

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（3） ～アベノミクス以降、「駅近」の評価が上昇、「広さ」のプライオリティが低下。「中心部までのアクセス」はコロナ禍を機に評価が高まる～

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

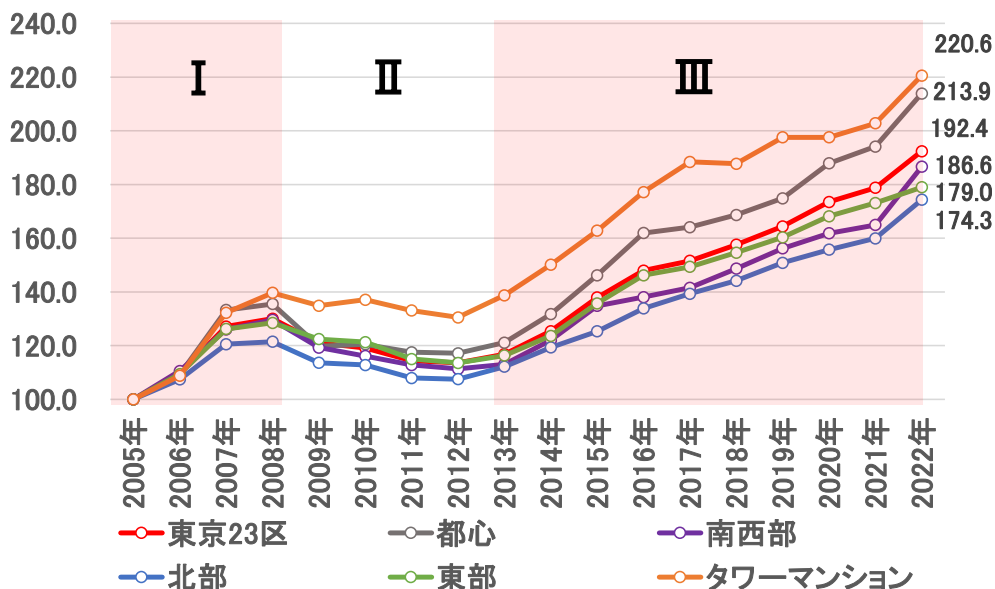
1. はじめに

前回までのレポート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について説明した後、新築マンションの販売データを用いて、新築マンションの品質調整をした「新築マンション価格指数」と、サブインデックスとなる「エリア別価格指数」および「タワーマンション価格指数」を作成し、その価格動向について解説した。

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」（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」（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。

今回のレポートでは、新築マンション価格の決定構造が分析期間（2005年～2022年）においてどのように変化したかを確認する。

図表-1 「新築マンション価格指数」（2005年=100）



(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。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(2)』ニッセイ基礎研究所、不動産投資レポート、2023年4月21日

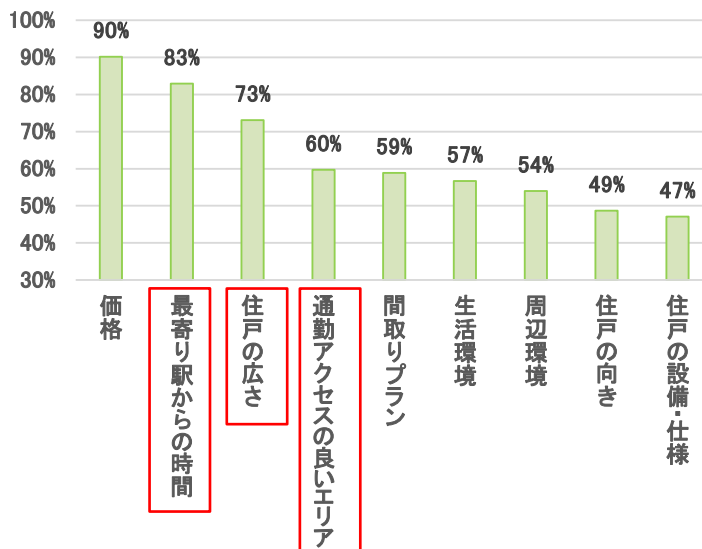
2. 新築マンション価格の決定構造の変遷

本章では、「新築マンション価格指数」の算出に際して、各年度のデータを用いて推計²を行った結果を活用して、新築マンション価格の決定構造（2005年～2022年）が、どのように変化したかを確認する。

リクルート住まいカンパニー「首都圏新築マンション契約者動向調査」（以下、「リクルート調査」）によれば、物件を検討する上で重視した項目は、「価格」（90%）との回答が最も多く、次いで「最寄り駅からの時間」（83%）、「住戸の広さ」（73%）、「通勤アクセスの良いエリア」（60%）との回答が多かった（図表-2）。

そこで、以下では、(1)「最寄り駅までのアクセス時間」、(2)「住居の広さ」、(3)「中心部までのアクセス時間」に対する評価が、マンション価格に対してどのような影響を及ぼしているのかを確認したい。

図表-2 物件を検討する上で重視した項目(上位項目)



(出所)リクルート住まいカンパニー「首都圏新築マンション契約者動向調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成
※2022年

2-1 「最寄り駅までのアクセス時間」に対する評価 ～アベノミクス以降、「駅近」の評価が高まる

「最寄り駅までの徒歩所用時間」の回帰係数の符号は、分析期間中、一貫してマイナスとなっている（図表-3）。これは、最寄り駅までの徒歩所用時間が長くなる（短くなる）につれて、新築マンション価格（坪単価）が下落（上昇）することを意味する。

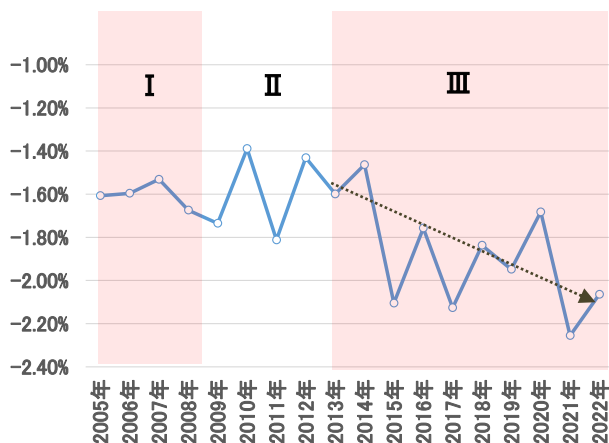
各フェーズ（Ⅰ～Ⅲ）における回帰係数の推移をみると、「上昇フェーズⅠ」と「下落フェーズⅡ」では、上下動を繰り返しながら概ね同水準で推移していた。しかし、「上昇フェーズⅢ」に入り、係数の値は2013年の▲1.6%³から2022年の▲2.1%へ、マイナス幅が拡大した。これは、アベノミクス以降、新築マンションが最寄り駅から遠いと価格評価が低く、駅近だと高くなる傾向にあることを示唆している。

² 推計式は、『[「新築マンション価格指数」でみる東京23区の市場動向\(1\)](#)』の「3. 「新築マンション価格指数」の作成」を参照されたい。

³ 当該物件から最寄り駅までの徒歩所用時間が1分増加した場合、新築マンション価格（坪単価）が▲1.6%下落する。

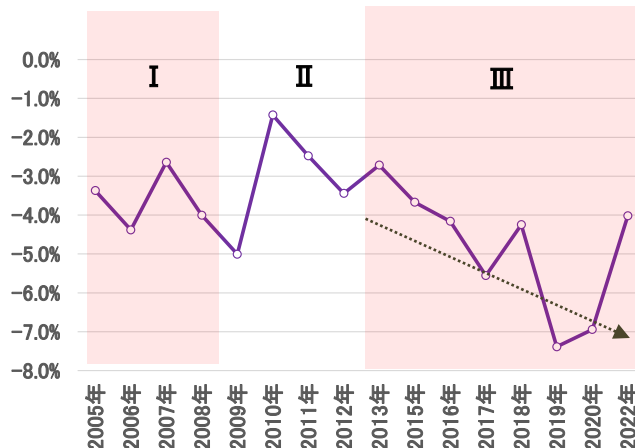
また、「最寄り駅までのバス所用時間」の回帰係数の符号はマイナスで、「徒歩所用時間」と比較して係数の値が一貫して大きい（平均：徒歩▲1.8%・バス▲4.1%）。バス便を前提とした新築マンションは、「徒歩所用時間」以上に、駅までのアクセス時間が価格評価に影響を及ぼしているようだ。また、「上昇フェーズⅢ」に入り、係数の値はマイナス幅が拡大しており、最寄り駅から時間がかかると、マンションの価格評価がより厳しくなる傾向にあることを示唆している。

図表-3 「最寄り駅までの徒歩所用時間」の回帰係数(1分増加あたりの価格変化)



(出所)ニッセイ基礎研究所

図表-4 「最寄り駅までのバス所用時間」の回帰係数(1分増加あたりの価格変化)

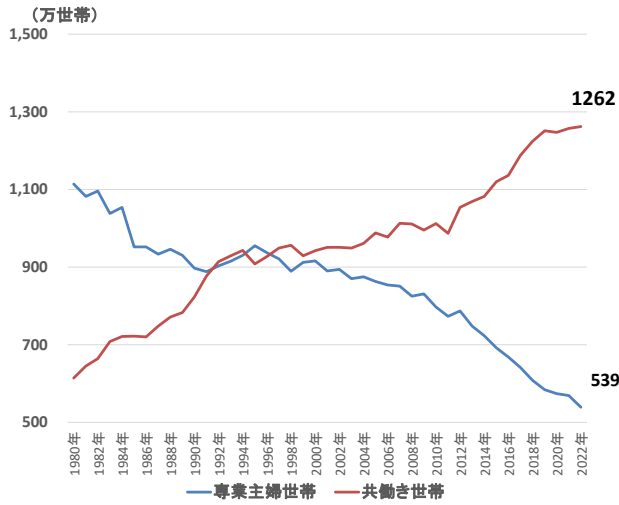


(注)2014年と2021年はバス便を利用する物件はなし
(出所)ニッセイ基礎研究所

このように、「駅近」の新築マンションの価格評価がより高まった要因として、共働き世帯の増加が挙げられる。独立行政法人労働政策研究・研修機構によれば、専業主婦世帯が539万世帯（2022年）に減少する一方、共働き世帯は1,262万世帯となり、専業主婦世帯の2倍以上に増加した（図表-5）。リクルート調査によれば、首都圏のマンション購入世帯に占める共働き世帯の割合は、39%（2005年）から57%（2022年）へ大きく増加している（図表-6）。共働き世帯は、①通勤時間の短縮、②生活利便性（仕事帰りの食事や買い物）、③保育園等の送迎などを勘案して、「駅近」物件を志向する傾向があるとされる。

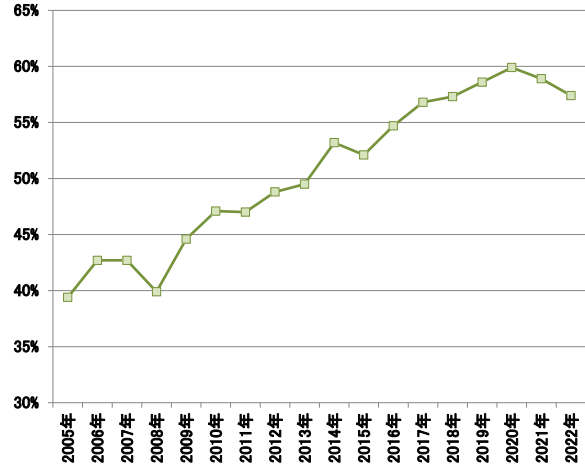
また、実需層の購入に加えて、その資産性に着目した投資資金の流入や、老後の生活利便性（通院や買い物など）を重視するシニア層による購入増加も要因として挙げられる。リクルート調査によれば、新築マンション購入世帯に占めるシニアカップル世帯（世帯主年齢が50才以上の夫婦のみの世帯）の割合は、4%（2013年）から8%（2022年）へ増加している。

図表-5 専業主婦世帯と共働き世帯の推移
(全国)



(出所) 独立行政法人労働政策研究・研修機構のデータをもとにニッセイ基礎研究所

図表-6 マンション購入世帯に占める
共働き世帯の割合(首都圏)



(出所) リクルート住まいカンパニー「首都圏新築マンション契約者動向調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

2-2 「住居の広さ」に対する評価 ～アベノミクス以降、「広さ」へのプライオリティが低下

「住居の専有面積」の回帰係数の符号は、分析期間中、一貫してプラスとなっている(図表-7)。これは、住居が広くなる(狭くなる)につれて、新築マンション価格(坪単価)が上昇(下落)することを意味する。

各フェーズ(I~III)における回帰係数の推移をみると、「上昇フェーズI」はプラス幅が拡大、「下落フェーズII」はプラス幅が縮小傾向にある。これは、価格上昇局面では「広さ」へのプライオリティが高まり、価格下落局面では「広さ」へのプライオリティが低下する傾向にあることを示唆している。その後、「上昇フェーズIII」は、価格上昇局面であるにもかかわらず、2014年の+0.8%⁴をピークにプラス幅が縮小傾向にあり、「広さ」に対するプライオリティの低下を確認することができる。近年では、「広さ」より「駅近」を優先する傾向があるとの指摘⁵がある。また、アベノミクス以降、マンション価格の高騰が続くなか、総額を抑えるため「広さ」の優先度を下げざるを得ない事情が考えられる⁶。ただし、コロナ禍を経て、在宅勤務が浸透したことで、住居に「広さ」を求める動き⁷もみられることから、今後は「広さ」に対する価格評価が変化する可能性もあり、引き続き注視が必要であろう。

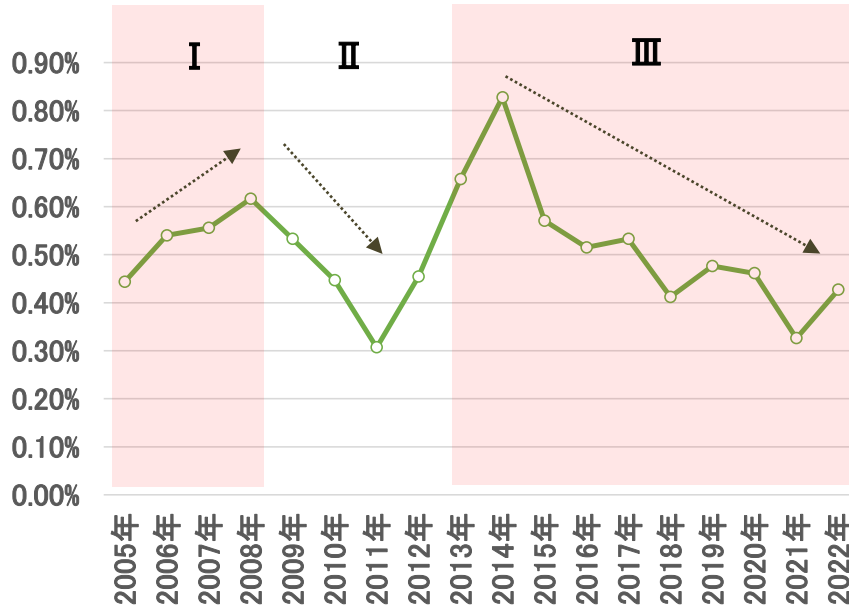
⁴ 専有面積が1㎡増加した場合、新築マンション価格(坪単価)が+0.8%上昇する。

⁵ 朝日新聞「都市のマンションが高いわけ 専門家に聞いた」2021/2/3

⁶ 東京23区の新築販売マンションの平均面積は2013年の67.7㎡から2022年の64㎡に縮小。

⁷ 東京読売新聞「[コロナ 新たな日常](1)住まい「在宅」増で「広さ」重視」2020/8/25

図表一七 「住居の専有面積」の回帰係数
(1㎡増加あたりの価格変化)



(出所)ニッセイ基礎研究所

2-3 「都市の中心部までのアクセス時間」に対する評価 ～コロナ禍を機に、中心部の評価が高まる

「最寄り駅から都市の中心部⁸までの所用時間」の回帰係数の符号は、分析期間中、一貫してマイナスとなっている(図表-8)。これは、東京の中心部までのアクセス時間が長くなる(短くなる)につれて、新築マンション価格(坪単価)が下落(上昇)することを意味する。

各フェーズ(I~III)における回帰係数の推移をみると、「上昇フェーズI」は、係数の値は2005年の▲0.3%⁹から2007年の▲1.0%へ、マイナス幅が拡大した。これは、中心部から遠く(近く)に立地する新築マンションの価格評価が、より厳しくなる(高くなる)傾向にあることを示唆している。この時期は、「職住近接」志向が高まるとともに、都心部の人口が大きく増加していた¹⁰。また、実需層による購入に加えて、賃貸・転売目的の購入が増えていたことも要因として考えられる¹¹。

その後、回帰係数は2007年の▲0.7%から2019年の▲0.4%へ縮小傾向にあったが、コロナ禍を経てマイナス幅が急拡大し、2022年は▲1.2%となった。コロナ禍を機に、中心部までのアクセス時間に対する評価が高まっている可能性がある。コロナ禍において、郊外への移住が増加する一方、「職住近接」を求める動きが再び強まっているとの指摘がある¹²。また、過剰流動性のもと、日本の主要都市の中心部に所在する物件を求めて海外資金が流入している影響も考えられる¹³。東京の中心部へのアクセスに対する評価についても、今後の変化を注視したい。

⁸ 本稿では、便宜上、「東京駅」とした。

⁹ 当該物件の最寄り駅から都市の中心部(東京駅)までの所用時間が1分増加した場合、新築マンション価格(坪単価)が▲0.3%下落する。

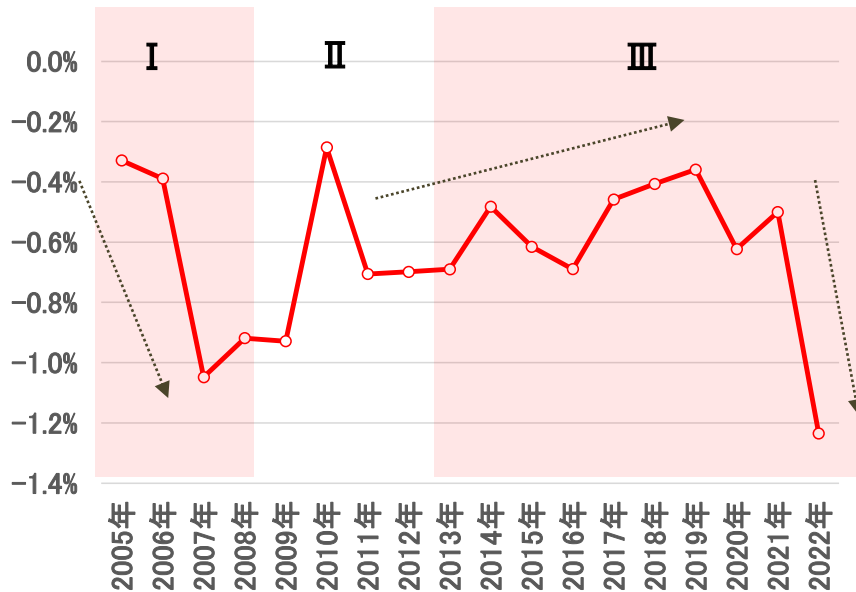
¹⁰ 東京読売新聞「中央区の人口、36年ぶり11万人台 共働き・30代大幅増=東京」2008/09/19

¹¹ 日本経済新聞「空洞マンションじわり——増える賃貸・転売目的の購入、居住者に不安感(生活)」2008/08/15

¹² 毎日新聞「コロナ禍で変わる住まい 強まる「職住近接」の流れ」2022/02/02

¹³ 朝日新聞「マンション、「まだ上がる」見解も 続く資材高騰/外国人需要強く」2023/01/28

図表—8 「最寄り駅から都市の中心部までの所用時間」の回帰係数
(1分増加あたりの価格変化)



(出所)ニッセイ基礎研究所

3. おわりに

本稿では、3回にわけて、東京23区の新築マンション市場を概観した。東京23区の新築マンション価格は、良好な需給環境が継続するなか、過去10年間で+69%上昇した。また、アベノミクス以降、「駅近」への評価が高まったこと、「住居の広さ」に対するプライオリティが低下したこと、コロナ禍を機に「東京の中心部へのアクセス」への評価が高まっていることを、確認した。

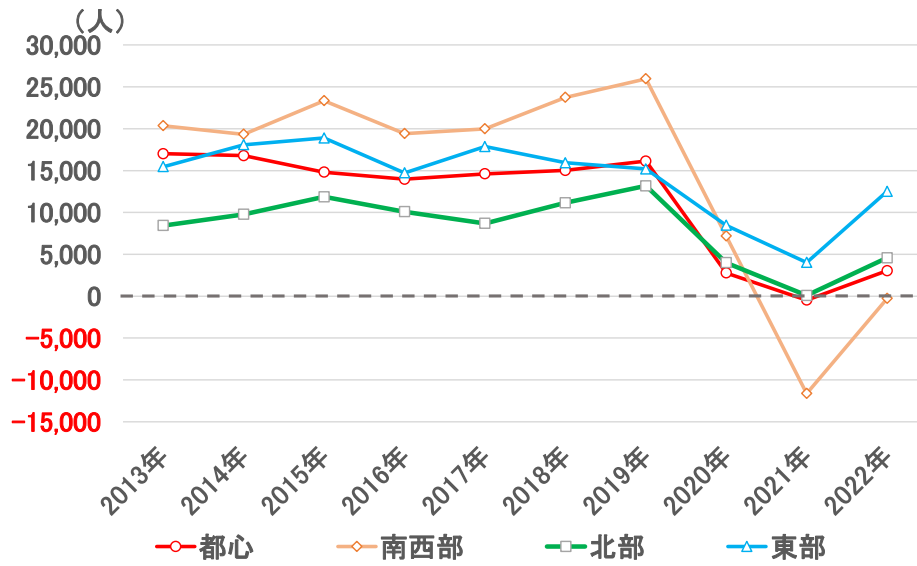
一方、今後については需給の緩和によって、現在の「価格上昇フェーズ」が転換期を迎える可能性がある。不動産経済研究所によれば、東京23区で2023年以降に完成予定のタワーマンションは約6万戸に達するとのことであり¹⁴、過去10年間の新規供給数(約4万戸)を上回る。また、需要面においても、東京23区の転入超過数の減少や住宅ローン金利上昇の影響が懸念¹⁵される。2022年の東京23区の転入超過数をエリア別にみると、東部が+12,525人(2019年対比▲18%)、都心が+3,051人(同▲81%)、南西部が▲265人(同▲101%)、北部が+4,576人(同▲65%)と、エリアによって濃淡があるものの、コロナ禍前の水準には至らず、回復が遅れている(図表—9)。東京23区における人口動態や金利動向次第では購入意欲が減退し、マンション価格が下落に転じる可能性に注意する必要がある。

コロナ禍以降、消費者の新築マンションに求める機能や評価目線が刻々と変化するなか、マンション開発事業者は、人々のライフスタイルの変化や取得ニーズに対応した事業の舵取りがこれまで以上に求められることになりそうだ。

¹⁴ ただし、新築マンションの新規供給戸数の先行指標となる「住宅着工戸数(東京都、2022年)」は29,579戸(前年比▲5.3%)と3年連続で減少した。したがって、当面は限定的な新規供給の継続が見込まれる。

¹⁵ 住宅金融支援機構「住宅ローン利用予定者調査」(2022年10月)によれば、「今後1年後の住宅ローン金利見通し」について、「現状よりも上昇する」との回答が48%となり、「現状より低下する」(8%)との回答を大幅に上回った。

図表-9 エリア別転入超過数(日本人・東京 23 区)



(出所)総務省「住民基本台帳人口移動報告」もとにニッセイ基礎研究所作成
 都心:「千代田区」・「中央区」・「港区」・「渋谷区」・「新宿区」・「文京区」
 南西部:「品川区」・「目黒区」・「大田区」・「世田谷区」・「杉並区」・「中野区」
 北部:「北区」・「板橋区」・「練馬区」・「豊島区」
 東部:「江戸川区」・「江東区」・「台東区」・「墨田区」・「荒川区」・「足立区」・「葛飾区」

(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もありません。