

【新連載】「通説」をデータで検証する（1）

“中古マンション市場は活況”

藤井 和之
不動産市場アナリスト

【ふじい・かずゆき】1987年東京電機大学大学院理工学研究科修士課程修了。清水建設(株)、Realm Business Solutions (現ARGUS Software)、日本レップ (現Goodman Japan)、(株)タスを経て、2022年より現職。様々な公開情報から市場動向を類推する分析を得意とする。不動産証券化協会認定マスター、MRICS(英国王立チャータードサーベイヤーズ協会メンバー)、宅地建物取引士。

メディア等で「当たり前のように報じられている様々な情報」があります（これを「通説」と呼ぶことにします）が、その根拠について論じられる機会はほとんどありません。本連載では、これらの通説について、裏付けとなるデータを用いて検証することを通して、市場の実相を明らかにすることを目指します。

第1回の検証テーマは「中古マンション市況は活況である」です。

1. 価格面からの検証

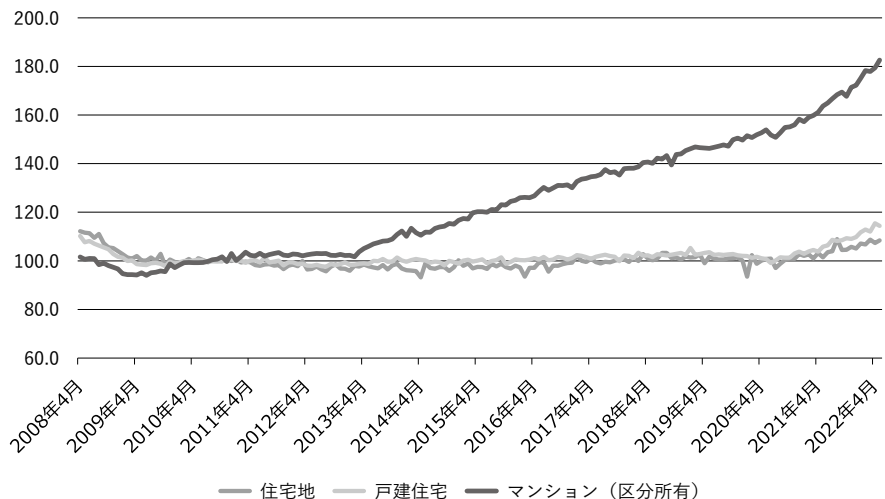
中古マンション市況を解説する際に、しばしば利用されるのが国土交通省の「不動産価格指数（住宅）」です。この指数は、国土交通省が実施する「不動産の取引価格情報提供制度」－不動産取引当事者へのアンケート調査に基づく不動産の実際の取引価格等に関する情報を国民に対して提供する制度－により蓄積されたデータを活用し、個別物件の品質をヘドニック法によって調整して推計した指数です（※1）。つまり、前提として、「不動産価格指数（住宅）」は、**住宅市場全体の価格の動きを示しているのではなく、売買が成立した物件の価格の推移を示している**ということを理解しておく必要があります。

図1に「不動産価格指数（住宅）」の推移（全国）を示します。

マンション（区分所有）の価格指数は10年近く上昇基調で推移しています。第2次安倍政権組閣直後の2013年1月の102.3から、2022年5月時点では約1.8倍の182.6まで上昇しています。確かに価格指数の面からは「中古マンション市場は活況」と言ってもよさそうです。

マンション（区分所有）の価格指数算出に使用されているデータは、南関東圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）が約55%、京阪神圏（大阪府、京都府、兵庫県）が約20%、名古屋圏（愛知県、岐阜県、三重県）が約10%と、約85%が3大都市圏に集中しています。また、南関東圏のデータの約60%を東京都が占めています。3大都市圏及び東京都のマンション（区分所有）の価格指数は、概ね同様の推移を示して

図1 全国の不動産価格指数（住宅）の推移



国土交通省「不動産価格指数（住宅）（令和4年5月分・季節調整値）」より作成