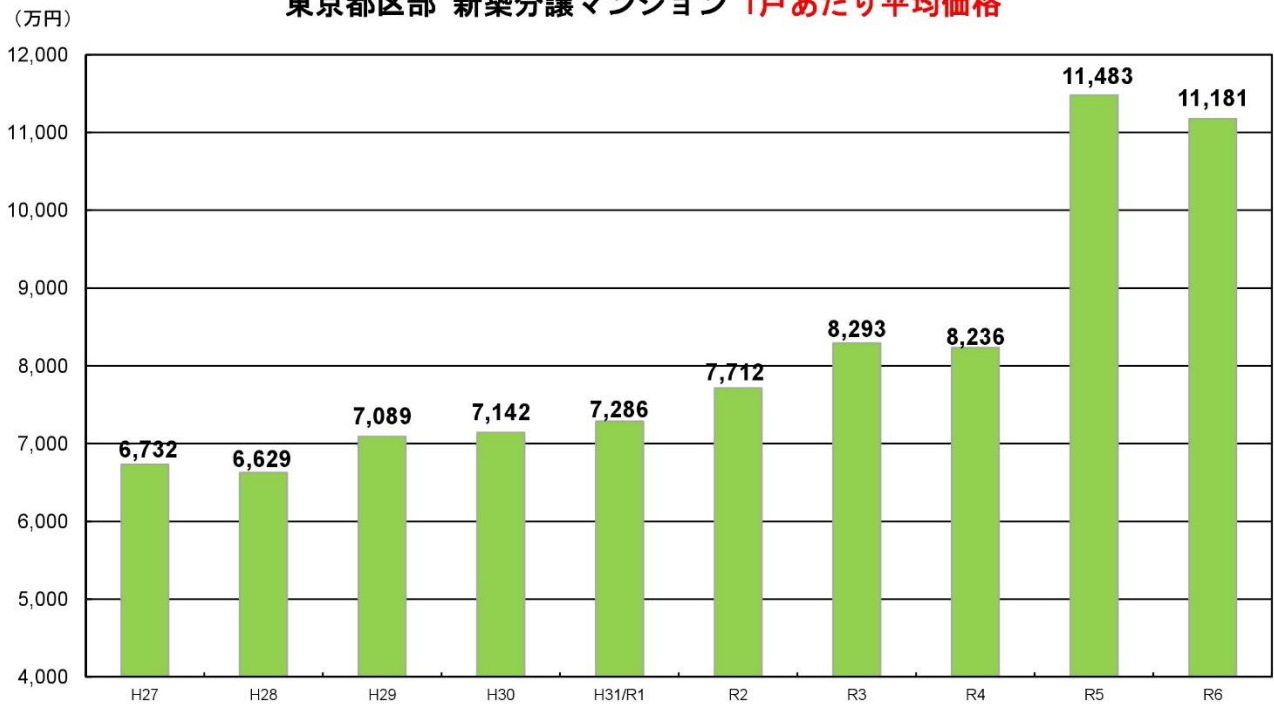


東京都区部の新築分譲マンション動向【暦年・10年推移】

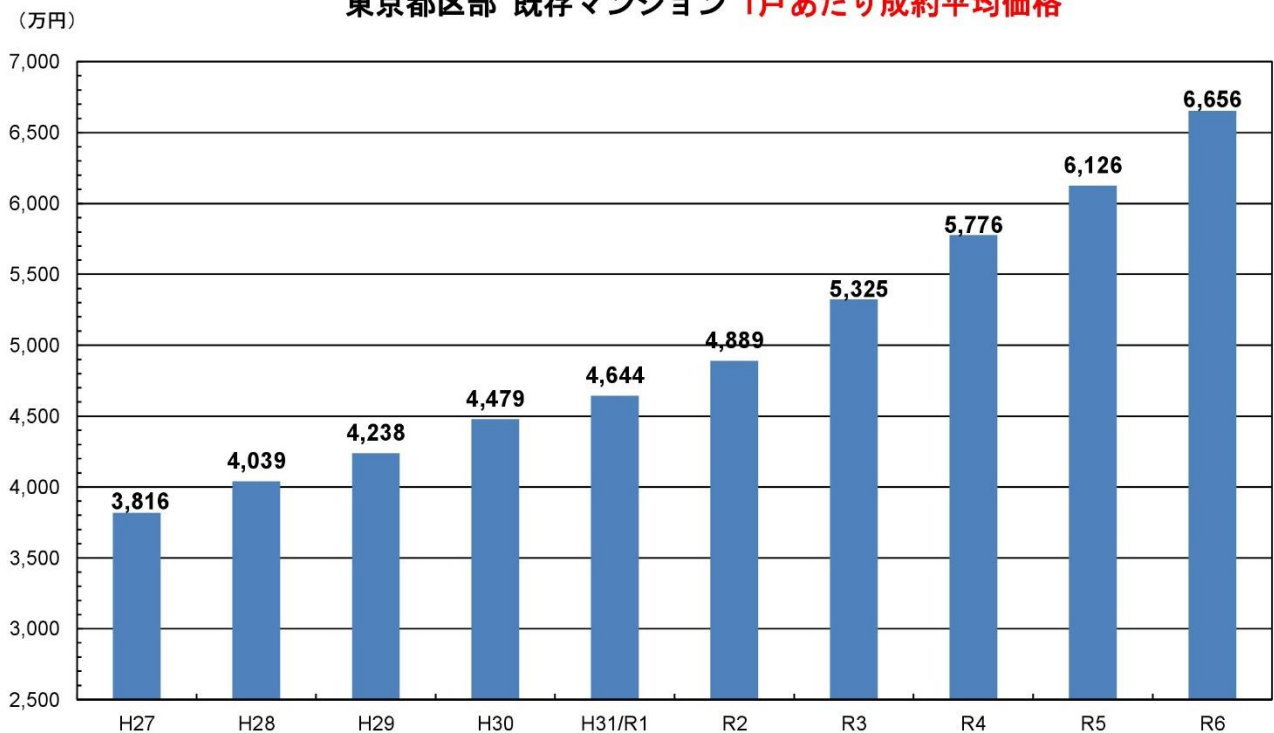
東京都区部 新築分譲マンション 1戸あたり平均価格



出典：不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」
<https://www.fudousankeizai.co.jp/mansion>

東京都区部の既存マンション動向【暦年・10年推移】

東京都区部 既存マンション 1戸あたり成約平均価格



出典：東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」
<http://www.reins.or.jp/library/>

マンション価格、年収の10倍超える 東京は18倍に

2024/12/12 2:00 | 日本経済新聞 電子版

新築マンション価格が賃金の伸びを上回るペースで上昇し、実需層にとって手が出しにくい存在となっている。投資対象としての人気が根強く、デベロッパーも「億ション」を大量供給する。特に東京都では平均価格が年収の18倍と、実需層を置き去りにするような市場になっている。

東京カンテイ（東京・品川）の集計によると、新築マンションの平均価格が平均年収の何倍かを示す「年収倍率」が2023年時点で10.09倍（全国平均）に達した。22年から倍率は0.43ポイント上昇し、全国平均としては06年の調査開始以来はじめて10倍を超えた。

全国平均の年収倍率は初めて10倍を超えた				
順位	都道府県	年収倍率	平均年収	マンション価格
1	東京	17.78倍	592万円	1億526万円
2	長野	15.88	458	7272万円
3	京都	14.38	474	6817
4	佐賀	13.89	384	5332
5	神奈川	13.06	491	6411
6	沖縄	12	421	5051
6	秋田	12	401	4812
8	大阪	11.82	495	5852
9	和歌山	11.11	460	5112
10	埼玉	10.99	478	5251
全国平均		10.09	451	4550
首都圏		13.07	518	6770

(注) マンション価格は70平方メートル換算
(出所) 東京カンテイ

23年に分譲された新築マンションの価格（70平方メートル換算）を、平均年収で割って算出した。

都道府県別でみると、最も高倍率だったのは東京都の17.78倍だった。平均年収が592万円、マンション価格は1億526万円だった。22年時点では平均年収が578万円、マンション価格が8561万円で倍率は14.81倍だった。年収の伸びを大きく上回るマンション価格の高騰で倍率が跳ね上がった。

都市再生緊急整備地域における特例措置

法制上の支援措置

■ 都市再生特別地区

都市再生に貢献し土地の高度利用を図るため、都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず自由度の高い計画を定めることにより、容積率制限の緩和等が可能。



日本橋二丁目地区（東京都中央区）
容積率：800%、700% → 1990% 等



大阪駅北地区（大阪市）
容積率：800% → 1600% 等

■ 道路の上空利用のための規制緩和

都市再生緊急整備地域内における都市再生特別地区の都市計画に位置づけることで、道路の付け替え、廃道をせずに、道路上空に建築物を建てる事が可能。

■ その他の法制上の支援措置

- ・都市再生事業を行おうとする者からの都市計画の提案制度
- ・都市再生事業を施行するために必要な市街地開発事業の認可等について、認可期間を設定（3ヶ月以内等）
- ・都市再生安全確保計画に記載された備蓄倉庫等に係る容積率の特例
- ・下水の未利用エネルギーを民間利用するための規制緩和＜特定地域のみ＞

財政支援

■ 国際競争拠点都市整備事業＜特定地域のみ＞

特定都市再生緊急整備地域において、国、地方公共団体、民間事業者から構成される協議会が策定する整備計画に位置付けられる都市拠点インフラの整備について、重点的かつ集中的に支援。

■ 官民連携まちなか再生推進事業

官民の様々な人材が集積するプラットフォームの構築と、未来ビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築に向けた取組を総合的に支援

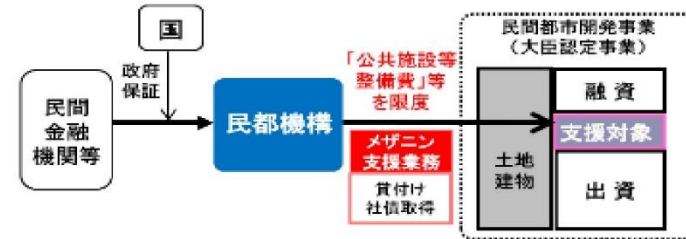
■ 都市安全確保促進事業

都市再生緊急整備地域における都市再生安全確保計画に基づくソフト、ハード対策等への支援

金融支援 ※認定民間都市再生事業が対象

■ 民間都市開発推進機構によるメザニン支援

都市再生緊急整備地域内において、民間事業者が行う、公共施設等の整備を伴い、環境に配慮した都市開発の整備に対し、支援を行う。



税制支援 ※認定民間都市再生事業が対象



建築物への措置

- ・所得税、法人税
- ・登録免許税
- ・不動産取得税

土地への措置

- ・不動産取得税

公共施設等への措置

- ・固定資産税
- ・都市計画税

■ 所得税・法人税 : 5年間2.5割（5割）割増償却

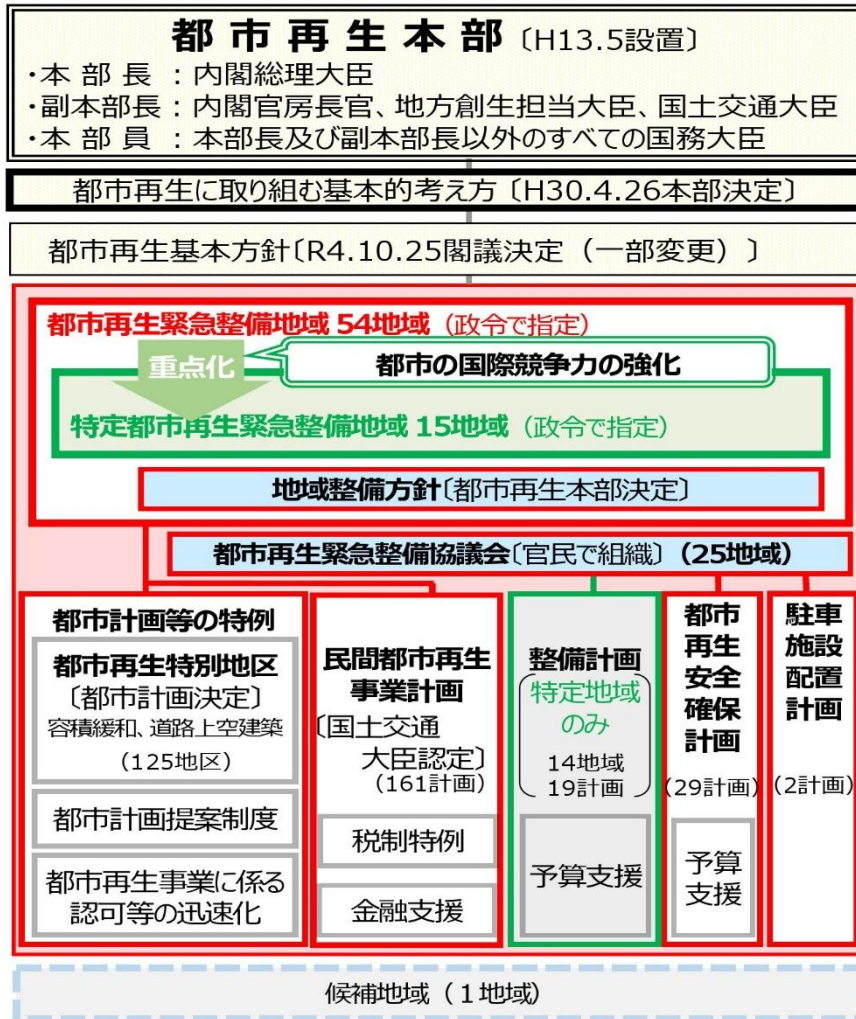
■ 登録免許税 : 建物の保存登記について0.4%を0.35%（0.2%）に軽減

■ 不動産取得税 : 課税標準から1/5（1/2）を控除＜参酌基準＞

■ 固定資産税・都市計画税 : 課税標準を5年間3/5（1/2）に軽減＜参酌基準＞

※括弧内は特定都市再生緊急整備地域内の場合の特例

都市再生制度に関する基本的な枠組み（都市再生特別措置法関連）



※緊急整備地域数及び候補地域数については、令和6年12月13日時点
 都市再生特別地区数については令和6年4月1日時点
 民間都市再生事業計画数については令和6年4月1日時点
 その他計画数等については、令和6年3月31日時点

■ 都市再生緊急整備地域〔H14.6～〕

「都市再生緊急整備地域」とは、都市の再生の拠点として、**都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域**として政令で定める地域をいう。

■ 特定都市再生緊急整備地域〔H24.1～〕

「特定都市再生緊急整備地域」とは、都市再生緊急整備地域のうち、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することが都市の**国際競争力の強化**を図る上で特に有効な地域として政令で定める地域をいう。

■ 候補地域〔H29.12～〕

「候補地域」とは、近い将来における政令指定の意向を関係自治体を持つものの、**都市開発事業の熟度や関連計画との整合等が指定レベルに至っていない**などの場合に、必要に応じて設定・公表する地域をいう。

都心居住促進のための容積率・用途等土地利用規制の見直し (国家戦略民間都市再生事業 他5件) (国家戦略特別区域法第20条、第21条～第25条)

規制改革の内容

特例措置前

許認可等ごとに手続きが法定されており、関係行政機関等との調整が必要



特例措置

区域計画の認定をもって、事業に係る許認可等がなされたものとみなす

- ・国家戦略土地区画整理事業
- ・国家戦略都市計画建築物等整備事業
- ・国家戦略開発事業
- ・国家戦略都市計画施設整備事業
- ・国家戦略市街地再開発事業
- ・国家戦略民間都市再生事業



効果

居住環境を含め、世界と戦える国際都市の形成を図るために必要な施設の立地を促進

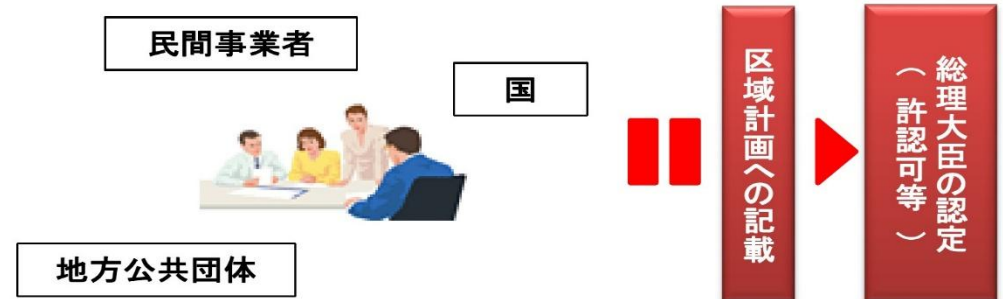
規制改革の概要

都市計画法等に定める手続きのワンストップ化

○関係者の協議・調整→意思決定が**長期化**

都市計画の決定又は変更 (都市計画法)	開発許可、都市計画事業の認可 (都市計画法)
土地区画整理事業の認可 (土地区画整理法)	市街地再開発事業の認可 (都市再開発法)
民間都市再生事業計画の認定 (都市再生特別措置法)	

○区域会議で一同に協議→意思決定を**迅速化**



世界と戦える国際都市形成に必要なコンベンション施設、オフィスビル等の立地を促進

○認定一例: 国家戦略民間都市再生事業
【東京圏】日比谷地区



第2回東京圏国家戦略特別区域会議資料4 東京都提出資料より