

住宅新報 2015年2月10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

2014年の首都圏中古住宅市場をみると、全般的に堅調な動きが続いている。マンションの平均成約価格は上昇傾向が続いているが、成約件数は前年比で減少となった。但し、一昨年以前よりは多く、決して低水準ではない。また、中古戸建住宅の平均成約件数は前年比でやや減少したものの、平均成約価格は概ね横ばいである。

ここでは2014年の市場を振り返るとともに、今後の税制緩和などを触れながら、2015年を展望する。

### 1 中古住宅流通市場の動向

中古住宅流通市場の規模は確実に拡大し続けている。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、11年は東日本大震災の影響でやや縮小した。また、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、例年より成約件数と価格が共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、確実に拡大していることが分かる。セグメント別にみると、中古マンション市場は拡大しているが、中古戸建市場は概ね横ばいが続いている。

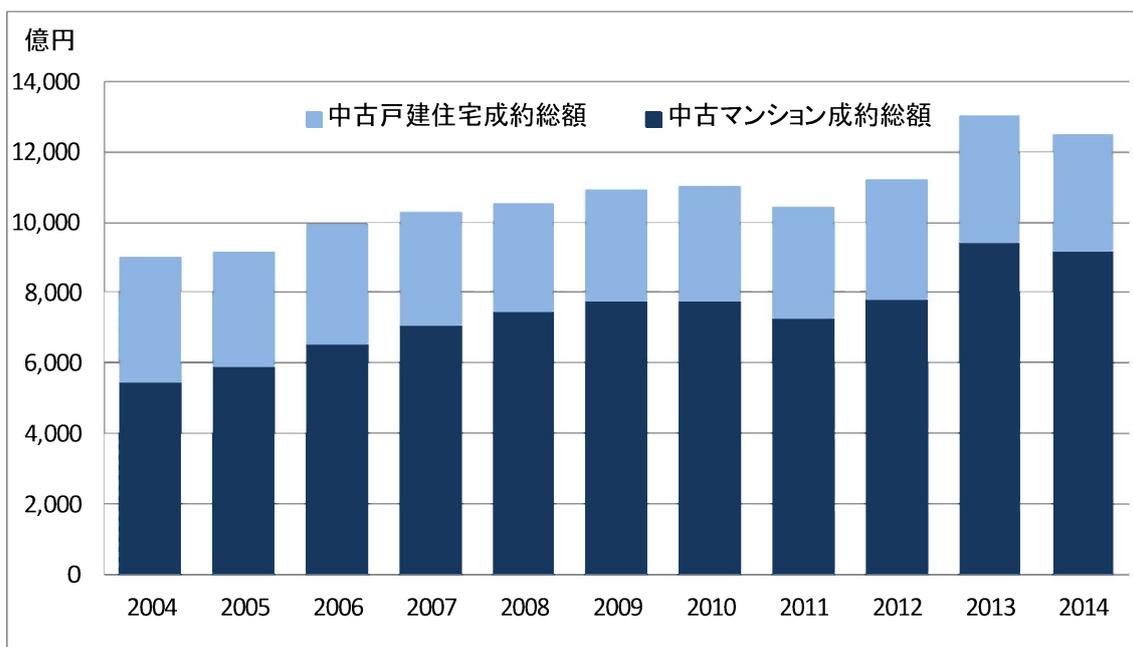


図1 首都圏中古住宅流通市場の規模

(資料：公益財団法人東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」に基づき日本不動産研究所が作成)

## 2 中古マンション市場

14年の首都圏中古マンションの成約件数は33,798件、13年よりは▲7.2%減少しているが、12年よりは7.6%増加している。また、13年は2桁台の上昇が続いていたが、14年に入ってから伸び率が鈍化し、消費税増税が実施された4月からは前年同期比が大幅なマイナスに転じ、概ね2桁ペースで減少し続けていた。中古マンション市場でも消費税増税前の駆け込み需要とその反動が出ていることがうかがえる（図2）。

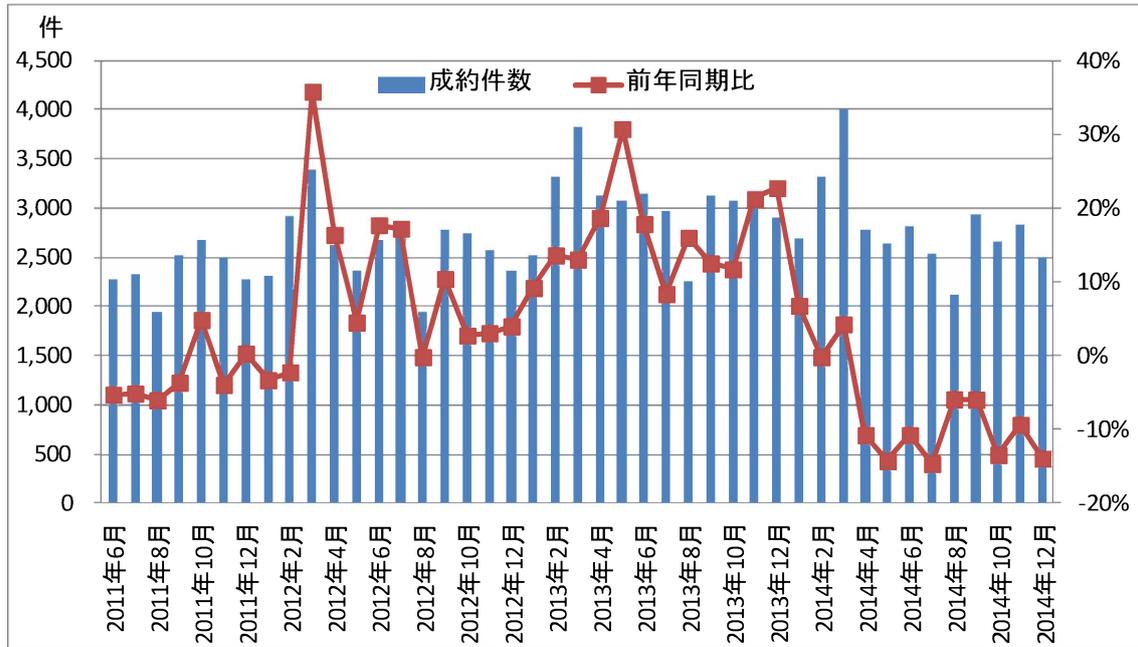


図2 首都圏中古マンションの成約件数の推移

（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」を基に作成）

### 2.1 都心の中古マンション需要は以前として堅調

弊所が2015年1月27日公表した「不動研住宅価格指数（試験算出）」<sup>1</sup>（図3）によると、首都圏は83.91ポイントで、13年に入って概ね上昇傾向で推移している。地域別では、東京都は91ポイントで、13年1月に比べ9.33ポイントも上昇し、価格上昇幅が最も高い。神奈川県は81.32ポイントで、東京都と同様に13年に入って概ね上昇傾向が続いているが、上昇幅は東京都より小さく5.22ポイントとなった。千葉県は65.39ポイント（0.15ポイント上昇）、埼玉県では68.17ポイント（3.01ポイント上昇）となった。埼玉県は市場回復の兆しが見られるようになったが、千葉県は依然として厳しい状況が続いている。

東京都中古マンション成約総額（図4）をみると、04年の2,830億円から14年の5,556億円までに成長し、10年で約2倍に増加した。首都圏中古マンション成約総額における東京都の割合も04年の51%から14年の60%に増えている。近年では都心における新築マンション建設が少なくなったことや、建築費の高騰を受けて都心部の新築マンションの価格は一層割高感が出てくることから、都心部の品薄状態が続いているほど、中古マンションの需要がますます高まっている。

<sup>1</sup>2015年1月より公表開始した「不動研住宅価格指数（試験算出）」は、株式会社東京証券取引所の「東証住宅価格指数（試験算出）」を引き継ぐもので、公益財団法人東日本不動産流通機構より提供された首都圏既存マンション（中古マンション）の成約価格データを用いてリピート・セールス法で算出した指数である。

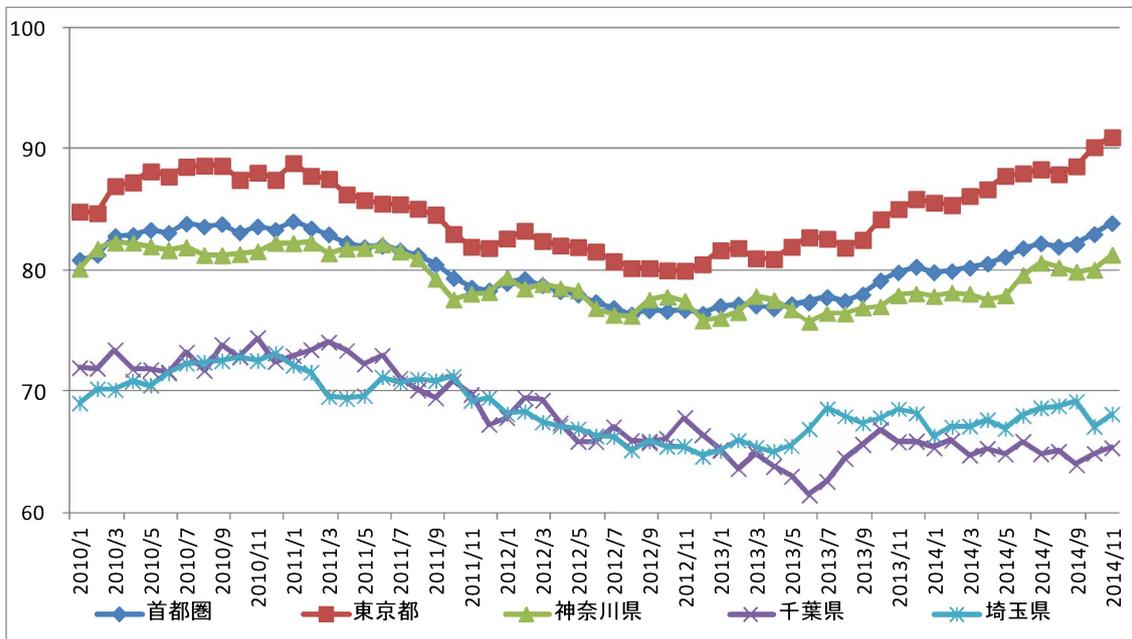


図3 不動研住宅価格指数（2000年1月=100）

（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（試験算出）」）

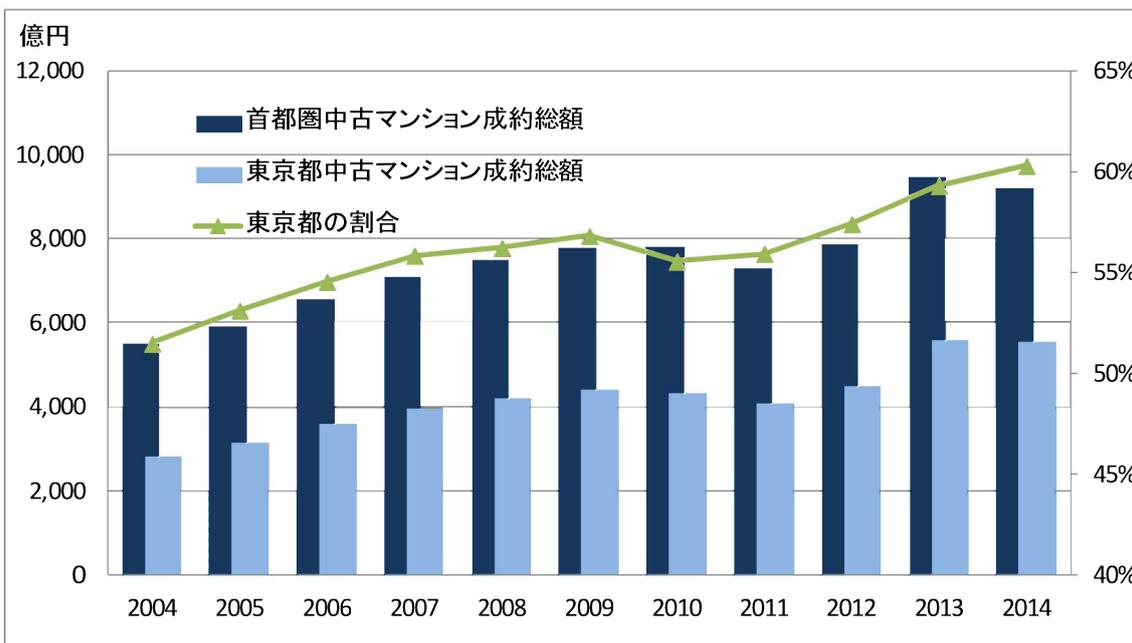


図4 東京都中古マンション成約総額の割合

（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」を基に作成）

## 2.2 2014年中古マンション市場の最大な特徴

14年中古マンション市場の最大な特徴と言え、やはり「海外の個人投資家による需要」と「相続税対策による需要」である。本紙14年9月23日号の「不動産流通特集」にもこの2点について言及した。それを踏まえて説明したい。

### (1) 海外の個人投資家による需要

台湾、香港、シンガポールなどアジア諸国の国・地域では住宅価格は高騰し、既に東京を上回っている状況である。また、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過熱している。これまでの投資物件は、都市部の区分所有店舗と新築マンションが最も多かった。しかし、都心部の区分所有店舗は既に品薄状況になり、都心部の優良新築マンションもそれほど多く売りに出されていないため、中古住宅に対して目が向くようになった。築浅中古マンションやタワーマンションの人気の高いようである。

このような海外の個人投資家のニーズに対応するように、三井不動産リアルティ株式会社、住友不動産販売株式会社、東急リバブル株式会社などの大手仲介業者が相次いで中国語ウェブサイトを開設すると同時に専門窓口まで設けた。野村不動産アーバンネット株式会社は中国語ウェブサイトはまだ開設していないが、14年9月26日に香港駐在員事務所を開設し、香港、中国内陸の個人投資家によるインバウンド投資に向けたサービスを充実する方針である。今後、中華圏の個人投資家による不動産流通市場への投資がさらに増加すると見通して、各社が外国人向け仲介サービスに力を入れている状況である。

### (2) 相続税対策による需要

不動産流通市場関係者の話によると、今年の相続税、贈与税の改正の影響で昨年に入ってから地方圏に居住している富裕層が相続税対策として都心マンション、特にタワーマンションを取得している件数が確実に増えたため、1億円を超える高額物件も良く取引されるようになった。

なぜ相続税対策として都心マンションを取得するか、簡単に説明すると、マンションの相続税評価額は、建物と土地とを別々に計算する。居住用建物の評価額は固定資産税評価額と同額になるが、土地の評価は各戸の持分（マンションの敷地全体の面積を専有部分の面積で按分して決定）に対して行われる。つまり、階数が高いマンションほど各戸の土地の持分は小さくなり、土地の評価額も小さくなる。従って、超高層のマンションは相続税評価額の圧縮効果が高い上に、資産価値が目減りせず、賃貸に出せば一定の賃料収入も得られることから相続税対策の不動産投資物件として人気の高い。勿論、戸建住宅も「小規模住宅地等の特例」を使うと、相続税の評価額を最大80%も減額できる。但し、戸建住宅はマンションより賃貸と転売が難しいので、マンションのほうが人気の高い。

## 3 中古戸建住宅市場

2014年の首都圏中古戸建住宅の平均成約価格は2,917万円で、前年比▲0.1%となり、成約件数は11,208件で、前年比▲8.47%となり、平均成約価格はほぼ横ばいであるが、成約件数は減少している（図5）。東京都は平均成約価格が4,112万円（前年比0.61%）、成約件数が3,248件（前年比▲8.2%）、神奈川県は平均成約価格が3,212万円（前年比▲0.1%）、成約件数が3,359件（前年比▲7.9%）、千葉県は平均成約価格が1,822万円（前年比▲1.2%）、成約件数が2,397件（前年比▲4.8%）、埼玉県は平均成約価格が1,897万円（前年比▲2.3%）、成約件数が2,224件（前年比▲13.4%）である。地域別でも、平均成約価格は概ね横ばいで推移しているが、全て地域で成約件数は減少し、その中でも埼玉県の減少幅が最も大きい。首都圏中古戸建住宅の全体をみても依然として低迷状況が続いている。



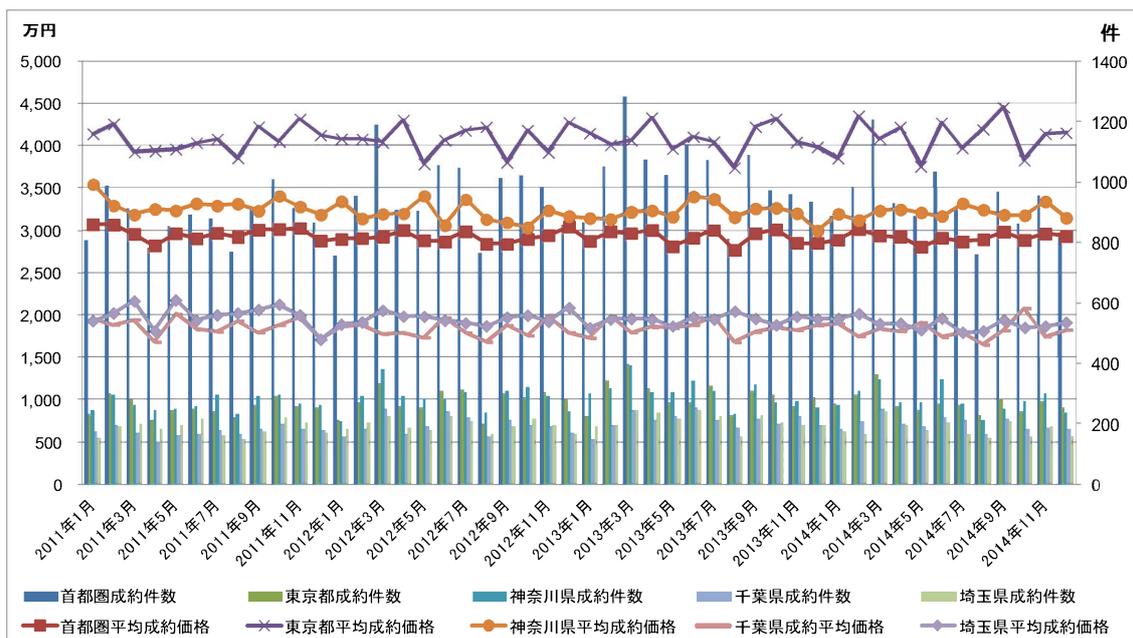


図5 首都圏中古戸建住宅の成約件数及び平均価格の推移

(資料：公益財団法人東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」)

### 3. 1 中古戸建住宅市場の取引環境の改善

図6は首都圏の中古マンション及び戸建住宅について市場の動向を示したものである。この図を見ると、中古マンションに比べ戸建住宅の流通量は少ないことがわかる。中古戸建住宅の流通量が少ない大きな要因として、住宅品質やリノベーションなど費用への不安、評価慣行より住宅ローンの問題などが挙げられる。しかし、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」も充実してきた。坪単価いくらという値付する「定額制リノベ」サービスも一般的になってきたため、リノベーションなど費用への不安で購入を諦めた消費者にとっては費用が分かりやすくなり、「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。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となるとされる評価慣行によってローン査定額が低くなり、希望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月に「中古戸建住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を策定した。中古戸建住宅へ対して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。このように中古戸建住宅市場の取引環境は改善されつつある。さらに、この10年間の平均成約価格を比べてみると、中古マンションは上昇したが、中古戸建住宅は下落したことによって2つの平均成約価格の開きが近づきつつある(図6)。従って、戸建住宅の割安感が出てくることによって消費者の関心を引くようになるのではないかと予想している。

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は着実に進んでいるなか、戸建住宅の割安感が出てくることもあり、これから中古戸建住宅の取引量も徐々に増えていく可能性が高くなるでしょう。

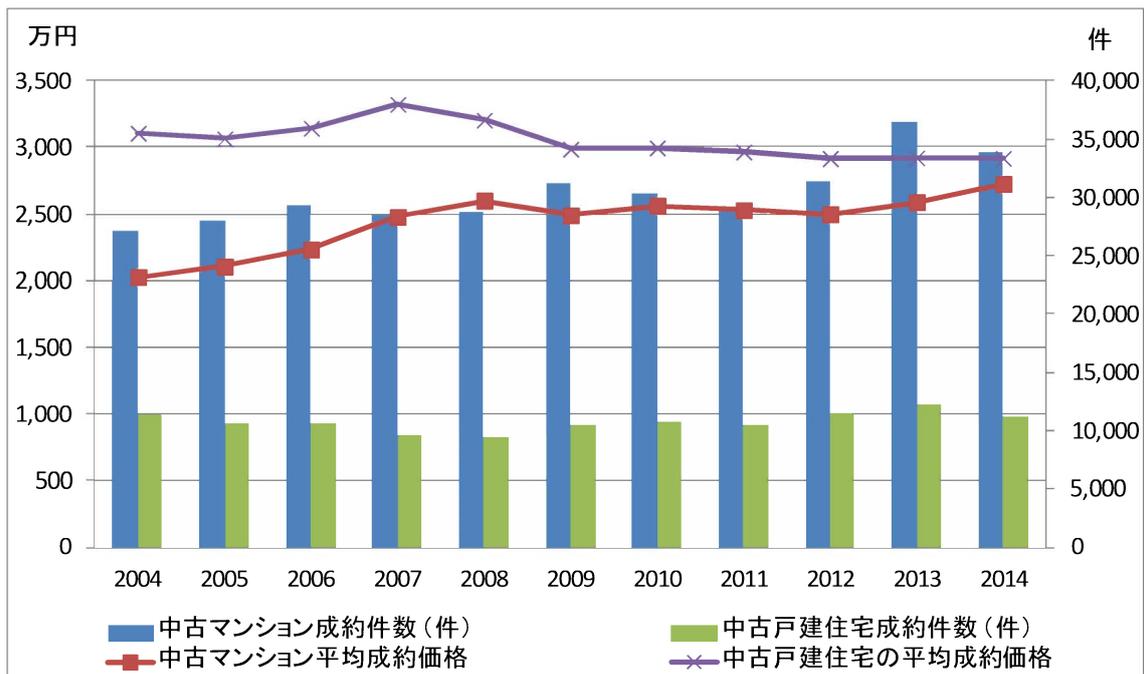


図6 首都圏の中古マンションと戸建住宅市場の動向

(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」)

#### 4 中古住宅流通市場の2015年の展望

「住宅エコポイント」の再開や、全期間固定型の住宅ローン「フラット35S」の金利優遇幅の拡大といった施策に続き、15年度の税制改正大綱における住宅関連では、住宅取得資金にかかる贈与税の非課税措置の延長・拡充、住宅ローン減税とすまい給付金の適用期間の延伸、住宅用家屋の所有権の保存登記にかかる特例措置の延長などについて大きく見直される予定である。具体的な内容はまだ発表されていないが、このような税制緩和は消費者の心理にプラスの影響を与えることは間違いない。また、最近の経済指標から見ると、先行きの景気が緩やかに持ち直していくという見方が多いなか、15年春闘でのベースアップ妥結や定期昇給によって賃金上昇が実現すれば、冷え込んでいた消費マインドも改善し、消費も緩やかながら増加していく可能性が大きい。従って、住宅購入を前向きに検討する消費者も増えるであろう。但し、建築資材の高騰、建設人材の不足などにより、今後人気エリアにおける新築マンションは高騰していくことが予想され、今まで新築のみを検討していた層は中古マンションも選択する動きがでてきて、15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。

一方、相続税対策によるマンション需要は一巡してこれから減少していくであろう。しかし、海外の個人投資家による需要はさら増加し、注目されるであろう。これは弊所の「第31回不動産投資家調査」の特別アンケートの調査結果からもある程度予想できる。下記の図7、8、9をみると、12年12月以降のインバウンド投資のビジネス機会について、「非常に増えた」・「増えた」の回答が全体の約7割の水準までに到達した。インバウンド投資のあったアセットタイプについて、住宅は2番目であった。そして、今後、日本への不動産投資が拡大すると思われる外国人投資家の国・地域については、「中国（香港除く）」が最も多く、次いで、「シンガポール」、「米国」、「台湾」、「香港」の順で、中華圏の投資家によるインバウンド投資が増えるという市場関係者が多いことが分かった。

これに加え、前述したように大手仲介業者は外国人、特に中華圏の投資家向けの仲介サービスが充実してきていることや、14年9月以降さらに円安ドル高が進行していることなど、15年には、日本不動産市場へのインバウンド投資が増えるにつれ、中古住宅流通市場への投資も増えるであろう。

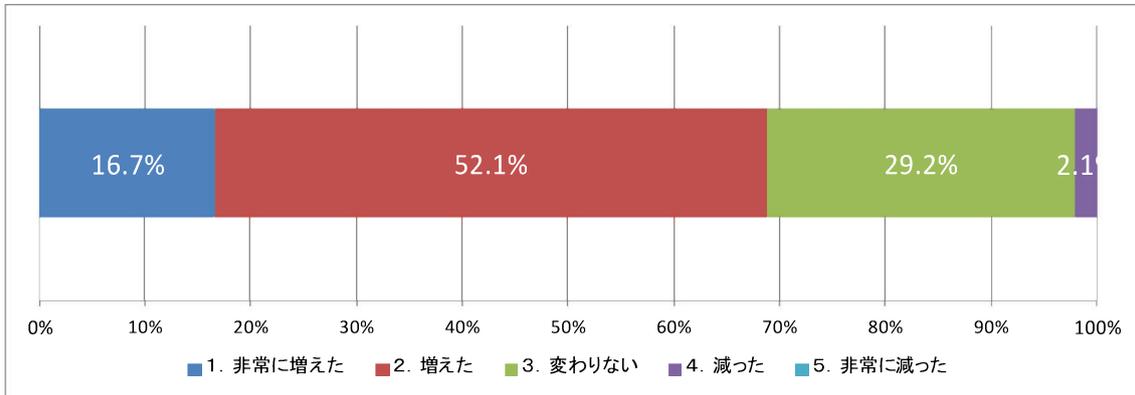


図7 2012年12月以降のインバウンドビジネス機会について

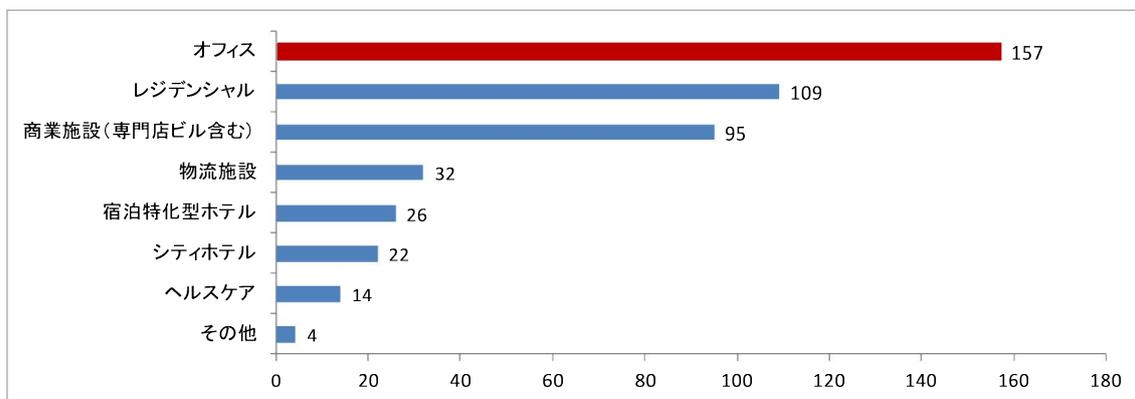


図8 インバウンド投資のあったアセットタイプについて

注：質問は1～5位までのランキング方式で実施（複数選択可）。

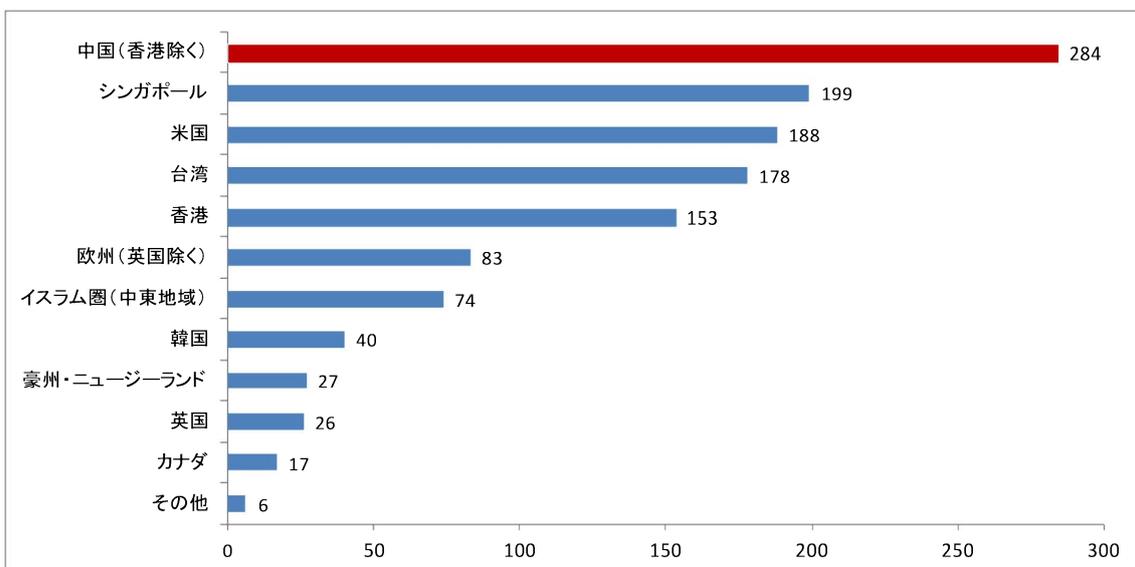


図9 今後、日本への投資が拡大すると思う外国人投資家の国・地域

注：質問は1～5位までのランキング方式で実施（複数選択可）。

（資料：一般財団法人 日本不動産研究所「第31回不動産投資家調査」）



<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。

