

# 不動産流通特集【住宅新報】

一般財団法人 日本不動産研究所 曹 雲珍

## ●不動産流通市場の回顧と今後の展望

15 年の上半期の首都圏中古住宅市場は、雇用・所得環境の改善が下支え、低金利の住宅ローンなどが「買い時」の呼び水になったことにより、マンション及び戸建住宅の成約件数と平均成約価格がともに前年同期比で増加となった。減少傾向が続いた中古マンションの成約件数も 4 月には前年同期比でプラスに転じ、5 月からは再び 2 桁台の上昇を示した。

ここでは 15 年上半期の市場を振り返るとともに、中古住宅市場の変化にも触れながら、2015 年下半年と 2016 年を展望する。

### 1 中古マンション市場

15 年上半期の首都圏中古マンションの成約件数は 18,390 件、前年同期比で 0.9%の増加である。13 年には 2 桁台の上昇が続き、上半期の成約件数が 19,007 件と、近年の最高水準となったが、14 年に入ってからは伸び率が鈍化し、消費税増税が実施された 4 月からは 2 桁台の大幅なマイナスに転じた。15 年に入ってから、3 月までは減少傾向が続いたが、4 月には上昇に転換、5 月からは再び 2 桁台の大幅な上昇を示した (図 1)。

弊所が 2015 年 8 月 25 日に公表した 6 月時点の「不動研住宅価格指数 (試験算出)」 (図 2) によると、首都圏は 84.16 ポイントで、12 年 8 月から概ね上昇傾向で推移している。地域別では、東京都は 92.03 ポイントで、前年同期比は 4 ポイントも上昇し、価格上昇幅が最も高い。ミニバブルの時の最高値である 2007 年 10 月の 94.90 ポイントに近づいてきた。神奈川県は 80.46 ポイント (前年同期比 0.84 ポイント上昇) で、東京都と同様に 13 年に入ってから概ね上昇傾向が続いているが、上昇幅は東京都より小さい。千葉県は 64.35 ポイント (同 1.60 ポイント下落)、埼玉県では 68.84 ポイント (同 0.81 ポイント上昇) となった。神奈川県では、新築タワーマンションの分譲が続いている上に、複合商業施設もオープンし、より人気が高まりつつあるため、中古マンションの取引も堅調である。千葉県や埼玉県では、比較的都心に接近したエリアの築浅大規模マンションはよく取引されるが、郊外で最寄駅から離れたエリアは依然として低迷している。

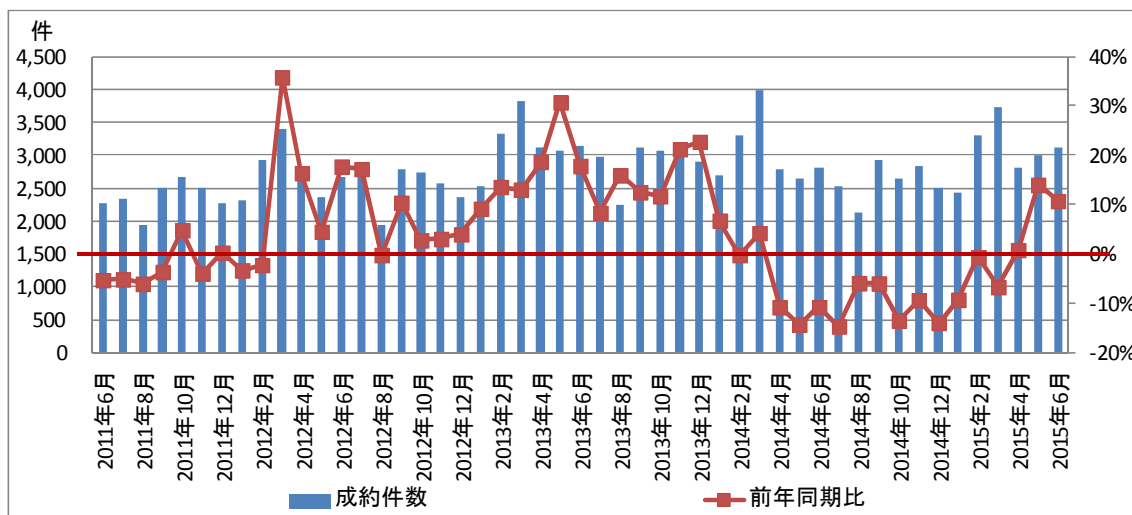


図 1 首都圏中古マンションの成約件数と前年同期比

(資料：公益財団法人東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」を基に作成)

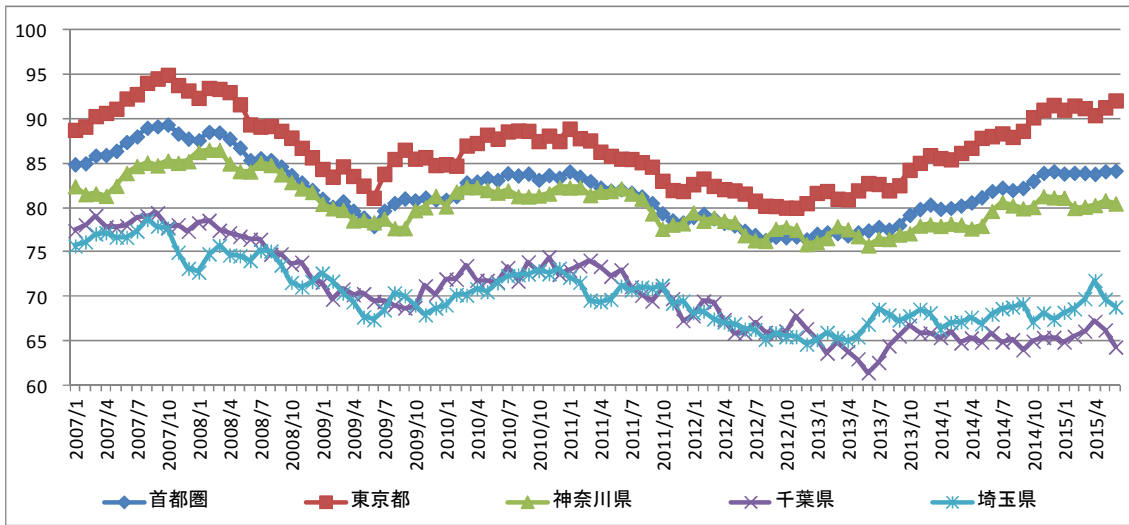


図2 不動産住宅価格指数（2000年1月=100）

（資料：一般財団法人日本不動産研究所「不動産住宅価格指数」）

### 1.1 都心の登録物件が急増

中古マンションの新規登録件数と在庫件数の対前年変動率（図3）の推移をみると、13年から新規登録件数と在庫件数は首都圏、東京都、都心3区（千代田区・中央区・港区）ともにマイナスが続いていた。そのなかでも都心3区の在庫数の減少幅は最も大きかった。都心部については、もともと業務・商業機能の面的な集積や職住近接の魅力を持っていることに対する根強い需要がある上に、近年新築マンション建設が少なくなったことや、建築費などの高騰を受けて新築マンションの価格も一層割高感が出てきたことから、中古マンションの需要がますます高まっている。また、円安や東京五輪の開催決定が追い風になり、外国人による中古マンションの投資が増加し、今年に入ってからこの増加傾向が続いていることや、相続税、贈与税の改正により富裕層による相続税対策として都心マンションの取得件数も増えていることによって、都心部の中古マンション価格の上昇傾向が加速し、07年ミニバブル期の最高水準に近づいている。このように価格がミニバブル期水準に近づくとつれ、今まで値上がりを期待していた売り手も市場に参入し、今年6月には13年2月以来15ヶ月ぶりに都心3区の新規登録件数が千件台に戻ってきた。価格が上昇するにつれ、都心3区だけではなく、首都圏全体の登録件数も増加傾向にある。

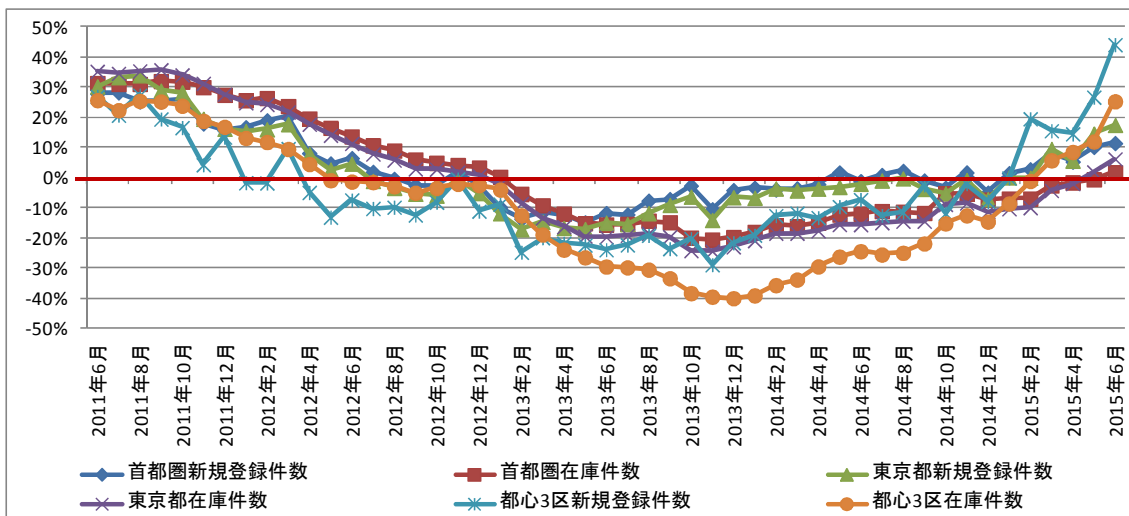


図3 中古マンションの新規登録件数と在庫件数の対前年同期比の変動率

（資料：公益財団法人東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」を基に作成）

## 1.2 都心以外は価格上昇より高い物件が取引される傾向が強い

一般的には平均登録価格は平均成約価格よりも高い。図4は東京都の平均登録価格を平均成約価格で割った値であり、1より小さいことは成約価格が登録価格を上回ることを示している。12年後半から14年前半まで平均登録価格と平均成約価格はほぼ同じ水準で推移していた。そして、14年後半からは平均成約価格が平均登録価格を上回る傾向が続いている。東京都の中でも都心3区と都心3区以外の地域を分けると、都心3区では平均成約価格が平均登録価格を上回る傾向が見られなかったが、都心3区以外の地域ではこのような傾向が強いことが分かる。実はこのような現状は神奈川県、埼玉県、千葉県を中心地域でもみられる。また、東日本不動産流通機構の地域別の平均専用面積データをみても、成約価格が登録価格を上回る地域では、成約の平均専用面積が登録の平均専用面積より大きいことが分かった。以上のことから、都心3区では平均成約価格が実質上昇したが、都心3区以外の地域では平均登録価格より高額物件がよく取引されていることが読み取れる。すなわち、都心以外の地域では高額物件の成約割合が高くなっていることによって平均成約価格を押し上げた要素が大きい。この要因としては、中古マンションの実需購入者層<sup>1</sup>が変化しているのではないかと考えられる。今までは中古住宅の購入世帯は比較的所得が低い若年層が多かったが、近年都内での新築物件が少ないこともあり、経済的に住宅購買能力が高い世帯が増えている。これについては住宅金融支援機構「2014年度フラット35利用者調査結果」からある程度説明できる。この調査結果によると、40歳以上が中古を利用する割合が多い。また、いずれの年齢層も2012年度下半期以降、中古の利用割合が増加傾向となっていることが分かる。

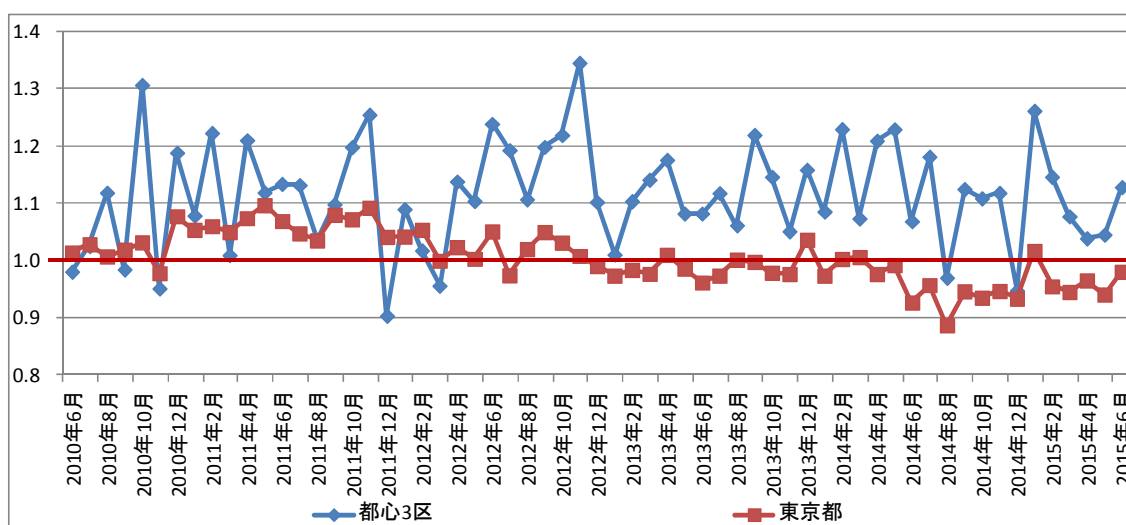


図4 平均登録価格と平均成約価格との比

(資料：公益財団法人東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」を基に作成)

※注：平均登録価格と平均成約価格との比＝平均登録価格/平均成約価格

## 2 中古戸建住宅市場

15年上半期の首都圏中古戸建住宅の成約件数は6,153件で、前年同期比3.9%と増加し、平均成約価格は2,915万円で、前年同期比4.5%上昇した(図5)。昨年は中古戸建住宅市場が全体的に低迷したこともあり、前年同期比では中古マンション市場より大きく伸びている。しかし、図6で示したように首都圏の中古マンション及び戸建住宅の長期動向をみると、中古マンションの成約価格及び件数がともに上昇していることに対して、中古戸建

<sup>1</sup>実需購入者とは自分で利用する目的で購入する者である。

の成約価格及び件数はともに下落し、中古戸建住宅市場が長期的に伸び悩む状況が続いていることが分かる。

地域別でみると、東京都は成約件数が1,850件（前年同期比8.8%増加）、近年では最高水準となり、平均成約価格が4,374万円（前年同期比6.4%上昇）となった。神奈川県は成約件数が1,661件（同4.1%増加）、平均成約価格が3,302万円（同1.1%上昇）、千葉県は成約件数が974件（同5.6%増加）、平均成約価格が1,999万円（同1.8%下落）、埼玉県は成約件数が880件（同1.9%減少）、平均成約価格が2,175万円（同5.7%上昇）であった。東京都と神奈川県は成約件数及び平均価格ともに上昇した。千葉県は成約件数が増加したが、平均成約価格はやや下落した。逆に、埼玉県は成約件数が減少したが、平均成約価格は上昇した。

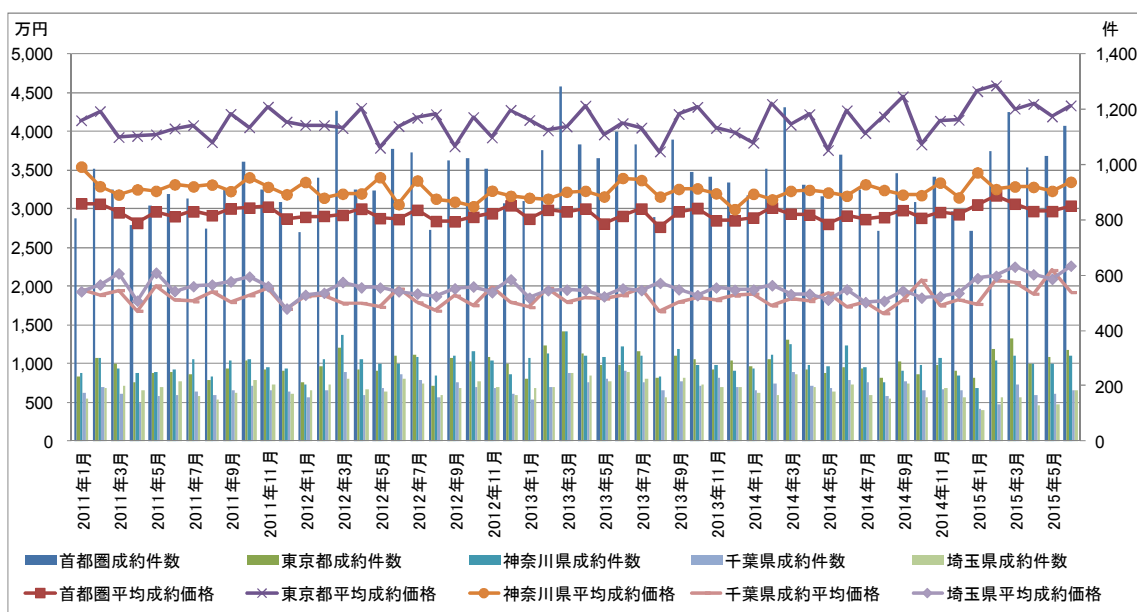


図5 首都圏中古戸建住宅の成約件数及び平均価格の推移

（資料：公益財団法人東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」を基に作成）

## 2.1 中古の戸建住宅とマンションの価格差の縮小

図6は首都圏の中古の戸建住宅及びマンションについて市場の動向を示したものである。10年間の価格動向をみると、中古戸建の成約価格は07年までは上昇したが、その後概ね下落傾向が続いているのに対して、中古マンションの成約価格は概ね上昇傾向が続いており、中古戸建住宅と中古マンションの価格が接近してきていることが分かる。04年時点では、中古戸建住宅は3,000万円台、中古マンションが2,000万円台であり、その差は1,000万円以上もあったが、14年では、中古の戸建住宅とマンションの年間平均成約価格差が僅か100万円台まで縮小、同じエリア内で両者を比較検討できるレベルになってきた。都心部では地価が高いため、まだ中古の戸建住宅とマンションの価格差が大きい。都心部から離れるにつれ、戸建住宅とマンションの価格差が縮まっていき、東京都内でも同じ価格帯で比較できるエリアが確実に増えている。大手仲介業者へヒヤリングしたところ、マンションを検討していた消費者が同エリア内で戸建住宅も購入できることを知り、最終的に戸建住宅を購入したケースも僅かながら増えていることが分かった。

戸建住宅とマンションの価格差の縮小が東京都の15年上半期の成約件数を伸ばした一つの要因になった。今まで価格差で中古戸建住宅の購入を諦めた消費者は価格差が縮小したことによって中古戸建住宅を検討するようになるケースはこれから増えると予想し、今後の中古戸建住宅市場にさらに注目したい。

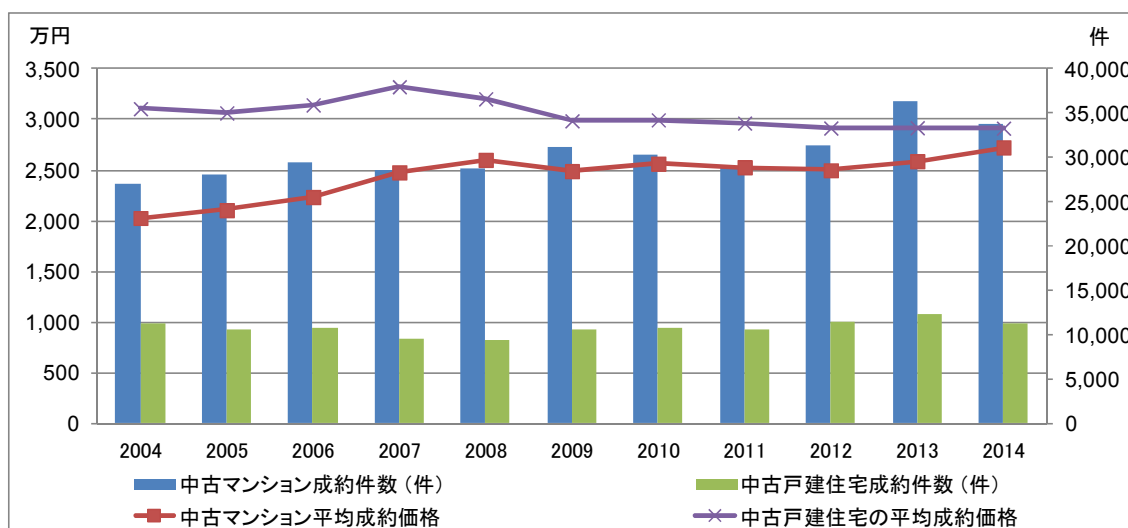


図6 首都圏の中古マンションと戸建住宅市場の動向

(資料：公益財団法人東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」を基に作成)

### 3 中古住宅流通市場の15年後半と16年の展望

15年春季労使交渉により昨年を上回る高い水準賃上げの実現、2年連続「夏ボーナス」の増加や、失業率の低下などの雇用・所得環境の改善が中古住宅市場の下支えとなった。また、住宅金融支援機構の消費者調査結果によると、平成27年度における住宅の買い時感については「買い時だと思う」及び「どちらかと言えば買い時だと思う」が合計で53%となり、この大きな要因は住宅ローン金利が低いことから、低金利の住宅ローンが「買い時」の呼び水になったことは間違いない。そして、住宅取得資金にかかる贈与税の非課税措置の延長・拡充、住宅ローン減税などの税制緩和も消費者の心理にプラスの影響を与えた。この結果、15年上半期の首都圏の中古マンション及び中古戸建住宅の成約件数と平均成約価格がともに前年同期比で増加となった。また、中古マンションの成約件数が5月からは大幅に増加し、昨年の低迷状況から回復するようになった。

今後は、雇用や賃金の改善傾向が続くなか、中国を中心とした新興国の景気減速懸念を受けた投資家のリスク回避姿勢が強まり、安全資産である日本国債への人気が集積し、長期金利がしばらくこの低下状況で続くことが予測されている。これに加え、首都圏では地価の上昇によって人気エリアでの用地確保はますます難しくなり、建築コストの高騰も収まっておらず、低価格帯の住宅の供給がさらに減少することになれば、中古住宅需要がますます高まり、15年後半の中古住宅流通市場は引き続き堅調な推移をすると予想している。

中古マンション市場は、都心部では中古マンションの需要が底堅い状態が続いているなか、今後は価格がさらに上昇することが避けられないとみられている。従って、都心部に居住したい一部の購入者は価格が上昇するにつれ手が届かなくなり、都心部よりやや安い世田谷区や目黒区などの優良物件を購入するケースが既に出始めているし、今後も増える可能性が大きいと懸念されている。都心部以外の地域では購入者層の変化により高額物件の成約件数が引き続き増加傾向にあると考えられる。それによって、共用施設が充実した大規模物件や立地条件もよくて専用面積が大きい中古マンションの需要は今後さらに高まるであろう。

中古戸建住宅市場は、中古マンションとの価格差が縮小していることは成約件数に伸びに繋がった一つの要因となった。今後、この伸び率の増加により、低迷が続いていた中古戸建住宅市場にも改善の兆しがみられることを期待し、今後の中古戸建て住宅市場に注目したい。

16年度中古住宅市場については、17年4月に消費税率の10%への引き上げが予定されて

いることが、中古住宅の需要を押し上げる一つの要因となる。中古住宅流通市場では個人間の売買であれば原則として消費税は非課税とされ、消費税増税の影響はあまり受けないはずであるが、消費者の心理的な影響が大きいため、ある程度消費税増税前の駆け込み需要があるかもしれないが、14年度の増税前に既に駆け込んでいる部分もあることから、市場全体に対する影響は限定的であると思われる。