

住宅新報 2017 年 2 月 21 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

2016年の首都圏中古住宅市場はマイナス金利による住宅ローンの超低金利や減税などの優遇制度が大きなプラス要因になり、市場規模は過去最高水準となった。中古マンション市場は新築マンションの供給量の減少と価格の高騰により中古マンションを選択する消費者が増え、中古マンションの成約件数と平均成約価格はともに過去最高水準となった。一方、中古戸建住宅は中古マンションとの価格差の縮小につれ、2015年から回復し始め、2016年の成約件数は過去最高水準となり、平均成約価格も微増となった。

ここでは2016年中古住宅市場を振り返るとともに、市場の特長にも触れながら、2017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、市場の規模を試算した図1をみると、06年の9,939億円から上昇傾向にあり、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ものの、06年以降全体的に確実に拡大傾向にあり、16年は1兆5,337億円となり、15年の過去最高値を更新した。

セグメント別にみると、中古マンション市場は06年の6,570億円から16年の1兆1,339億円と10年間で1.7倍に拡大した。一方、中古戸建住宅市場は06年の3,369億円から16年の3,998億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06年の2.0倍から16年には2.8倍にまで拡大した。

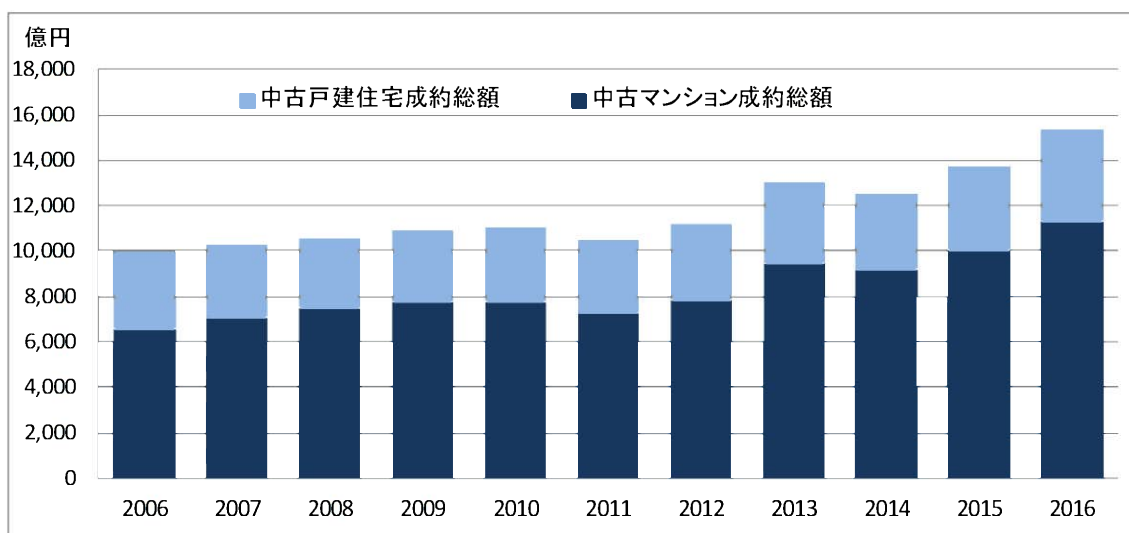


図1 首都圏中古住宅流通市場の規模

(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

16年の首都圏中古マンションの成約件数は37,189件、15年より6.9%増加し、13年の成約件数(36,432件)を上回って記録更新となった。月次の変化率でみると、15年は3月までは減少傾向が続いたが、4月に上昇に転じ、5月からは2桁台の大幅な上昇を示した。また、9月は一時的な減少がみられたが、10月から再び上昇に転じ、前年同期比の年間平

均は3.6%であった（図2）。16年は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、前年同期比の年間平均は7.4%であった。地域別の成約件数をみると、東京都は18,817件（前年比9.4%増加）であり、過去最高水準となった（図3）。神奈川県は9,336件（同4.2%増加）、千葉県は4,578件（同3.0%増加）、埼玉県4,458件（同6.8%増加）である。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。また、神奈川県、千葉県や埼玉県はともに13年に次いで過去2番目の高水準となった。

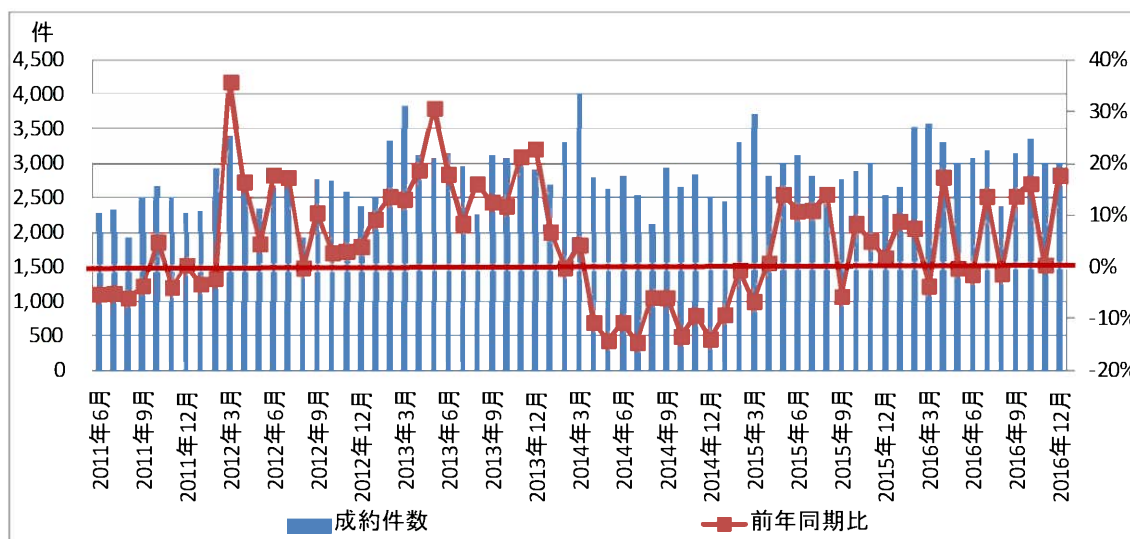


図2 首都圏における中古マンションの成約件数

（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）

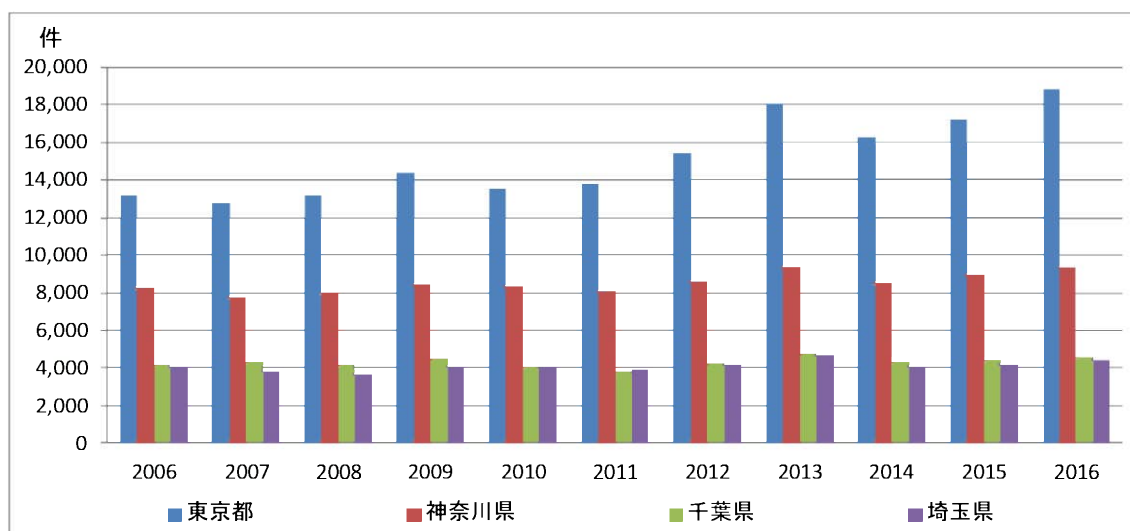


図3 地域別における中古マンションの年間成約件数

（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）

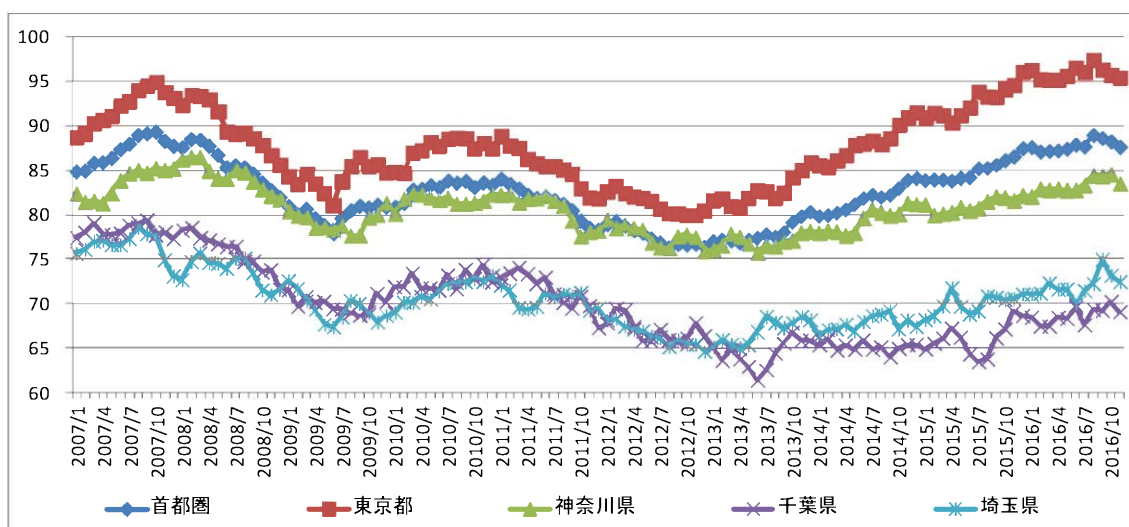


図4 不動産住宅価格指数（2000年1月=100）

（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」）

日本不動産研究所が17年1月31日に公表した11月時点の「不動産住宅価格指数」（図4）によると、首都圏は87.64ポイントで3ヶ月連続下落。地域別では、東京都は95.41ポイント（前年同期比0.87%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、16年8月（97.38ポイント）に調査開始以来最高水準に達したものの、その後3ヶ月連続下落した。神奈川県は83.52ポイント（同2.36%上昇）、千葉県は69.11ポイント（同0.13%低下）、埼玉県では72.50ポイント（同2.88%上昇）となった。首都圏、東京都と神奈川県は13年に入ってから概ね上昇傾向が続いており、16年の夏以降から下落傾向に転じた。一方、千葉県、埼玉県は一進一退しながらも13年以降概ね上昇しているが、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別の地域よりさらに進んでいる。

3 中古マンション市場の変化

3.1 在庫数増加しながらも価格上昇

首都圏、東京都及び都心3区（千代田区・中央区・港区）の中古マンションにおける新規登録件数と在庫件数の対前年同期比（図5）の推移をみると、13年から14年まで新規登録件数と在庫件数はともに前年と下回る状況が続いていたが、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、新規登録物件数や在庫件数はともに増加傾向にあり、16年に入ってから増加幅は縮小しながらも増加傾向が続いた。しかし、図6の首都圏、東京都及び都心3区における年間の成約件数と平均成約価格をみると、成約件数はともに12年から増加傾向にあり、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、大幅に増加したため、14年は縮小したものの、15年は再び増加し、16年は「マイナス金利政策」などが下支えになり、過去最高水準となった。一方、平均成約価格はともに12年から上昇傾向が続いており、13年から4年連続記録更新となり、16年の首都圏の平均成約価格は3千万円台に突入した。

首都圏、東京都及び都心3区はこのように15年に入ってから新規登録件数と在庫件数はともに増加し、16年の新規登録件数は過去最高水準となり、在庫件数も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、成約件数と平均成約価格が上昇し続けた。特に都

心3区の年間平均成約価格は15年から5千万円台となった。

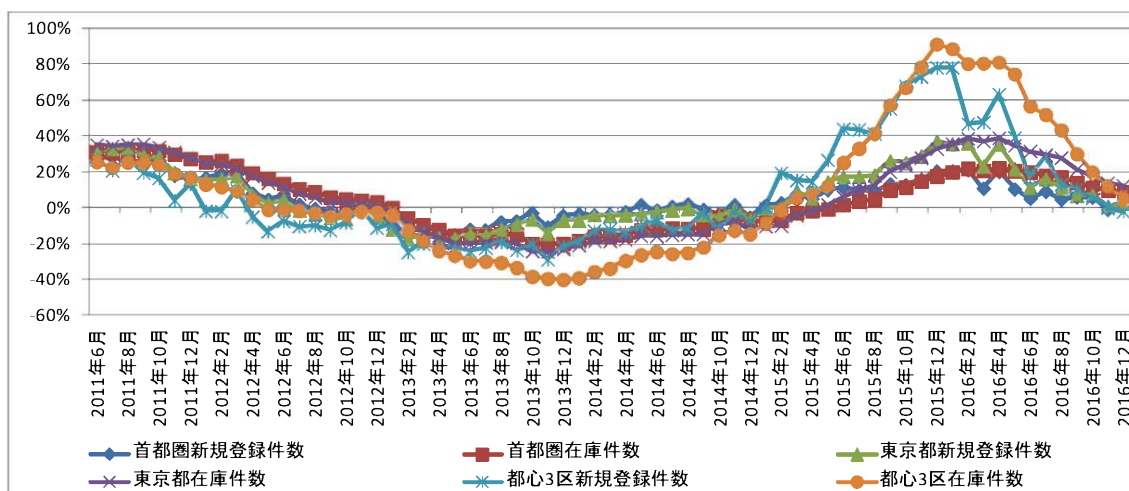


図5 中古マンションの新規登録件数と在庫件数の対前年同期比の変動率
(資料：公益財団法人東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」を基に作成)

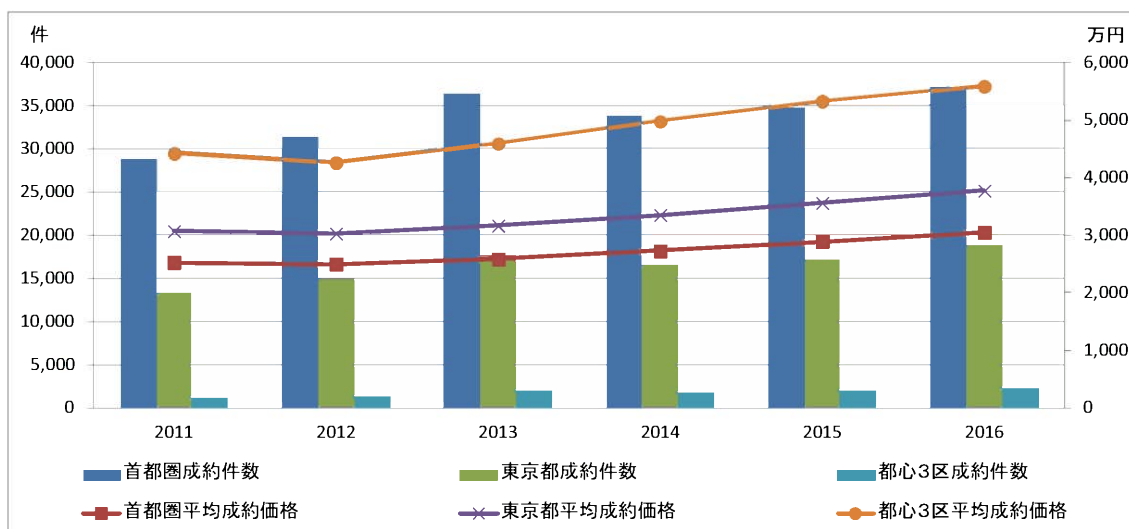


図6 中古マンションの年間の成約件数と平均成約価格
(資料：公益財団法人東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」を基に作成)

3.2 成約件数増加の要因

16年に中古マンション価格が上昇したにもかかわらず、成約件数が増加した要因として大きく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、空前の低金利となった。そのため、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っていないことが成約件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における16年の年間供給は35,772戸で、近年で最低の水準にあった。また、16年の初月契約率の平均は68.8%で、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

5千万円台の高水準が続いており、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件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件は豊富になったことである。前述したように16年の首都圏中古マンション新規登録件数（194,336件）は過去最高水準となり、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件を探した場合、新築物件がなくて中古住宅を購入する消費者も増えている。

4 中古戸建住宅市場

16年の首都圏中古戸建住宅の成約件数は13,195件で、15年より8.6%と増加し、中古マンションと同様に13年（12,245件）を上回って記録更新となった。平均成約価格は3,030万円で、前年より0.6%上昇し、昨年から3千万円台に戻ってきた（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3,961件（前年比10.1%増加）、過去最高水準となり、平均成約価格が4,368万円（前年比1.7%上昇）となった。神奈川県は成約件数が3,367件（同2.0%増加）、平均成約価格が3,307万円（同0.2%上昇）、千葉県は成約件数が2,046件（同4.5%増加）、平均成約価格が2,043万円（同2.7%上昇）、埼玉県は成約件数が1,993件（同14.2%増加）、平均成約価格が2,102万円（同2.3%下落）であった。東京都、神奈川県と千葉県は成約件数及び平均成約価格ともに増加した。埼玉県は成約件数が増加したが、平均成約価格はわずかに下落となった。

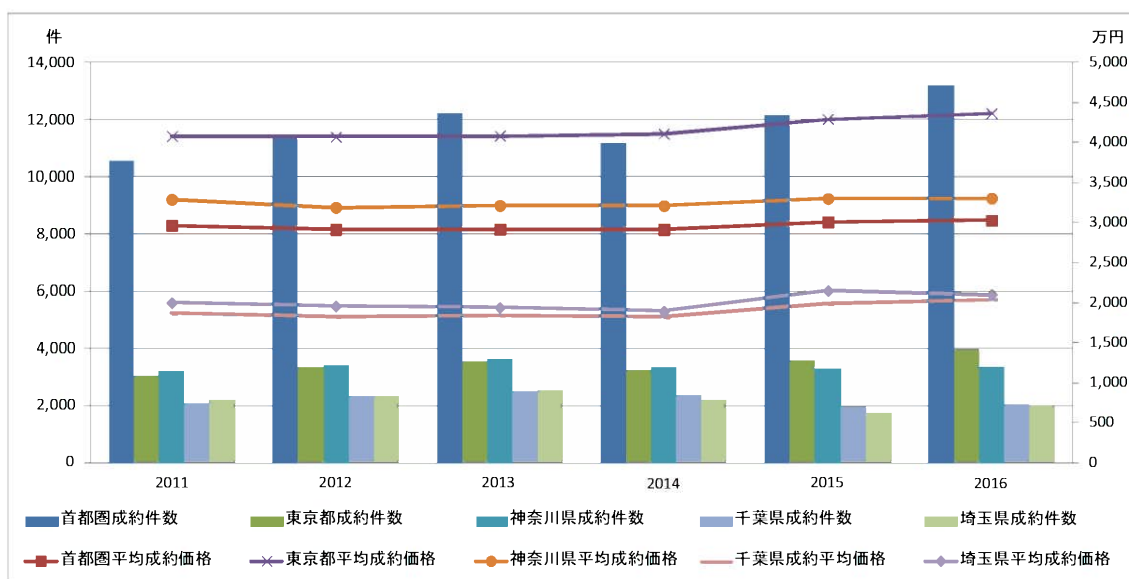


図7 首都圏中古戸建住宅の成約件数及び平均価格の推移

（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）

5 中古戸建住宅市場回復の要因

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年はずいに逆転した。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ですが、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った消費者も検討しやすくなったことは間違いない。特に庭付きの戸建住宅で子育てをしたいという若い世帯も以前より購入しやすくなった。このように価格差の縮小で中古マンションから中古戸建住宅を検討するようになるケースも少ないながら確実に増えている。また、近年中古住宅への抵抗感も薄れてきているにつれ、リノベーション中古戸建住宅の販売も一般的になり、「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。これから中古戸建住宅市場の規模は少しずつ拡大することを期待しながら引き続き注目していきたい。

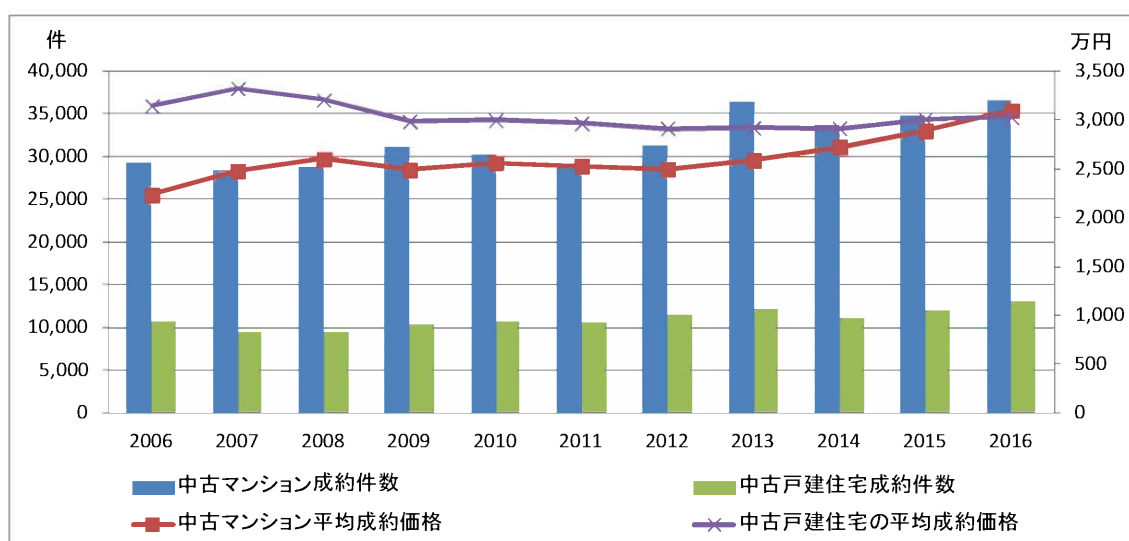


図8 首都圏の中古マンションと戸建住宅市場の動向

(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)

6 中古住宅流通市場の17年の展望

マイナス金利制度により過去最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。その結果、16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、成約件数は過去最高水準となり、平均成約価格も微増となった。

今後、首都圏では地価の上昇などによって人気エリアでの住宅用地確保はますます難しくなり、人手不足が続いているものの、高止まりしている建築コストはやや下落する見通しであるが、中古住宅の割安感が依然として強い。また、超低金利や税制優遇などの恩恵に加えて、昨年10月に「フラット35 リノベ」が開始されたことから中古住宅がさらに取得しやすくなり、17年の中古住宅流通市場は引き続き堅調な推移を示すと予想している。また、17年4月に設定した消費税増税の時期を19年10月に先送りしたため、17年には消費税増税の影響はないと思われる。

中古マンション市場は、都心部ではやや下落傾向を示すところもあるが、都心部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。選択物件が豊富になるにつれ、エリアの価格差、物件の価格差はさらに拡大することから、エリア内の価格調整が見られるが、大きな価格崩れは考えにくい。また、昨年12月21日に不動産経済研究所が公表し

た資料によると、新築の17年首都圏マンション供給予測は38,000件の低水準であるため、立地や予算を限定して物件を探した場合、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17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は成約戸数の伸びにつながった一つの要因となった。両者の価格差の縮小によって庭付きの戸建住宅で子育てしたい若い世帯も購入検討しやすくなった。また、17年から政府は少子化対策の一環として子育て世帯を対象に、「フラット35」の金利を0.25引き下げ優遇措置を導入した。このように価格差の縮小と子育て世帯への住宅取得サポート制度の導入などで、若い子育て世帯も中古戸建住宅を取得しやすくなることにより、成約率がさらに伸びることを期待し、今後の中古戸建住宅市場に注目したい。

<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。