション取引が年平均5件(4年間で20件)以上みられた駅を確認すると、2007年～2010年の期間では中古マンション取引の多いエリアは麻布十番駅や赤坂駅周辺といった港区内の一部地域のほか、渋谷区内の広尾駅や渋谷駅周辺に限られていたが、2013年～2016年の期間では取引が活発なエリアに地理的な広がりが見受けられる(図表6)。

港区や渋谷区以外でも、千代田区の番町地域(市ヶ谷駅や半蔵門駅周辺)、品川区の大崎・北品川・上大崎(大崎駅や目黒駅周辺)といった、おおむね「JR 山手線の内側かつ JR 中央線の南側」のエリアにおいて1億円を超える高額な中古マンションが頻繁に取引される地域が増えている。山手線と中央線で囲まれたこのエリア以外では、勝どき駅周辺においてこのところ中古マンションの取引が多いが、中央区晴海で2015年に竣工したマンションの1億円を超える住戸が2016年にまとまって取引されたことで押し上げられている面が大きい(実質的に新築マンション取引の可能性もある)。

図表5 東京都内における中古マンション取引件数の市区別構成(左)、取引件数の市区別比較(右)



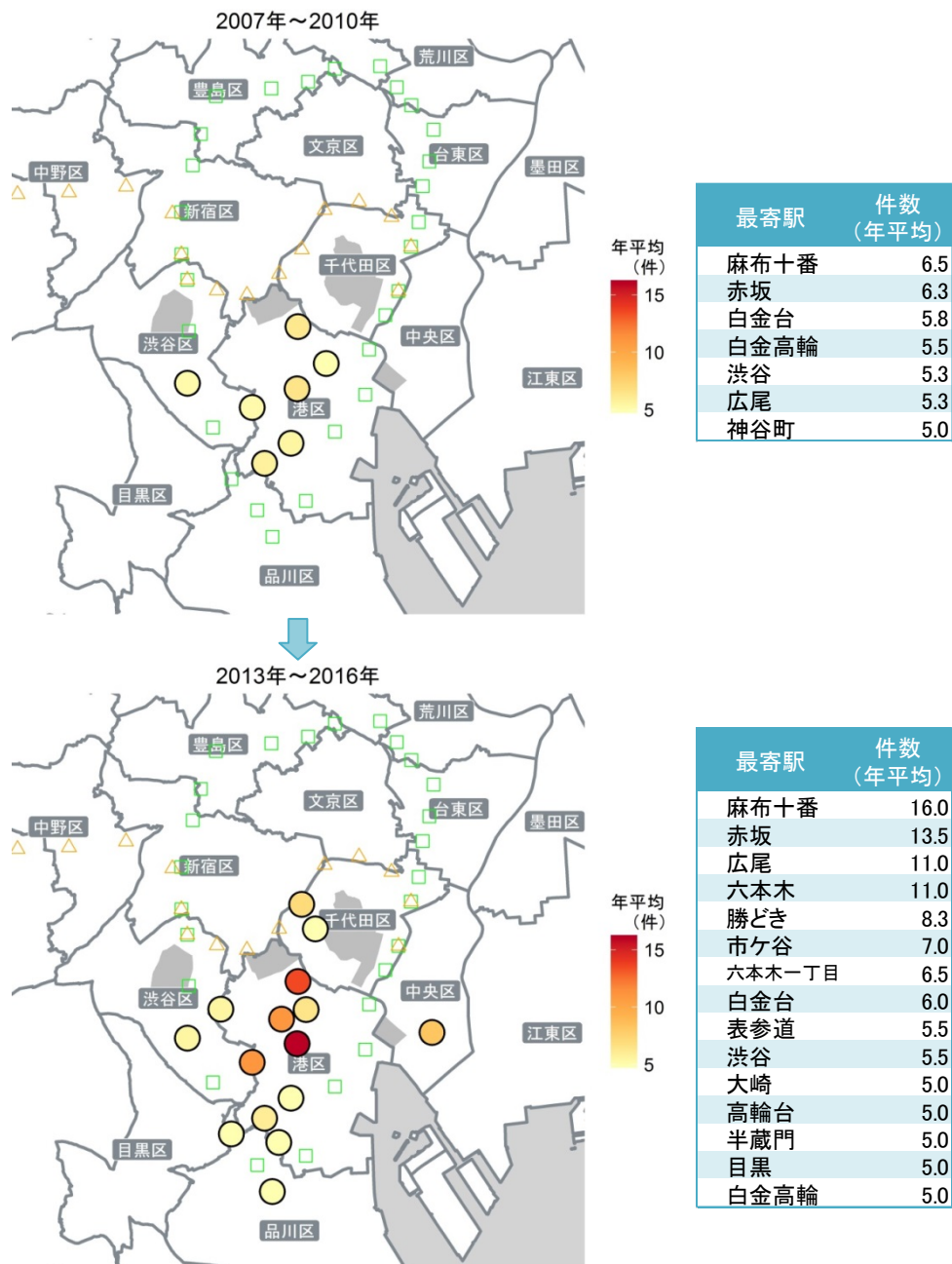
注) 図表2の注1・2を参照。
出所) 国土交通省「不動産取引価格情報」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

取引件数の増加に加え、中古億ション“市場”の地理的な広がりも注目される

本稿では、過去最高水準を更新する見込みの東京都内の中古億ション取引について、具体的な物件属性(価格帯・竣工年・立地)を分析した。分析の結果、価格帯についてはおおむね10年前から変わらない一方、2000年代に竣工した物件の取引件数増加によって築年数がこのところ長期化していることが分かった。また、立地面では港区内の取引が多い状況に変わりないが、千代田区や品川区も含めて「JR山手線の内側かつJR中央線の南側」のエリアにおいて中古億ション取引の活発な地域が広がっている。

今後は、足元の増勢が継続するのかどうかに加え、『中古物件の取引が経常的に多く流動性の高い地域』である中古億ション“市場”がこのエリアの外にまで広がるかも注目される。

図表6 最寄駅別の中古億ション取引件数(年平均5件以上の駅のみ)



注) 1. 図表2の注1・2を参照。

2. 東京都内の鉄道駅が対象。最寄り駅不詳の取引は対象外。緑の□はJR山手線、オレンジの△はJR中央線の各駅を表す。
出所) 国土交通省「不動産取引価格情報」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/index.php>

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。