

住宅新報 2017 年9月19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

2017 年の上半期の首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）中古住宅流通市場は全体的に堅調である。中古マンション市場において、成約戸数は 19,520 戸であり、前年同期の統計公表以来の最高水準を更新したが、一部のエリアでは価格調整がみられた。中古戸建住宅において、成約戸数は 6,648 戸であり、前年同期に次いで過去 2 番目の高水準となった。価格は 2016 年に初めて中古マンションを下回り、その差がさらに拡大している。

ここでは 2017 年上半期の市場を振り返るとともに、中古住宅流通市場の特徴にも触れながら、2017 年下半期と 2018 年を展望する。

1 中古マンション市場

17 年上半期の首都圏中古マンションの成約戸数は 19,520 戸であり、各年の上半期の成約戸数のみをみると、16 年上半期（19,148 戸）の統計公表以来の最高水準を更新した。図 1 で表示した近年の月次の成約戸数の前年同期比をみると、13 年には住宅需要が拡大してほぼ 2 桁台の上昇が続いたものの、14 年になると鈍化し、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。15 年に入ると、3 月までは前年に比べて減少が続いたが、4 月からは上昇に転換した。16 年以降、前年同期比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た。

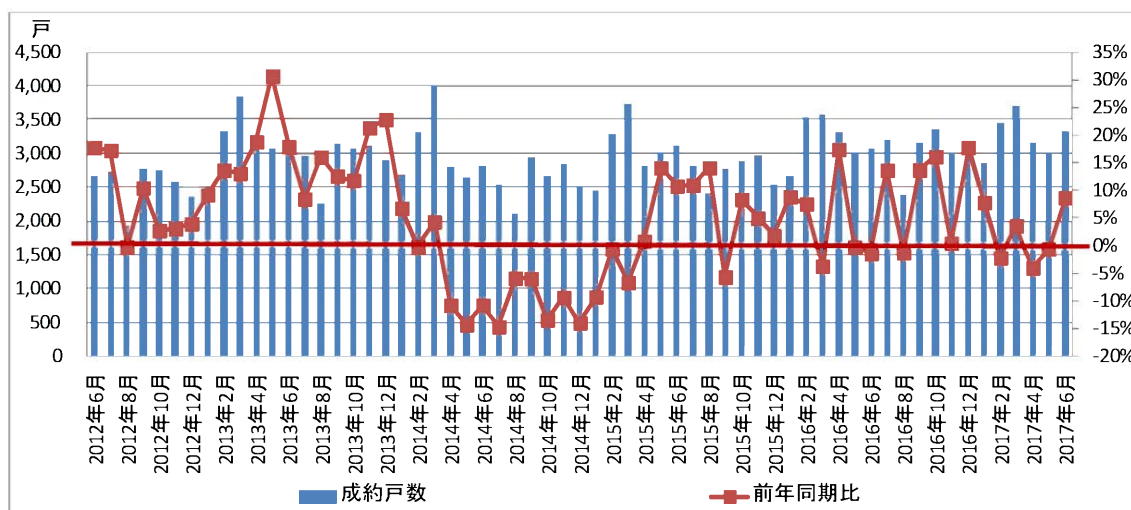


図 1 首都圏中古マンションの成約戸数と前年同期比の推移

（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）

弊所が中古マンションの成約価格をもとに集計している「不動研住宅価格指数」（図 2）によると、首都圏は 89.11 ポイントで、12 年 8 月から概ね上昇傾向で推移し、07 年ミニバブルの最高値（2007 年 10 月の 89.32 ポイント）を上回ったが、4 月をピークに 5 月、6 月と 2 ヶ月連続で低下している。地域別では、東京都は 96.89 ポイントで、首都圏とほぼ同様の動きを示しており、中古マンション価格は調整局面に入っていると考えられる。神奈川県は 85.65 ポイント（前年同期比 2.89 ポイント上昇）で、13 年に入ってから概ね上昇傾向が続いており、上昇幅も最も大きい。千葉県は 70.77 ポイント（同 1.09 ポイント上昇）、埼玉県では 72.23 ポイント（同 2.33 ポイント上昇）となった。

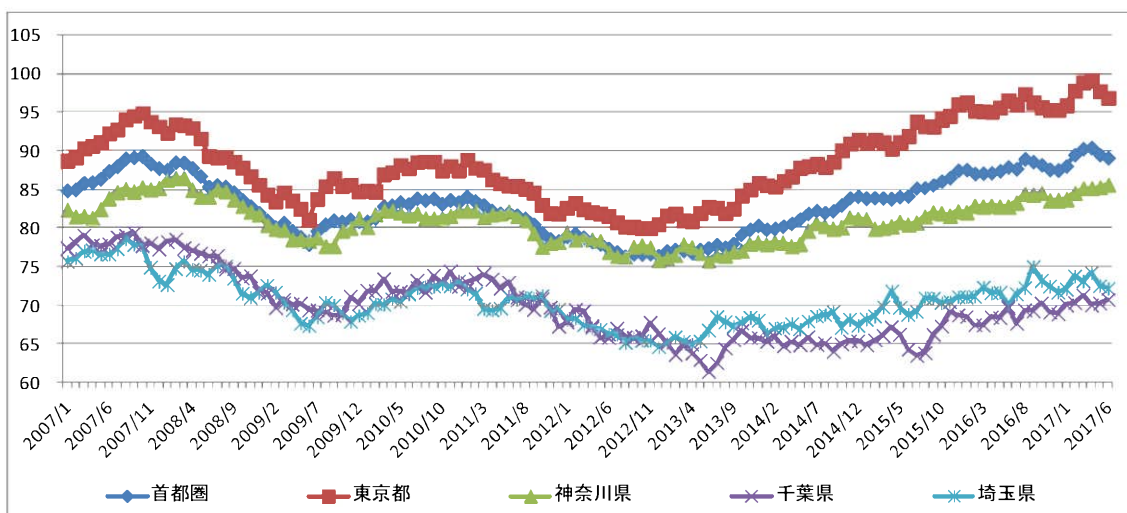


図2 首都圏中古マンション価格の推移（2000年1月=100）

（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」）

2 中古マンション市場の特徴

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。特に16年は中古マンションの成約戸数（37,189戸）が過去最高水準となり、初めて新築（35,772戸）を上回った。17年上半期においても、新築分譲マンション販売戸数は14,730戸に対して、中古マンション成約戸数は19,520戸で、中古が新築を上回る状況が続いている（図3）。

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件数増加につながったと考えられる。その理由としては、新築分譲マンション価格の高止まり、中古マンション優良物件の増加、一般消費者の意識変化の3つがあげられる。

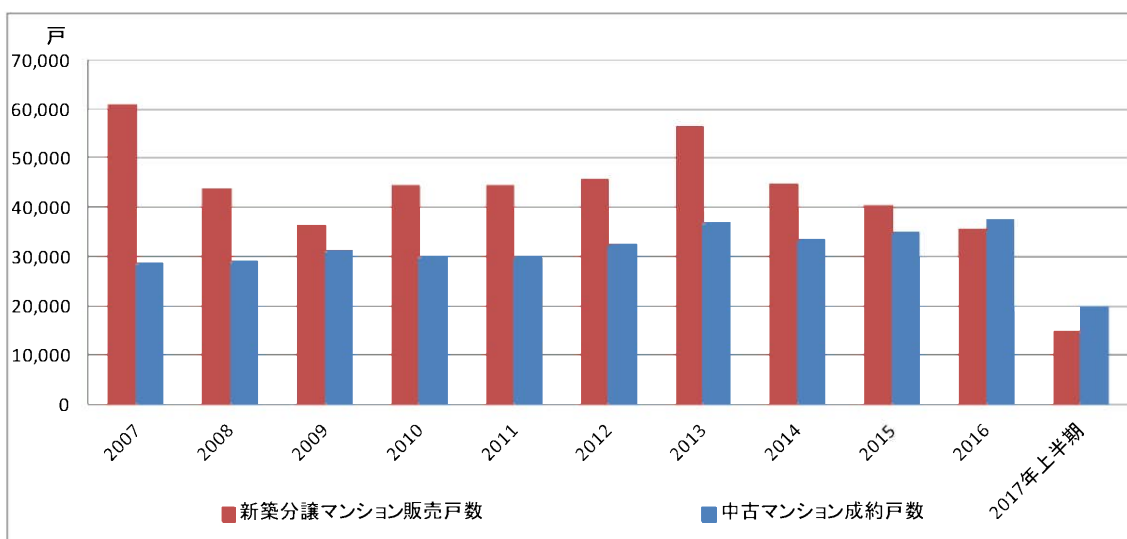


図3 首都圏の新築分譲マンション販売戸数と中古マンション成約戸数の推移

（資料：公益財団法人東日本不動産流通機構と株式会社不動産経済研究所の公表資料に基づいて作成）

2.1 新築分譲マンション価格の高止まり

17 年上半期の首都圏新築分譲マンションの平均販売価格（5,884 万円）は 13 年上半期（4,736 万円）より約 24% 上昇したが、17 年上半期の販売戸数は 13 年上半期（24,299 戸）と比べて約 40% も減少した。一般消費者の世帯年収の増加が新築分譲マンション価格上昇に追いついておらず、平均月間契約率は 16 年上半期（68.4%）以降、販売動向の好不調の目安とされる 70% を下回っている状況が続いている。

2.2 中古マンション優良物件の増加

中古マンションの供給量は新築に比べると圧倒的に多く、17 年上半期の新築分譲マンションの販売戸数が 14,730 戸だったのに対して、中古マンションは毎月平均 16,200 戸の新規登録物件が市場に出ている。中古マンション優良物件の増加になり、消費者の選択肢が幅広くなったことに加え、新築と比べた中古の値頃感も中古マンション成約戸数が増加する大きな要因と考えられる。

2.3 一般消費者の意識変化

近年、政府は中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化のための特例措置の創設・拡充について積極的に取り込んでいる。また、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などサービスを充実させてきている。さらに、金融機関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しができるようになった。このように官民の取組によって一般消費者の意識が改善され、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するようになり、中古住宅のリノベーションや DIY も一つの文化として定着しつつある。

市場関係者にヒアリングしたところ、新築・中古にこだわらず幅広い選択肢の中から住宅を選ぶ消費者が僅かながらも増加していることが分かった。このように一般消費者の意識変化が中古住宅流通市場の活性化に大きなプラス要因となったに違いない。

3 中古戸建住宅市場

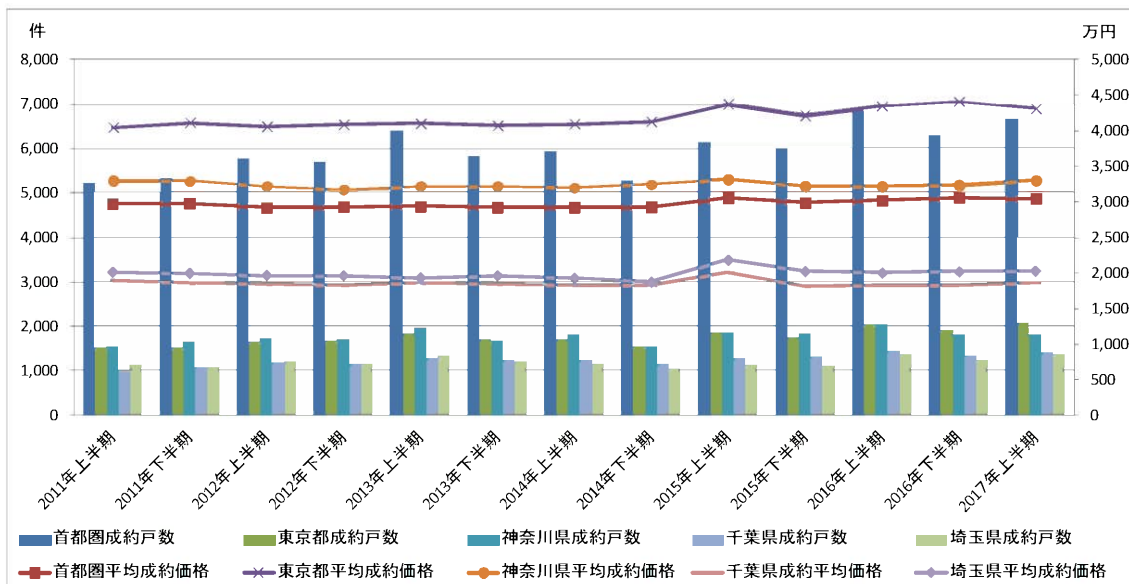


図 4 首都圏中古戸建住宅の成約戸数及び平均価格の推移

(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)

17 年上半期の首都圏中古戸建住宅の成約戸数は 6,648 戸で、前年同期の 6,913 戸に次い

で過去 2 番目の高水準となった。平均成約価格は 3,038 万円で、ほぼ横ばいで安定的に推移している（図 4）。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住宅市場が 15 年から緩やかな上昇基調を続けている。

地域別でみると、東京都は成約戸数が 2,064 戸であり、最高水準となり、平均成約価格が 4,298 万円となった。神奈川県は成約戸数が 1,799 戸で、前年同期（2,045 戸）の最高水準から 2 期連続で減少しており、平均成約価格が 3,289 万円となった。千葉県は成約戸数が 1,426 戸、平均成約価格が 1,862 万円、埼玉県は成約戸数が 1,359 戸、平均成約価格が 2,025 万円であり、千葉県と埼玉県の成約戸数は首都圏と同様に前年同期に次いで過去 2 番目の高水準となった。なお、地域別でも平均成約価格はほぼ横ばいで安定的に推移している。

4 戸建住宅市場の特長

この 10 年間の中古戸建住宅と中古マンションの平均成約価格を比べてみると、中古マンション価格は大幅に上昇しているのに対して、中古戸建住宅は 07 年から 09 年まで 3 年連続下落していたが、その後は概ね横ばいで推移している。中古戸建住宅と中古マンションとの価格差が縮小してきており、16 年に中古マンション価格（3,100 万円）が初めて中古戸建住宅（3,030 万円）を上回った。17 年上半期の中古マンション価格（3,169 万円）と中古戸建住宅（3,038 万円）の差はさらに拡大している。したがって、同価格帯の中古マンションと比べると割安感が増していることが中古戸建住宅市場の回復につながったと思われる。

18 年から不動産仲介業者が中古住宅の売買契約時に住宅診断を行うか否かを確認することが義務付けられることが発表されてから、住宅診断の普及がさらに進められ、中古住宅を購入する消費者の安心感がより高まった。また、前述のように、リノベーションが一つの文化として定着することにつれ、「定額制リノベ」などサービスも一般的になってきており、「中古物件購入＋リノベ」というのも有力な選択肢となったことも中古戸建住宅の成約戸数の増加を下支え要因だと考えられる。

このように価格縮小したことに加え、取引環境も改善されつつあり、今まで中古戸建住宅の購入を諦めた消費者も検討するケースが徐々に増えてくると、中古戸建住宅の良さが見直されるようになる。今後、中古戸建住宅の成約戸数が増えることを期待する。

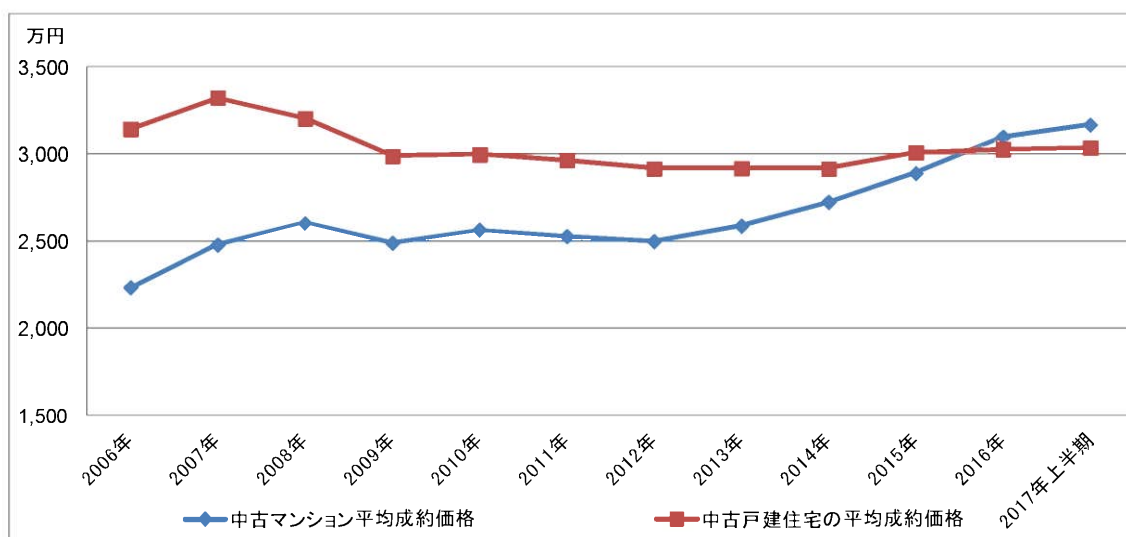


図 5 首都圏の中古マンションと戸建住宅市場の動向

（資料：公益財団法人東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」）

5 中古住宅流通市場の17年後半と18年の展望

住宅金融支援機構の消費者調査結果によると、17年度における住宅の買い時感については「買い時だと思う」と回答した割合は52.8%となり、前回の調査結果（58.5%）と比べると5.7ポイント低下した。マンション価格の高止まり状況が続いており、様子見をする消費者が増えているようである。「買い時」と思う大きな理由として、「消費税率引き上げが再延期されているから」（68.8%）は前回とほぼ同じであるが、「マイナス金利政策の導入後、住宅ローン金利が一段と低下しているから」（54.6%）は前回より約8ポイント低下した。一方、「今後住宅ローン金利が上がると思うから」（32.4%）は約12ポイントも上昇した。金利の先高感が住宅需要を押し上げる効果として働いていると読み取れる。もちろん、すまい給付金、贈与税非課税措置（住宅取得等資金）、住宅ローン減税などの税制緩和も消費者の心理にプラスの影響を与えたこともあり、17年上半期の首都圏中古住宅の成約戸数は昨年に続き最高水準であった。

総務省統計局のデータによると、パート・アルバイトの人数が増加している中、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いるが、世帯収入を増やしたことが住宅需要を下支えになった部分はあると推測している。また、首都圏の人口と世帯はともに増加傾向にあることも住宅需要の大きな要因である。

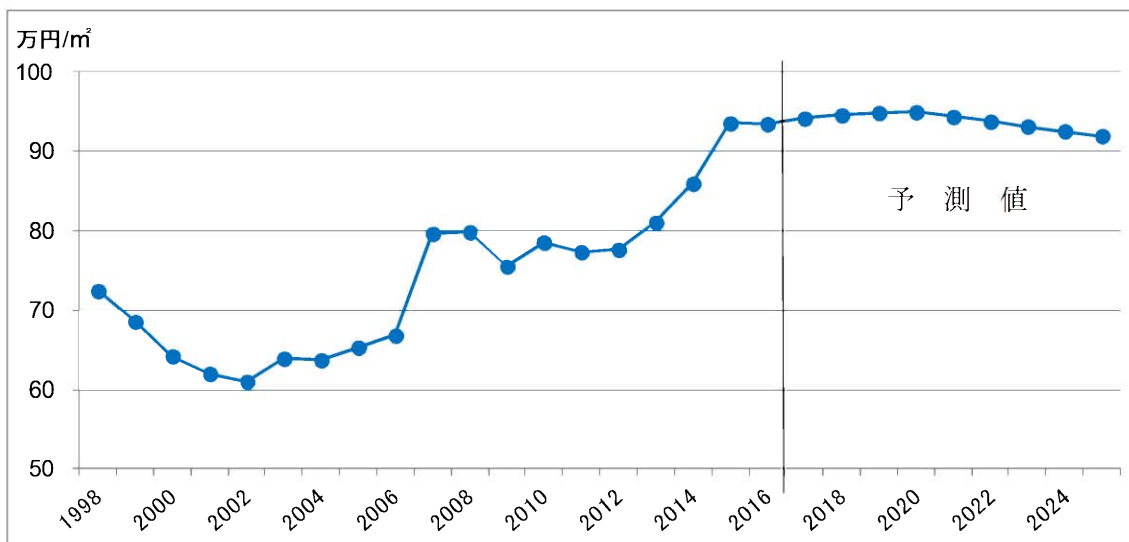


図6 東京23区のマンション価格の予測

(資料：一般財団法人日本不動産研究所「東京23区のマンション価格と賃料の予測」)

中古住宅価格の予測資料がないため、参考程度で弊所が調査公表している「東京23区のマンション価格の中期予測」の結果を用いて説明する。該当調査結果によると、17年は、マクロ経済が安定的に推移することから、マンション価格はほぼ横ばいで推移すると予測しています。19年は、10月に消費税増税が予定されていますが、直接的な影響は少なく、マンション価格は引き続き横ばいで推移する見込みです。21年以降、経済成長率が0.5%前後と低く、一部の区では人口減少も始まるため、マンション価格はわずかですが低下傾向で推移し、25年には14年頃の水準に近づくと予測しています。

今後、人手不足を背景に雇用者数の増加が続き、失業率も低下傾向にあり、賃金の伸び悩みはあるものの、雇用情勢は改善を続ける見込みである。経済の先行きに不透明な不安要素として、北朝鮮情勢の切迫化などの地政学リスクや、米国の政治動向、中国の景気失速懸念などがあげられるが、問題が深刻化にならない限り、中古住宅流通市場に及ぼす影

響はあまり大きくないと思われる。また、首都圏では地価の上昇によって住宅用地の確保はますます難しくなり、建設業における人手不足もさらに深刻化しており、建築コストの高止まりは一定期間収まらないと思われる。一方、政府が中古住宅市場活性化へ向けて本腰を入れることによって中古住宅の取引環境が改善されつつあり、中古住宅の選択の幅が広がっていることから、17年後半の中古住宅流通市場も引き続き堅調な推移を示すと予想している。

中古マンション市場は、東京都ではやや下落傾向が示し始めているが、中古マンション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。首都圏全体では、一部のエリアでは価格調整が見られるものの、市場全体的には大きな影響がないと思われる。中古マンション市場の活況は17年後半も続く見通しである。

中古戸建住宅市場は、中古マンション価格を下回っており、価格差が大きくなるにつれ、割安感が増しており、今まで戸建住宅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ることによって成約戸数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ター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。