

東京カンテイ、「都市別の事業者数と事例数で見る中古マンションの“競争倍率”」を調査

ストック戸数が多い区ほど事業者数は多く 千代田区のような高額区の事業者数も多い傾向

千代田区は物件が高額で手数料収入が総じて高いため競争倍率が高くなる傾向が表れる

●東京 23 区の事業者数とストック戸数、平均中古坪単価との相関

東京 23 区の宅建事業者数は 24,521 店となり、その中で最も多いのが港区で 2,990 店となっている。港区でも特に赤坂、南青山、六本木、新橋に事業者が数多く存在する。次いで新宿区(2,417 店)、渋谷区(2,130 店)、千代田区(2,090 店)、中央区(1,959 店)となる。東京 23 区の実業数の上位 5 区は都心区が独占している。一方で、23 区内でストック戸数が最多の江東区が事業者数では 18 位となっており、ストック戸数最少の千代田区が事業者数で 4 位であることから、必ずしも「ストック戸数が多い地域＝事業者数が多い地域」となっていないことがわかる。

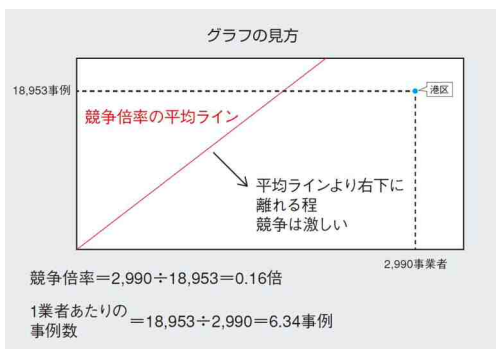
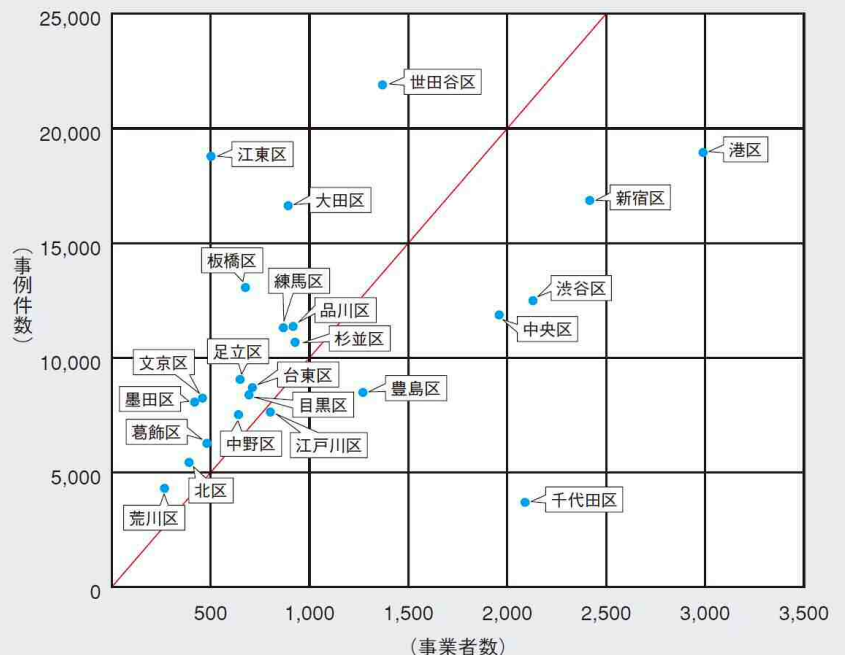
●最大の激戦区は千代田区で競争倍率は 0.57 倍

東京 23 区の実業競争倍率は 0.10 倍である。東京 23 区内で最も競争倍率が高かったのは、千代田区の 0.57 倍で、区別の実業平均坪単価との相関では、港区の 456.3 万円、千代田区の 426.1 万円、渋谷区の 403.6 万円、中央区の 336.7 万円と上位 4 区はいずれも事業者数も多くなっている。東京 23 区では、物件価格が高い都心部に事業者が集中する傾向がある。都心部の物件価格が高いため、1 物件あたりの仲介手数料も他の地域と比べ、高くなるため、事業者が集中する傾向となる。

東京 23 区の実業数、ストック戸数、人口、中古マンションの実業平均坪単価と競争倍率

	事業者数 (A)	人口	ストック戸数 (B)	事例件数 (C)	事例発生率 (C)÷(B)	1事業者あたりの事例数 (C)÷(A)	1事例あたりの競争倍率 (A)÷(C)	中古マンション実業平均坪単価 (万円)
千代田区	2,090	64,047	27,750	3,699	13.33%	1.77	0.57	426.1
中央区	1,959	162,570	67,806	11,869	17.50%	6.06	0.17	336.7
港区	2,990	257,472	100,270	18,953	18.90%	6.34	0.16	456.3
新宿区	2,417	347,167	95,878	16,862	17.59%	6.98	0.14	302.2
文京区	459	231,497	55,229	8,243	14.93%	17.96	0.06	284.2
台東区	711	206,555	47,124	8,699	18.46%	12.23	0.08	248.1
墨田区	419	267,499	53,471	8,068	15.09%	19.26	0.05	226.8
江東区	502	515,874	117,024	18,783	16.05%	37.42	0.03	230.0
品川区	917	405,294	82,212	11,368	13.83%	12.40	0.08	292.4
目黒区	694	285,774	43,717	8,385	19.18%	12.08	0.08	311.8
大田区	892	734,895	103,097	16,633	16.13%	18.65	0.05	215.0
世田谷区	1,369	930,780	108,466	21,897	20.19%	15.99	0.06	250.1
渋谷区	2,130	231,975	65,958	12,490	18.94%	5.86	0.17	403.6
中野区	641	338,739	41,970	7,522	17.92%	11.73	0.09	241.9
杉並区	927	580,615	61,008	10,677	17.50%	11.52	0.09	234.3
豊島区	1,270	300,148	55,232	8,492	15.38%	6.69	0.15	271.1
北区	391	352,291	41,987	5,441	12.96%	13.92	0.07	210.7
荒川区	267	217,582	32,458	4,309	13.28%	16.14	0.06	196.3
板橋区	676	579,125	86,576	13,067	15.09%	19.33	0.05	182.6
練馬区	868	735,858	68,345	11,312	16.55%	13.03	0.08	190.4
足立区	649	680,370	66,573	9,057	13.60%	13.96	0.07	143.9
葛飾区	481	452,975	45,223	6,272	13.87%	13.04	0.08	153.9
江戸川区	802	693,167	53,760	7,635	14.20%	9.52	0.11	166.3
東京 23 区	24,521	9,572,269	1,521,134	249,733	16.42%	10.18	0.10	259.8

東京23区 区別の実業数と事例件数による分布



●横浜市の事業者数とストック戸数、平均中古坪単価との相関

横浜市の宅建事業者数は4,588店となり、その中で最も多いのが中区で806店となっている。2位の西区(488店)と比べても、1.6倍以上の事業者があり、横浜市において宅建事業者は中区への集中度が高い。ストック戸数との相関を見ると、横浜市でストック戸数2位の鶴見区の事業者数は255店と6位に留まるなど、東京23区と同様に「ストック戸数が多い地域＝宅建事業者数が多い地域」とはなっていない。各区の中古平均坪単価との相関では、坪単価上位5区は事業者数の上位5区と同じ区で占めている。横浜市においても、物件価格が高い地域に宅建事業者が集中する傾向が顕著に窺える。

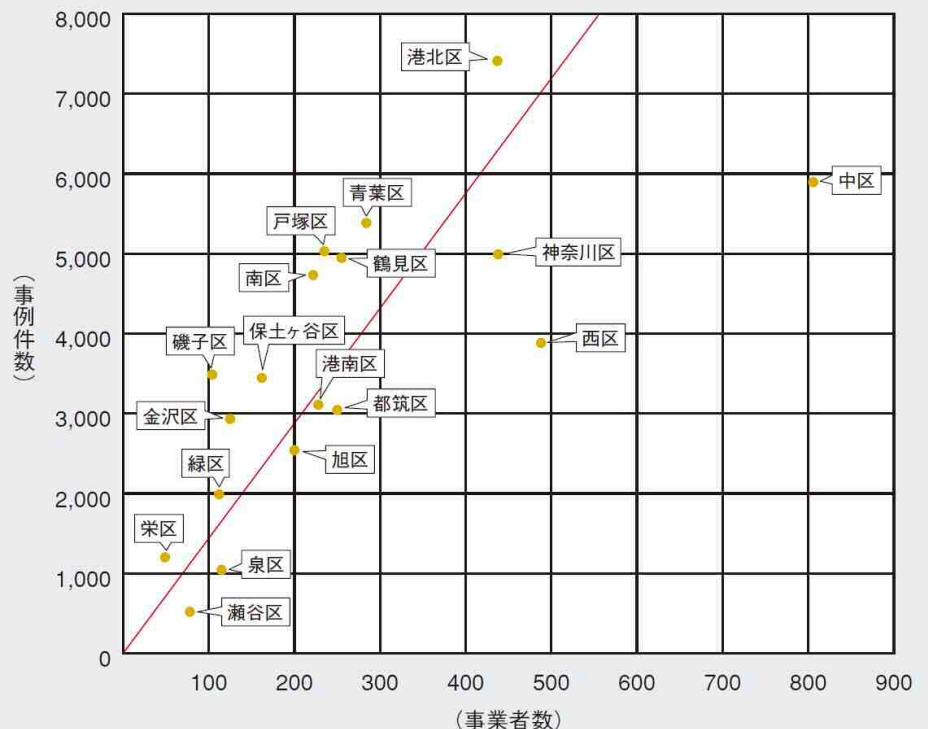
横浜市の事業者数、ストック戸数、人口、中古マンションの平均坪単価と競争倍率

	事業者数 (A)	人口	ストック戸数 (B)	事例件数 (C)	事例発生率 (C)÷(B)	1事業者あたりの事例数 (C)÷(A)	1事例あたりの競争倍率 (A)÷(C)	中古マンション平均坪単価 (万円)
鶴見区	255	291,016	43,137	4,947	11.47%	19.40	0.05	145.0
神奈川区	438	242,987	36,464	4,993	13.69%	11.40	0.09	180.4
西区	488	102,460	28,213	3,884	13.77%	7.96	0.13	233.0
中区	806	149,024	35,572	5,895	16.57%	7.31	0.14	196.4
南区	222	195,106	32,545	4,733	14.54%	21.32	0.05	129.3
保土ヶ谷区	162	205,223	23,819	3,447	14.47%	21.28	0.05	112.3
磯子区	104	166,471	26,683	3,488	13.07%	33.54	0.03	115.4
金沢区	125	198,771	26,677	2,932	10.99%	23.46	0.04	101.8
港北区	437	351,287	47,956	7,412	15.46%	16.96	0.06	168.7
戸塚区	235	279,249	36,325	5,031	13.85%	21.41	0.05	122.7
港南区	228	213,838	26,817	3,110	11.60%	13.64	0.07	117.7
旭区	200	245,524	21,616	2,541	11.76%	12.71	0.08	102.4
緑区	112	181,452	20,541	1,990	9.69%	17.77	0.06	118.8
瀬谷区	78	122,561	4,128	520	12.60%	6.67	0.15	97.3
栄区	49	119,888	11,277	1,203	10.67%	24.55	0.04	115.4
泉区	115	152,135	8,158	1,045	12.81%	9.09	0.11	116.3
青葉区	284	309,630	33,430	5,385	16.11%	18.96	0.05	166.8
都筑区	250	211,797	25,273	3,044	12.04%	12.18	0.08	160.7
横浜市	4,588	3,738,419	488,631	65,600	13.43%	14.30	0.07	138.9

●横浜市中心部およびストック戸数が少ない西部で競争倍率が高く、南部は低く

横浜市平均の競争倍率は0.07倍である。横浜市の区別の競争倍率を見ると、瀬谷区が0.15倍で最も高く、次いで中区の0.14倍、西区の0.13倍、泉区の0.11倍、神奈川区の0.09倍と続いている。市東部の中区、西区、神奈川区と市の西部の瀬谷区、泉区において競争倍率が高い。市内で競争倍率が最も低かったのは磯子区の0.03倍であった。横浜市の競争倍率は市中心部の中区、西区、神奈川区およびストック戸数が少ない瀬谷区、泉区などの市の西部で高くなり、市南部の磯子区、栄区、金沢区で低くなる傾向にある。

横浜市 区別の事業者数と事例件数による分布



●川崎市の事業者数とストック戸数、平均中古坪単価との相関

川崎市の事業者数は、1,429店で、最も多かった区は、武蔵小杉駅周辺でタワーマンションの開発が進む中原区で306店、次いで川崎区258店と近年の再開発によって工場跡地からタワーマンションや商業施設へ生まれ変わった地域が多い。ストック戸数との相関を見ると、事業者数最多の中原区が36,429戸とストック戸数でも最多となっている。事業者数2位の川崎区はストック戸数でも36,406戸で中原区に次いで2位である。また、事業者数3位の高津区でも29,913戸と4位のストック戸数となっている。川崎市ではマンションストック戸数が多い地域に事業者が集中していることがわかる。中古マンション平均坪単価との相関では、事業者数1位の中原区が最も高く243.1万円、2位は幸区で202.9万円、3位は高津区171.7万円、4位は川崎区165.9万円と続いており、事業者数の上位3区(中原区、川崎区、高津区)が平均坪単価でも上位を占めていることから、川崎市においても価格が高い地域に事業者が集中して出店している傾向が確認できる。

川崎市の事業者数、ストック戸数、人口、中古マンションの平均坪単価と競争倍率

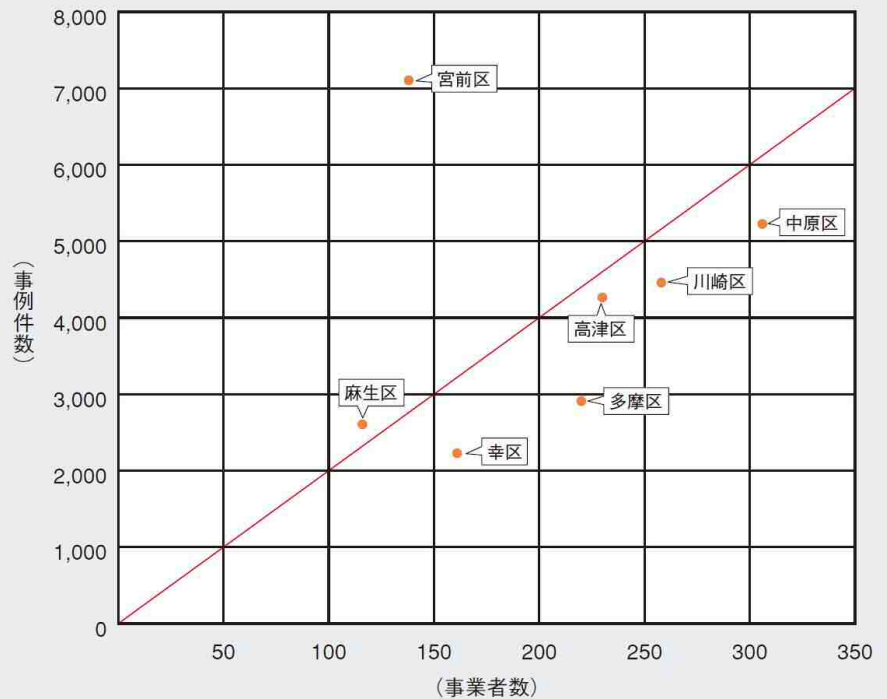
	事業者数 (A)	人口	ストック戸数 (B)	事例件数 (C)	事例発生率 (C)÷(B)	1事業者あたりの事例数 (C)÷(A)	1事例あたりの競争倍率 (A)÷(C)	中古マンション平均坪単価 (万円)
川崎区	258	231,486	36,406	4,459	12.25%	17.28	0.06	165.9
幸区	161	167,537	24,270	2,228	9.18%	13.84	0.07	202.9
中原区	306	258,514	36,429	5,226	14.35%	17.08	0.06	243.1
高津区	230	231,784	29,913	4,265	14.26%	18.54	0.05	171.7
多摩区	220	218,018	19,699	2,909	14.77%	13.22	0.08	120.3
宮前区	138	231,314	32,225	7,104	22.04%	51.48	0.02	151.8
麻生区	116	178,903	17,398	2,605	14.97%	22.46	0.04	131.3
川崎市	1,429	1,517,556	196,340	28,796	14.67%	20.15	0.05	169.6

川崎市はストック戸数でも36,406戸で中原区に次いで2位である。また、事業者数3位の高津区でも29,913戸と4位のストック戸数となっている。川崎市ではマンションストック戸数が多い地域に事業者が集中していることがわかる。中古マンション平均坪単価との相関では、事業者数1位の中原区が最も高く243.1万円、2位は幸区で202.9万円、3位は高津区171.7万円、4位は川崎区165.9万円と続いており、事業者数の上位3区(中原区、川崎区、高津区)が平均坪単価でも上位を占めていることから、川崎市においても価格が高い地域に事業者が集中して出店している傾向が確認できる。

●川崎市は0.05倍と、他圏域を含めた主要都市中で競争倍率は最も低い

川崎市の平均競争倍率は0.05倍で、近畿圏や中部圏を含めた主要都市の中では競争倍率は最も低くなった。川崎市で最も競争倍率が高いのは多摩区の0.08倍で、中原区の競争倍率0.06倍は3位となっている。事業者数2位の川崎区は競争倍率0.06倍と、中原区と僅差で4位に留まる。競争倍率が最も低いのは、宮前区で競争倍率は0.02倍である。中古マンション平均坪単価との相関では事業者数1位の中原区が243.1万円最高額となっており、事業者数5位の幸区が202.9万円と2位で必ずしも価格が高い地域に出店が多い状況ではない。

川崎市 区別の事業者数と事例件数による分布



●用語の定義

「事業者数」: 各行政区に登録されている宅地建物取引業者の数で2017年度末時点の数値。単位は「店」。大手仲介業者やフランチャイズ企業が一つの行政区に複数の店舗を出店している場合は店舗数のカウントになる。

「事例発生率」: 行政区ごとに実在する分譲マンションのストック戸数に対する売事例数(2018年1年間の発生事例数)の割合。

「競争倍率」: 「事業者数÷事例件数」で算出。一つの事例に対して取り扱う機会可能性を事業者数で示した指数。数値が大きいほど競争が激しい。

「構成比」: 各都市の事例件数および事業者数の行政区別のシェア(%)。