

不動産 投資 レポート

「新築マンション価格指数」でみる 東京23区のマンション市場動向(2)

～都心は過去10年で83%上昇、価格に先行性も。タワーマンションは69%上昇。東京23区全体並みの伸びに留まる。

金融研究部 不動産投資チーム 主任研究員 [吉田 資](#)

(03)3512-1861 e-mail: tyoshida@nli-research.co.jp

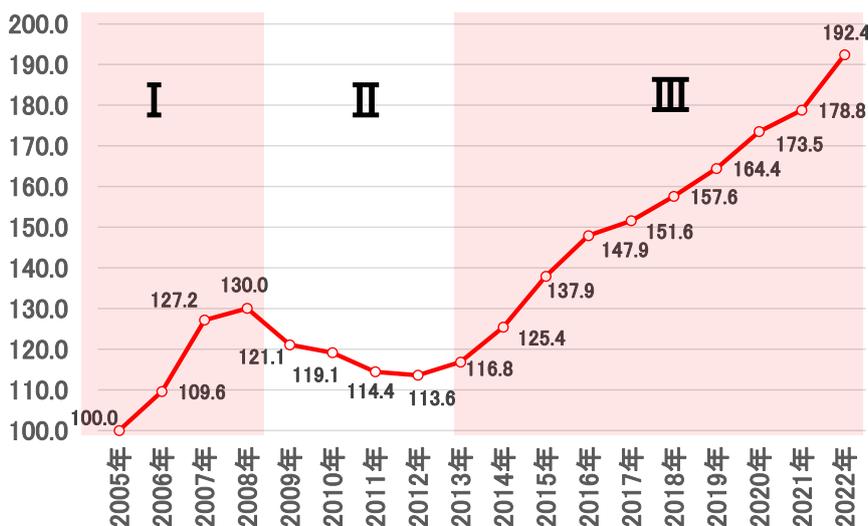
1. はじめに

[前回のレポート](#)¹では、東京23区における新築マンション市場の需給環境を確認した後、新築マンションの販売データを用いて、品質調整をした「新築マンション価格指数」を作成し、その価格動向について述べた。

「新築マンション価格指数」でみる東京23区の新築マンション価格は、次の3つのフェーズに分類できる。1つ目は、「2005年～2008年：リーマンショック前までの価格上昇期（不動産ファンドバブル期）」（以下、上昇フェーズⅠ）、2つ目は、「2009年～2012年：リーマンショック後の価格下落期（東日本大震災を含む）」（以下、下落フェーズⅡ）、3つ目は、「2013年～2022年：アベノミクス以降の価格上昇期」（以下、上昇フェーズⅢ）、である。直近2022年の価格指数（2005年＝100）は「192.4」となり、アベノミクスがスタートした2013年以降、過去10年間で+69%上昇した（図表-1）。

本稿では、「新築マンション価格指数」のサブインデックスとなる「エリア別価格指数」と「タワーマンション価格指数」を算出し、その動向について解説する。

図表-1 「新築マンション価格指数」（東京23区）
（2005年＝100、年次）



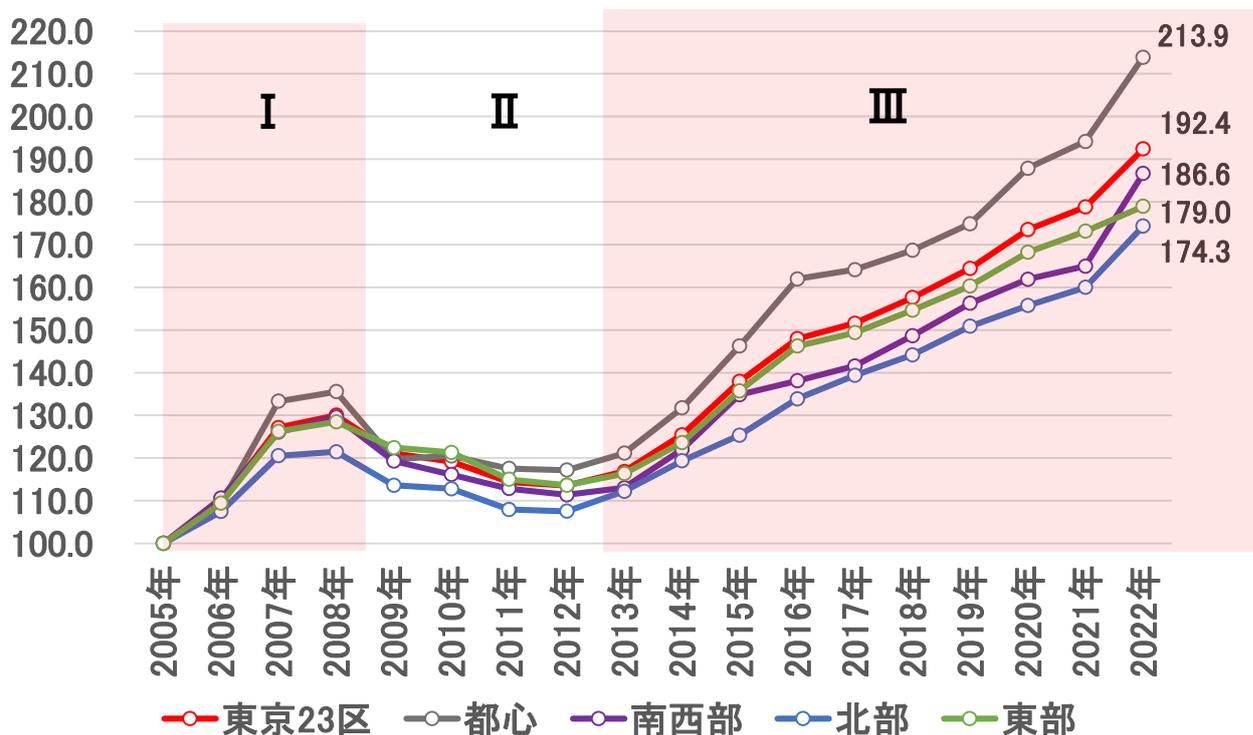
(出所)ニッセイ基礎研究所

¹ 吉田資『「新築マンション価格指数」でみる東京23区の市場動向(1)』ニッセイ基礎研究所、不動産投資レポート、2023年4月11日

2. 「エリア別価格指数」の算出

以下では、東京 23 区を、居住世帯等の特徴が異なる 4 つのエリア（都心²・南西部³・北部⁴・東部⁵）に分類し（参考資料 1）、「エリア別価格指数」を算出した⁶。算出結果をみると、全てのエリアが、「東京 23 区」と同じく、「上昇フェーズⅠ」→「下落フェーズⅡ」→「上昇フェーズⅢ」のトレンドで推移している。2022 年の価格指数(2005 年=100)は、都心が「213.9」、南西部が「186.6」、東部が「179.0」、北部が「174.3」となり、都心のみ、東京 23 区(192.4)を上回る結果となった（図表-2）。

図表-2 「新築マンション価格指数」(東京 23 区、都心、南西部、北部、東部)
(2005 年=100、年次)



	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
都心	100.0	109.3	133.3	135.5	119.8	120.5	117.6	117.2	121.1	131.7	146.2	162.0	164.1	168.7	174.9	187.9	194.1	213.9
南西部	100.0	110.6	126.1	129.6	119.3	116.1	112.8	111.4	113.0	122.0	134.8	138.1	141.6	148.7	156.2	161.9	164.9	186.6
北部	100.0	107.4	120.5	121.5	113.6	112.8	107.9	107.5	112.2	119.3	125.3	133.9	139.3	144.2	150.9	155.7	160.0	174.3
東部	100.0	109.4	126.2	128.5	122.4	121.3	115.0	113.6	116.3	123.6	135.7	146.2	149.3	154.6	160.3	168.2	173.1	179.0

(出所)ニッセイ基礎研究所 ※ 赤網掛けは価格上昇局面

各フェーズ（Ⅰ～Ⅲ）における価格変動率をみると（図表-3）、「上昇フェーズⅠ」では、都心（+36%）＞南西部（+30%）＞東部（+28%）＞北部（+21%）の順に上昇率が大きい。次に、「下落フェーズⅡ」では、エリア毎に大きな違いはみられなかった（▲11%～▲14%）。最後に、「上昇フェーズⅢ」では、都心（+83%）＞南西部（+68%）＞北部（+62%）＞東部（+58%）の順に上昇率が大きい。

² 都心:「千代田区」・「中央区」・「港区」・「渋谷区」・「新宿区」・「文京区」

³ 南西部:「品川区」・「目黒区」・「大田区」・「世田谷区」・「杉並区」・「中野区」

⁴ 北部:「北区」・「板橋区」・「練馬区」・「豊島区」

⁵ 東部:「江戸川区」・「江東区」・「台東区」・「墨田区」・「荒川区」・「足立区」・「葛飾区」

⁶ 作成手法は、前回レポートの「3. 「新築マンション価格指数」の作成」を参照されたい。

都心は他のエリアと比較して、価格上昇期に大きく上昇した結果、通期（2005年～2022年）での上昇率が最大となっている。

図表-3 「エリア別価格指数」の変動率

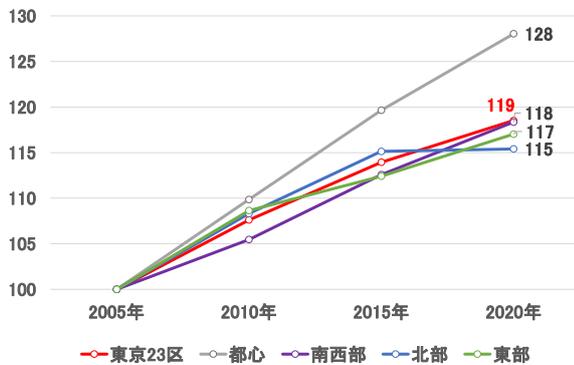
フェーズ		東京23区	都心	南西部	北部	東部
上昇フェーズⅠ（2005年～2008年）	※対2005年比	30%	36%	30%	21%	28%
下落フェーズⅡ（2009年～2012年）	※対2008年比	-13%	-14%	-14%	-11%	-12%
上昇フェーズⅢ（2013年～2022年）	※対2012年比	69%	83%	68%	62%	58%

（出所）ニッセイ基礎研究所

価格上昇局面において、都心の価格上昇率が大きい理由として、新築マンションの主な購入層である、「夫婦のみの世帯」と「未就学児のいる夫婦世帯」が、同エリアにおいて大幅に増加していることが挙げられる（図表-4、図表-5）。都心では、2005年から2020年にかけて「夫婦のみの世帯」が+28%増加、「未就学児のいる夫婦世帯」が+86%増加し、他の3つのエリアを大きく上回っている。

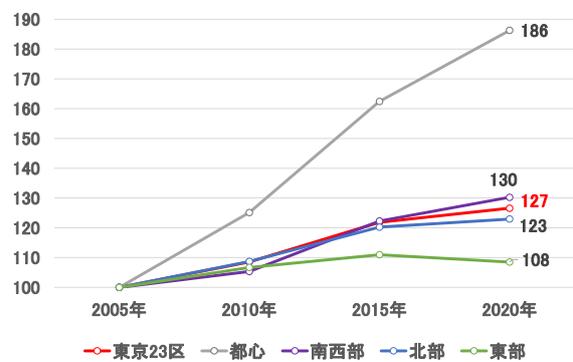
さらに、都心では、価格上昇局面に新規供給戸数が減少しており（参考資料2）、エリアの需給が引き締まったことで、新築マンション価格が大きく上昇したと考えられる。

図表-4 エリア別の「夫婦のみの世帯」
（2005年=100）



（出所）総務省「国勢調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

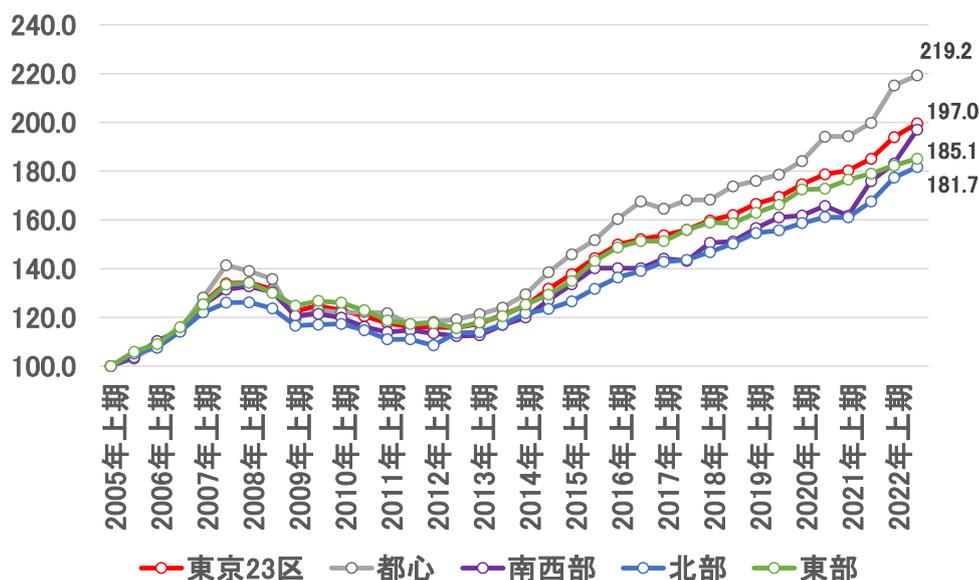
図表-5 エリア別の「未就学児のいる夫婦世帯」
（2005年=100）



（出所）総務省「国勢調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

また、各フェーズ（Ⅰ～Ⅲ）において、価格のピーク時期と価格のボトム時期を確認すると（図表-6）、「上昇フェーズⅠ」では、都心が「2007年下期」にいち早くピークを付け、「下落フェーズⅡ」では、都心が「2011年下期」にいち早くボトムを付けている。このように、都心は他のエリアに先駆けて価格の転換期を迎える、価格の先行性が認められる。現在の「フェーズⅢ」における転換期を見極めるためにも、今後の都心の価格動向を注視したい。

図表-6 「新築マンション価格指数」(東京 23 区、都心、南西部、北部、東部)
(2005 年上期=100、半期)



	2005年上期	2005年下期	2006年上期	2006年下期	2007年上期	2007年下期	2008年上期	2008年下期	2009年上期	2009年下期	2010年上期	2010年下期	2011年上期	2011年下期	2012年上期	2012年下期	2013年上期	2013年下期
都心	100.0	103.1	108.7	114.9	128.2	141.4	139.0	135.8	119.2	123.0	121.9	122.2	121.8	117.2	118.2	119.2	121.3	124.0
南西部	100.0	103.6	110.3	114.4	125.2	131.4	132.7	130.4	120.7	121.4	119.8	116.1	114.0	114.8	113.5	112.4	112.7	116.9
北部	100.0	105.2	107.5	114.1	122.0	126.0	126.2	123.7	116.6	117.0	117.3	114.7	111.0	111.0	108.5	113.6	113.9	117.1
東部	100.0	105.9	109.0	116.0	125.4	133.4	134.2	130.1	124.8	126.7	126.0	122.9	118.7	117.3	117.6	115.6	117.9	120.5

	2014年上期	2014年下期	2015年上期	2015年下期	2016年上期	2016年下期	2017年上期	2017年下期	2018年上期	2018年下期	2019年上期	2019年下期	2020年上期	2020年下期	2021年上期	2021年下期	2022年上期	2022年下期
都心	129.4	138.5	145.8	151.7	160.4	167.5	164.5	168.1	168.2	173.7	176.0	178.6	184.2	194.1	194.3	199.8	215.1	219.2
南西部	120.0	127.1	133.5	140.2	140.2	140.1	144.1	143.2	150.6	151.1	156.6	161.0	161.8	165.7	161.7	175.9	183.1	197.0
北部	121.7	123.5	126.6	131.7	136.4	139.0	142.8	143.6	146.8	150.3	154.6	155.7	158.6	161.1	161.0	167.5	177.3	181.7
東部	125.2	129.4	134.9	143.1	148.7	151.3	151.2	155.9	158.9	158.6	162.9	166.2	172.4	172.8	176.5	179.0	182.3	185.1

(出所)ニッセイ基礎研究所

3. 「タワーマンション価格指数」の算出

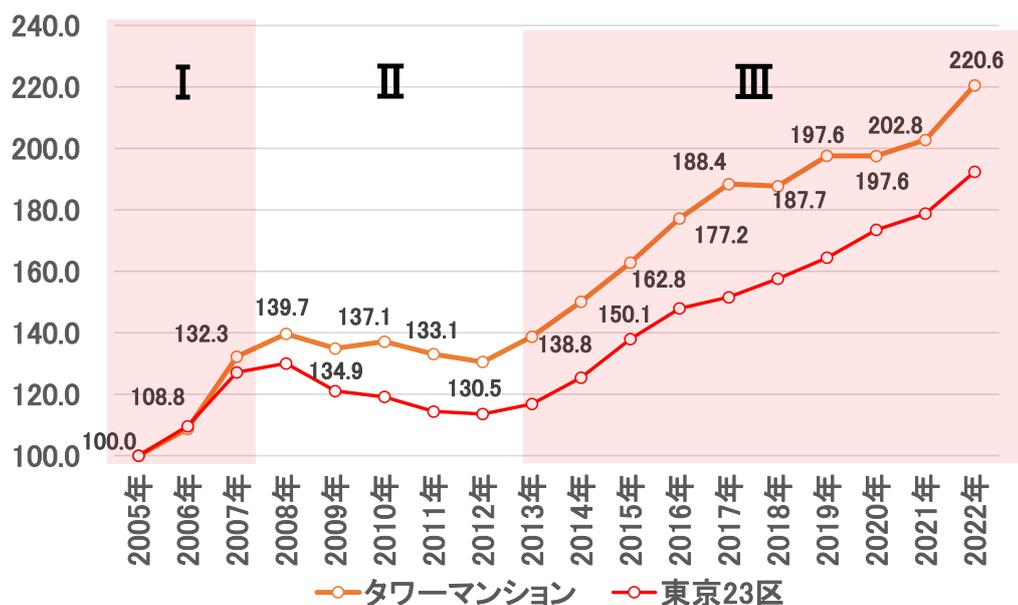
東京 23 区では、「タワーマンション」を含む 15 階建て以上の高層分譲マンションに居住する世帯が大きく増加している（参考資料 3）。以下、本章では「タワーマンション価格指数」を作成し、市場動向を把握する。

建築基準法において、高さ 60m を超える建築物については、特殊な構造計算が必要とされ、国土交通大臣による認定が必要と定められている。高さ 60 m を超えるのが概ね 20 階以上であることから、一般的に、20 階建て以上のマンションは「超高層マンション」と呼称される⁷。そこで、階建て 20 階以上のマンションを「タワーマンション」と定義し、価格指数を作成した。

算出結果をみると、「タワーマンション価格指数」は東京 23 区と同じく、「上昇フェーズ I」→「下落フェーズ II」→「上昇フェーズ III」のトレンドで推移している。2022 年の価格指数(2005 年=100)は「220.6」となり、東京 23 区(192.4)を上回る結果となった。

⁷ 村島正彦「超高層マンションの歴史と展望」後藤・安田記念東京都市研究所 都市問題 2018 年 10 月号。

図表-7 「タワーマンション価格指数」(2005年=100、年次)



(出所)ニッセイ基礎研究所

各フェーズ (I ~ III) における価格変動率をみると (図表-8)、「上昇フェーズ I」では、「タワーマンション」が+40%上昇し、東京 23 区の上昇率(+30%) を上回った。次に、「下落フェーズ II」では、「タワーマンション」は▲7%下落し、東京 23 区の下落率 (▲13%) を下回った。最後に、「上昇フェーズ III」では、「タワーマンション」と東京 23 区の上昇率はともに+69%であった。

図表-8 「タワーマンション価格指数」の変動率

フェーズ		東京23区	タワーマンション
上昇フェーズ I (2005年~2008年)	※対2005年比	30%	40%
下落フェーズ II (2009年~2012年)	※対2008年比	-13%	-7%
上昇フェーズ III (2013年~2022年)	※対2012年比	69%	69%

(出所)ニッセイ基礎研究所

タワーマンションは、実需層による購入に加えて、その資産性に着目した国内外の投資資金が流入している。三菱地所レジデンスが東京湾岸部のタワーマンション購入者に行ったアンケートによれば、「購入目的」について、「自己居住用」が 61.2%、「投資用」が 29.5%であった。また、近年は円安進行に伴い、海外の個人富裕層による購入事例も増えているようだ⁸。

東京 23 区では、タワーマンションの新規供給戸数は減少傾向にあり (参照資料 4)、良好な需給環境を背景に、対 2005 年比で約 2.2 倍に価格が上昇したと考えられる。

一方で、アベノミクス以降は東京 23 区と同水準の価格上昇に留まっている。東京 23 区ではタワーマンションのストック量が拡大し希少性が薄れつつあることや、住戸の多さゆえ合意形成や管理組合

⁸ 日本経済新聞「国内不動産、海外個人も熱富裕層のマネー流入 都心 10 億円物件、一括購入」2022/12/2

運営の難しさ⁹、等が影響している可能性がある。

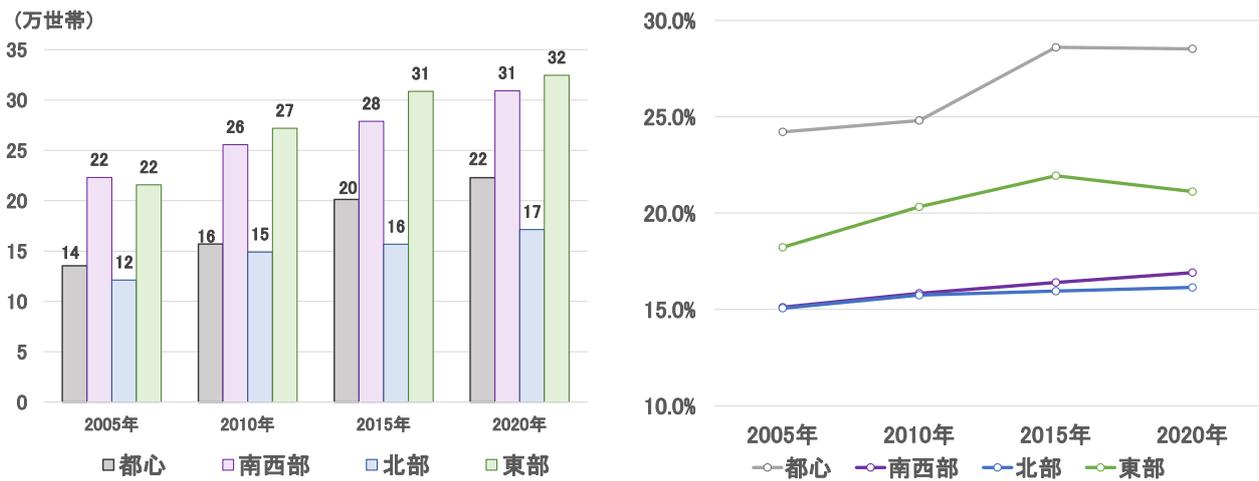
今回のレポートでは、新築マンション価格の決定構造が過去 20 年間でどのように変化してきたかを確認したのち、新築マンション市場の今後の方向性について整理したい。

(参考資料 1) 分譲マンションに居住する世帯の動向(エリア別)

総務省「国勢調査」によれば、東京 23 区に分譲マンション¹⁰に居住する世帯(2020 年)をエリア別にみると、東部が約 32 万世帯と最も多く、次いで、南西部が約 31 万世帯、都心が約 22 万世帯、北部が約 17 万世帯の順に多い(図表-9 左図)。過去 15 年の増加率(対 2005 年比)をみると、都心(65%)が最も大きく、次いで、東部(50%)、北部(41%)、南西部(39%)の順に大きい。

また、分譲マンションに居住する世帯が総世帯に占める割合(2020 年)をみると、都心(29%)が最も高く、次いで、東部(21%)、南西部(17%)、北部(16%)の順に大きい(図表-9 右図)。都心では、約 3 世帯に 1 世帯は分譲マンションに居住していることになる。

図表-9 分譲マンションに居住する世帯 <東京 23 区・エリア別>
<世帯数> <総世帯に占める割合>



(出所)総務省「国勢調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

(参考資料 2) 高層分譲マンションに居住する世帯の動向

総務省「国勢調査」によれば、東京 23 区の高層分譲マンションに居住する世帯¹¹は、2005 年の約 5.5 万世帯から 2010 年の 10.4 万世帯に倍増した。その後も増加が続き、2020 年は約 16.5 万世帯と 2005 年の約 3 倍に増加した(図表-10)。

2020 年の高層分譲マンションに居住する世帯数を特別区別にみると、「江東区」が最も多く(約 3.3 万世帯)、次いで「港区」(約 2.1 万世帯)、「品川区」(約 1.5 万世帯)、「中央区」(約 1.4 万世帯)となっている(図表-10)。また、総世帯に占める割合は、「中央区」(15%)が最も高く、次いで「港区」

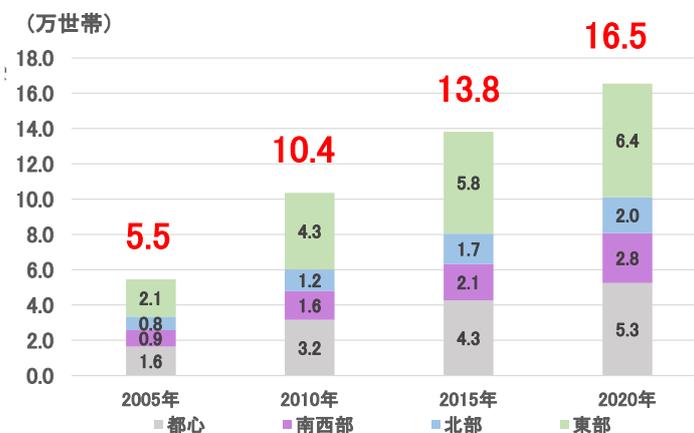
⁹ 日経産業新聞「大規模修繕やや遅れ気味、タワマン、合意形成難しく。」2021/7/2

¹⁰ 「持ち家」でかつ「3 階建て以上の共同住宅」に居住する世帯

¹¹ 「持ち家」でかつ「15 階建て以上の共同住宅」に居住する世帯

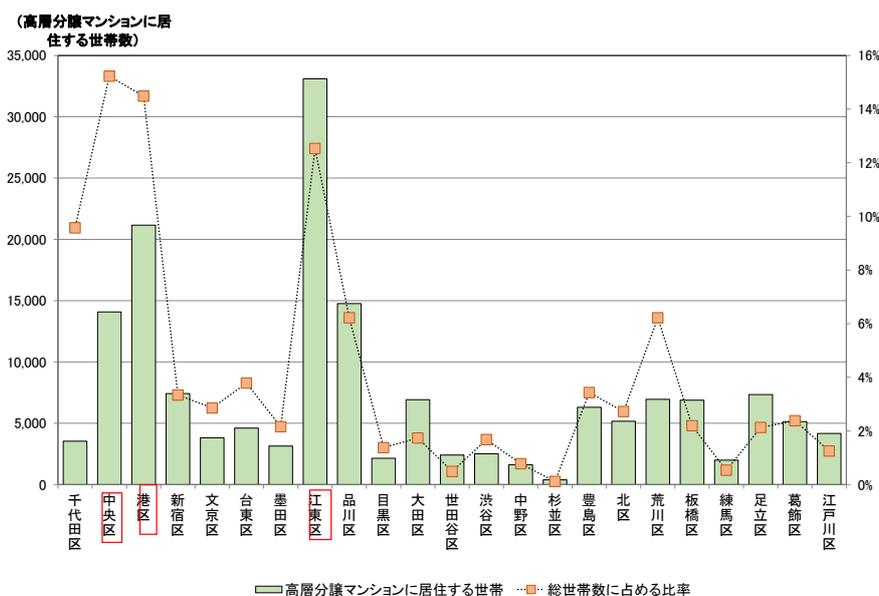
(14%)、「江東区」(13%)が高い。これらの区では約7世帯に1世帯が高層分譲マンションに居住していることになる(図表-11)。

図表-10 高層分譲マンションに居住する世帯(東京23区)



(出所)総務省「国勢調査」をもとにニッセイ基礎研究作成

図表-11 区別 高層分譲マンションに居住する世帯(2020年)



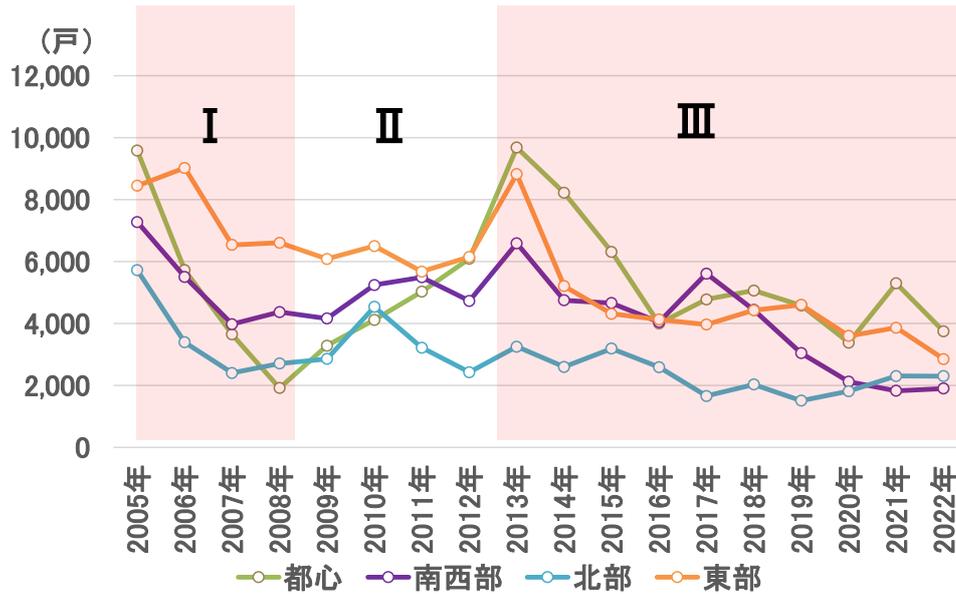
(出所)総務省「国勢調査」をもとにニッセイ基礎研究作成

(参考資料3) 新築分譲マンションの新規供給動向(エリア別)

都心の新供給戸数は、「上昇フェーズⅠ」において大幅に減少した(2005年約1万戸⇒2008年約2千戸)。その後、「下落フェーズⅡ」には回復したが、「上昇フェーズⅢ」では再び減少傾向にある(2009年約3千戸⇒2013年約1万戸⇒2022年約4千戸)。

その他のエリアでは、2014年4月の消費増税の駆け込み需要等で急増した2013年を除いて、長期的に緩やかに減少している。南西部は約7千戸(2005年)から約2千戸(2022年)、東部は約8千戸(2005年)から約3千戸(2022年)、北部は約6千戸(2005年)から約2千戸(2022年)となり、2005年対比で約1/3の水準に減少した(図表-12)。

図表-12 新築分譲マンションの新規供給戸数(エリア別)



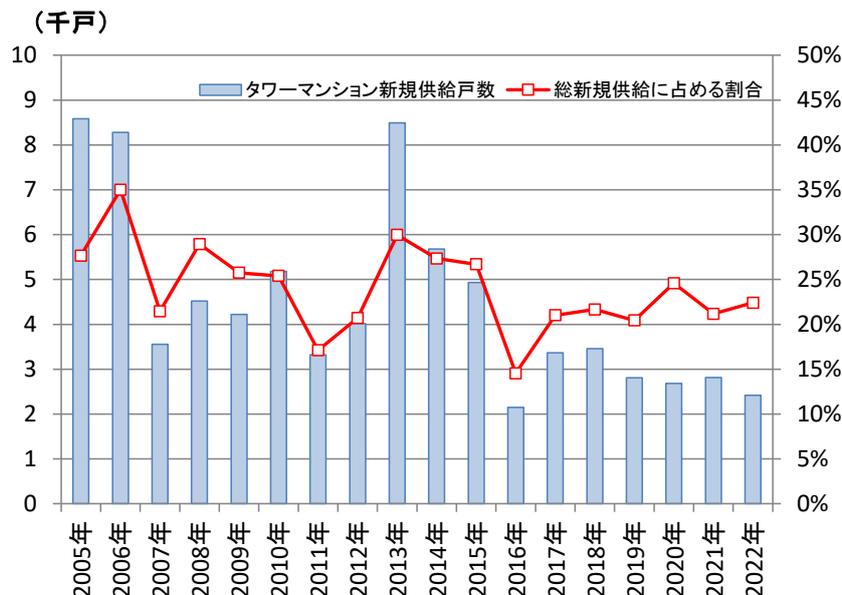
(出所)不動産経済研究所のデータをもとにニッセイ基礎研究所推計 ※ 赤網掛けは新築マンション価格上昇局面

(参考資料4) タワーマンションの新規供給動向

東京 23 区におけるタワーマンションの新規供給戸数を確認すると、2013 年を除き、減少傾向で推移しており、2005 年の約 8 千戸から 2022 年の約 2 千戸へ大幅に減少している。

また、「タワーマンション」が東京 23 区の総新規供給に占める割合は、2006 年の 35%ピークに上下を繰り返しながら低下傾向にあり、20%台で推移した (図表-13)。

図表-13 タワーマンションの新規供給戸数(東京 23 区)



(出所)長谷工総合研究所および不動産経済研究所のデータをもとにニッセイ基礎研究所推計

(ご注意) 本稿記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本稿は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。