

株式会社 不動産経済研究所  
〒160-0022 東京都新宿区新宿1-15-9 さわだビル7階  
TEL 03-3225-5301（代表） FAX 03-3225-5330  
URL <http://www.fudousankeizai.co.jp>  
購読料：月額15,200円（税別）  
月3回発行

● Opinion	民泊新法施行から半年	1
● Deal Information	APIが「東急プラザ銀座」の底地持分などを計705億円で取得	2
● Lenders List	三菱UFJ銀行など43機関、不動産業向け貸出ランキング	4
● Interview	高坂健司—ADインベストメント・マネジメント 社長	8
● Global Report	テクノロジー・ディスラプション再考	11
● Focus	利便性重視で23区がけん引する首都圏中古マンション市場を見る	12
● Insiders Discussion	購入者の多様化が進んだ、鉄道会社が軒並み本格参入	14
● Inside Story	マンション工事に目立つ遅延、観光庁が発足から10年	16

## Opinion

民泊新法  
施行から半年

竹内 一雅

大和不動産鑑定株式会社  
不動産市場調査室 主席研究員

民泊新法(住宅宿泊事業法)が施行されて半年が経った。施行直前の6月初めには、民泊仲介サイトのairbnbが6月15日の施行日以降に違法民泊への宿泊が確定していた予約を強制キャンセルしたため、宿泊を取消された訪日外国人旅行者が宿泊先を探さねばならなくなつたといった混乱もあったが、全般的には大きな問題もなく、新たな民泊制度がスタートした。特に、違法民泊がほぼ排除され、地方自治体による上乗せ条例の効果もあり、民泊をめぐる住民トラブル等のニュースをほとんど目にすることはなくなったことは、新法施行の大きな効果といえるだろう。

その一方で、今年は自然災害が多かったため、訪日外国人旅行者数の増加幅は、過去数年と比べ縮小している。特に9月は、台風21号に伴う関西国際空港の閉鎖や、北海道胆振東部地震とその後の停電の影響などから、第二次安倍政権成立直後の2013年1月以来の前年比減となった。ところが、同月の外国人の延べ宿泊者数は前年比で10%を上回る増加を維持した。これは、民泊新法の施行により、それまで違法民泊に宿泊していた訪日外国人等が、ホテルや旅館などに回帰する動きが顕在化したためと思われる。

こうした中、10月半ばに、民泊新法に基づく民泊への宿泊者数がはじめて公表され、6月半ばから7月末までの延べ宿泊者数が8万3238人だったことが判明した。統計の開示により、宿泊旅行統計(ホテルや旅館等を対象とした統計)による7月の外国人延べ宿泊者数859万人との比較なども可能となった。今後は2カ月ごとに統計が開示される。

今回、民泊新法の宿泊統計が整備されたことで、宿泊統計が整備されていない主な宿泊施設は、国家戦略特区法の特区民泊のみとなった。

特区民泊に対しては、不動産業者や投資家の関心が高まっており、施設数の増加が続いている。現時点では全国7つの自治体でしか認定されないことや2泊3日以上の宿泊規制などの制約があるが、住居専用地域での営業(条例によって規制あり)をはじめとするメリットの大きさが認識されつつあることがその要因だろう。

10月末現在、特区民泊は全国で1602施設、4834室あるが、このうち、9割が大阪市に集中している。2018年3月末からの7カ月間で、大阪市の特区民泊は2656室(申請中を含めると3174室)増加した。大阪市のホテル・旅館の客室増加数は、2016年度3308室、2017年度8073室であり、今年度の特区民泊の客室数増加は、大阪市のホテル市況への影響を無視できない規模と思われる。

今後、大阪市以外でも特区民泊の開発が進む可能性がある。特区民泊の増加が顕著となる中で、大阪市だけでなく、日本全体の宿泊者数の把握のためにも、特区民泊の宿泊統計の整備を期待したい。



# 利便性重視で23区がけん引する —首都圏中古マンション市場を見る

分譲価格が上昇し続ける首都圏新築マンション市場にあって、中古マンション市場に焦点が当たっている。23区の中古マンション成約件数は、アベノミクス前の2012年と比べて2017年は35%増加している。インスペクション等により中古マンションは品質も向上、さらにリフォームやリノベ技術の向上に伴い、新築と品質面や見た目で遜色のない中古も増加し引き合いは強い。好調を続ける中古マンション市場を見る。

## 新築と同列で比較検討する顧客も増加 東京23区の成約単価は5年で40.9%上昇

「顧客は新築と中古を同列で比較検討するケースが増えている」といった声が聞こえるほど、中古マンションの地位が大幅に向上。近年は新築よりも中古の価格上昇率の方が高く、結果的に新築と中古の単価乖離幅が縮小しているエリアも少なくない。

東日本不動産流通機構のデータによると、首都圏における2017年の中古マンションは、成約件数が3万7329戸で3年連続して前年を超えて、過去最高を更新している。成約単価は坪当たり165万3000円、成約平均価格も3195万円とそれぞれ5年連続上昇しており、2013年のアベノミクススタート以降、価格上昇が続いている。2012年と比べると、成約件数は年5932件・18.9%増、成約単価は170.8万円・35.3%上昇、成約価格は846万円・33.8%上昇した。2018年に入ても価格が上昇しており、前年を上回ることは確実だ。

東京23区にエリアを絞ると、さらに中古市場の動きは活発。成約戸数増加率、単価上昇率ともに首都圏平均を大きく上回っている。成約件数は1万5691件(年4099件・35.4%増)、成約単価は252.4万円(73.3万円・40.9%上昇)、成約価格は4238万円(1001万円・30.9%上昇)であり、中古マーケットにおいても、都内都心、利便性重視志向が強く見られ、首都圏の中古マンション市場も23区

がけん引している。

首都圏市場では、リーマン・ショックで新規供給が減少した2009年ごろから中古マンションの取引件数が増加。1990年代後半の2万2000件前後から、2000年前半の2万5000戸台を経て、2009年に一気に3万1000戸台に伸びた。新築平均価格の上昇と合わせて、購入者から中古マンションに焦点が当たったことがわかる。さらに、2016年、2017年に3万7000戸台に増加し新築と中古の戸数が逆転した。成約価格は、2000年代後半は2000万円前後だったが、2000年代後半以降は、2500万円代で横ばい推移。アベノミクスがスタートした2013年から再上昇し、2016年以降は3000万円台に突入している。成約価格は旧価格時である2000年代前半の1900万円台から、2017年の3195万円まで、1200万円程度上昇していることになる。成約坪単価も2013年からコンスタントに上昇。新築では2012年の212.9万円から2017年の284万円まで33.4%上昇したのに対して、中古も2012年の126.2万円から2017年の165.3万円へ31.0%上昇している。新築、中古ともほぼ同等の上昇率であり、相関性は保たれている。なお、平均築年数は年々伸びており、2015年以降は築20年代に突入。築年は古くなっていても中古価格は上昇している。

トータルプレインがまとめたデータを使うと、より詳しく実情を見ることが出来る。23区エリア内で、

直近1年間(新築は2017年以降、中古は2018年6月までの1年間)の中古成約件数と新築販売戸数を比較すると、港区、世田谷区、杉並区、墨田区、葛飾区、豊島区、板橋区の中古取引が活発だ。港、千代田、中央など都心6区は、中古成約件数が4486件に対して新築販売戸数が4575戸。大型タワーマンションの影響からか、中央区で新築が中古を大きく上回っているものの、港区、新宿区、渋谷区では中古が新築を上回り、特に港区は中古取引数が1206件で新築の倍以上ある。城南エリアでも同様の動きが見られ、品川区で新築供給が圧倒的に多い反面、世田谷区は中古取引が新築を大きく上回っている。

都心6区エリアをさらに細かく見ると、成約件数は4486件。成約面積は50~69m<sup>2</sup>が30%でトップ。30~49m<sup>2</sup>も24%と多く、中古はグロス圧縮型商品が中心。これに対して新築も50~69m<sup>2</sup>が35%とトップだが、70~89m<sup>2</sup>も32%と多い。成約価格は、1000万円台~6000万円台までが10%台でほぼ均等に成約、6000万円台まで75%を占める。7000万円以上のアッパーサラリーマン・富裕層向けの価格帯は、新築が62.8%に対して中古は25%と少ない。成約単価は200万円台が38%、300万円台が36%であり、新築の400万円台が41%、300万円台が33%と比べて、2ランク割安な水準。成約築年数は築11~15年が22%でトップ。約7割が築20年まで取引されている。

築11~15年の成約単価と新築販売単価を比べると、平均単価乖離率は22.1%。しかし駅ごとに見るとばらつきがある。乖離幅が1.6%と最も低い田町は、新築が芝浦の割安な継続物件の影響、表参道は中古が本格億ション系だったため。その他も、成約中古にタワー系・億ション系が多い駅は乖離幅が小さい。逆に乖離幅が大きい品川は、中古が海側中心なのに対して、新築が山側のハイグレードであり、乃木坂はタワーの新築物件の影響があった。

都心部は依然として新築の引き合い強い  
新築市場の検証に中古をベンチマーク活用も

都心6区はすべての区で新築、中古共にマーケットが大幅に拡大。利便性の高さも手伝い、港、千代田、中央、渋谷で新築と中古の価格乖離幅が広がっており、新築の引き合いが強い。城南・城西エリアは世田谷と練馬で乖離幅が広がっている。ただ、中古に比べて新築上昇率が高いため、新築の割高感が売れ行きに影響している。一方、中古上昇率が高いのは目黒、品川、中野といった高利便性エリアで成約価格が30%以上伸びている。城東・城北エリアは、全体的に単価上昇率が高いが、特に台東・江東・墨田・豊島・荒川・足立といった高利便性エリアで価格が大きく上昇。豊島が61.5%、台東が47.7%、足立が45.6%、墨田が45.1%、荒川が41.5%それぞれ伸び、新築との乖離幅も縮小している。

新築と中古の乖離が大きいのは、近年利便性評価がアップした都心東部・城東・城北等の新築価格が大幅に上昇しているエリアに多いことがわかった。裏返せば、新築と中古では価格上昇のタイミングが異なるため、単価乖離が大きいエリアでは、今後中古の価格上昇も期待できる。しかし、中古マンション価格の大幅な上昇で中古市場が減速し、成約件数の頭打ちが懸念される状況も出てきつつある。新築は発売ベースだが、中古は成約ベースのデータのため、中古の方がより市場の実態を反映している。トータルプレインは、「新築・中古の単価水準、乖離幅や売れ行き状況を正確に把握することで、新築マンション市場の検証に、中古市場を重要なベンチマークとして活用することができるのではないか」と指摘。中古マンション市場は、今後もますます拡大していくことが予想され、エンドユーザーも新築マンションの購入を検討する際に、エリアの中古相場や中古と新築の単価乖離幅を物差しの1つにするようになるかもしれない。新築デベは今後一層、中古マンション市場の動向に気を配る必要性が高まっている。