

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【2023年】(1)

～東京23区の新築マンション価格は前年比9%上昇。
資産性を重視する傾向が強まり、都心は+13%上昇、タ
ワーマンションは+12%上昇

金融研究部 不動産投資チーム 主任研究員 [吉田 資](#)

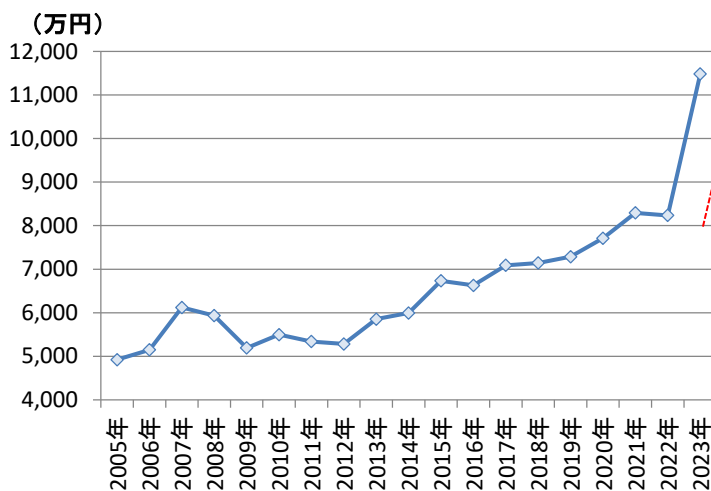
(03)3512-1861 e-mail: tyoshida@nli-research.co.jp

1. はじめに

不動産経済研究所によれば、2023年に東京23区で販売された新築分譲マンションの平均価格は1億1,483万円(前年比+39%上昇)と初めて1億円の大台を上回った(図表-1)。実需層による購入に加えて、その資産性に着目した海外の投資資金が東京のマンション市場に流入している¹。マンション価格高騰に関する話題がメディア等で多く取り上げられるなか²、マンション価格に関する人々の関心は引き続き高いと言える。

そこで、本稿では、昨年³に続いて、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、2回に分けて、東京23区の新築マンション市場の動向を概観する。今回のレポートでは、東京23区全体の市場動向のほか、サブインデックスである「エリア別価格指数」と「タワーマンション価格指数」を用いて、各サブセクターの動向について解説する。また、次回のレポートでは、新築マンション価格の決定構造がコロナ禍を経て、どのように変化したかについて確認した上、新築マンション市場の今後の方向性について考察したい。

図表-1 新築分譲マンションの平均価格<東京23区>



(資料)不動産経済研究所のデータから作成

¹ 日経クロストrend「億単位の物件を現金で 人口減でも外国人に人気の日本不動産」2023/2/16

² 日本経済新聞「東京23区の新築マンション価格、初の1億円超 23年平均」2024/1/25

³ 吉田資『「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(1)』、『「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)』、『「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)』(ニッセイ基礎研究所、不動産投資レポート2023年4月11日、2023年4月21日、2023年5月26日)

2. 「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

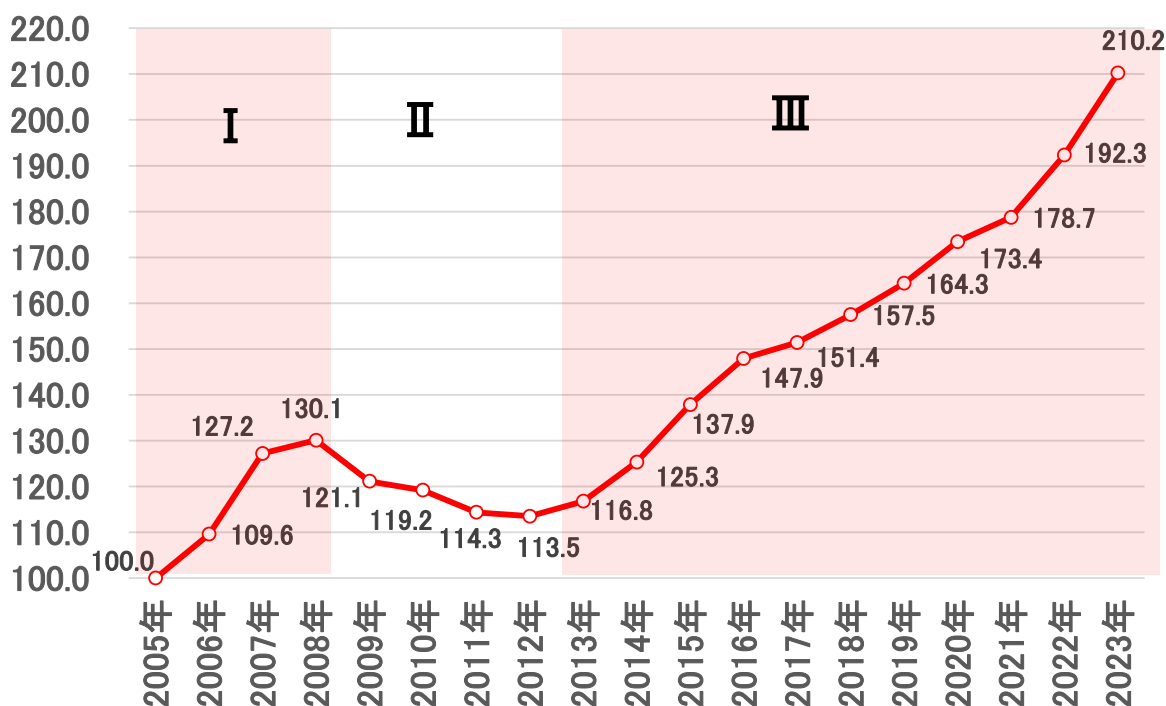
本章では、東京 23 区の新築マンションの販売データ（2005 年～2023 年）を用いて、品質調整をした「新築マンション価格指数」を作成し⁴、その動向を把握する。

2-1 東京 23 区「新築マンション価格指数」の算出

① 算出結果

図表－2 に、東京 23 区の「新築マンション価格指数」（年次）の算出結果を示した。2023 年の価格指数(2005 年=100)は、前年比+9%上昇の「210.2」となり、過去最高を更新した。「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、大きく 3 つのフェーズ⁵に分類できるが、2013 年からスタートした上昇フェーズⅢ「アベノミクス以降の価格上昇局面」が継続している。

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



(注) 赤網掛けは価格上昇局面
(資料) 筆者作成

② 「新築マンション価格指数」と「平均価格・㎡単価」(不動産経済研究所公表)の比較

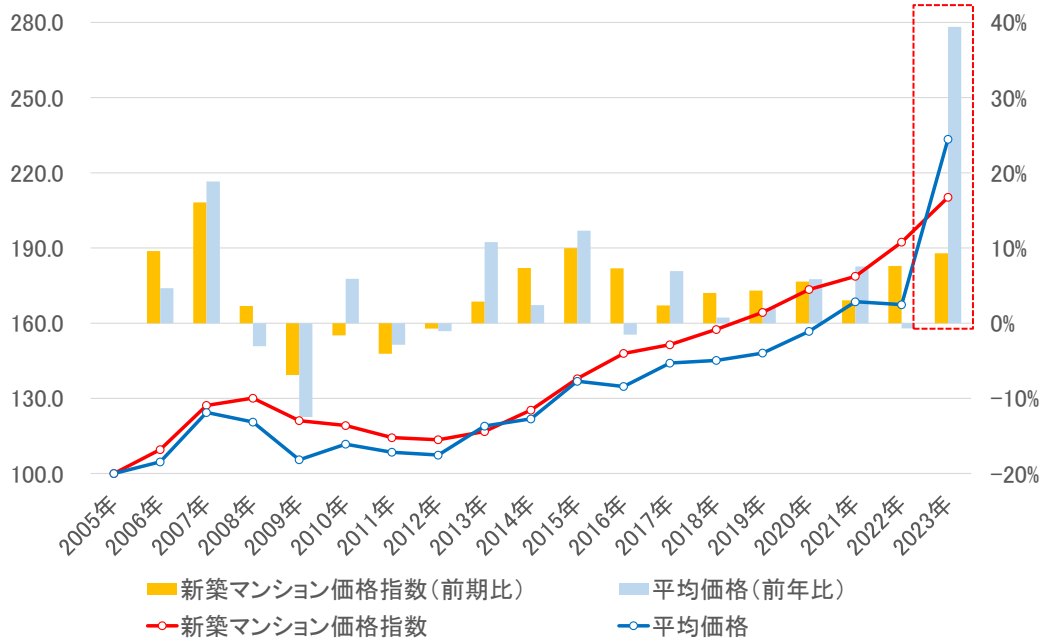
「新築マンション価格指数」と不動産経済研究所が公表する「平均価格」（図表－3）および「㎡単価」（図表－4）を比較すると、「平均価格」が前年比+39%、「㎡単価」が同+34%と大幅に上昇したのに対して、「新築マンション価格指数」は同+9%の上昇に留まり、大きな乖離を示す結果となった。2023 年は、総戸数が約 1000 戸と大規模かつ全住戸 1 億円以上とされる「三田ガーデンヒル

⁴ 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。

⁵ 上昇フェーズⅠ：「2005 年～2008 年：リーマンショック前までの価格上昇局面（不動産ファンドバブル期）」、
下落フェーズⅡ：「2009 年～2012 年：リーマンショック後の価格下落局面（東日本大震災を含む）」、
上昇フェーズⅢ：「2013 年～：アベノミクス以降の価格上昇局面」。

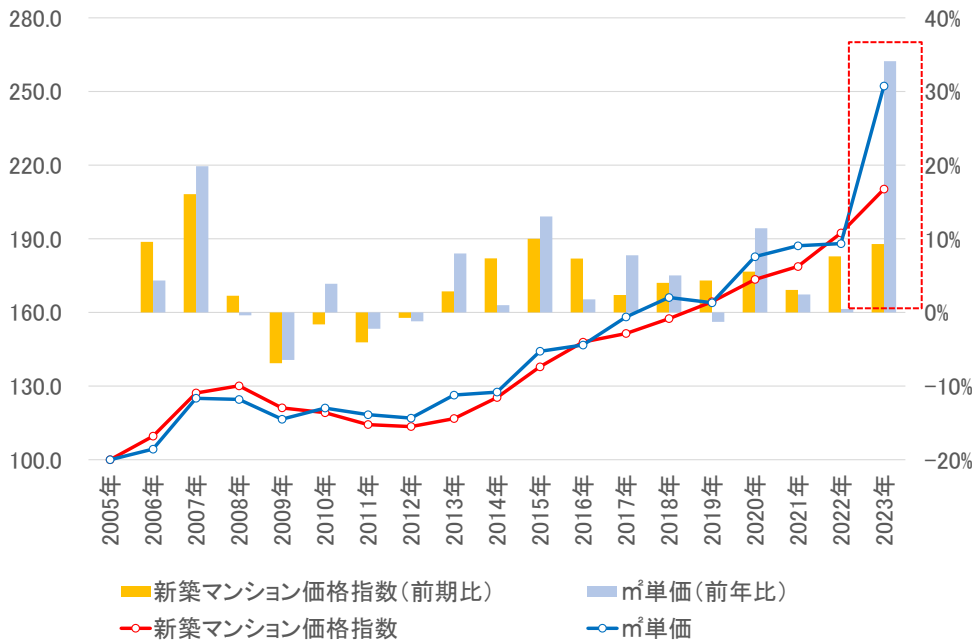
ズ」6等の高価格物件が供給された影響で、「平均価格」・「㎡単価」が大幅に上昇したと考えられる。一方、高額物件の影響を取り除いて品質調整を行った「新築マンション価格指数」をみると、2023年の価格上昇率（前年比+9%）は前年（同+8%）並みであったと言えそうだ。

図表-3 「新築マンション価格指数」vs.「平均価格」



(注)「平均価格」は不動産経済研究所のデータ。2005年の価格を100
(資料)筆者作成

図表-4 「新築マンション価格指数」vs「㎡単価」



(注)「㎡単価」は不動産経済研究所のデータ。2005年の価格を100
(資料)筆者作成

⁶ 日本経済新聞「最高額 45 億円の三田ガーデンヒルズ、11 月に2期目販売」2023/9/12

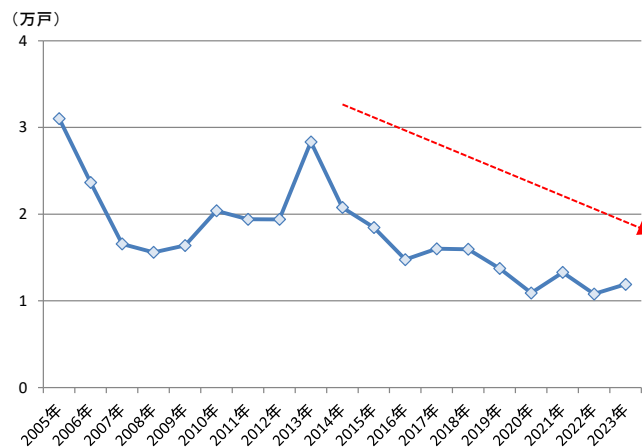
③ 新築マンション市場を取り巻く需給環境

次に、東京 23 区の新築マンション市場を取り巻く需給環境を確認し、2023 年の価格上昇要因について考える。不動産経済研究所によれば、東京 23 区の新築分譲マンションの新規供給は、2013 年をピークに減少傾向で推移している。2023 年の新規供給戸数は 1 万 1,909 戸（前年比+10%）と、2005 年以降で最も少なかった前年から増加したものの、2013 年（約 2.8 万戸）対比でみて約 4 割の水準に留まっている（図表-5）。

建設物価調査会「建築費指数」によれば、東京の「集合住宅（RC 造）」の建築費は、構造的な人手不足を背景に、2010 年を底に上昇基調で推移している。2023 年は「143」（前年比+7%）となり 2010 年対比で+45%上昇した（図表-6）。また、土地総合研究所「不動産業業況等調査」によれば、「住宅・宅地分譲業」の「用地取得件数」の動向指数は、2013 年以降、マイナス（取得件数減少）基調にあり、2022 年 10 月以降、マイナス幅が拡大している。デベロッパーの開発用地の取得は低調な状況にあるようだ（図表-7）。

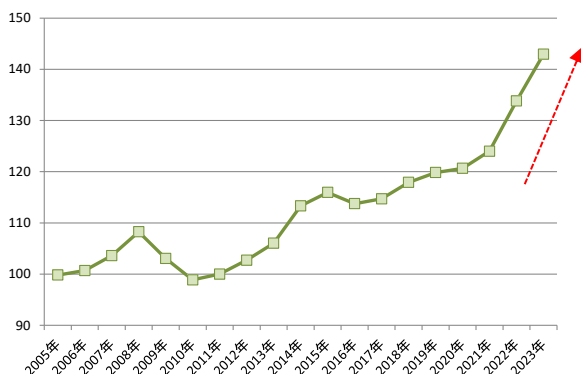
人手不足等に伴う建築コスト上昇や開発用地の不足を背景に、マンションデベロッパーは慎重な供給姿勢を維持しており、新築マンションの供給は減少傾向に変化は見られない。

図表-5 新築分譲マンションの新規供給戸数<東京 23 区>



(資料)不動産経済研究所のデータから作成

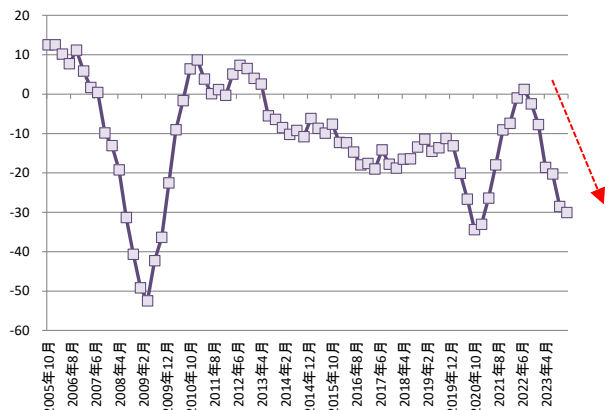
図表-6 「集合住宅(RC造)」建築コスト(東京)



(注)2011年=100

(資料)建設物価調査会「建築費指数」から作成

図表-7 「住宅・宅地分譲業」の「用地取得件数」の動向指数



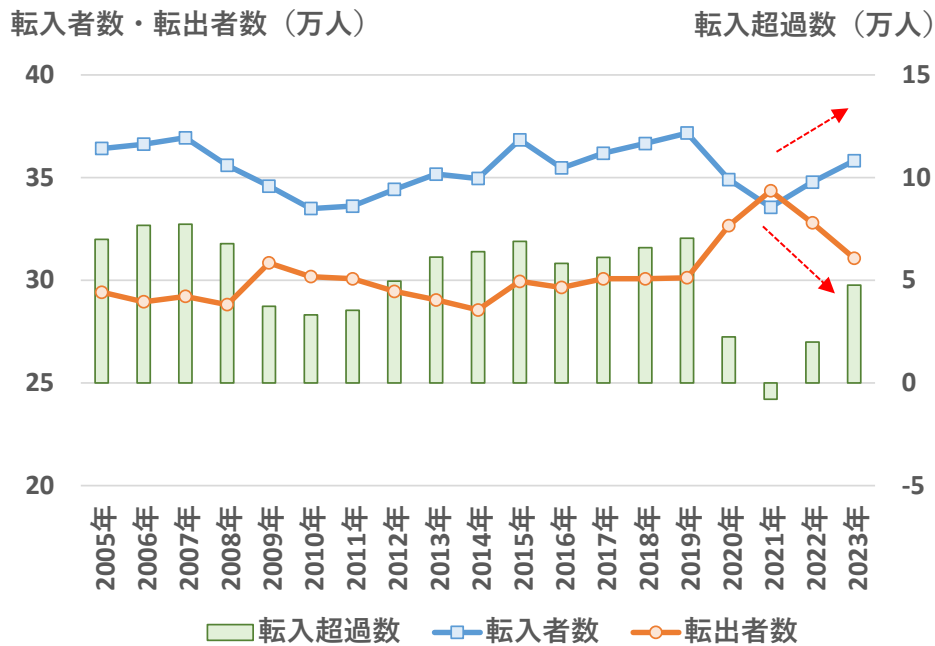
(注)4 四半期移動平均

(資料)土地総合研究所「不動産業業況等調査」から作成

続いて、マンション需要に影響を及ぼす人口移動（日本人）を確認する。総務省「住民基本台帳人口移動報告」によれば、2023年の東京23区の「転入者数」は35.8万人（前年比+3.0%増加）、「転出者数」は31.1万人（同▲5.3%減少）、「転入超過数」は+4.8万人（前年比+39.3%）となった（図表－8）。東京23区への人口流入はコロナ禍で一時的に弱まったが、着実に回復に向かっている。

東京23区の新築マンションは良好な需給環境を背景に価格上昇が続いていると考えられる。

図表－8 転入者数および転出者数(日本人・東京23区)



(資料)総務省「住民基本台帳人口移動報告」から作成

2-2. 「エリア別価格指数」の算出

① 「エリア別価格指数」(年次)の算出結果

図表－9に、東京23区の「エリア別価格指数(年次)」の算出結果を示した。同指数は、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⁷・南西部⁸・北部⁹・東部¹⁰)に分類したサブインデックスである。

2023年の価格指数(2005年=100)は、都心が「241.5」(前期比+13%)、南西部が「197.7」(同+6%)、東部が「192.8」(同+8%)、北部が「192.1」(同+10%)となり、都心が最大の上昇率を示す結果となった(図表－9)。

リクルート「2023年首都圏新築マンション契約者動向調査」によれば、「住まいの購入理由」として、「子どもや家族のため、家を持ちたいと思ったから」(36%)との回答が最も多く、次いで、「資産を持ちたい、資産として有利だと思ったから」(32%)との回答が多く、同回答の割合は2003

⁷ 都心:「千代田区」・「中央区」・「港区」・「渋谷区」・「新宿区」・「文京区」

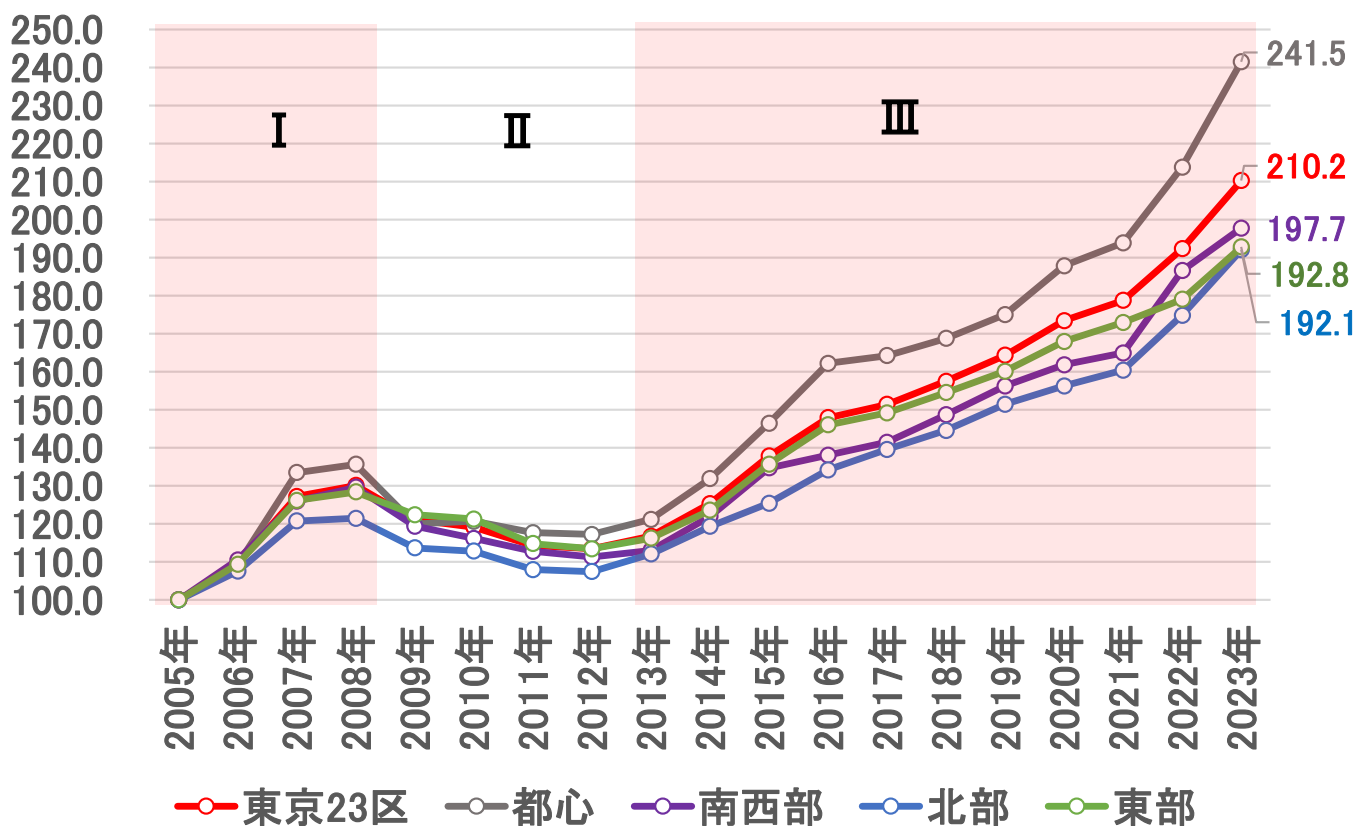
⁸ 南西部:「品川区」・「目黒区」・「大田区」・「世田谷区」・「杉並区」・「中野区」

⁹ 北部:「北区」・「板橋区」・「練馬区」・「豊島区」

¹⁰ 東部:「江戸川区」・「江東区」・「台東区」・「墨田区」・「荒川区」・「足立区」・「葛飾区」

年調査の約3倍に拡大している。新築マンションを購入する際に、資産性を重視する傾向が強まっており、都心に所在するマンション価格が大きく上昇した可能性が考えられる¹¹。

図表-9 「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	2023年
都心	100.0	109.2	133.5	135.7	120.0	120.7	117.7	117.2	121.2	131.9	146.5	162.2	164.2	168.8	175.0	187.8	193.9	213.8	241.5
南西部	100.0	110.5	126.0	129.6	119.4	116.2	112.8	111.3	113.0	122.0	134.7	138.1	141.5	148.7	156.3	161.8	165.0	186.6	197.7
北部	100.0	107.6	120.8	121.5	113.7	112.9	108.0	107.4	112.1	119.3	125.4	134.2	139.6	144.6	151.5	156.3	160.4	174.8	192.1
東部	100.0	109.4	126.2	128.4	122.4	121.3	114.8	113.4	116.3	123.6	135.7	146.0	149.2	154.5	160.1	167.9	172.9	179.0	192.8

(注) 赤網掛けは価格上昇局面
(資料) 筆者作成

② 「エリア別価格指数」(半期)の算出結果

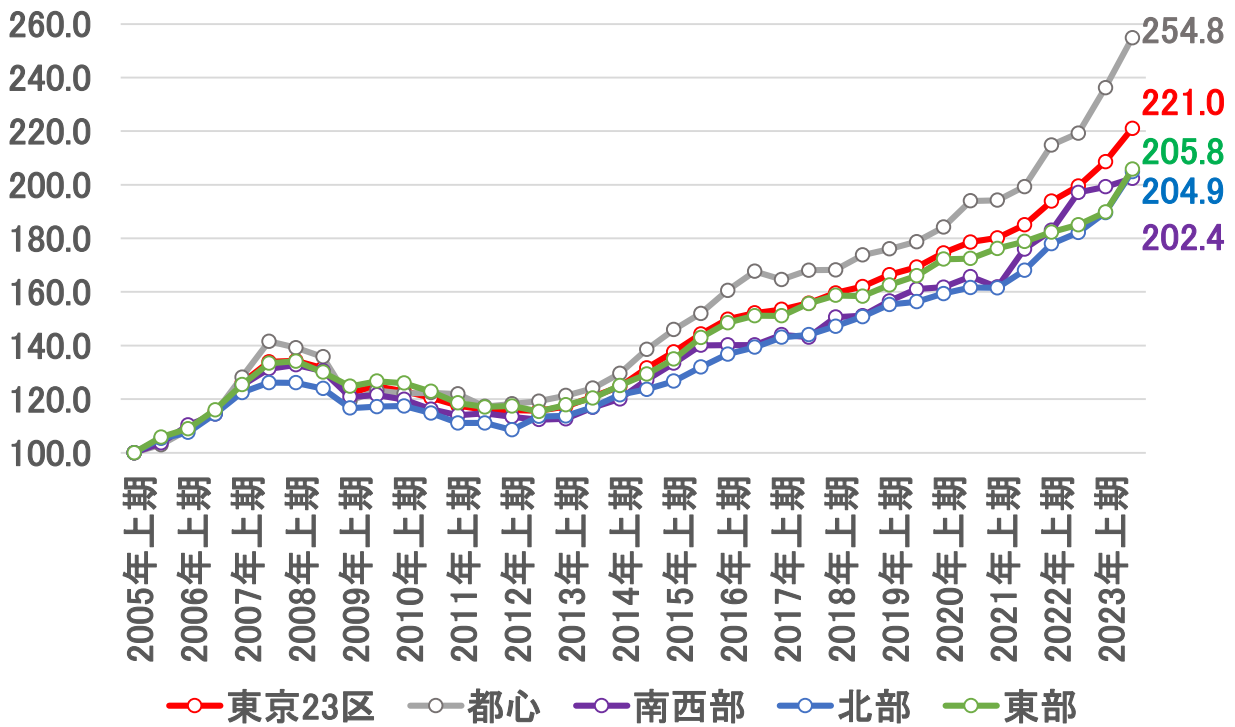
続いて、図表-10に、半期毎の算出結果を示した。

2023年下期の価格指数(2005年上期=100)は、都心「254.8」>東部「205.8」>北部「204.9」>南西部「202.4」となった。

2023年の上昇率を上期下期で確認すると(図表-11、参考図表-1,2)、都心は「上期7.7%/下期7.9%」、南西部は「上期1.1%/下期1.6%」となり、上期と下期が同水準の価格上昇であった。これに対して、北部は「上期4.1%/下期8.1%」、東部は「上期2.5%/下期8.4%」となり、下期にかけて価格上昇率が高まる結果となった。

¹¹ 日本経済新聞「マンション再販価値、東京都心突出 高い資産性に人気」2024/3/9

図表-10 「エリア別価格指数」(2005年上期=100、半期)



(資料)筆者作成

図表-11 「エリア別価格指数」の変動率(2023年・前期比)

	都心	南西部	北部	東部
2023年上期(前期比)	7.7%	1.1%	4.1%	2.5%
2023年下期(前期比)	7.9%	1.6%	8.1%	8.4%

(資料)筆者作成

2023年の東京23区の転入超過数をエリア別にみると、東部が+18,869人(2019年対比+24%)、北部が+9,091人(同▲31%)、南西部が+13,953人(同▲46%)、都心が+5,678人(同▲65%)となった(図表-12)。都心と南西部の回復が遅れる一方、北部は約7割の水準、東部はコロナ前の水準を大きく上回った。

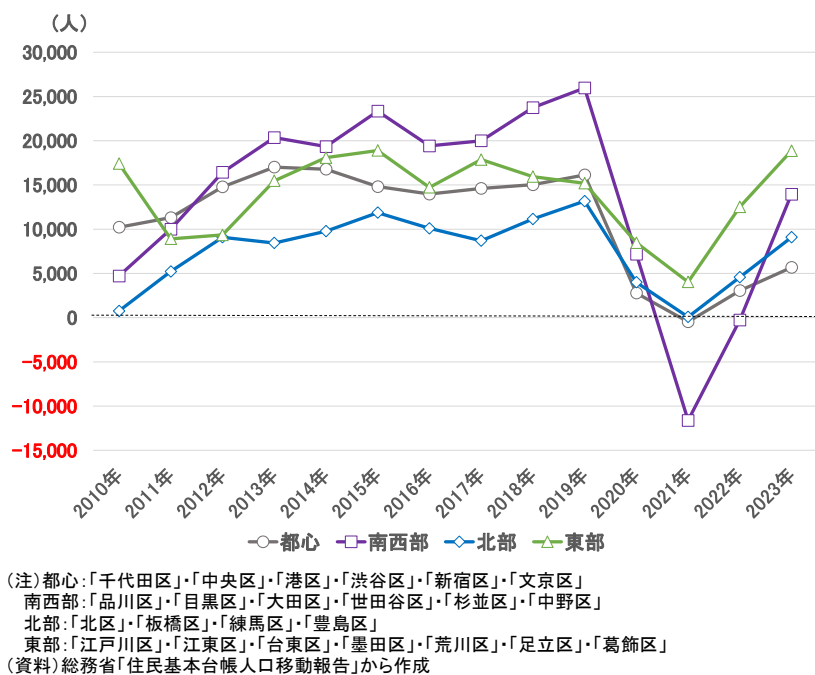
読売広告社の調査¹²⁾によれば、コロナ禍後にマンション購入検討層に「住みたいエリア」を尋ねたところ、「郊外」(52.8%)との回答が「都心」(38.3%)との回答を上回った。

コロナ禍以降、在宅勤務の浸透等に伴いライフスタイルが変化するなか、都心ではマンション価格が既に高騰していることもあり、北部や東部で購入を検討する層が増えている¹³⁾と推察される。

¹²⁾ 読売広告社「with コロナ住まい調査」

¹³⁾ 朝日新聞「郊外のマンションも値上がり 共用部充実、街の利便性で差別化はかる」2023/5/26

図表-12 エリア別転入超過数(日本人・東京 23 区)



2-3. 「タワーマンション価格指数」の算出

① 「タワーマンション価格指数」(年次)の算出結果

図表-13 に、東京 23 区の「タワーマンション価格指数 (年次)」の算出結果を示した。同指数は対象をタワーマンションに限定したサブインデックスである。

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¹⁴は、2005 年の約 5.5 万世帯から 2020 年の約 16.5 万世帯へと約 3 倍に増加した。東京 23 区では、「タワーマンション¹⁵」等の高層分譲マンションに居住する世帯が大きく増えている。

2023 年の価格指数(2005 年=100)は「250.0」(前年比+12%)と大幅に上昇し、東京 23 区の上昇率(同 9%)を上回った。

タワーマンションは、住戸の多さゆえ合意形成や管理組合運営の難しさ¹⁶等が、しばしば指摘されている。一方、前述の通り、資産性を重視する傾向が強まるなか、実需層の購入に加えて、資産性に着目した国内外の投資資金が流入している¹⁷。円安の進行に伴い、海外の個人富裕層による購入事例も増加しており¹⁸、価格上昇を後押ししている可能性が考えられる。

¹⁴ 「持ち家」でかつ「15 階建て以上の共同住宅」に居住する世帯

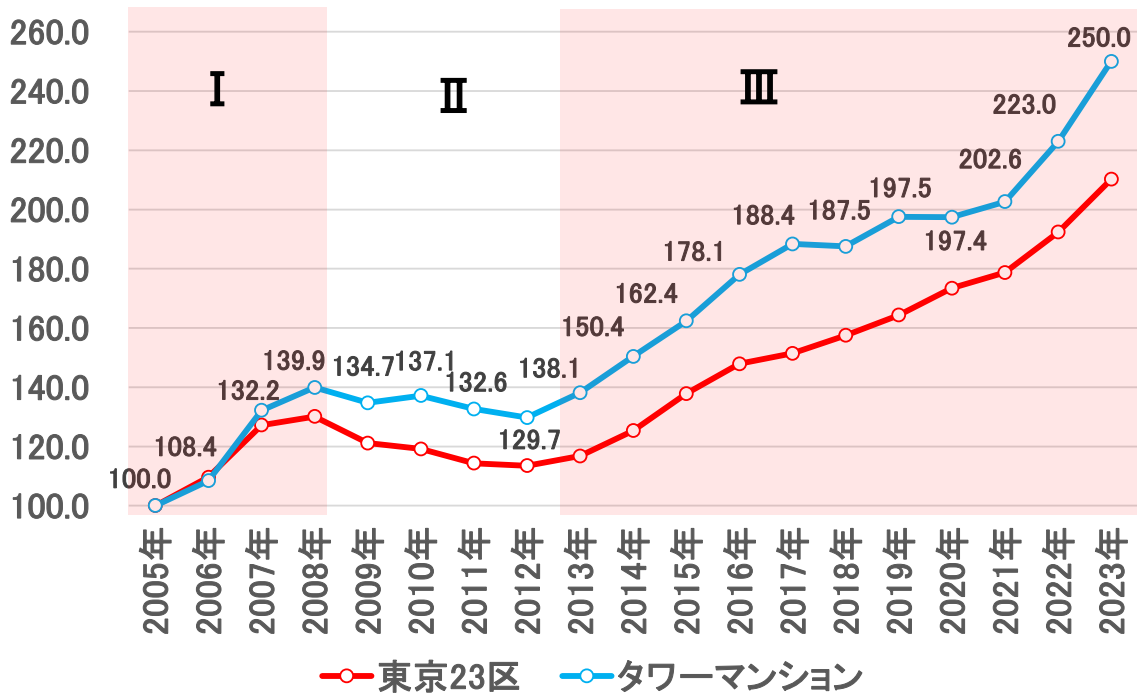
¹⁵ 建築基準法において、高さ 60m を超える建築物については、特殊な構造計算が必要とされ、国土交通大臣による認定が必要と定められている。高さ 60 m を超えるのが概ね 20 階以上であることから、一般的に、20 階建て以上のマンションは「超高層マンション」と呼称される。そこで、本稿では、階建て 20 階以上のマンションを「タワーマンション」と定義した。

¹⁶ 三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社・大和ライフネクスト株式会社「タワーマンションの管理データから紐解く住まいの実態や維持管理上の課題」によれば、タワーマンションでは、実際に居住している区分所有者と、賃貸や投資目的で保有する区分所有者との間で管理に対する価値観が異なること等により、大規模修繕工事等の多額の支出などに向けた合意形成が困難となる可能性が指摘されている。

¹⁷ 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。

¹⁸ 毎日新聞「中国人富裕層、東京のタワマン爆買い 消えた「予算 100 億円」の人物」2024/3/24

図表-13 「タワーマンション価格指数」(2005年=100、年次)

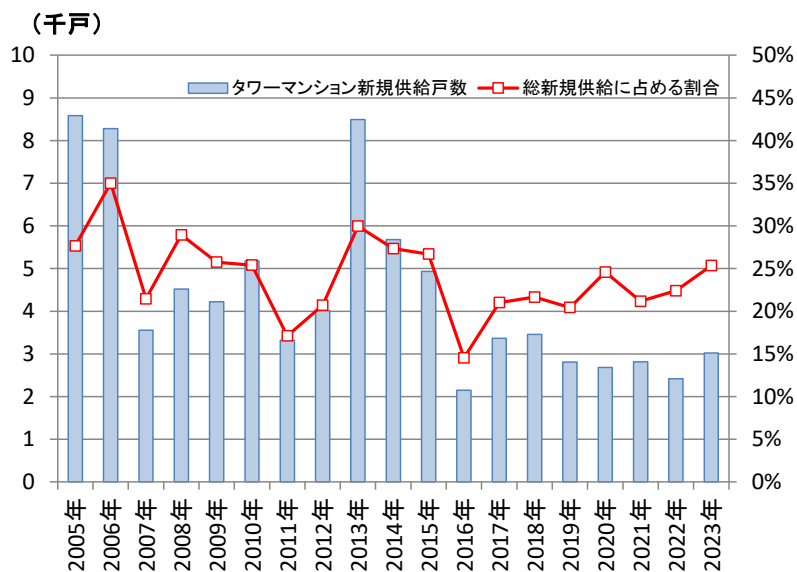


(注)赤網掛けは価格上昇局面
(資料)筆者作成

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、2016 年以降、2 千戸から 4 千戸の間で推移しており、2005 年（約 8 千戸）の半数未満に留まっている。また、「タワーマンション」が東京 23 区全体の供給数に占める割合は、2006 年の 35% をピークに低下し 20% 台で推移している（図表-14）。

タワーマンションは良好な需給環境を背景に、価格指数は 2005 年対比で約 2.5 倍の水準に上昇となった。

図表-14 タワーマンションの新規供給戸数(東京 23 区)



(資料)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筆者推計

② 「タワーマンション価格指数」(半期)の算出結果

続いて、図表-15 に、半期毎の算出結果を示した。

2023 年下期の価格指数(2005 年上期=100)は「268.4」となり、過去最高を更新した。

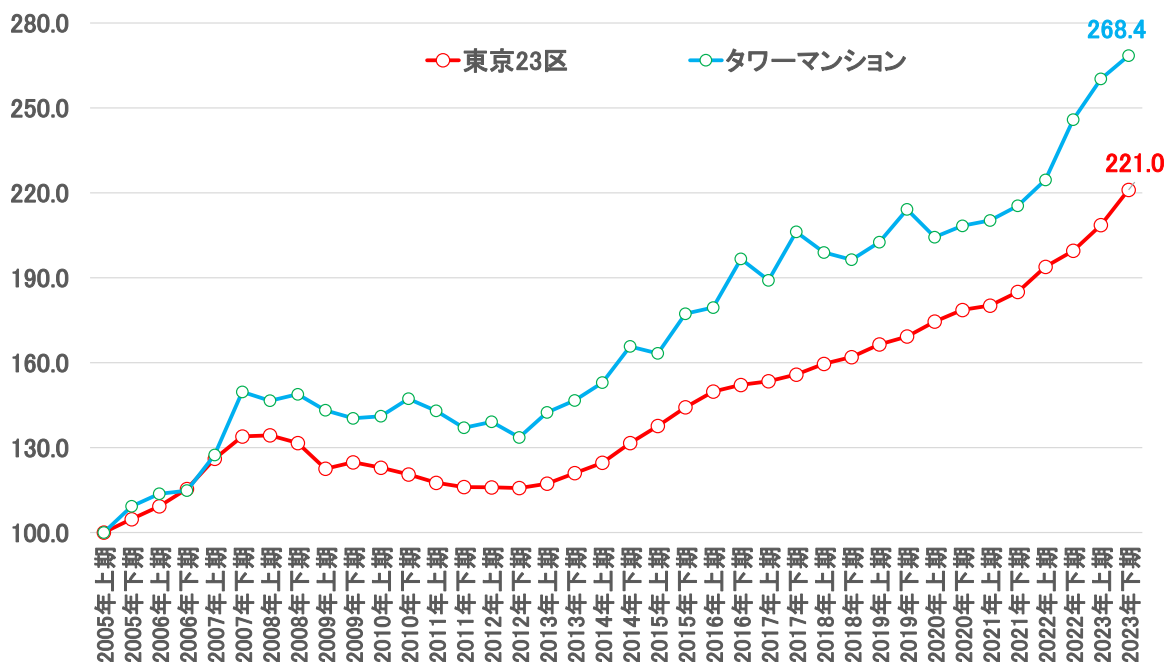
上昇率を上期下期で確認すると(図表-16)、2020 年下期以降プラス幅が拡大し、2022 年下期は+9.5%に達した。しかし、2023 年は上期が+5.8%、下期が+3.2%となり、価格の上昇スピードが減速している(東京 23 区は上期+4.6%/下期+6.0%)。

SUUMO ジャーナルがタワーマンションの購入予定者を対象に行った調査¹⁹によれば、「タワーマンションの購入予定金額」に関して、「3000 万～5000 万円未満(34%)」との回答が最も多く、次いで「5000 万～7000 万円未満(28%)」、「7000 万～1 億円未満(21%)」、「1 億円以上(9%)」であった。

東京 23 区では、タワーマンションの価格高騰に伴い、購入希望金額とのギャップが拡大していることが、価格上昇の減速に影響している可能性がある。

次回以降のレポートでは、新築マンション価格の決定構造がコロナ禍を経て、どのように変化したかについて確認した上、新築マンション市場の今後の方向性について考察したい。

図表-15 「タワーマンション価格指数」(2005 年上期=100、半期)

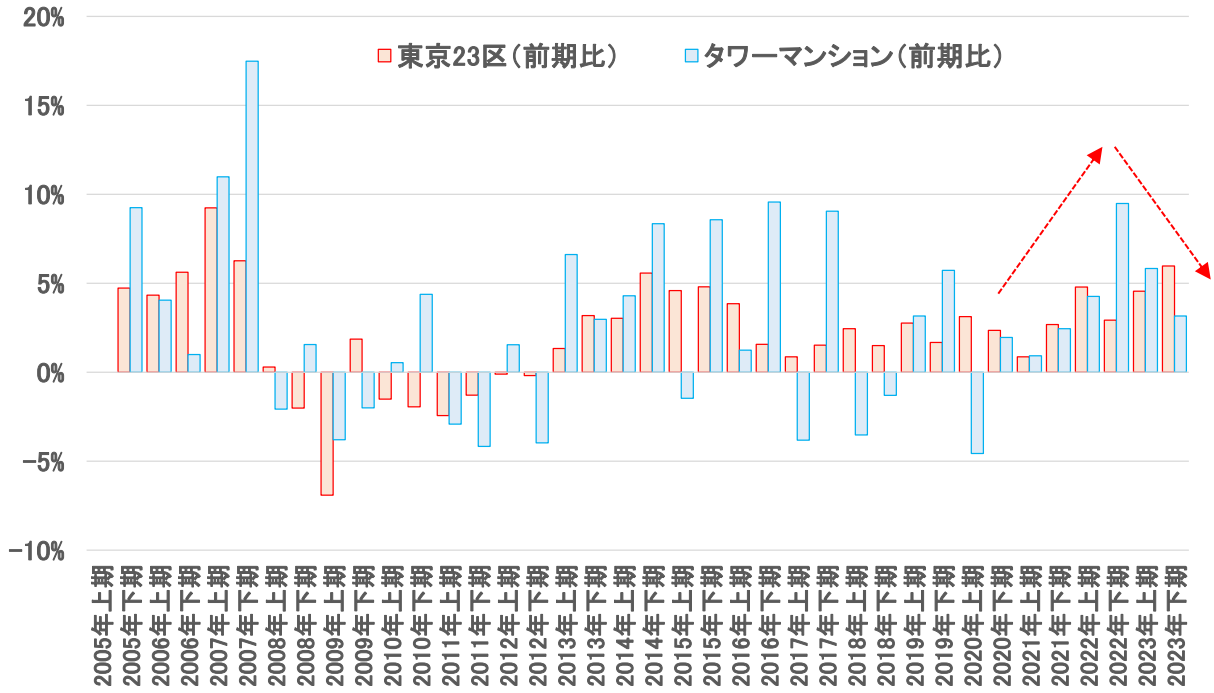


(資料)筆者作成

¹⁹ SUUMO ジャーナル「タワーマンションに関する調査」

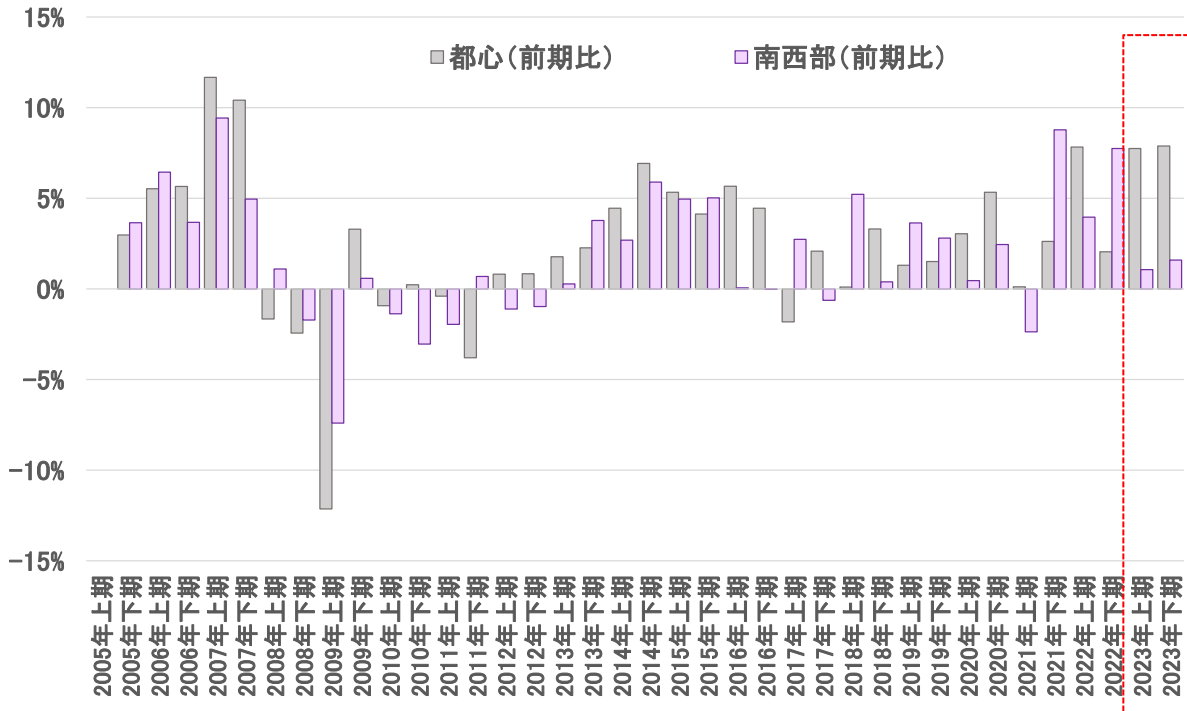
調査対象: 東京都、大阪府、名古屋市のタワーマンションを3年以内に購入する予定の世帯

図表-16 「タワーマンション価格指数・前期比」(2005年上期=100、半期)



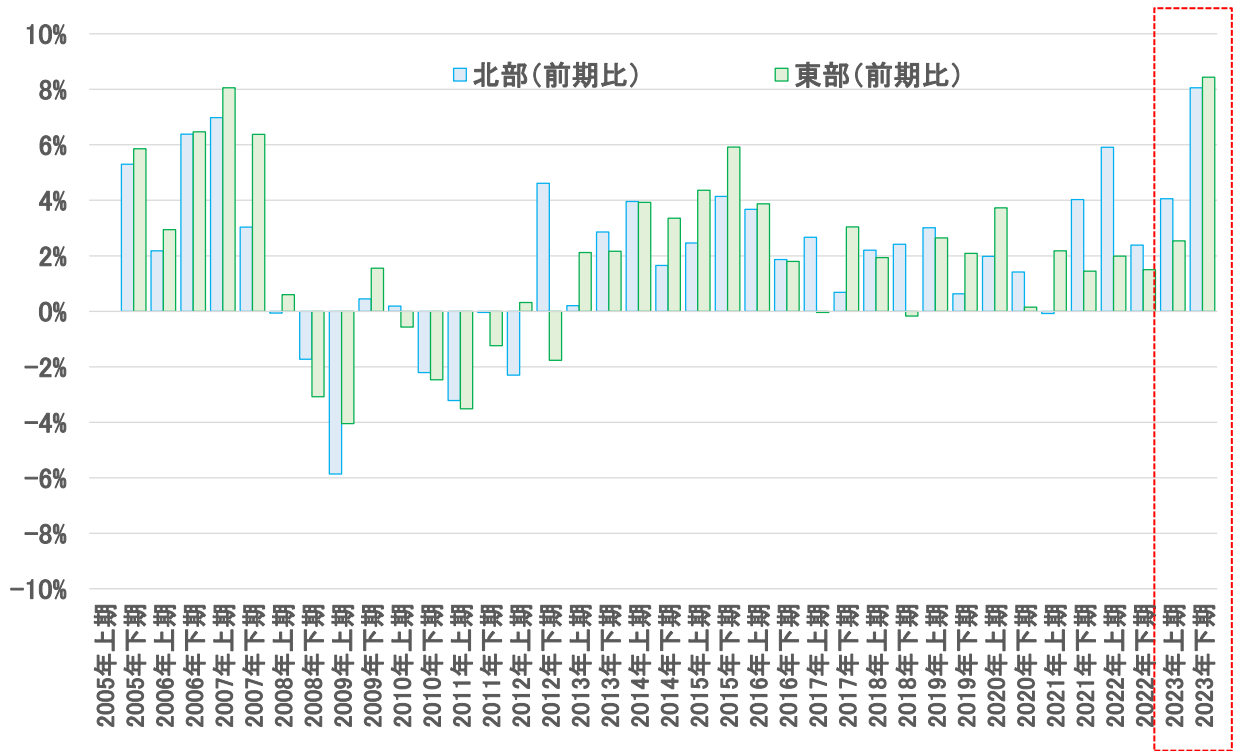
(資料)筆者作成

参考図表-1 「エリア別価格指数・前期比」(都心、南西部)(2005年上期=100、半期)



(資料)筆者作成

参考図表-2 「エリア別価格指数・前期比」(北部、東部)(2005年上期=100、半期)



(資料)筆者作成

(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。