

住宅新報 2014年2月11日号 不動産流通特集  
「可能性を秘めた中古市場」掲載記事（原稿）

# 拡大する中古住宅市場

=10年で1.5倍規模、今後も続伸へ=



一般財団法人  
日本不動産研究所  
研究部 曹 雲珍

## ●不動産流通市場の回顧と今後の展望

景気回復への期待や金利の先高感を背景に住宅需要が拡大するなか、2013年の不動産流通市場は、「立地」と「価格」の両面で新築の分譲住宅より中古住宅が選好され、取引件数、価格ともに上昇し、中古市場が大きく伸びた1年だったと言える。今回の特集では、一般消費者と投資法人の購入の動きにスポットを当て、中古住宅流通市場の動向をリポートする。そして、同市場の活性化に向けた官民の取組とその効果の二つの側面から2013年の市場を振り返り、2014年はどのような市場となるのか展望する。

### 1、中古住宅市場の動向

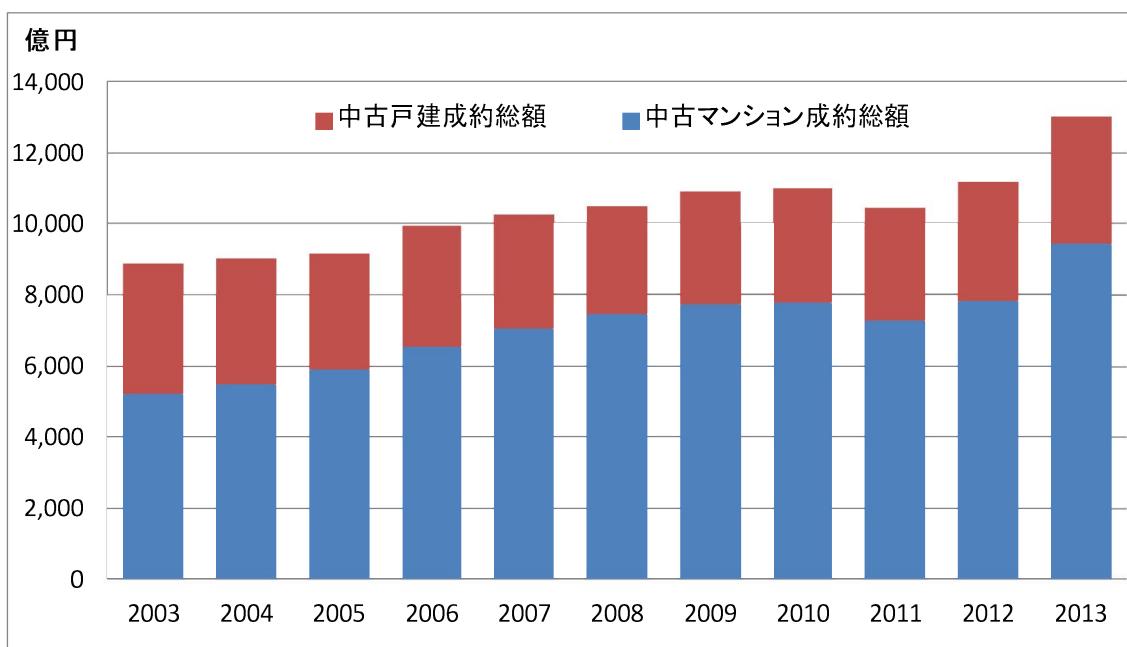
#### 1.1 中古住宅市場の拡大

中古住宅の市場規模の推移をみるため、中古住宅の売買成約件数に平均売買価格を乗じて、市場の規模を試算した（図表1）。中古住宅の市場規模は2003年の8,913億円から毎年ほぼ上昇傾向が続いているが、2013年は1兆3,010億円となり、10年間で1.5倍に拡大している。

セグメント別にみると、中古マンション市場は2003年の5,219億円から2013年の9,434億円までに成長し、10年間で1.8倍に拡大した。一方、中古戸建市場は2003年（3,694億円）から2008年（3,027億円）では減少傾向が続いていたが、2009年から再び増加に転じ、2013年までには3,576億円まで増加したもの、2003年と比べると縮小していると言える。中古マンションと中古戸建の市場規模を比較すると、2003年から2013年まで中古マンションの総額が中古戸建の平均約2.2倍になっている。

新築住宅市場では戸建がマンションより圧倒的に多いにもかかわらず、中古住宅流通市場ではマンションが戸建よりも多いことが一つの特徴である。

図表1 首都圏中古住宅市場規模



（資料）財団法人東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」に基づき日本不動産研究所が作成



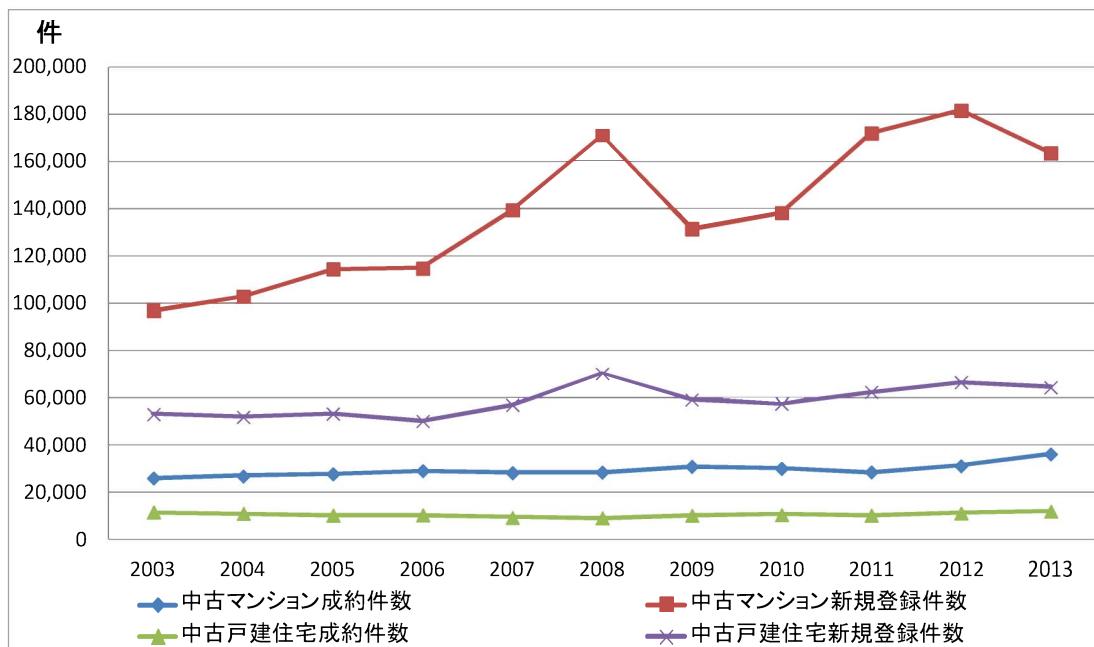
一般財団法人  
日本不動産研究所

2013年12月までの首都圏の中古マンションの成約件数は16ヶ月連続前年比で増加し続け、2年連続で過去最高になっている（図表2）。一方、新規登録件数は減っている。特に中古マンションは前年より大幅に減少していることから、中古住宅流通市場はやや品薄状況になっていることがわかる。そして、各種の調査資料や関係者へのヒアリングを通じて、近年、交通利便性が高いエリアにおける新築マンション建設が少なくなり、このようなエリア内には新築物件がなく中古住宅を購入する消費者が増えていることが分かった。

中古マンションの成約価格も上昇している。株式会社東京証券取引所が発表した2013年11月の「東証住宅価格指数」<sup>1</sup>（図表3）によると、東証住宅価格指数のうち首都圏総合は79.85ポイント（前月比0.86%上昇）で3ヶ月連続上昇し、需要が堅調である。地域別では、東京は85.08ポイント（同1.02%上昇）となり、都心部を中心に引き合いが底堅く3ヶ月で前月を上回った。神奈川は77.91ポイント（前月比1.18%上昇）で3ヶ月連続上昇、千葉は65.87ポイント（同1.47%下落）で5ヶ月ぶりに下落へと転じたが、堅調な数字を残している。埼玉では68.56ポイント（前月比1.05%上昇）で2ヶ月連続の上昇を示した。景気回復への期待や金利の先高感を背景に住宅需要が拡大するなか、中古住宅の購入世帯は比較的所得が低い若年層が多いため、新築の分譲住宅より手ごろな価格の中古住宅が選好されている。また、中古住宅価格の先高感が広がって需要を後押ししている一方、売り渋りも増加して供給が減っている。このように需給バランスに変化が生じ、「売り手市場」にシフトする兆しも出ている。

市場関係者へのヒアリングによると、2013年では築年数が10～20年の中古マンション成約量が増えている。その理由としては、近年、テレビ・雑誌・書籍などによく取り上げられている「リノベーション物件」の注目度がますます高まり、「リノベーション物件」が都市部を中心に広がっていることが一番大きな要因と考えられる。なぜなら、改修コストと販売価格とのバランス関係で「リノベーション物件」は築年数10～20年の物件が多いからである。

図表2 首都圏中古住宅の成約と新規登録状況

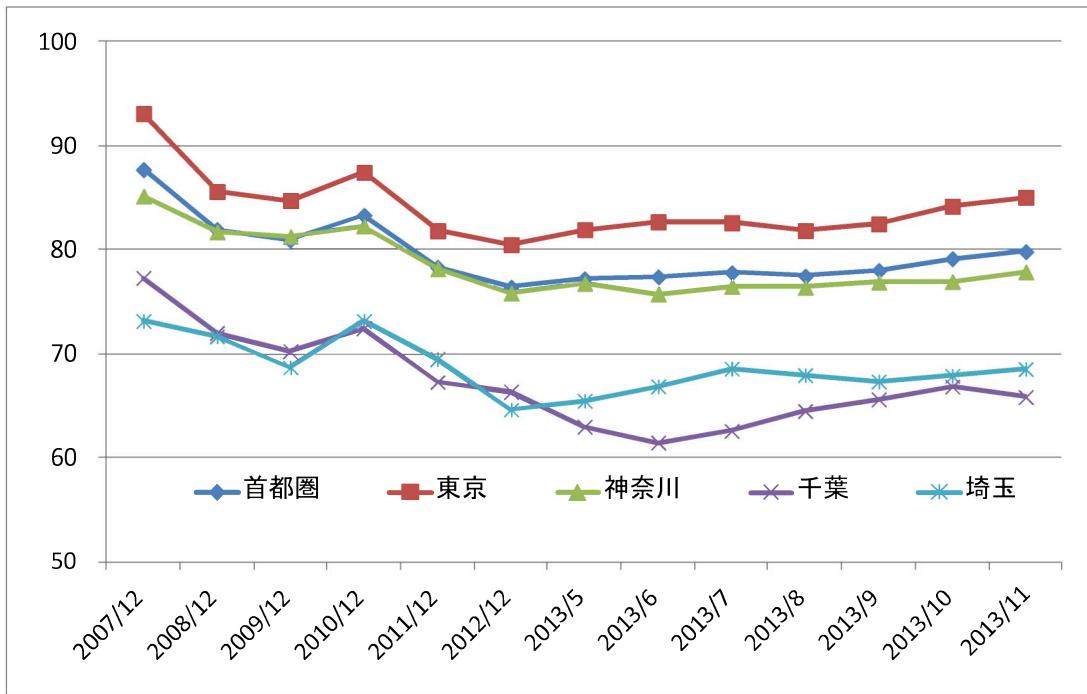


（資料）財団法人東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」

<sup>1</sup> 東証住宅価格指数は首都圏の中古マンションの成約価格指数である。



図表3 東証住宅価格指数（2000年1月=100）



(資料) 株式会社東京証券取引所「東証住宅価格指数」

## 1.2 法人による優良中古住宅購入の増加

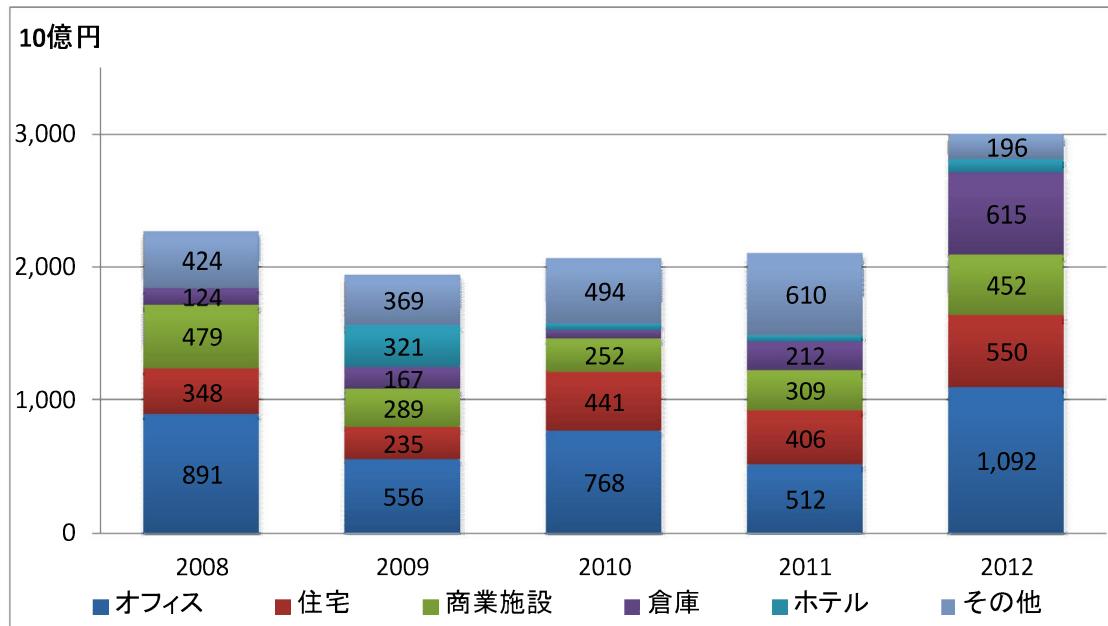
一般消費者が主役であった中古住宅市場だが、近年、投資ファンドやREIT等の法人による投資目的での購入が増えている。

リーマンショック後、東京都の「ワンルームマンション開発規制条例」により23区内ではワンルームを大量供給できないように規制が強化され、単身用のワンルーム用地の取得が難しくなってきており、販売物件がなくて中古市場に参入しているデベロッパーも増えている。このようなことから、投資ファンドなどの法人もますます優良な中古物件に注目し、優良中古住宅（主として中古マンション）への投資増加が目立つようになった。図表4は不動産証券化資産額の用途別実績を示したものであるが、「住宅」にかかる不動産証券化資産額は、2008年から2012年まで4年間で約1.5倍に増加している。また、不動産投資家に対するアンケート調査をみても、ファミリー向けや単身者向け（ワンルーム）の賃貸マンションを中心に、投資対象としての住宅購入が進んでいることがわかる（図表5）。賃貸マンションの期待利回りが2010年の6%台から2013年には5%前後に下がってきているという同調査の結果は、投資ファンドやREITによる賃貸用住宅の購入が活発化していることの表れと読み取れる。そして、各REITの開示情報などをみると、これらの賃貸用住宅のなかには中古物件も相当数含まれていることや、ワンルームマンションの割合が高いことがわかる。こうした法人による賃貸目的の中古住宅購入が、中古住宅市場拡大の一因となっている可能性も高く、無視することはできない。

東日本不動産流通機構を通じて購入した中古住宅はファミリータイプ（コンパクトタイプも含め）が圧倒的に多く、法人による中古住宅の購入はワンルームタイプが多く、中古マンション市場全体的にみると、ファミリーとワンルームタイプともに増加していると言える。

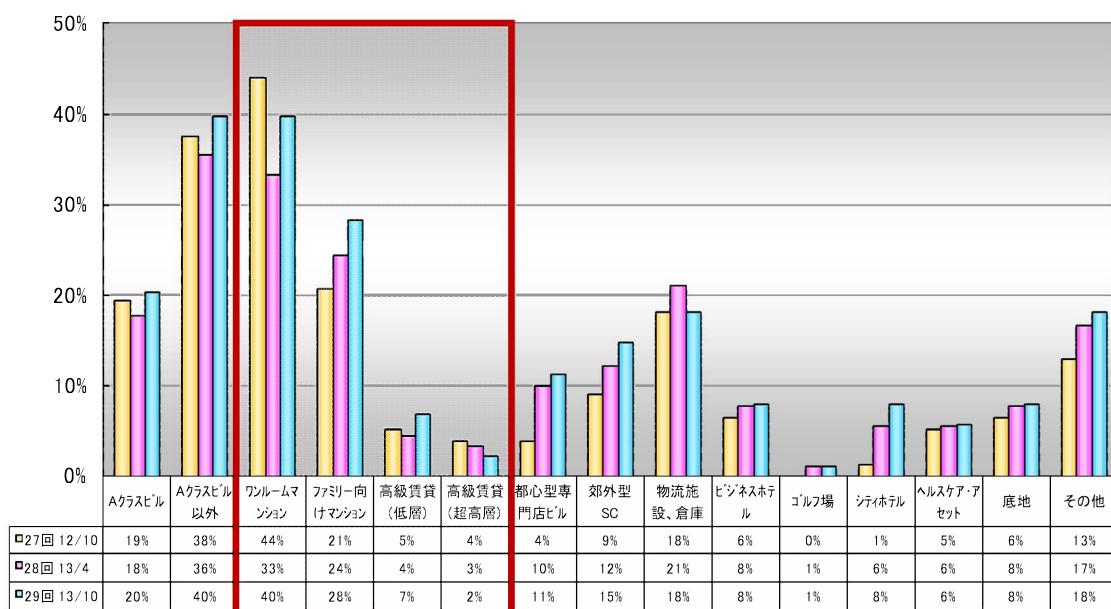


図表4 不動産証券化の用途別実績



(資料) 国土交通省「平成24年度 不動産証券化の実態調査」

図表5 不動産投資家の半年間での購入物件別の比率（複数回答）



(資料) 日本不動産研究所「第29回不動産投資家調査」

## 2、中古住宅流通市場の活性化に向けて官民の取組とその効果

2008年の住宅流通における中古住宅のシェアは13.5%であり、米国の8割、英国の9割などに比べてかなり低い。また、急速に進む少子高齢化や、長期的な経済成長の停滞による個人所得の伸び悩みなどにより、新築住宅の需要は今後低迷することが予想される。このような背景のもと、中古住宅市場の活性化に向け、政府がリードして民間企業と共に環境整備を進めており、その効果が徐々に出始めている。

### 2.1 政府の取組

#### (1) 中古住宅の流通促進政策

政府は、2020年までに中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増（20兆円市場化）するとした目標を達成すべく、2012年3月に「中古住宅流通・リフォームトータルプラン」、同年6月に「不動産流通市場活性化フォーラム提言」をとりまとめて公表した。このように中古住宅流通や住宅リフォームの活性化に向けた提言をするだけではなく、事業者連携事業の推進や建物評価手法の見直しなどの各種施策も実施検討されている。

新聞報道によると、国土交通省は戸建中古住宅の適正な価格を算定するため、新しい評価基準をつくる。木造戸建では築20年で建物価値がほぼゼロになる現在の中古住宅の評価手法を見直し、基礎・躯体と部材ごとに評価する手法に改め、正確な耐用年数などを算出できるようにする。政府が中古戸建住宅の流通改善に向けて評価基準見直しに乗り出した。2013年度中に中古住宅の新たな評価基準を完成させ、2014年度から新基準が中古住宅の取引の際に目安になるよう普及を促す。新基準を適用されれば、建物が減価するペースが緩やかになり、改修後に価値が上がる可能性が高い。中古住宅の建物評価の改善により金融機関の担保評価も改善され、以前では住宅ローンが組みづらいとされた高齢者も自宅売却やリバースモーゲージによる住み替えることが容易になり、今まで流通しにくい中古戸建の流通拡大に弾みをつけることになるだろう。

### 2.2 民間企業の取組

政府だけではなく、民間企業も積極的に取り組むようになってきた。

東急リバブルの「リバブルあんしん仲介保証」、「リバブルあんしんリフォーム保証」、野村不動産アーバンネットの「ホンキの補修保証」、三井不動産リアルティの「三井のリハウス住宅補修サービス」など、中古住宅の仲介を手がける住宅販売会社も購入後の保証を充実させている。また、三菱地所が首都圏で中古マンションの改修・販売事業に参入するなど、大手不動産企業も中古住宅の販売や仲介に力を入れ始めた。大手企業が積極的に動くことによって消費者も安心して中古住宅を購入するようになるであろう。そして、民間銀行もリフォームと住宅購入資金をまとめて融資することで、従来より安い金利で貸し出すようになった。三井住友信託銀行が2013年9月から始めた低金利融資の最優遇金利は変動で年0.775%、借入期間も35年以内である。従来の一般的なリフォームローンは変動でも金利が年4%程度と高く、借入期間も10~15年以内と短かった。三菱東京UFJ銀行や三井住友銀行、みずほ銀行なども同様の低金利融資サービスを始めている。

そして、近年では、リノベーション物件販売や仲介業者とリフォーム会社と連携して販売することが増え、以前と比べて事業者の販売メニューも多様化しつつある。

### 2.3 一般消費者の意識変化

官民の取組により一般消費者の意識改善が始まり、中古住宅をうまく活かして暮らしていくという考え方が浸透しつつある。

このような一般消費者の意識改善は消費者意識調査からも読み取れる。不動産流通経営協会の「不動産流通業に関する消費者動向調査（2013）」の調査結果によると、新築住宅購入者のうち中古住宅も探した購入者の割合は51.9%（対前年度比6.5ポイント増）となっ



ている。新築・中古にこだわらず幅広い選択肢の中から住宅を選んでいる様子が窺える。同調査では、住宅購入前後のリフォーム実施率は61.8%（対前年度比0.6ポイント増）となっている。「リフォーム済み住宅」は16.4%、「自らリフォームした」は48.5%（対前年度比1.6ポイント増）となっており、半数近くが購入後に買主自らリフォームを実施していることがわかる。生活スタイルに合わせて自由にリフォームして住むことができる魅力に一般消費者が気付き始めたこと、また、リフォーム費用と住宅購入資金がまとめて低金利融資を受けられるサービスにより今後更に中古住宅の購入は増加すると考えられる。

こうした官民の取組と一般消費者の意識変化の相乗効果により中古住宅流通市場がますます活性化することが期待できる。

### 3、2014年中古住宅流通市場の展望

2014年4月に実施される消費税増税は、個人間の流通において購入価格に影響がない中古住宅は増税の負担感が少ないため、今まで新築を検討している消費者は中古住宅に変更する可能性が大きくなる。また、景気の循環的な回復を背景に、賃金上昇になれば、一時取得者である若年層により中古住宅の購入が増えるだろう。こうした需要の増加により価格の上昇スピードが早いと、売り惜しみが生じたり、一時取得者が購入できなくなって減ったりすれば、全体的な取引量が減少するだろう。

2014年度の「税制度改革大綱」は築年数の古い中古住宅について住宅ローン減税などの優遇措置が受けやすくなる政策が盛り込まれた。今後は築年数に関係なく、買主が耐震診断や必要な改修を行い、入居までに耐震基準など一定要件を満たせば、「住宅ローン減税」、

「既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置」などの減税措置が受けられるようになる。これは中古住宅流通市場、特に築年数が古い住宅の取引に与える影響が大きい。また、今年度からスタートする「長期優良中古住宅制度」は中古住宅の明確な判断基準が増え、より安心して中古住宅の購入ができるようになるであろう。そして、再販事業者が中古住宅を取得してから改修工事を行うことによって一定要件を満たした物件には、不動産取得に課される登録免許税が軽減されるという「登録免許税の特例措置」が創設されることによって中古住宅再生販売市場（「リノベーション物件」）は一層拡大していく可能性が高まっている。こうした中古住宅の質の向上を図る政策により中古住宅流通市場の環境整備が進められ、今後住宅を購入する場合、新築住宅だけでなく中古住宅も視野に入れて検討する消費者も増えてくると思われる。

#### ＜著者プロフィール＞

曹 雲珍

一般財団法人日本不動産研究所 研究部

中国内陸、香港、韓国などアジア不動産流通市場の研究調査、アジア地域不動産国際交流会議と共同研究のコーディネート及び日本の住宅マーケットインデックス調査業務を担当。不動産学博士。明海大学不動産学部非常勤講師。



一般財団法人  
日本不動産研究所