

住宅新報 2018年2月13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

首都圏の人口と世帯はともに増加傾向にある中、低金利や、減税などの優遇制度が中古住宅市場の下支えになり、2017年の首都圏中古住宅市場規模は過去最高水準となった。セグメント別でみると、2017年首都圏の中古マンション市場の成約戸数と平均成約単価がともに過去最高水準となった。中古戸建住宅市場も2015年から回復し始め、成約戸数は昨年に次いで2番目の高い水準となり、平均成約価格も3年連続上昇となった。

ここでは2017年中古住宅市場を振り返るとともに、市場の特徴にも触れながら、2018年を展望する。

1 中古住宅市場の動向

東日本不動産流通機構の中古住宅の成約戸数に平均成約価格を乗じ、市場の規模を試算した図1をみると、07年から1兆円を超えてから拡大傾向が続いている。11年は東日本大震災の影響でやや縮小したが、12年から再び上昇に転じた。また、14年は13年の消費増税の駆け込み需要の反動で微減したが、それ以降3年連続過去最高値を更新し、17年には1兆5,841億円に達した。

セグメント別にみると、中古マンション市場は07年の7,070億円から17年の1兆1,927億円と10年間で1.7倍に拡大した。一方、中古戸建住宅市場は07年の3,190億円から17年の3,914億円まで一進一退しながらも10年間で1.2倍に拡大した。しかし、中古マンションと中古戸建住宅の市場規模の格差は07年の2.2倍から17年には3.0倍にまで拡大した。

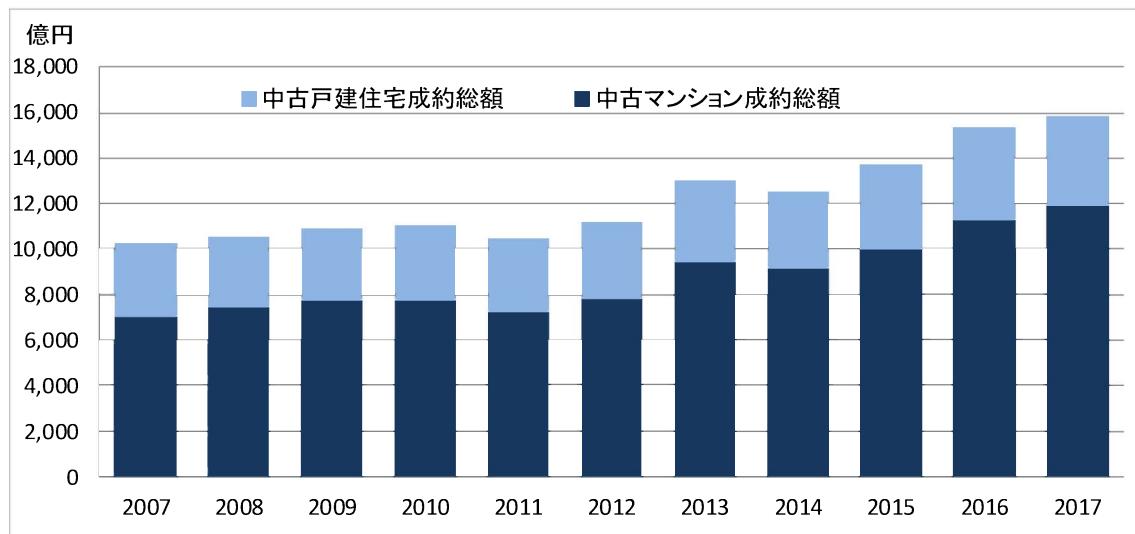


図1 首都圏中古住宅流通市場の規模

(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

17年の首都圏中古マンションの成約戸数は37,329戸で、16年の成約戸数(37,189戸)より微増で記録更新となった。月次の成約戸数の前年同期比でみると、12年の3月から14年の3月まではほぼプラスで推移していたが、それ以降はマイナスに転じ、15年の3月ま

で続いた（図2）。15年の4月に再びプラスに転換し、15年の9月、16年の3月、6月、8月を除いてすべての月が上昇もしくは横ばいで推移していた。17年は一進一退を繰り返しながらも毎月の成約戸数が3千戸を上回る月が多くみられ、年間の成約戸数は前年より微増となった。地域別の成約戸数をみると、東京都は19,353戸（前年比2.8%増加）であり、過去最高水準となった（図3）。神奈川県は9,002戸（同4.2%減少）、千葉県は4,631戸（同1.2%増加）、埼玉県は4,343戸（同2.6%減少）である。千葉県は前年より増加し、13年に次いで過去2番目の高い水準となった。また、神奈川県と埼玉県は前年よりやや減少したものの、依然として高い水準を維持している。

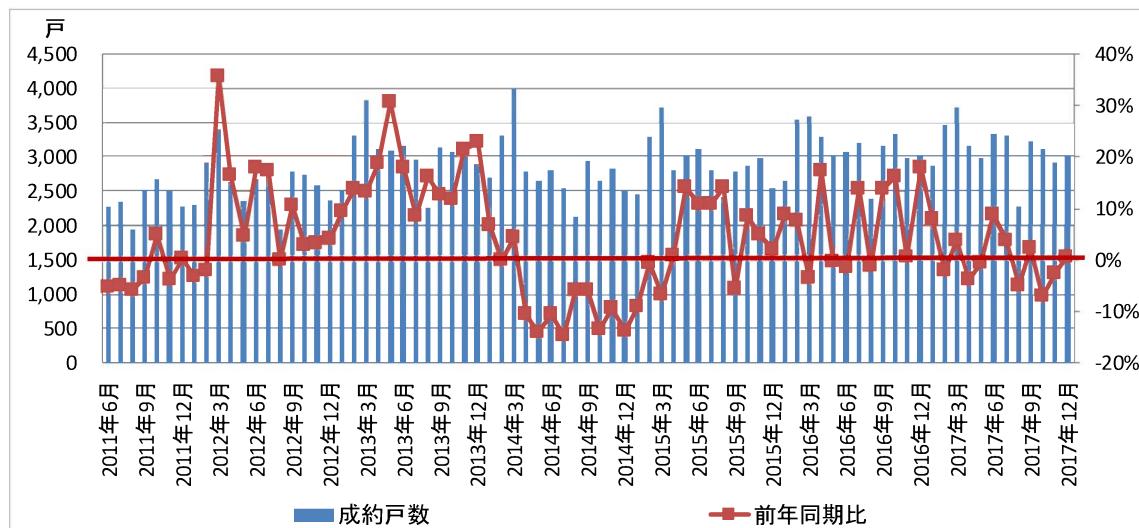


図2 首都圏における中古マンションの成約戸数の推移

（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）

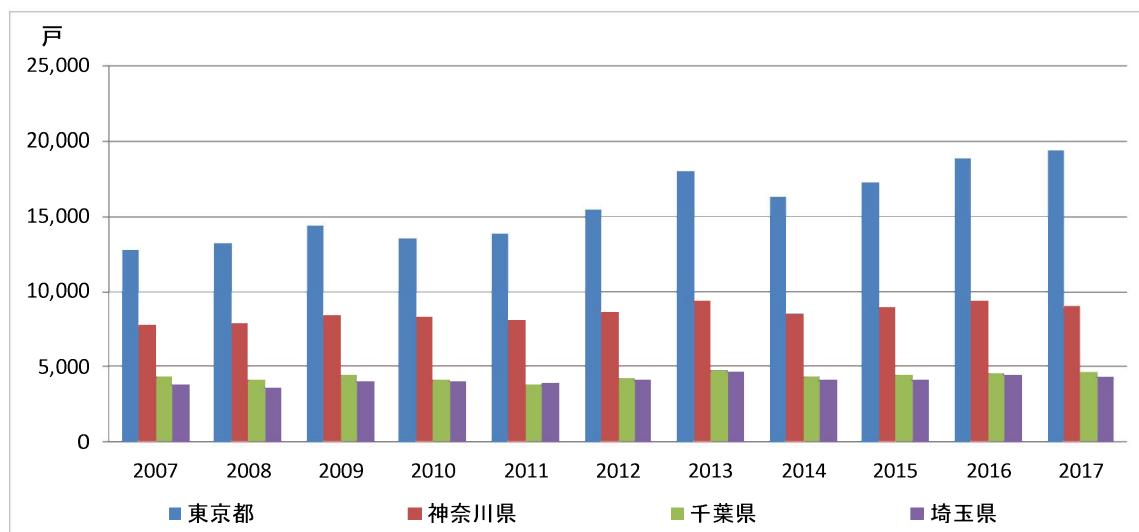


図3 地域別における中古マンションの年間成約戸数の推移

（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）

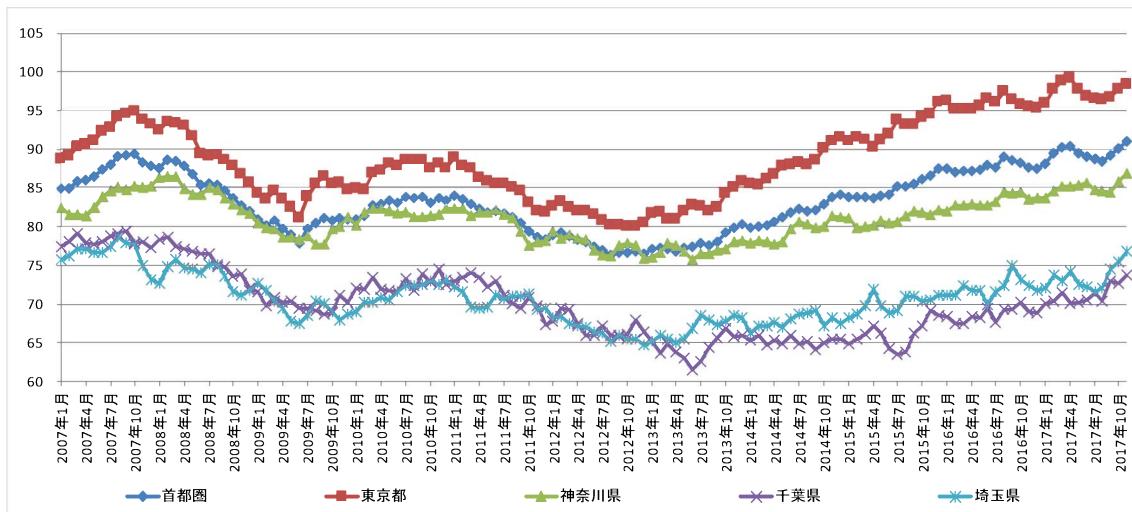


図4 不動研住宅価格指数（2000年1月=100）
(資料：一般財団法人日本不動産研究所「不動研住宅価格指数」)

日本不動産研究所が18年1月30日に公表した17年11月時点の「不動研住宅価格指数」(図4)によると、首都圏は90.98ポイントで3ヶ月連続上昇、07年以降の最高値となつた。地域別では、東京都は98.35ポイント(前年同期比3.12%上昇)で、15年12月からミニバブル期の最高値である07年10月の94.90ポイントを上回り、17年4月(99.16ポイント)に07年以降の最高値に達したものの、その後4ヶ月連続下落し、9月から再び上昇に転じた。神奈川県は86.83ポイント(同3.96%上昇)、千葉県は73.82ポイント(同6.92%低下)、埼玉県では76.75ポイント(同1.66%上昇)となった。首都圏全体的に、13年に入つてから概ね上昇傾向が続いており、17年11月時点の指数は13年1月と比べると、首都圏は13.91、東京都は16.70、神奈川県は10.72、千葉県は8.58、埼玉県は11.59ポイント増加し、東京都の増加ポイントが最も高かった。

3 中古マンション市場の特徴

3.1 在庫が高い水準でありながらの価格上昇

首都圏中古マンションの在庫戸数と成約単価の推移(図5)をみると、在庫戸数は13年から14年まで減少傾向であったが、15年に入ってから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、在庫戸数は急増し、16年以降増加幅は縮小しながらも増加傾向が続いた。一方、平均成約価格は12年後半から上昇傾向が続いており、13年から5年連続記録更新となり、17年の年間平均成約単価は50万円台に突入した。在庫戸数は12年に次ぐ過去2番目の高水準になったにもかかわらず、平均成約単価が上昇し続けた。

3.2 成約戸数の増加とその要因

首都圏のマンション市場においては、13年から新築の販売戸数が減少傾向を示している。一方、中古の成約戸数は概ね増加傾向が続いている。16年は初めて中古マンションの成約戸数(37,189戸)が新築(35,772戸)を上回った。17年においても、新築分譲マンション

販売戸数は 35,898 戸に対して、中古マンション成約戸数は 37,329 戸で、中古が新築を上回る状況が続いている（図 6）。

近年、中古マンションは新築に変わって一般消費者（実需層）の受け皿となっていることが価格上昇と成約戸数増加につながったと考えられる。本紙 17 年 9 月 19 日の「不動産流通特集」でも言及したように、その理由としては大きく 3 つが挙げられる。1 つ目はマイナス金利政策の導入効果である。マイナス金利政策の導入により、住宅ローンの金利はさらに低下したため、中古マンション価格は上昇しても消費者の資金計画の面からみると負担は高まらないことが成約戸数につながったと考えられる。2 つ目は新築マンションの供給減と価格高騰である。不動産経済研究所の公表によると、首都圏の新築分譲マンションの年間供給は、16 年（35,772 戸）と 17 年（35,898 戸）はともに 4 万台を下回る低水準であった。また、年間平均の初月契約率は 16 年（68.8%）と 17 年（68.1%）ともに好不調ラインの 70% 台を割った。首都圏の新築マンションの平均価格は 15 年 6 月から 5 千万円台を維持し、高止まり傾向にあり、今まで新築マンション購入を検討していた者が中古マンション市場に流れ込んだことも成約戸数を増加させたと思われる。3 つ目は中古マンションの物戸が豊富になったことである。首都圏中古マンション新規登録戸数は、16 年は 194,336 戸で、過去最高水準となり、17 年は 193,988 戸で過去 2 番目に高い水準であり、新築マンションの供給量より圧倒的に多く、消費者にとって選択肢が幅広くなった。特にエリアを限定して物戸を探した場合、新築物戸がなくて中古住宅を購入する消費者も増えている。

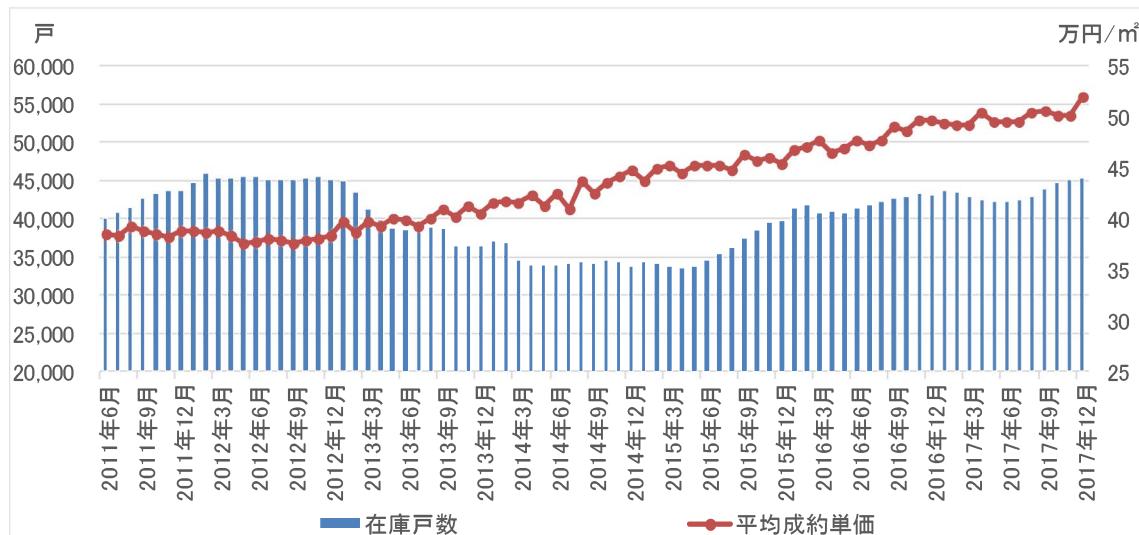


図 5 首都圏中古マンションの在庫戸数と成約単価の推移

（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）

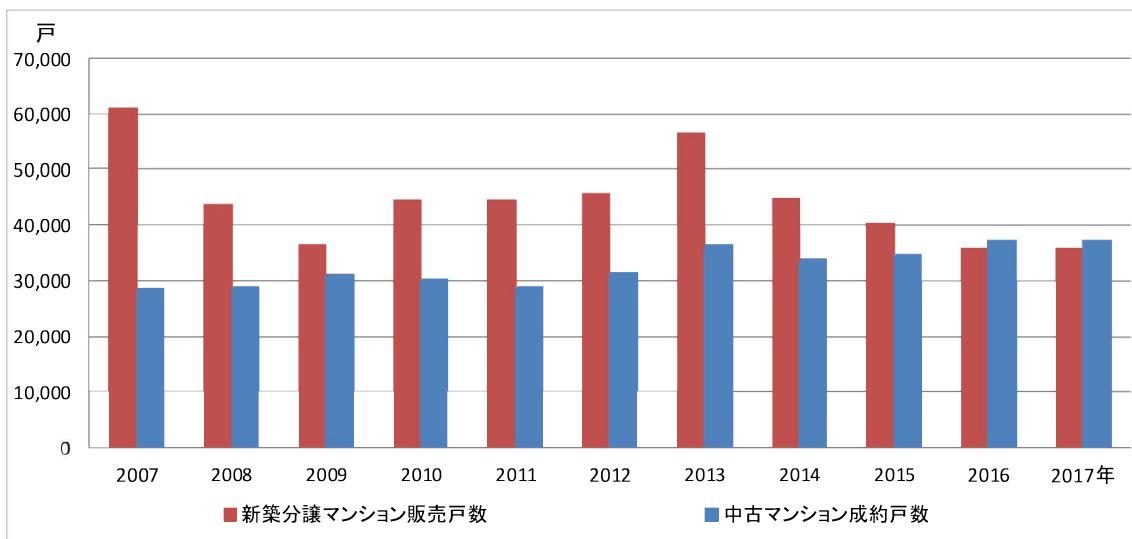


図 6 中古マンションの年間の成約件数と平均成約価格

(資料：株式会社不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」と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)

減少し、昨年に次いで 2 番目の高い水準となった。平均成約価格は 3,071 万円で、前年より 0.6% 上昇し、15 年に 3 千万円台に戻ってから連続上昇が続いている（図 7）。中古マンション市場に比べて長期的に低迷していた中古戸建市場が 15 年から穏やかな上昇基調を続けている。

地域別でみると、東京都は成約棟数が 3,966 棟（前年比 0.1% 増加）で、過去最高水準となり、平均成約価格が 4,405 万円（前年比 0.8% 上昇）となった。神奈川県は成約棟数が 3,492 棟（同 2.0% 増加）、平均成約価格が 3,276 万円（同 1.9% 上昇）、千葉県は成約棟数が 2,743 棟（同 1.4% 減少）、平均成約価格が 1,879 万円（同 2.7% 上昇）、埼玉県は成約棟数が 2,542 棟（同 2.1% 減少）、平均成約価格が 1,998 万円（同 0.3% 下落）であった。成約棟数は東京都を除いて全てが前年より微減となった。一方、平均成約価格は全てが横ばいか、やや上昇となった。

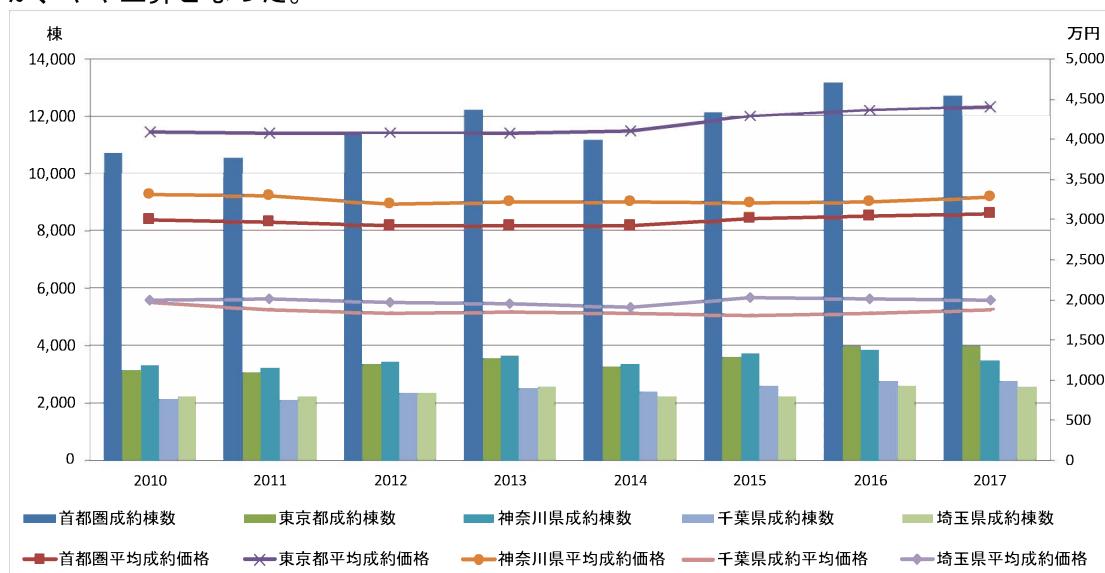


図 7 首都圏中古戸建住宅の成約件数及び平均価格の推移

(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)

4 中古戸建住宅市場の改善要因

図8で示したように、近年中古戸建住宅の成約価格は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年間平均成約価格の差が縮小し、16年はついに逆転した。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両者を比較しながら購入検討できるエリアが確実に増えている。今まで戸建住宅の価格が高くて手が届かなかつた消費者も検討しやすくなつたことは間違いない。

また、市場関係者にヒアリングしたところ、下記のような理由で中古戸建住宅を購入する業者が増えていることが分かった。近年新築マンション価格の上昇により、12年以降から建売住宅の平均価格との価格差が拡大しており、17年の価格差は1,075万円となった(図9)。このように価格差の拡大につれ、建売住宅の割安感が増してきており、新築マンションから建売住宅に流れている購入者が増えているため、中古戸建住宅を購入し、分割して戸建住宅を建てる販売業者が増えている。

このように価格差の縮小により中古マンションから中古戸建住宅を、価格差の拡大により新築マンションから建売住宅を検討するようになるケースは少ないながらも確実に増えていることが中古戸建住宅市場の改善につながる一つの要因になったと考えられる。

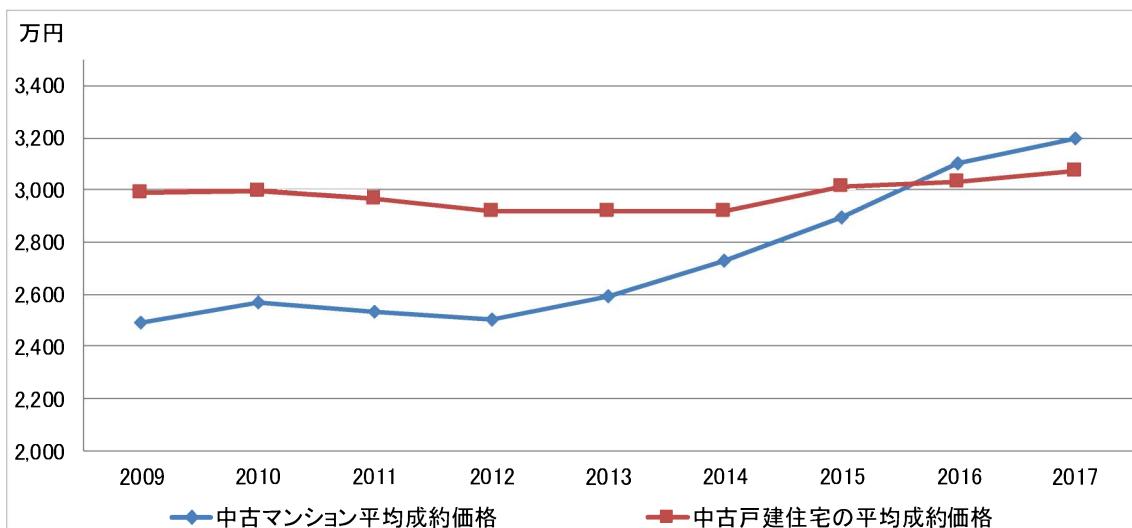


図8 首都圏の中古マンションと戸建住宅市場の動向

(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)

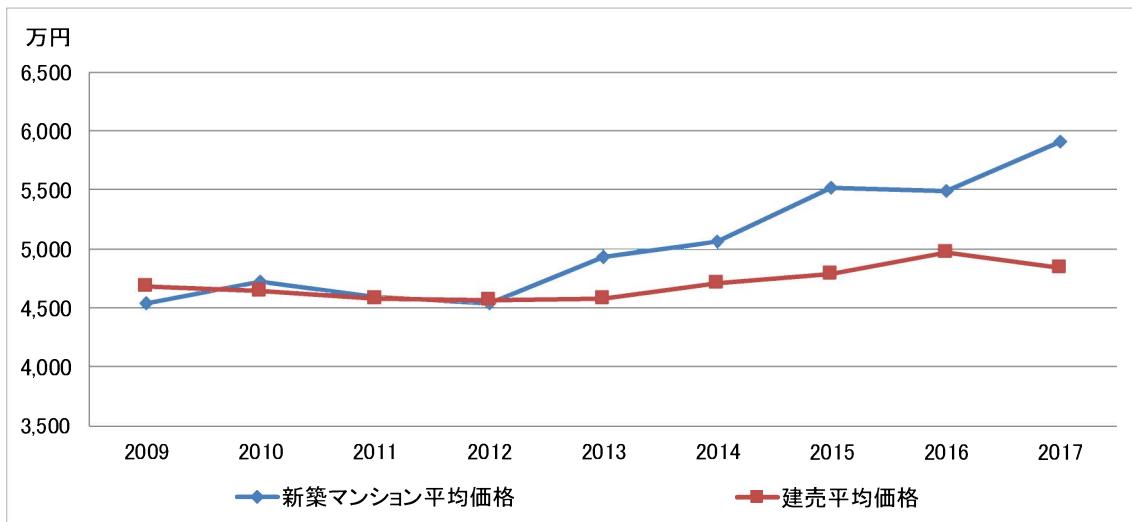


図9 首都圏の新築マンションと建売住宅市場の動向

(資料：株式会社不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」と「首都圏建売住宅市場動向」を基に作成)

5 中古住宅流通市場における18年の展望

首都圏の人口と世帯はともに増加傾向にある中、マイナス金利制度により低水準の住宅ローン金利、住宅取得等資金贈与特例の延長・拡充、住宅ローン減税などの優遇制度が中古住宅市場の下支えになった。また、中堅層の女性の増加が著しくなっていることから、主婦がパートに出ることによって、限られてはいるが世帯収入を増やしたことでも住宅需要の下支えになった部分はあると推測している。その結果、17年首都圏の中古マンション市場の成約戸数と平均成約単価がともに過去最高水準となった。中古戸建住宅市場も15年から回復し始め、成約戸数は昨年に次いで2番目の高い水準となり、平均成約価格も3年連続上昇となった。

今後、人口と世帯の増加、低金利などが続いている中、住宅需要が堅調に推移すると見込まれる。また、19年10月に消費税増税により、増税前の駆け込み需要が高まり、成約量が増加するが、13年ほど大幅に急増する可能性は低いと思われる。

中古マンション市場は、エリアによって価格調整が見られているものの、需要は底堅いため、価格が大幅に下落する可能性は極めて低い。選択物戸が豊富になるにつれ、物件の価格差はさらに拡大するであろう。また、昨年12月20日に不動産経済研究所が公表した資料によると、19年首都圏新築マンションの供給予測は38,000戸の低水準であるため、立地や予算を限定して物戸を探した場合、中古マンションの競争率は依然として高い。したがって、中古マンション市場の活況は19年も続く見通しである。

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や、新築マンションと建売住宅の価格差が拡大していることが中古戸建住宅市場の改善につながる一つの要因となった。また、「中古物件+リノベ」という選択肢も定着しつつあるため、中古戸建住宅市場は19年も改善傾向が続くと見込まれる。成約量は大幅に増加することが難しいが、高い水準を維持すると予測されている。

<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学術交流や共同研究など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。

