

住宅新報 2016年9月20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年の上半期の首都圏中古住宅市場は、2017年4月に予定している消費税増税、マイナス金利による住宅ローンの超低金利や税制優遇がプラス要因になったこともあり、中古マンション及び中古戸建住宅の成約戸数はともに統計公表以来の最高水準となった。それぞれの要因を分析してみると、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たこと、中古戸建住宅市場は中古マンションと価格差の縮小と取引環境の改善が大きな要因であったと思われる。

ここでは2016年上半期の市場を振り返るとともに、中古住宅市場の特徴にも説明しながら、2016年下半期と2017年を展望する。

## 1 中古マンション市場

16年上半年の首都圏中古マンションの成約戸数は19,148戸であり、上半期の成約戸数のみをみると、13年上半年（19,007戸）の過去最高水準を更新した。図1で表示され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が、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年に入つて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。今年になると、前年同期比は一進一退を繰り返しながらも2月から毎月3千戸を上回る高水準が持続された。

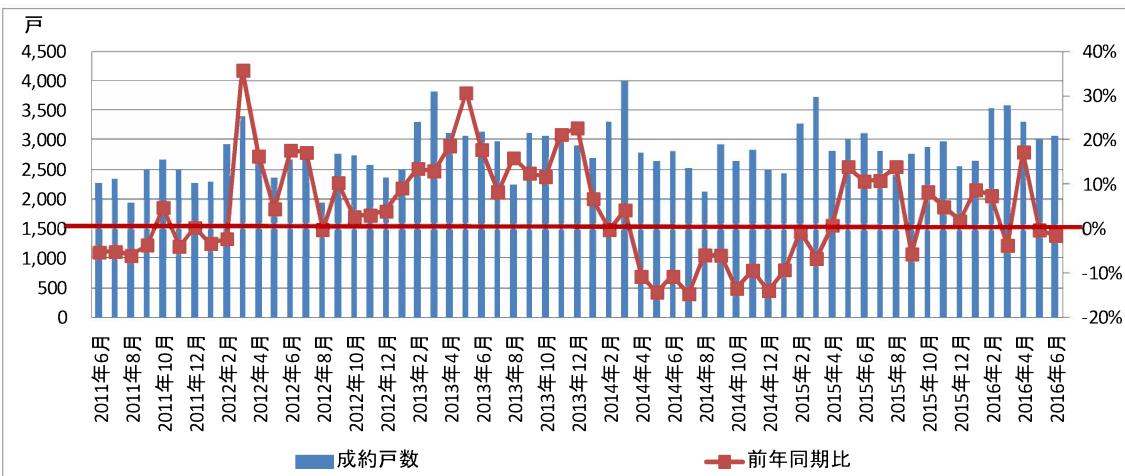


図1 首都圏中古マンションの成約戸数と前年同期比

（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2016年8月30日に公表した6月時点の「不動研住宅価格指数」（図2）によると、首都圏は87.90ポイントで、12年8月から概ね上昇傾向で推移し、07年ミニバブルの時の最高値である2007年10月の89.32ポイントに近づいてきた。地域別では、東京都は96.53ポイントで、前年同期比は4.54ポイント上昇し、ミニバブルの時の最高値を超えた。近年の最高水準となった。神奈川県は82.80ポイント（前年同期比2.34ポイント上昇）で、東京都と同様に13年に入ってから概ね上昇傾向が続いているが、上昇幅は東京都より小さい。千葉県は69.61ポイント（同5.26ポイント上昇）、埼玉県では69.85ポイント（同1.00ポイント上昇）となった。

不動産経済研究所の7月14日発表によると、首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）における今年上半期の新築マンション供給量は14,454戸、前年同期比19.8%減少である。平均契約率は68.4%で、7年ぶりに70%を下回った。新築マンションの販売価格は建

築費の高騰などによりあまりにも高値になってしまい、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中古マンションの成約量を増加させる一つの大きな要因であったと考えられる。

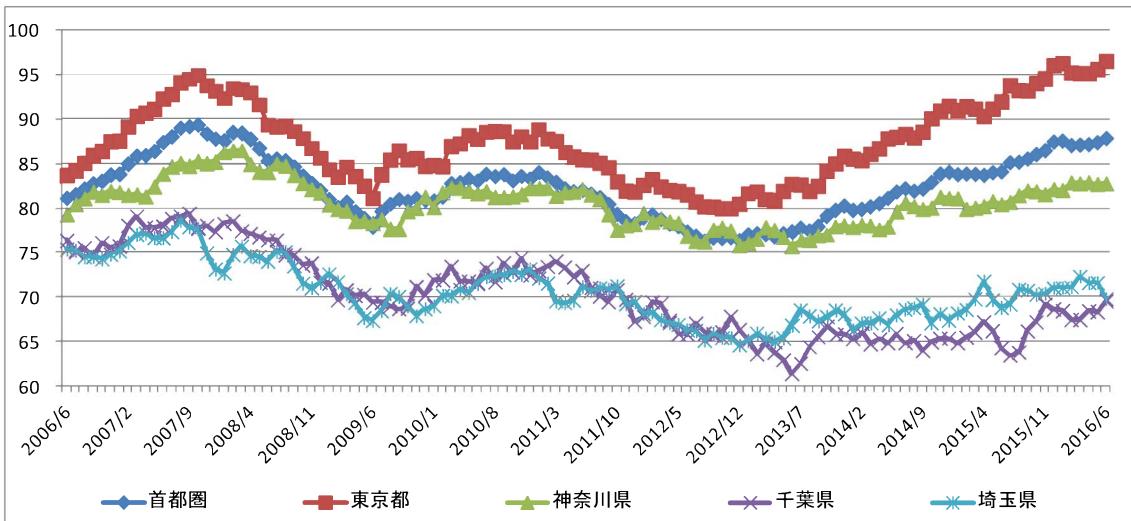


図2 不動研住宅価格指数（2000年1月=100）

(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」)

### 1.1 在庫戸数の増加

中古マンションの新規登録戸数と在庫戸数の対前年同期比（図3）の推移をみると、13年から新規登録戸数と在庫戸数は首都圏、東京都、都心3区（千代田区・中央区・港区）と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。都心部では在庫戸数が減少しているため、人気のあるマンションは価格交渉なしで、売り出す価格のままで取引されるケースも増え、ますます売り手市場になっていた。ところが、価格が上昇するにつれ、新規登録の成約率は低下し、昨年から在庫戸数は増加傾向が続いている。都心3区から増加し始め、その後、東京都、首都圏全体へとその傾向が波及し、今年1月には13年3月以来2年9ヶ月ぶりに首都圏の在庫戸数が4万戸台となった。

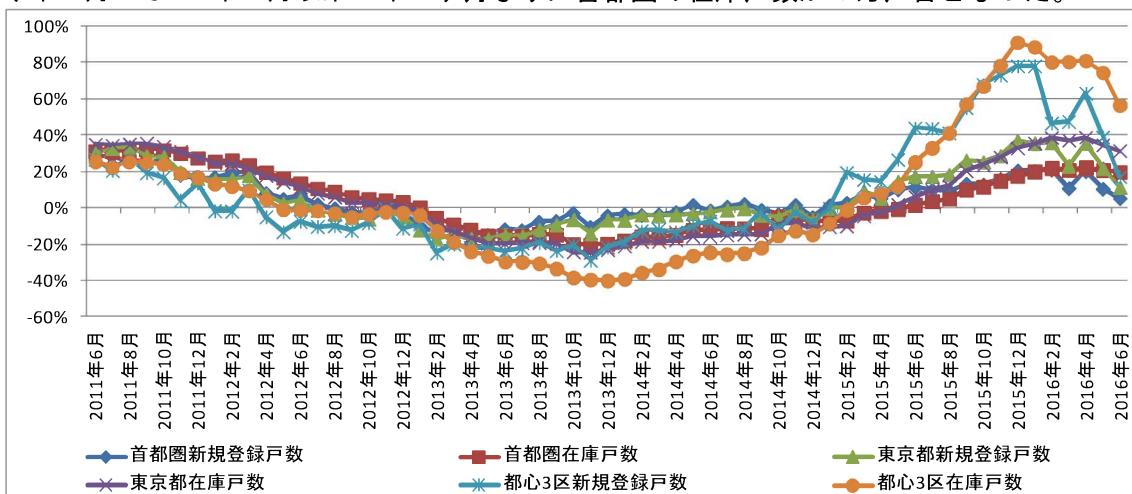


図3 中古マンションの新規登録戸数と在庫戸数における前年同期比

(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)

在庫戸数の増加により、都心部マンション価格は若干価格調整局面にあり、異常な急騰振りは終焉を迎つつある。都心部以外は物件の格差とエリアの格差が依然として拡大している。例えば、駅に近くて築年数が浅い物件、或いは将来性のある再開発エリア、人気のある湾岸エリアにある物件などは価格上昇しているが、駅から離れてアクセスが悪い物件や築年数が古い物件などは値下げしてもなかなか売れない状況が続いている。そうなると、売り手が期待した値段で売れなく、売るのを諦めてしまう人も増えている。

## 1.2 中古マンション市場の特徴

近年中古マンション市場の特徴をまとめると、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するなか、消費税増税前の駆け込みもあり、成約量と価格はともに大幅上昇した。14年は成約量は減少傾向が続きながらも高額物件の成約割合が高かったため、平均成約価格は上昇し続けた。また、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が市場の大きな特徴であった。15年は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つたが、物件の格差とエリアの格差はさらに拡大していた。

16年上半年の中古マンション市場の特徴は、物件の豊富さが挙げられる。図4で示されたように、16年上半年は中古マンション新規登録戸数は98,710戸、統計開始以来の最高水準となつた。新築マンションの供給量より圧倒的に多く、16年上半年の新築マンションの供給量は14,454戸に対して中古マンションは毎月平均16,452戸の新規登録物件が市場に出ている。大手仲介業者によれば、今期はタワーマンションの供給量が史上最高になり、中古マンションの物件が豊富になり、消費者の選択肢が幅広くなつた。このように新築マンションの供給量が少ないと加え、価格も一層割高感が出てきたため、新築より選択肢が幅広く、価格のお手ごろ感があることが中古マンションの魅力としてますます消費者に注目されるようになつた。

また、前節で述べた海外の個人投資家による需要は一巡し、特に今年に入ってから円高傾向が続いており、問い合わせもほとんどない状況である。一方、価格上昇に加え、マイナス金利の影響もあり、富裕層による首都圏の不動産投資は依然として活発であり、特に1棟の中古ワンルームマンションなどの投資物件の買換えが目立つようになっている。

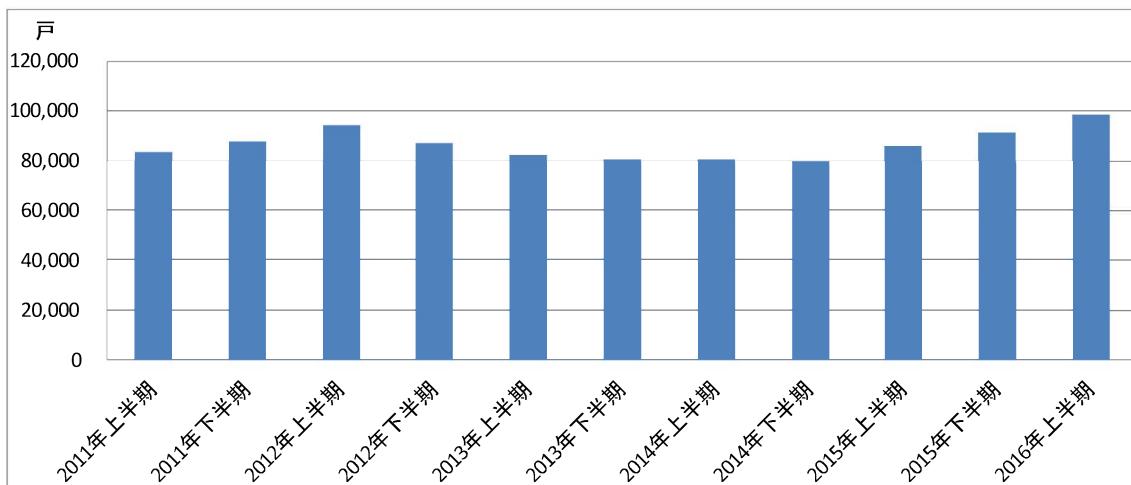


図4 首都圏中古マンション新規登録戸数の推移

(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)

## 2 中古戸建住宅市場

16年上半期の首都圏中古戸建住宅の成約戸数は6,913戸で、統計公表以来の最高水準となった。平均成約価格は3,010万円で、前年同期比は1.2%下落したものの、前期比は1.1%上昇した（図5）。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昨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2,046戸、平均成約価格が4,337万円となった。神奈川県は成約戸数が2,045戸、平均成約価格が3,205万円、千葉県は成約戸数が1,453戸、平均成約価格が1,829万円、埼玉県は成約戸数が1,369戸、平均成約価格が1,996万円であった。地域別でみても成約戸数は近年最高水準となり、東京都と神奈川県は初の2,000戸突発を果たした。しかし、価格は前年同期より下落し、千葉県と埼玉県の下落幅は大きく8%以上であった。

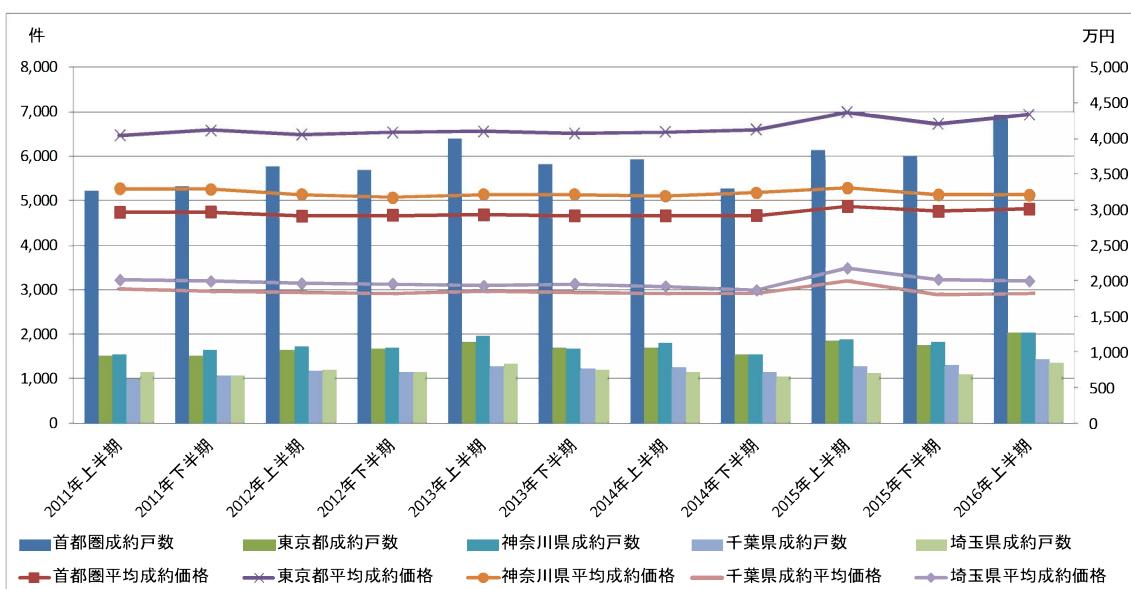


図5 首都圏中古戸建住宅の成約戸数及び平均価格の推移

（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）

### 2.1 市場回復の要因

昨年から中古戸建住宅市場が回復傾向になり、16年上半期の成約量が過去最高水準までに増加した。本紙15年2月9日の「不動産流通特集」にも言及したように、回復した要因として2つが挙げられる。1つ目は中古戸建と中古マンションとの価格差が縮小してきたことである。中古マンションの成約価格は大幅に上昇しているのに対して、中古戸建住宅は08年から概ね下落傾向が続いており、14年から価格差が僅か100万円台まで縮小してきた。2つ目は中古戸建住宅市場の取引環境が改善されつつある。中古戸建住宅が流通しにくい要因として住宅品質への不安や評価慣行より住宅ローンの問題などが挙げられる。近年、このような不安感を払拭するため、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」が充実してきた。また、中古戸建住宅においては築20年程度で市場価値がゼロになる評価慣習によってローン査定額が低くなり、売り出す販売額と大きく開きが生じてしまい、成約に至らない場合もあることについては、国土交通省は14年3月から「中古戸建住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」など一連の政策を打ち出した。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評価手法を根本的に見直している。

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、戸建住宅の良さが見直されるようになり、今後の中古戸建住宅の成約量が増えることを期待する。

### 3 中古住宅流通市場の16年後半と17年の展望

住宅金融支援機構の消費者調査結果によると、16年度における住宅の買い時感について「買い時だと思う」と回答した割合は61.9%となり、この大きな理由は今後消費税率が引き上げられることと住宅ローン金利が低いことであった。この調査結果から17年4月に予定していた消費税増税やマイナス金利で過去最低水準の住宅ローン金利が住宅市場へ大きなプラス要因になったと読み取れる。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も消費者の心理にプラスの影響を与えたこともあり、16年上半年期の首都圏の中古マンション及び中古戸建住宅の成約戸数はともに統計公表以来の最高水準となった。特に長期的に低迷していた中古戸建住宅市場が昨年から緩やかな上昇基調が続いている。ただし、今年6月に17年4月に設定した消費税増税の時期を19年10月に再度先送りすると表明されたため、今後しばらくの間には消費税増税の影響が薄くなる。

今後、雇用情勢の改善が続き、賃金も小幅ながらプラス基調を維持していくれば、経済の先行きに不透明な不安要素である英国のEU離脱、中国経済の伸び悩みなどが中古住宅市場に及ぼす影響も限定的なものと思われる。また、首都圏では地価の上昇によって人気エリアでの用地確保はますます難しくなり、16年に入って建設業における人手不足が再び顕在化していることもあり、建築コストの高騰はしばらく収まらないため、中古住宅の割安感が一層高まると思われる。政府も中古市場活性化へ向けて本腰を入れることにより中古住宅の取引環境が改善されつつあり、低金利や税制優遇など恩恵も多く、新築より中古住宅の選択肢も幅広くなり、16年後半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。

中古マンション市場は、都心部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。東京都では、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。首都圏全体では人気があるエリアの物件や駅に近いなど条件が良い物件が良く売れる状況は16年下半年にも続くであろう。

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。今後この伸び率の増加により、低迷が続いていた中古戸建住宅市場がさらに回復されることを期待し、今後の中古戸建住宅市場に注目したい。

17年度中古住宅市場については、国土交通省が発表した宅地建物取引業法の改正案によると、18年の実施を目指して中古住宅の売買契約時に住宅診断をするかどうかを確認し、実施した場合にはその結果を買い手に説明することが義務付けられる。これを受け、17年度から自社で扱う全ての中古住宅に対して住宅診断を行うと発表した大手仲介業者もあることから、今後消費者の安心感を高めるようなサービスはより充実されるであろう。このように法改正によって専門家による中古住宅の診断が普及になれば、中古住宅をさらに買いややすくなる。

<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。

