

住宅新報 2014年9月23日号 不動産流通特集
「首都圏市場 消費増税の反動で減速も 底堅い基調変わらず」
掲載記事（原稿）

不動産流通市場の回顧と 今後の展望



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

2014年の上半期（1月～6月）の首都圏中古住宅市場をみると、マンション及び戸建住宅の成約件数がともに前年同期比で減少となった。ただし、昨年の取引件数が例年よりも多かったため、今期の水準は前期と比べると減少しているが、一昨年同期よりは多く、決して低水準ではない。また、中古マンションの平均成約価格は上昇傾向が続いている一方で、中古戸建住宅の平均成約価格も概ね横ばいである。市場全般に堅調な動きがみられる。

ここでは2014年上半期の市場を振り返るとともに、今後の東京五輪による不動産流通市場へのインバウンド投資にも触れながら、2014年下半期と2015年を展望する。

1 中古マンション市場

2014年上半期の首都圏中古マンションの成約件数は18,228件、前年同期比で▲6.3%の減少である。2013年は2桁台の上昇が続いていたが、2014年に入ってから伸び率が鈍化し、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。消費税増税前の駆け込み需要とその反動が出ていることが伺える（図1）。

1.1 都心3区「売り渋り」の傾向顕著

中古マンションの在庫件数の対前年変動率（図2）の推移をみると、2013年から在庫件数は首都圏、東京都、都心3区ともにマイナスが続いていることがわかる。そのなかでも都心3区（千代田区・中央区・港区）の減少幅は最も大きい。特に、在庫件数は2014年に入ってから30%以上減少し、6月は1,968件で、近年の最低水準となった。首都圏では都心部を中心に中古マンション在庫件数が減少し、値上がりを見込んで「売り渋り」傾向がさらに顕著になっている。

1.2 地域の格差がさらに拡大

中古マンションの成約価格も地域の格差がさらに拡大している。株式会社東京証券取引所が発表した2014年6月の「東証住宅価格指数」¹（図3）によると、首都圏は81.81ポイントで、2012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88ポイントで、4ヶ月連続で前月を上回るなど都心部のマンション需要は依然として底堅い。神奈川県は79.66ポイントで、2013年6月から概ね上昇傾向が続いている。千葉県は65.89ポイント（前月比1.62%）、埼玉県では67.6ポイント（前月比0.96%）となった。千葉県と埼玉県は2013年に一時期に上昇傾向が続いたが、2014年に入ると再び下落傾向が強まっている。千葉県と埼玉県内では、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。

都心では在庫の減少が目立つなか、人気のあるマンションは価格交渉なしで、売出価格のままで取引されるケースが増え、ますます売り手市場になっている。一方、千葉県や埼玉県などの郊外では4月以来の市場の停滞感がさらに強まっている。

¹ 東証住宅価格指数は首都圏の中古マンション成約価格に基づいて算出された指数である。

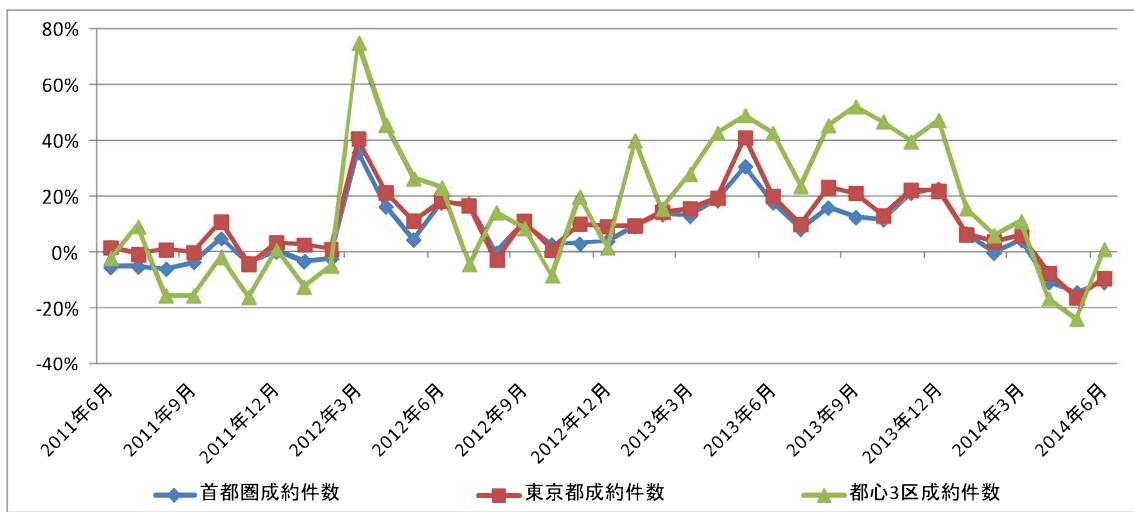


図1 中古マンションの成約件数の対前年同期比の変動率

(資料：公益財団法人東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」を基に作成)

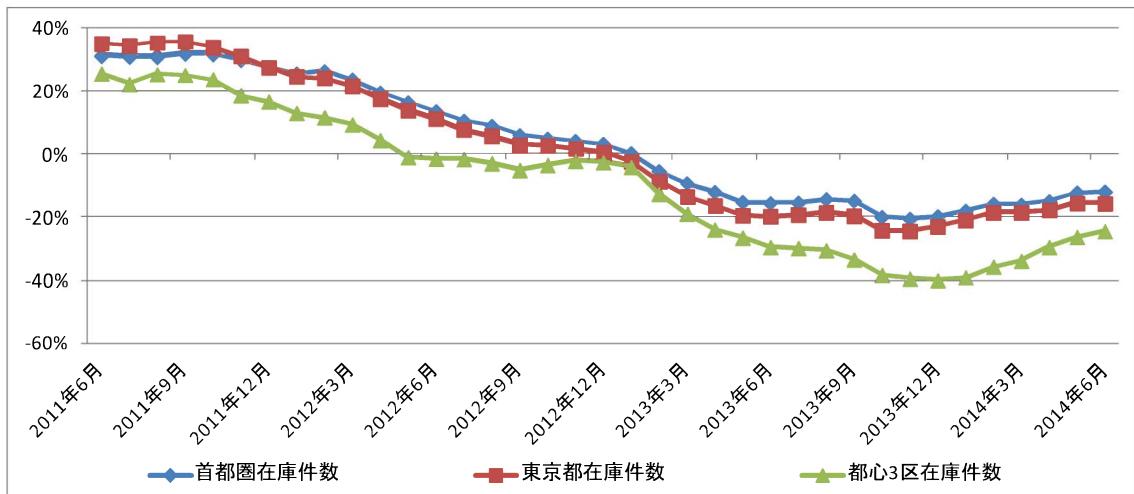


図2 中古マンションの在庫件数の対前年同期比の変動率

(資料：公益財団法人東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」を基に作成)

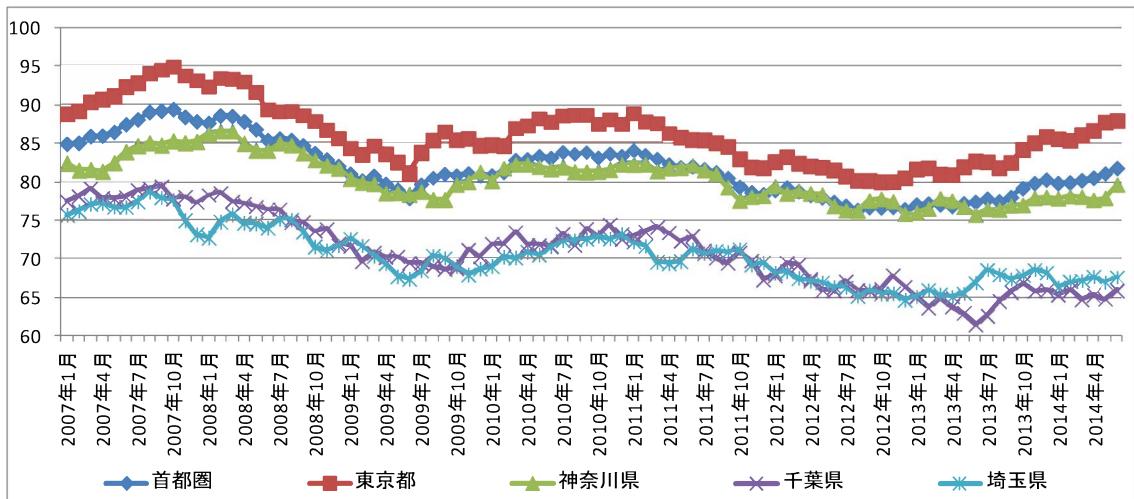


図3 東証住宅価格指数 (2000年1月=100)

(資料：株式会社東京証券取引所「東証住宅価格指数」)



1.3 高額物件件数の増加

これまであまり動いてない 1 億円を超える高額物件が取引されるようになってきた。これは富裕層などが相続税対策のために取得している物件が増えたためである。また、外国人が投資目的で取得している物件も少ないながら確実に増えている。

マンションの相続税評価額は、建物と土地とを別々に計算する。居住用建物の評価額は固定資産税評価額と同額になるが、土地の評価は各戸の持分（マンションの敷地全体の面積を専有部分の面積で按分して決定）に対して行われる。つまり、階数が高いマンションほど各戸の土地の持分は小さくなり、土地の評価額も小さくなる。従って、超高層の億ションは相続税評価額の圧縮効果が高い上に、資産価値が目減りせず、賃貸に出せば一定の賃料収入も得られることから相続税対策の不動産投資物件として人気が高い。

不動産流通市場関係者へヒアリングしたところ、政権交代後のアベノミクスによる円安と 2020 年東京五輪の開催決定以降、外国人による高額物件への投資が増えてきていることがわかった。外国人による新築マンション及び店舗への投資はよく報道されているが、実は高額中古マンションの投資件数も増えている。まだ注目されるほどではないが、確実に増えているとのことである。

2 中古戸建住宅市場

2014 年上半期の首都圏中古戸建住宅の平均成約価格は 2,915 万円で、前年同期比▲0.4%となり、成約件数は 5,923 件で、前年同期比▲7.6%と減少している（図 4）。中古マンション市場では消費税増税前の駆け込み需要やアベノミクスによって、成約件数及び価格とともに伸びたが、中古戸建住宅市場ではこのような現象はみられなかった。東京都は成約件数が 1701 件（前期比▲6.8%）、平均成約価格が 4,111 万円（前期比▲0.7%）であり、神奈川県は成約件数が 1,595 件（前期比▲8.2%）、平均成約価格が 3,267 万円（前期比▲1.4%）であり、千葉県は成約件数が 922 件（前期比▲2.4%）、平均成約価格が 2,035 万円（前期比▲0.4%）であり、埼玉県は成約件数が 897 件（前期比▲15.5%）、平均成約価格が 2,058 万円（前期比▲1.7%）である。地域別でみても平均成約価格は概ね横ばいで推移しているが、全て地域の成約件数は減少し、その中でも埼玉県の減少幅が最も大きい。

昨年の新築戸建住宅市場は好調で消費税増税前の駆け込み需要もみられていたが、中古戸建住宅市場の低迷状況は改善されていない。その理由として、中古の需要が新築に吸収されたと考えられる。これについては 2.1 節で説明したい。

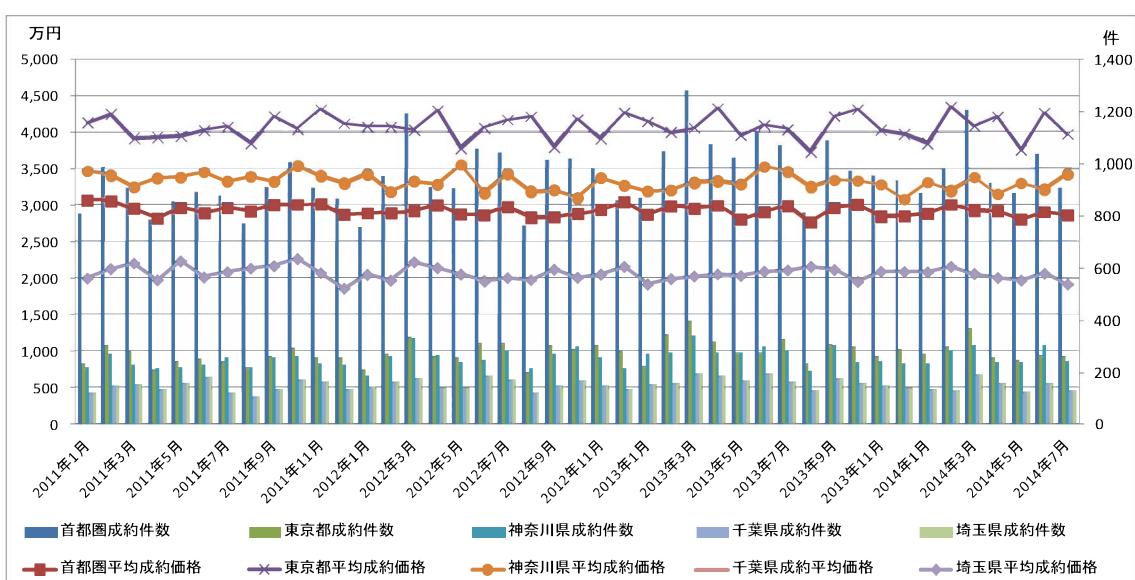


図 4 首都圏中古戸建住宅の成約件数及び平均価格の推移

（資料：公益財団法人東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」）



一般財団法人
日本不動産研究所

2.1 中古戸建住宅市場が依然として伸び悩む

図5は東京都の中古マンション及び戸建住宅について市場の動向を示したものである。10年前と比べると、中古マンションの成約価格及び件数はともに上昇しているに対して、中古戸建の成約価格及び件数はともに下落していることがわかる。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。その理由は中古戸建の需要が新築戸建と中古マンションに吸収されてしまうことが多いからである。東京都では中古戸建の平均敷地面積は新築よりも広いため、同じ価格帯の中古と新築戸建住宅とを比べると、中古は建て替え或いはリフォームをしなければならないことに対して、新築は土地がやや小さいが、新築建物がついているので、新築を選んでしまうケースが多い。また、同じ価格帯の中古戸建と中古マンションを検討した場合、立地が中古マンションがよく、築年数が同じでも、購入後のリフォームは中古マンションが設備関連に限定されるが、中古戸建のほうは躯体にも及び大規模になることが多い。そして、戸建住宅の耐用年数がマンションに比べ短く、維持管理の悪い中古戸建住宅の老朽化が目立つことになる。特にクオリティの高い中古マンションの快適さは新築とあまり変わらないとも言えるほどである。このようなことから最終的に中古戸建が見送られることが度々ある。

中古戸建住宅のもう一つの問題は住宅（建物部分）への評価である。中古戸建住宅においては、築20年程度で市場価値がゼロとなるとされる評価慣行が存在しているため、ローン査定額が低くなり、希望販売額と大きい開きが生じてしまい、成約に至らない場合もある。これを改善するために、国土交通省は2014年3月に「中古戸建住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を策定した。既存の中古戸建住宅の評価手法を根本的に見直し、築30年、40年と経過しても、一定の住宅についてはしかるべき評価が行われるようになることである。このように適切なメンテナンスが行われてきた中古戸建住宅の価値が適切に評価されるようになれば、個人も自分の資産価値を保つために積極的にメンテナンスを行うであろう。こうした適切なメンテナンスを行うことによって住宅の寿命が高まり、不動産流通にも資するだろう。また、取引環境が改善されることによって住み替えしやすくなり、中古戸建住宅流通も活性化されるであろう。今後の中古戸建住宅の評価について注視していきたい。

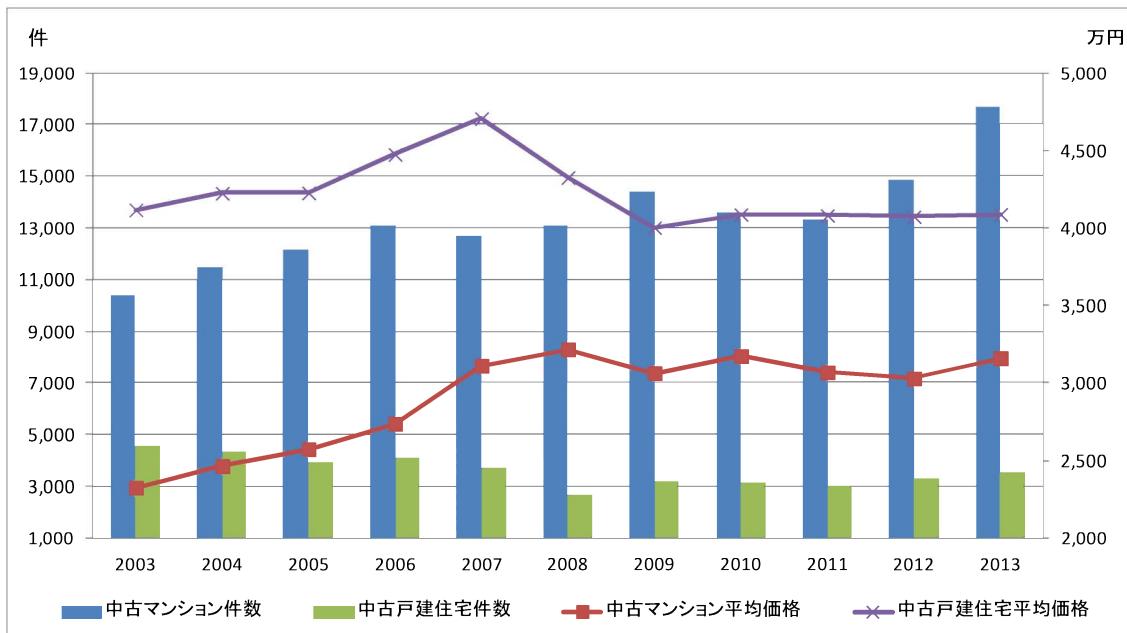


図5 東京都の中古マンションと戸建住宅市場の動向

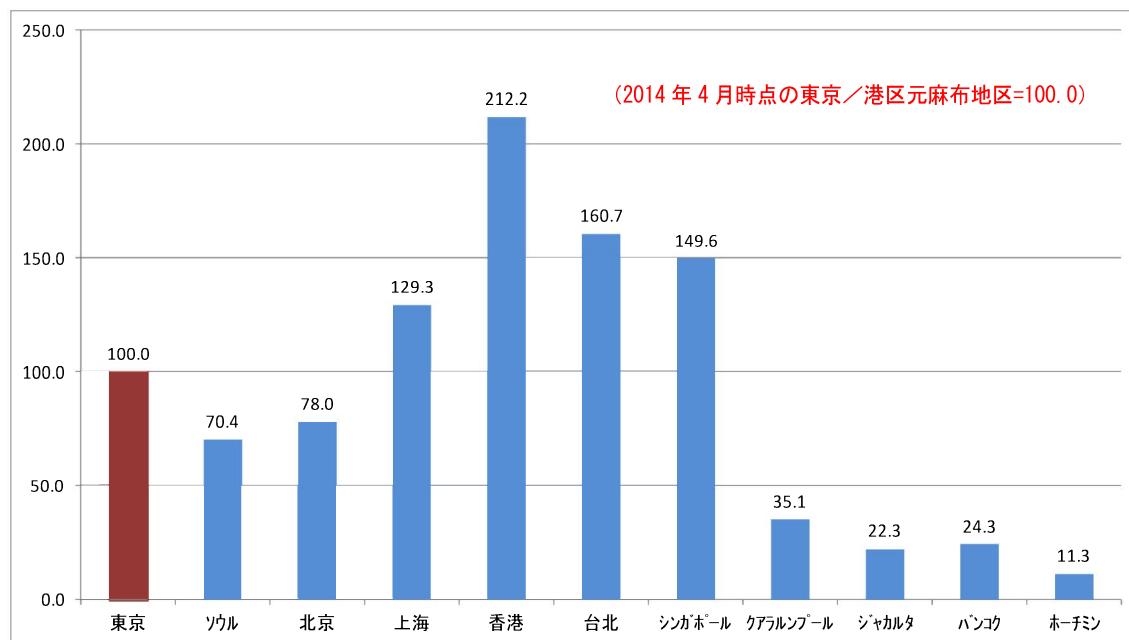
(資料：公益財団法人東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」)

3 今後の東京五輪による不動産流通市場への今後のインバウンド投資

最近「日本の不動産に台湾人投資家が殺到」という報道をよく目にするようになっている。これについて日本国内不動産市場関係者、そして、実際に日本の不動産投資している台湾と香港の投資家にヒアリングすることができた。日本の不動産の投資魅力について聞いたところ、日本の不動産はバブル崩壊後、約20年以上わたり不動産市場の低迷が続いているので、日本の不動産価格は底打ち感があり、不動産価格が高騰している台湾や香港よりも割安感がある。また、利回りについても台湾や香港よりも高いことなどが投資の最大魅力であることがわかった。これについては弊所の「国際不動産価格賃料指標」の調査結果からも読み取れる。下図6で示したように、台湾、香港、シンガポールなどアジア諸国の国・地域における住宅価格は高騰し、既に東京を上回っている状況である。そして、台湾や香港の不動産平均利回りは2%程度であるに対して、日本では4%程度もある。また、アベノミクスによる円安及び2020年東京五輪の開催決定が追い風になってこのような台湾人による投資ブームはさらに過熱している。

これまでの台湾人の投資物件は、都心部の区部所有店舗と新築マンションが最も多かつた。しかし、都心部の区部所有店舗は既に品薄状況になり、都心部の優良新築マンションもそれほど多く売出されていないため、中古住宅に対して目が向くようになった。築浅中古マンションの人気が高いようである。

台湾人や香港人は日本人のように中古住宅に対する抵抗感が強くないし、中古住宅は新築よりも利回りが高いし、何よりも都心部の優良新築住宅の選択余地が少なくなっているので、今後2020年東京五輪開催に向けて賃料及び価格の上昇への期待が高まるなか、インバウンドによる日本の中古住宅への投資はますます増えるであろう。このように取引が活発になると、日本国内の投資家にも影響することになり、こうした相乗効果で日本の不動産流通市場の活性化にも繋がる効果もあることから、今後インバウンド投資はさらに注目されるだろう。



図表6 高級マンション（ハイエンドクラス）の価格水準の比較

（資料：一般財団法人 日本不動産研究所「第2回国際不動産価格賃料指標」）

4、中古住宅流通市場の2014年後半と2015年の展望

2014年後半の中古住宅流通市場において、消費税増税による取引件数の落ち込みは穏やかに回復すると予測している。実は東日本不動産流通機構の最新発表データによると、8月の取引件数は2桁台の減少から1桁台に既に縮小している。そして、2015年には2回目の消費税増税が決まったとしても、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、市場全体に対する影響はあまり大きくないと思われる。

中古マンション市場では、都心部の中古マンションの需要が底堅い状態が続いているなか、湾岸エリアを除いて優良なマンション用地が殆どないため、大量の新築マンションが供給される余地もない。従って、共用施設が充実した大規模物件や専用面積の広い中古マンションはさらに人気が高まると考えられる。また、東京五輪開催により不動産価格が上昇するという期待感が高まることによって売り惜しみをする人が増えるであろうことから、都心部の優良中古マンションの品薄状況はしばらく続くことになるであろう。立地にこだわる消費者が増え、都心部以外、特に立地が良くないエリアの低迷状況は続くになると、地域の格差がさらに拡大すると考えられる。

中古戸建市場では、中古戸建住宅の評価手法の根本的な見直しなどの中古戸建市場の取引環境改善を政府がリードして行っているが、制度の実施及び普及するには時間がかかるので、すぐに政策の効果は現れないが、中古戸建住宅市場の取引環境が大きく改善されることになるのは間違いないであろう。

前述したように、東京五輪開催まで日本の不動産市場へのインバウンド投資がますます増えるであろう。こういう「外からの風」を生かし、不動産流通市場も活発になることを期待して、今後のインバウンド投資を注視していきたい。

＜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。