

「新築マンション価格指数」でみる東京23区の市場動向(2023年)

コロナ禍以降、「駅近」志向が高まる一方、「住居の広さ」と「中心部までのアクセス」への評価は揺り戻しの動きも



金融研究部 主任研究員 吉田 資

tyoshida@nli-research.co.jp

1 ―― はじめに

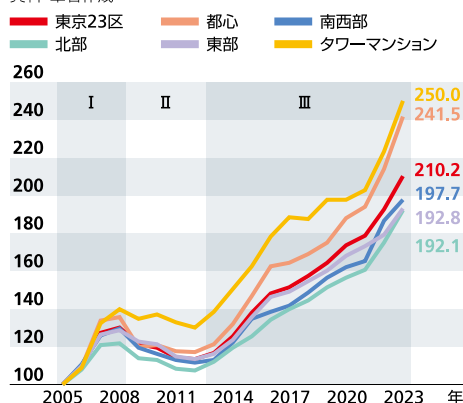
本稿では、新築マンションの販売データを用いて、品質調整をした「新築マンション価格指数」*1を作成し、東京23区の新築マンション市場の動向を概観する。

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

2023年の東京23区の価格指数(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。2013年からスタートした「アベノミクス以降の価格上昇局面」が継続している。「エリア別価格指数」は、都心が「241.5」(前年比+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。また、「タワーマンション価格指数」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。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、投資目的の国内外の投資資金が流入している。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、価格上昇を後押ししている可能性が考えられる。

【図表1】「新築マンション価格指数」(2005年=100)

資料：筆者作成



3 ―― 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を行った結果を活用し、新築マンション価格の決定構造の変遷について確認する。

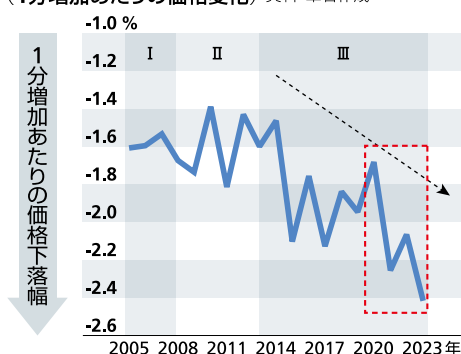
1 | 「最寄り駅までのアクセス時間」に対する評価

①「最寄り駅までの徒歩所用時間」

各フェーズ(Ⅰ～Ⅲ)*2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、マイナス幅が拡大し、コロナ禍以降もその傾向が継続している(2013年▲1.6%*3⇒2019年▲1.9%⇒2023年▲2.4%)。これは、「駅近」の価格評価がさらに高まったことを示唆している。

「駅近」の価格評価が高まった要因として、共働き世帯の増加が挙げられる。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。

【図表2】「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) 資料：筆者作成



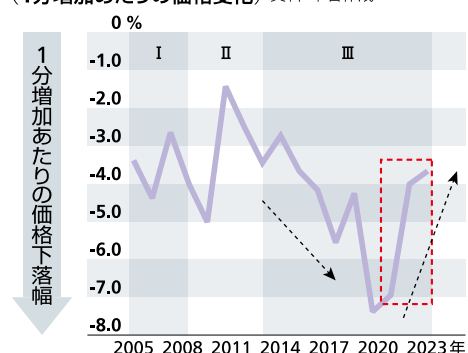
②「最寄り駅までのバス所用時間」

回帰係数の推移をみると、「上昇フェーズⅢ」に入り、マイナス幅が拡大していたが、コロナ禍以降、縮小の動きが見られる(2013年▲2.7%⇒2019年▲7.4%⇒2023年▲3.7%)。

東京ではテレワーク(在宅勤務)が定着し会社への出勤回数が減るなか、バス利用を前提とした物件まで選択肢を広げて購入を検討するケースも増えている模様だ。

アベノミクス以降、最寄り駅からの所要時間を重視する傾向にあったが、足元では、バス利用に対する評価を見直す動きもみられ、「最寄り駅までのアクセス」に対する価格評価について、引き続き注視が必要である。

【図表3】「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) 資料：筆者作成



2 | 「住居の広さ」に対する評価

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」はプラス幅が拡大し、「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」の優先順位が高まる一方、「価格下落局面」では「広さ」の優先順位が低下する傾向にあることを示唆している。

しかし、「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



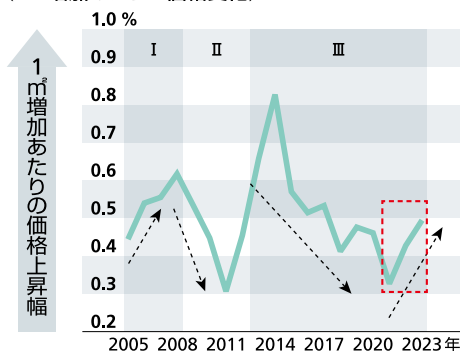
よしだ たすく

07年 住信基礎研究所(現 三井住友トラスト基礎研究所)入社。
18年 ニッセイ基礎研究所(現職)
専門は不動産市場、投資分析など。

+0.8%^{*4}をピークにプラス幅が縮小傾向にあり、2021年は+0.3%まで低下した。アベノミクス以降、マンション価格が高騰するなか、広さの優先順位を下げ、購入金額を抑える傾向にあることが要因として考えられる。

しかし、回帰係数の値は2021年を底に僅かながら上昇に転じている(2021年+0.3%⇒2023年+0.5%)。コロナ禍を経て、在宅勤務が定着したことで、住居に「広さ」を求める動きもみられる。今後も「広さ」に対する価格評価が変化する可能性があり、引き続き注視が必要であろう。

【図表4】「住居の専有面積」の回帰係数
(1㎡増加あたりの価格変化) 資料：筆者作成



3 「都市の中心部^{*5}までのアクセス時間」に対する評価

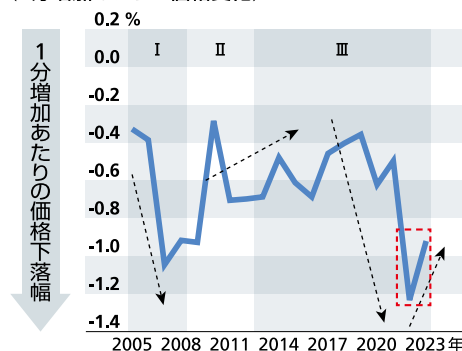
各フェーズ(I～Ⅲ)における回帰係数の推移をみると、「上昇フェーズⅠ」は、係数の値は2005年の▲0.3%^{*6}から2007年の▲1.0%へとマイナス幅が拡大した。この時期は、「職住近接」志向の高まりとともに、価格上昇に伴い賃貸・転売目的の購入が増えていたこと等が要因として考えられる。

その後、係数の値は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た(2007年▲1.0%⇒2019年▲0.4%⇒2022年▲1.2%)。先行研究では、コロナ

禍以降、通勤時の感染の機会を減らすため、職場近くへの居住を奨励・支援したり、自転車・自動車通勤を認めたりする例もあり、都心居住の志向が強まる傾向もあったと指摘されている^{*7}。

しかし、直近(2023年)の回帰係数の値は▲0.9%と、前年(▲1.2%)から縮小した。東京では在宅勤務を取り入れたワークスタイルが定着しつつある。そうしたなか、通勤時間に対する考え方も多様化しつつあるようだ。「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。

【図表5】「最寄り駅から都市の中心部までの所用時間」
(1分増加あたりの価格変化) 資料：筆者作成



4 おわりに

本稿では、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前年比+9%上昇した。特に、資産性を重視する傾向が強まったことで「都心」は前年比+13%、「タワーマンション」は前年比+12%上昇した。

また、新築マンション価格の決定構造を分析し、コロナ禍以降、「駅近」志向が強まっていること、テレワークの普及等の影響を受けて「広さ」のプライオリティ低下と「中心部へのアクセス」の評価の高まりに揺り戻しの動きがみられることを、確認した。

今後の市場見通しについて、供給面に関しては、着工戸数の減少等を勘案すると、東京23区の新規供給戸数が大幅に増加する可能性は低いと考えられる。

一方、需要面に関して、金融政策正常化に伴う住宅ローン金利への影響が懸念されている。また、新築マンション需要を支えてきた30代および40代の人口について、30代人口が概ね横這いで推移する一方、これまで大幅に増加していた40代人口は減少に転じる見通しである。今後の金利動向や人口動態次第では、需給環境が悪化に転じる可能性があり、注意が必要がある。

コロナ禍を契機に、在宅勤務を取り入れた働き方が定着したことで、新築マンションに求める機能や評価目線に変化が生じている。マンション開発事業者は、市場環境を注視しながら、消費者ニーズの変化に即した事業方針の策定が求められることになりそうだ。

【*1】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。

【*2】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(不動産ファンダブル期)」、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」。

【*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。

【*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】本稿では、便宜上、「東京駅」とした。

【*6】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。

【*7】米山秀隆(2021)「コロナ禍後の働き方と住まい、都市の変化とは」住宅生産振興財団「家とまちなみ」No.83