

住宅新報 2016年2月9日号
不動産流通特集掲載記事（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

2015年の中古マンション市場は昨年と違って、高額物件だけではなく、実需物件を含めてまんべんなく取引され、市場規模は過去最高水準となった。中古戸建住宅市場も昨年の低迷状況から回復するようになり、成約平均価格と成約件数はともに上昇した。そして、成約件数は過去2番目の高水準となった。中古住宅市場の好調を支える要因として税制の緩和や雇用者所得の改善はもちろん、住宅ローンの超低金利も大きかったと思われる。

ここでは2015年中古住宅市場を振り返るとともに、市場の変化にも触れながら、2016年を展望する。

1 中古住宅市場の動向

中古住宅の成約件数に平均成約価格を乗じて、市場の規模を試算した図1をみると、中古住宅流通市場の規模は堅調に拡大し続けていることが分かる。11年は東日本大震災の影響でやや縮小したが、12年は再び増加傾向に転じた。13年は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し、例年より成約の件数と価格がともに大幅に上昇したため、14年は縮小したものの、12年以前と比べてみると、堅調に拡大している。また、15年は雇用・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」の呼び水になり、中古のマンションと戸建住宅の成約件数と平均成約価格がともに上昇し、13年の過去最高総額を上回って記録更新となった。セグメント別にみると、中古戸建市場は概ね横ばいであるが、中古マンション市場は15年の市場規模が05年の1.7倍まで拡大し、過去最高水準となった。

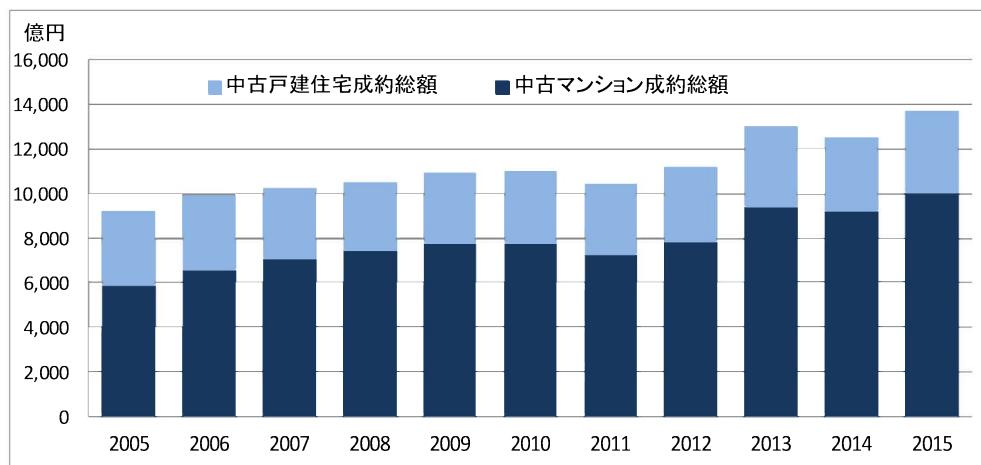


図1 首都圏中古住宅流通市場の規模

(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 中古マンション市場

15年の首都圏中古マンションの成約件数は33,776件、14年よりは2.9%増加し、13年(36,432件)に次いで2番目の高水準となった。月次の変化率でみると、14年は成約件数の伸び率が鈍化し、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なった。15年に入っても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2桁台の大幅な上昇が示された。また、9月は一時的な減少がみられたものの、10月から再び上昇に転じた(図2)。地域別の成約件数をみると、東京都は17,199件(前年比5.7%増加)、神奈川県は8,957件(同5.4%増加)、千葉県は4,445件(同1.7%増加)、埼玉県4,175件(同1.3%増加)となった。首都圏のすべての地域が前年より増加し、その中でも東京都の増加率が最も大きかった(図3)。

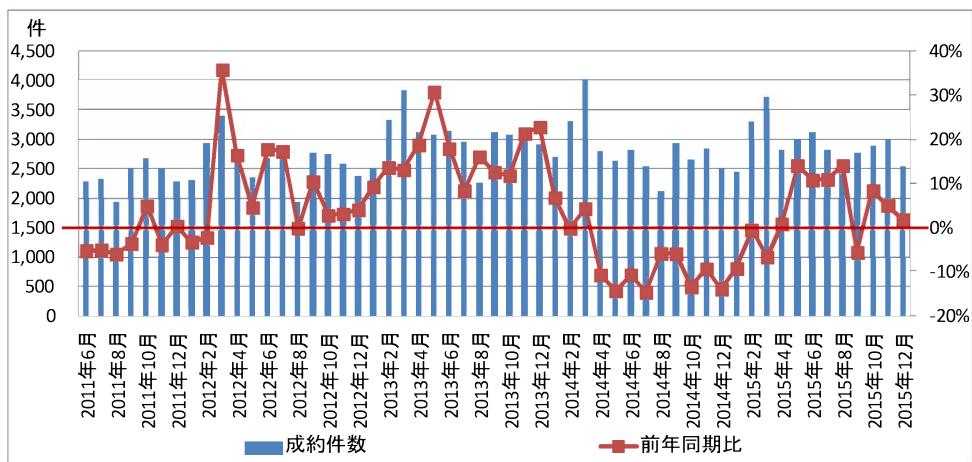


図2 首都圏における中古マンションの成約件数

(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)

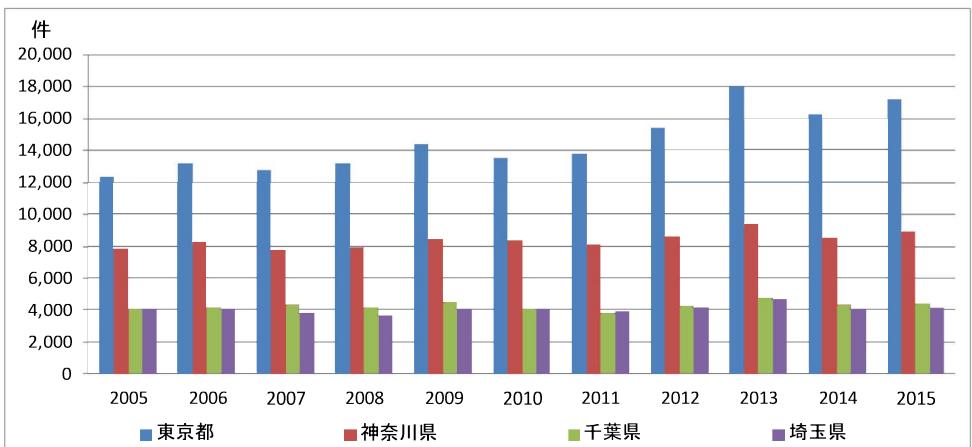


図3 地域別における中古マンションの成約件数

(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)

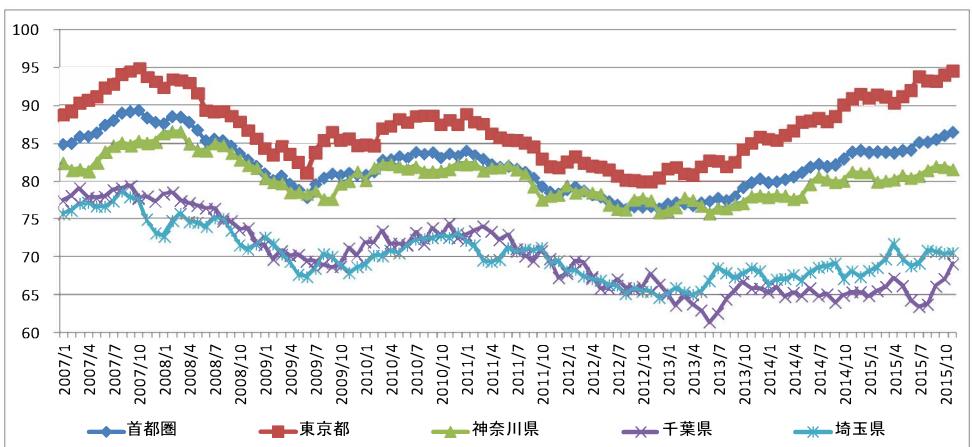


図4 不動研住宅価格指数 (2000年1月=100)

(資料：一般財団法人日本不動産研究所「不動研住宅価格指数」)

日本不動産研究所が16年1月26日に公表した11月時点の「不動研住宅価格指標(試験算出)」(図4)によると、首都圏は86.55ポイントで7ヶ月連続上昇。地域別では、東京都は94.60ポイント(前年同期比3.62ポイント上昇)で、ミニバブル時の最高値である2007年10月の94.90ポイントに続く2番目の高水準となった。神奈川県は81.60ポイント(前年同期比0.32ポイント上昇)、千葉県は69.14ポイント(同3.71ポイント上昇)、埼玉県では68.84ポイント(同0.81ポイント上昇)となった。東京都では都市部の中古マンションの価格上昇の影響を受け、城南、城西など実需層エリアの物件もじわじわと価格が押し上げられている。一方、千葉県、埼玉県などの郊外では限られたエリアや限られた物件のみが価格上昇し、エリアと物件の格差が進んでいる。

3 中古マンション市場の変化

3.1 過熱感より在庫数増

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5)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る。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。

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、価格上昇を見込んで「売り渋り」傾向が続いたが、15年に入ってから都心部の中古マンション価格の上昇傾向が加速するにつれ、今まで価格上昇を期待していた売り手も市場に参入し、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。従って、成約件数が増えるとはいえ、増加率は新規登録件数を下回っているため、在庫数も増加する一方である。市場関係者によると、価格上昇により売主が強気な価格を設定し、値下げしないため、取引が破綻する事例も増えている。

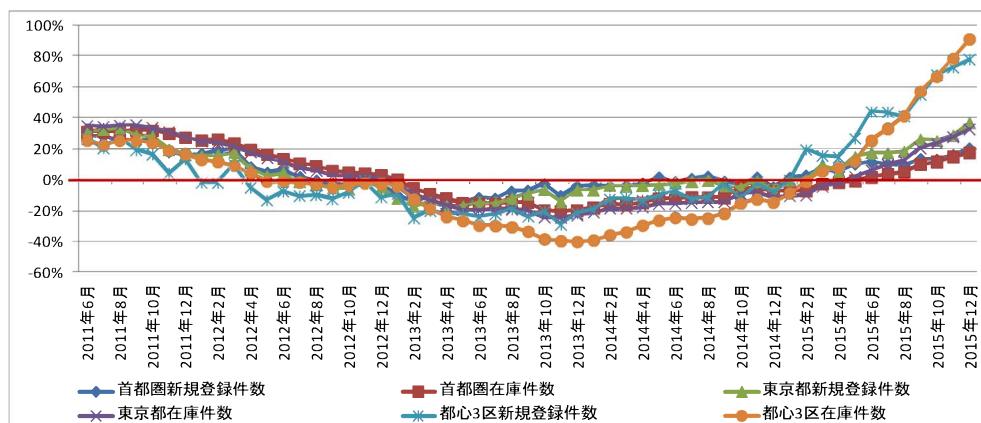


図5 中古マンションの新規登録件数と在庫件数の対前年同期比の変動率

(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)

3.2 海外の個人投資家と地方富裕層による需要減

本紙15年2月10日号の「不動産流通特集」にて14年中古マンション市場の最大の特徴として海外の個人投資家と相続税対策として地方富裕層による需要をあげたので、15年に入ってからどのように変化したかについて市場関係者へヒヤリングした。

アベノミクスによる円安及び20年東京五輪の開催決定が追い風になり、台湾、香港、シンガポールなどをはじめとする中華圏の個人投資家による投資ブームが急速に起きたことや、贈与税の改正の影響で地方圏に居住している富裕層が相続税対策としての投資が増加したことにより、都心部の中古マンション優良物件、特にタワーマンションへの需要が増えたため、14年は高額な物件の取引が多かった。しかし、都心部マンション価格の上昇につれ、海外の個人投資家による投資は控えめになり、15年後半から取引件数は減少傾向が続いている。また、相続税対策による需要も一巡して減少傾向にある。

4 中古戸建住宅市場

15年の首都圏中古戸建住宅の成約件数は12,153件で、14年より8.4%と増加し、中古マンションと同様に13年（12,245件）に次いで2番目の高水準となった。平均成約価格は3,011万円で、前年より3.2%上昇し、6年ぶりに3千万台に戻ってきた（図6）。昨年は中古戸建住宅市場が全体的に低迷したが、今年に入ってから回復傾向が続いた。

地域別にみても全体的には回復傾向にある。東京都は成約件数が3,598件（前年比10.8%増加）、近年では最高水準となり、平均成約価格が4,294万円（前年比4.4%上昇）となった。神奈川県は成約件数が3,302件（同10.6%増加）、平均成約価格が3,301万円（同0.2%上昇）、千葉県は成約件数が1,958件（同11.6%増加）、平均成約価格が1,990万円（同2.7%下落）、埼玉県は成約件数が1,745件（同2.2%増加）、平均成約価格が2,151万円（同5.9%上昇）であった。東京都、神奈川県と埼玉県は成約件数及び平均成約価格ともに増加した。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となった。

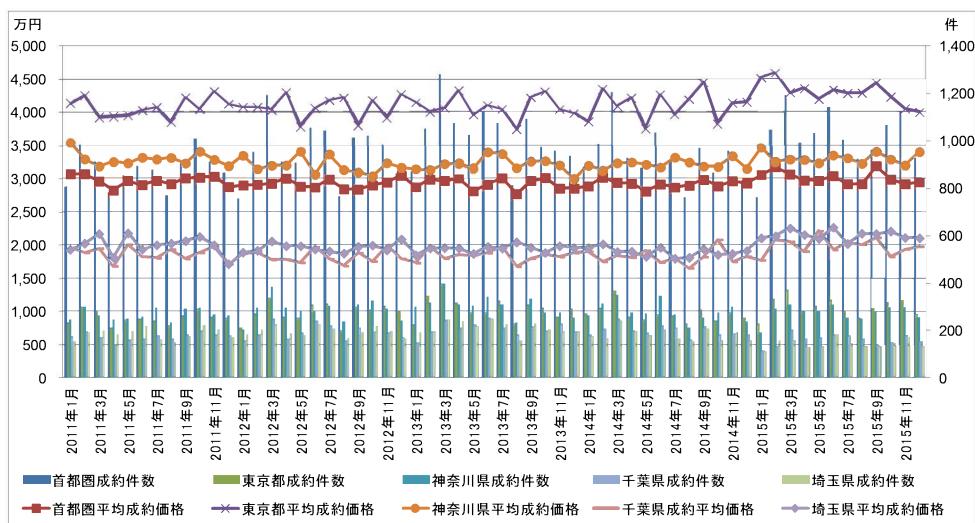


図6 首都圏中古戸建住宅の成約件数及び平均価格の推移

（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）

5 中古戸建住宅市場回復の背景

中古戸建住宅市場が回復した要因は、中古住宅市場全体的に好調であることが最も重要であるが、それ以外にも2つの要因があると考えられる。1つ目は中古の戸建住宅とマンションの価格差の縮小である。図7で示されたように、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。05年時点では約1,000万円の差であったものが、15年では僅か100万円までに縮小してきた。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が、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。2つ目は取引環境の改善である。中古住宅の需要が高まると見通し、近年、消費者が安心して中古住宅を購入するように大手仲介業者をはじめとした「住宅品質への保証サービス」が充実してきている。また、坪単価いくらという値付する「定額制リノベ」や、リノベーション中古戸建住宅の販売などが一般的になり、「中古物件購入+リノベ」というのも有力な選択肢のひとつになった。このように中古住宅流通やリノベーションの活性化に向けた事業環境の整備が着実に進んでいることにより、一般消費者の住宅品質やリノベーションなど費用への不安を和らげる効果が大きいと思われる。

このように価格差の縮小や、取引環境の改善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。

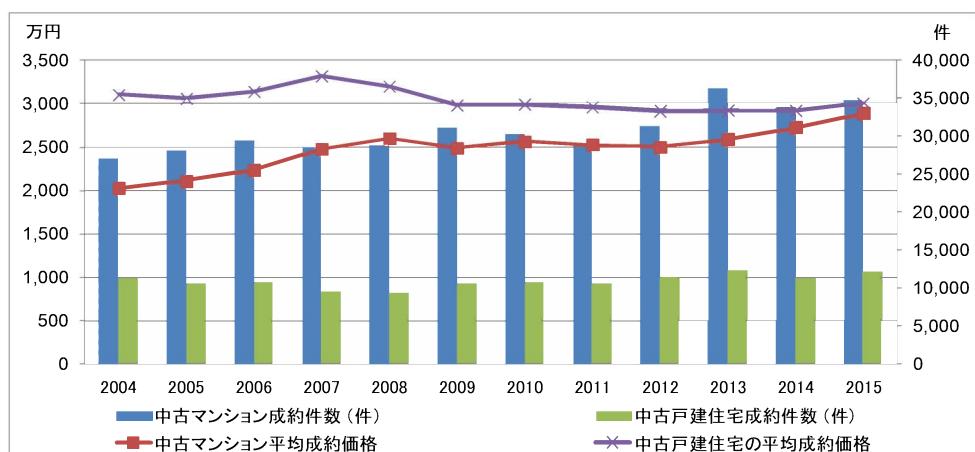


図7 首都圏の中古マンションと戸建住宅市場の動向

(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)

6 中古住宅流通市場の16年の展望

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、また、失業率の低下などの雇用・所得環境の改善と住宅ローン金利の低下により家計の住宅取得能力の回復が中古住宅市場の下支えとなった。その結果、15年首都圏の中古マンション市場の成約件数と平均成約価格がともに上昇傾向が続き、東日本不動産流通機構のデータを用いて市場規模を試算した結果は過去最高水準となった。中古戸建住宅市場も昨年の低迷状況から回復するようになり、成約件数の前年同期比は5月に入ってから9月を除いて2桁台の上昇が続いていること、成約件数は過去2番目の高水準となった。

今後、都心回帰の流れが續くなか、資材価格や人件費の上昇が一服したもの、首都圏を中心とした用地取得困難の状況は依然として続いている。従って、新築分譲マンション供給量が制約され、特に都心・都市部における新築分譲マンションの供給が少ないため、中古住宅を購入する消費者が増えることから、16年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、都心部では価格上昇するにつれ、一部の消費者の手が届かなくなってしまったことや、海外の個人投資家と相続税対策として地方富裕層による投資需要に一服感がみられるなど在庫増加が続き、価格調整局面に入りつつある。都心部以外では、価格上昇により都心部で購入できなくなった消費者の受け皿になっている部分もある城南、城西などのエリアは価格が安定しており、優良物件の価格はまだ上昇する可能性が大きい。一方、千葉県、埼玉県などの郊外ではエリアと物件の格差がさらに進み、全体的な改善にはなかなか繋がらないであろう。

中古戸建住宅市場は、中古マンションとの価格差の縮小や、取引環境の改善が成約件数に伸びに繋がる大きな要因となった。今後もこの伸び率の増加により、低迷が続いている中古戸建住宅市場にも徐々に改善されることが期待できる。また、今年に導入される予定の「既存住宅の増築・改築に係る長期優良住宅認定基準」は市場の活性化にどの程度の効果があるかは分からないが、消費者の安心感を高めることになるに違いない。これらを含めて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と予想される。

ただし、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。

＜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。

