

8月24日に閣議決定された2016年度第2次補正予算案に、中古住宅購入時の改修費補助の創設が盛り込まれた。新聞報道によれば、40歳未満の中古住宅購入者を対象に、住宅診断に掛かる5万円のほか、耐震補強や省エネ改修などリフォームの内容に応じて最大50万円を補助する、事業費250億円、政府は少なくとも5万戸の利用を見込んでいるという。日本の住宅市場に占める中古の割合は15%程度にとどまり、7~9割に達する欧米に比べて著しく低い。政府は、子育て世代の住宅費負担の軽減や住宅ストックの有効活用、空き家対策の推進など種々の観点から中古住宅の流通促進を図っている。

本稿では、その重要な一翼を担う中古マンションについて、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）の市場動向を概括的に整理してみたい。なお、分析は、国土交通省「住宅着工統計」、不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」（新築マンション）、東日本不動産流通機構「不動産流通市場の動向」（中古マンション）などによっている。各統計は調査対象のベースを異にするが、それぞれの分野を代表する統計であり、ここではこれを捨象して単純に比較検討を進めることとしたい。また、対を成す「首都圏における新築マンションの市場動向について」と合わせてご覧いただけたら幸いである。

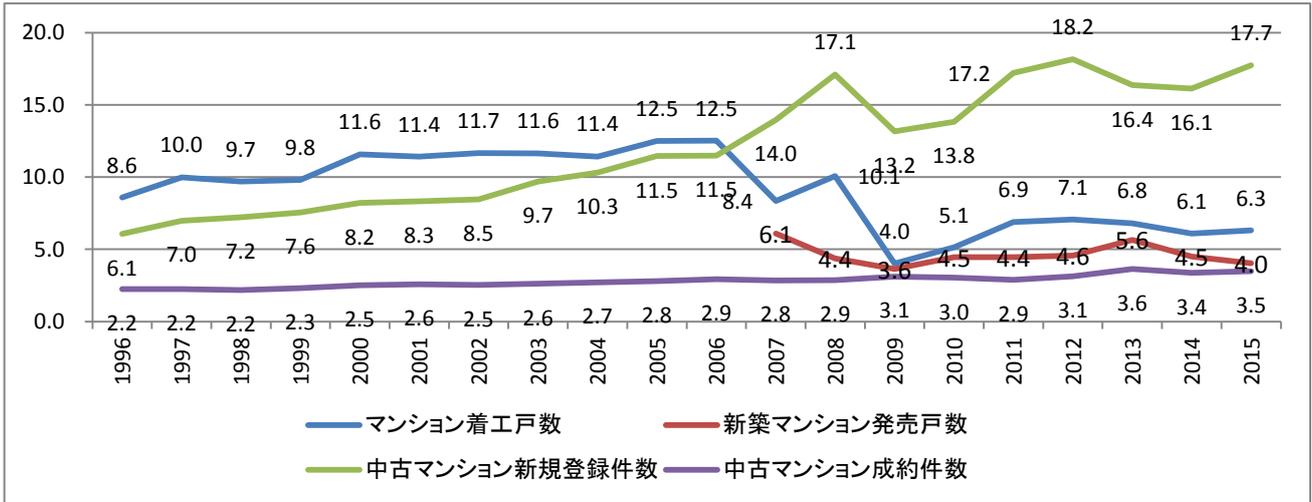
1. 首都圏の中古マンション市場の長期的動向

(図1)は、1996~2015年の首都圏におけるマンション着工戸数、資料から分かる新築マンション発売戸数、中古マンション新規登録件数と成約件数の推移をみたものである。マンションの着工戸数は、2006年まで11~12万戸の高水準で推移してきたが、その後大きく減少し、リーマン・ショック後の2009年には4.0万戸まで落ち込んだ。以後2012年の7.1万戸まで急速に回復し、ここ3年はやや弱含み6万戸台で推移している。新築マンションの発売戸数もほぼ同様の傾向を辿っているが、2013年の5.6万戸をピークに2年連続で減少し2015年は4.0万戸となっている。一方、中古マンション新規登録件数は、1996年の6.1万件から2015年の17.7万件へと2009年以降は大きく増加し、成約件数も2.2万件から3.5万件へと極めて安定的に増加して、新築マンション発売戸数に迫っている。なお、新規登録件数に対する成約件数の割合は、2000年代初めまで3割を超えていたが、徐々に低下し、2007年以降は2割程度で推移している。

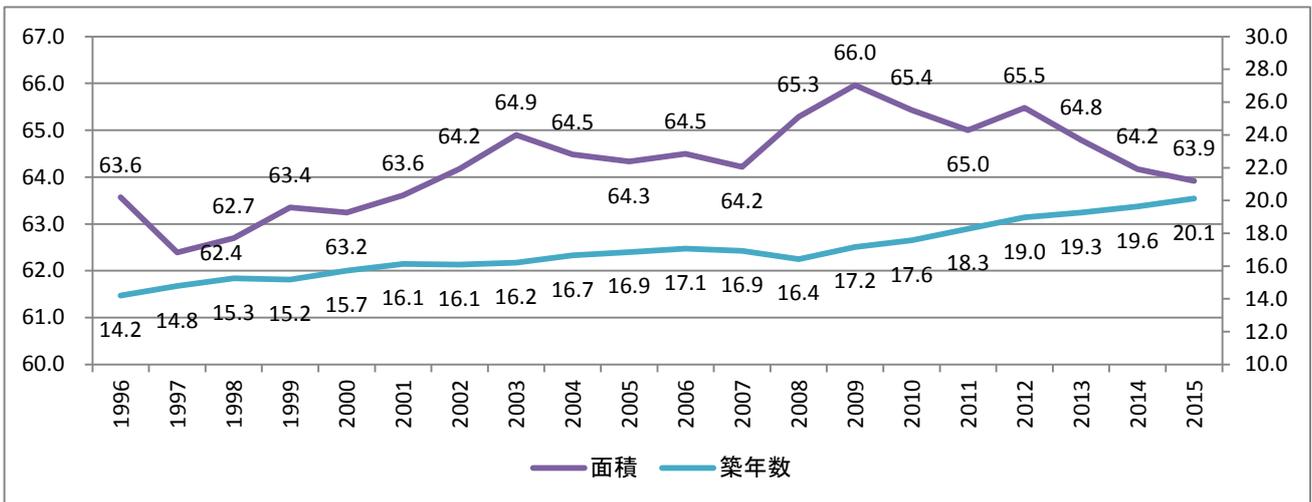
(図2)は、成約した中古マンションの専有面積と築年数の平均の推移である。専有面積は、2009年の66.0㎡まで概ね増加傾向にあったが、その後2015年の63.9㎡まで減少している。また、築年数は、1996年の14.2年から年を追うごとに増加し、2015年には20.1年にまで達している。

(図3)は、成約した新築マンションと中古マンションの平均価格と㎡単価の推移をみたものである。新築マンションは、2007年以降2012年までほぼ安定的に推移してきたが、ここ3年急速に上昇している。中古マンションは、2008年まで緩やかな下降と上昇を重ねた後、2012年までほぼ横ばいであったが、ここ3年は新築マンションを追うように上昇している。

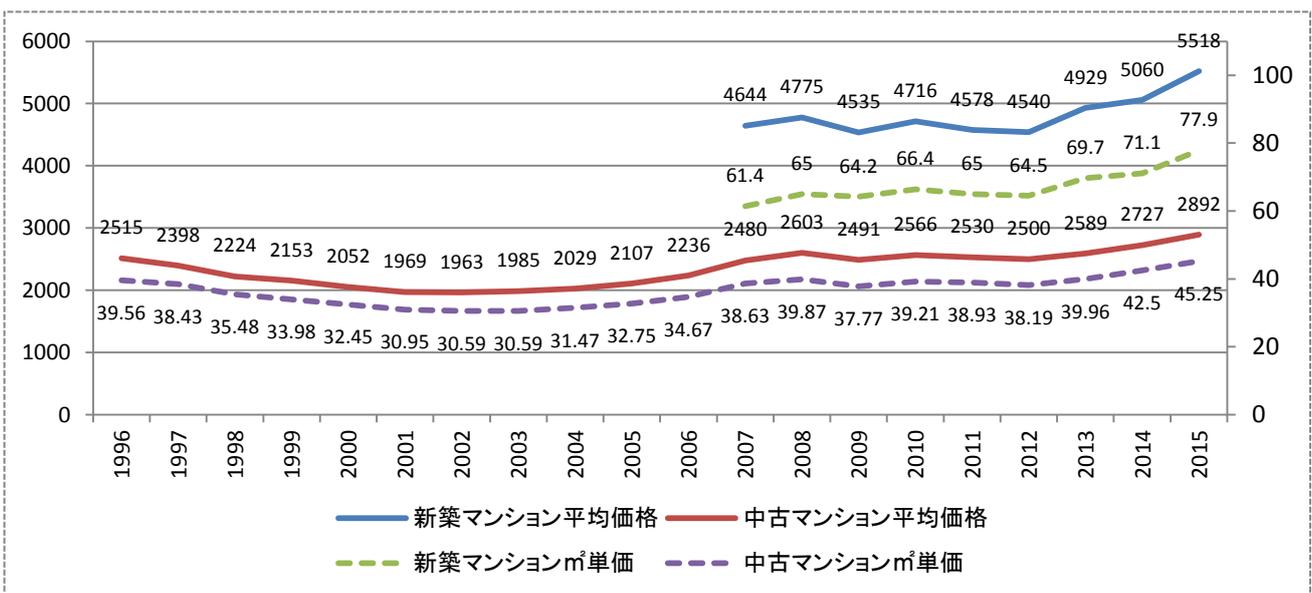
(図1) 首都圏のマンション着工戸数と中古マンション成約件数等の推移 (単位：万戸・件)



(図2) 首都圏の中古マンションの専有面積と築年数の推移 (単位：㎡、年)



(図3) 首都圏の新築・中古マンションの平均価格と㎡単価の推移 (単位：万円、万円)



(2) (図4)～(図7)は、2007～2015年に成約した中古マンションについて上記の各要素を都県等別にみたものである。

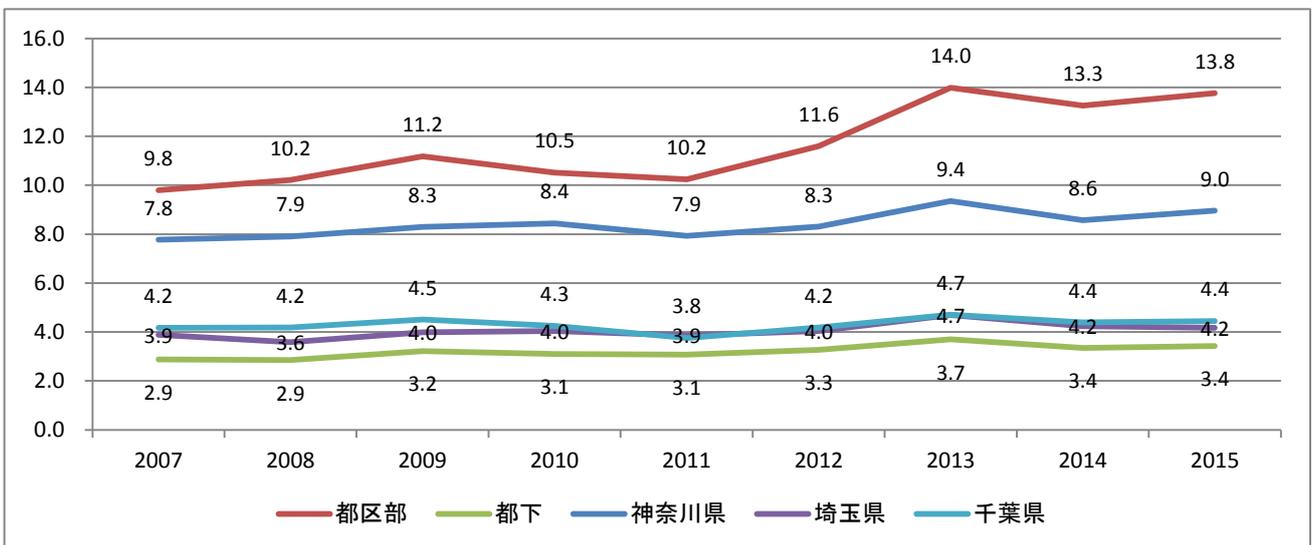
成約件数は、都区部が圧倒的に多く、次いで神奈川県であり、都下・埼玉県・千葉県はほぼ並んでいる。都区部は概ね都下等の3倍、神奈川県は2倍の規模である。

占有面積は、千葉県が72㎡程度、都下・神奈川県・埼玉県が66～68㎡程度で安定的に推移している。都区部は56～60㎡程度で、特に2012年以降減少している。

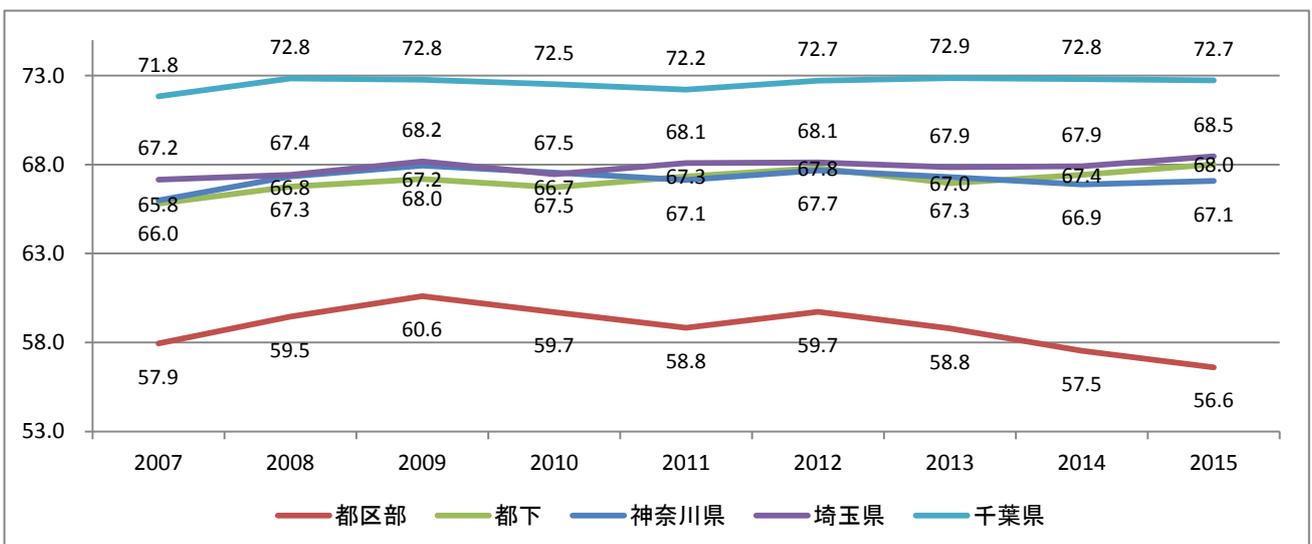
築年数は、どの地域も同様の傾向で年を増しており、千葉県、埼玉県、都下、神奈川県、都区部の順で高くなっている。

平均価格は、これも圧倒的に都区部が高く、次いで都下と神奈川県、埼玉県と千葉県が同水準で並んでいる。都区部は概ね埼玉県・千葉県の2倍、都下・神奈川県は1.5倍弱の価格である。また、2012年以降価格上昇し、ここ3年で都区部が580万円、都下・神奈川県が230～250万円、埼玉県・千葉県が130～200万円高くなっている。

(図4) 首都圏の中古マンションの成約件数の推移 (都県等別) (単位：千件)

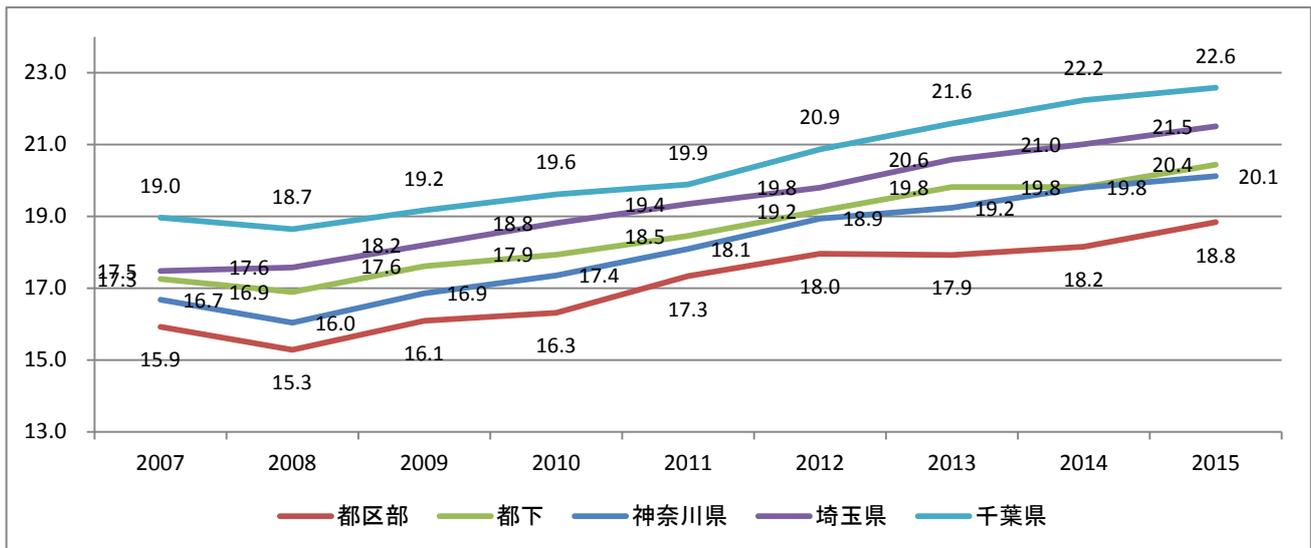


(図5) 首都圏の中古マンションの専有面積の推移 (都県等別) (単位：㎡)



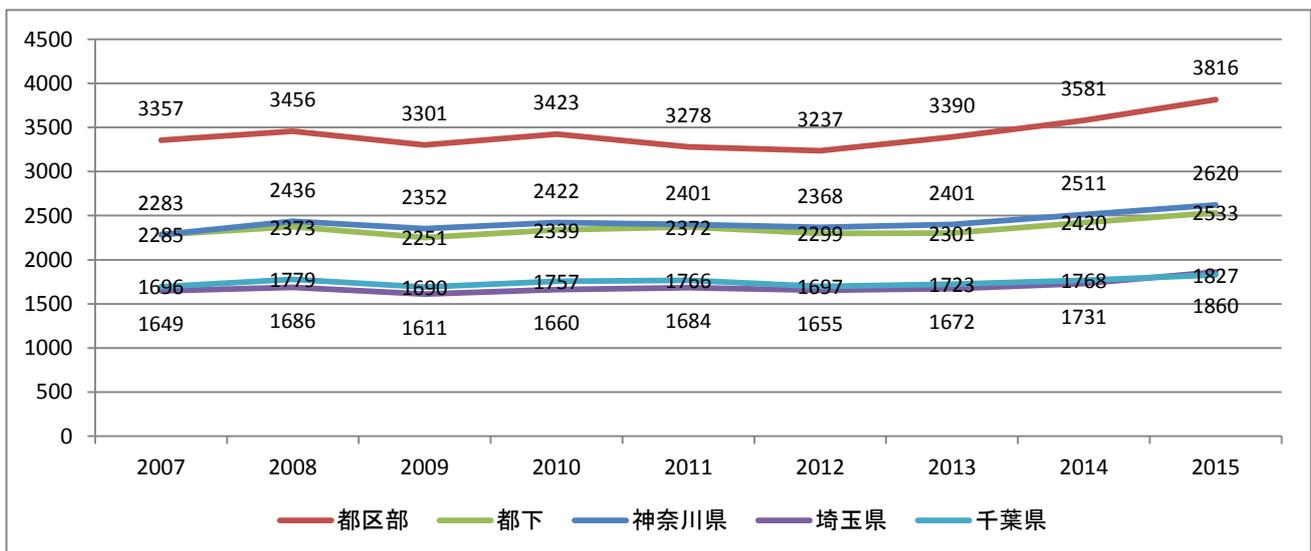
(図6) 首都圏の中古マンションの築年数の推移 (都県等別)

(単位：年)



(図7) 首都圏の中古マンションの平均価格の推移 (都県等別)

(単位：万円)



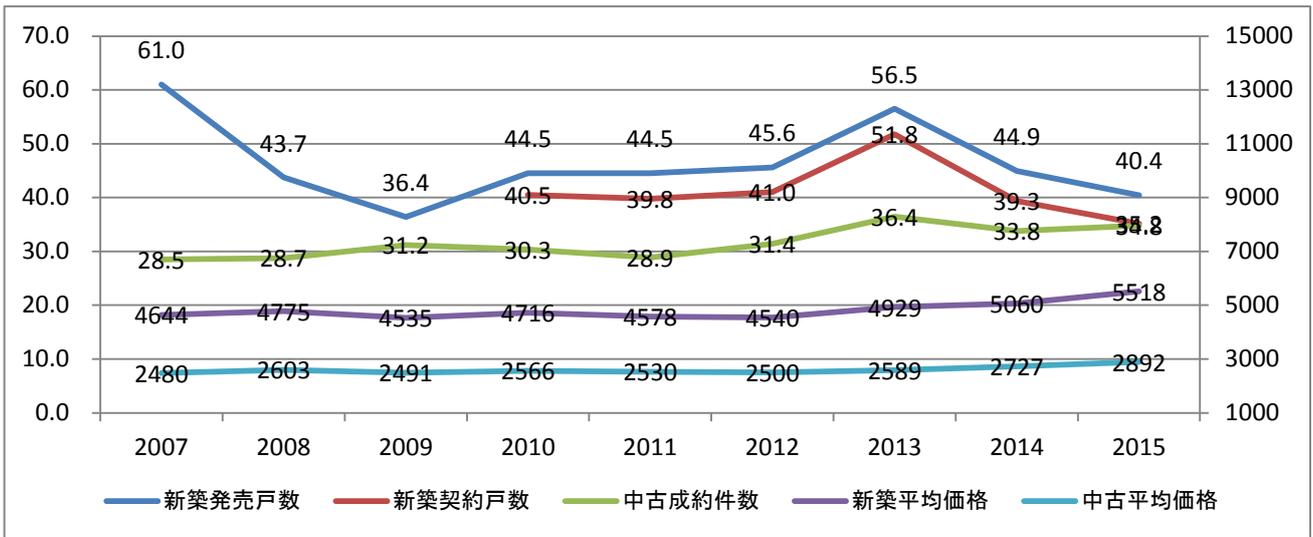
(3) (図8)～(図13)は、2007～2015年の新築マンションと中古マンションの販売状況を首都圏全体と都県別等にみたものである。

首都圏全体では、新築マンションは発売戸数、契約戸数（発売戸数のうち発売当月中に売却に至った戸数）とも2013年をピークに減少しているが、中古マンションの成約件数はやや弱みながら横ばいで推移し、2015年には3万4800件と新築マンションの契約戸数とほぼ並んでいる。2015年の平均価格は、新築5518万円、中古2892万円である。

都県等別には、都区部が2009年以降首都圏全体とほぼ類似した動きとなっている。新築マンションの発売戸数・契約戸数と中古マンションの成約件数の関係は、都区部と都下でなお新築が上回っているが、その他の地域では2015年にほぼ同水準となっている。特に千葉県では、2009年以降両者は並んで推移している。2015年の新築と中古の平均価格の価格差は、都区部2900万円、都下2000万円、神奈川県と埼玉県2300万円、千葉県2100万円ほどである。なお、新築マンションの発売戸数は、2007～2009年に都区部以外ではいずれも大きく落ち込んでいるが、都区部は横ばいとなっているのが特徴的である。

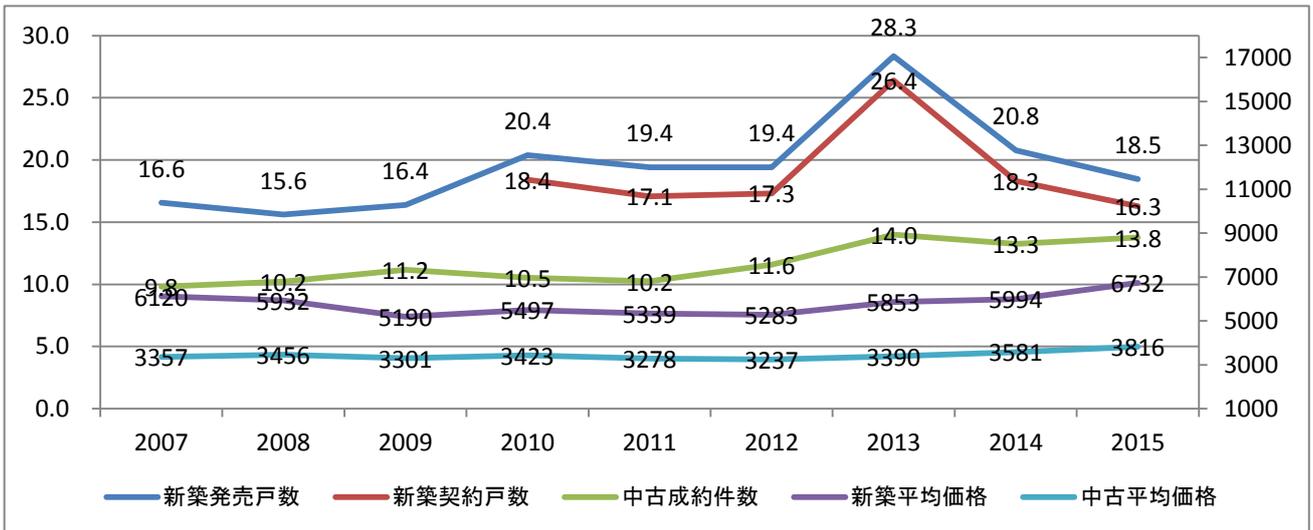
(図8) 首都圏の新築・中古マンションの販売状況の推移

(単位：万戸・件、万円)



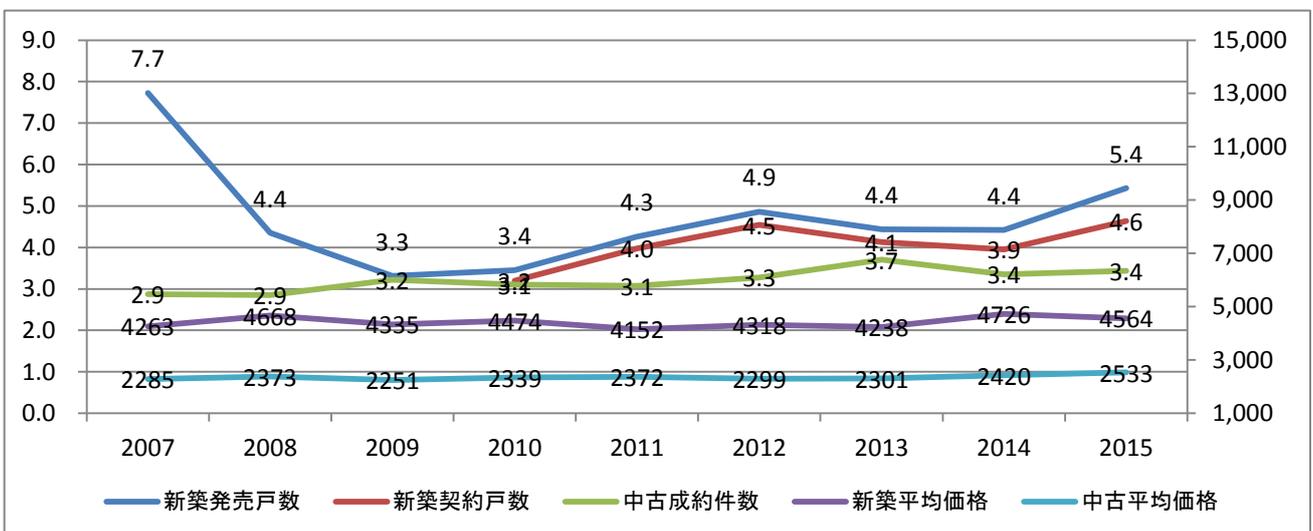
(図9) 東京都区部の新築・中古マンションの販売状況の推移

(単位：万戸・件、万円)

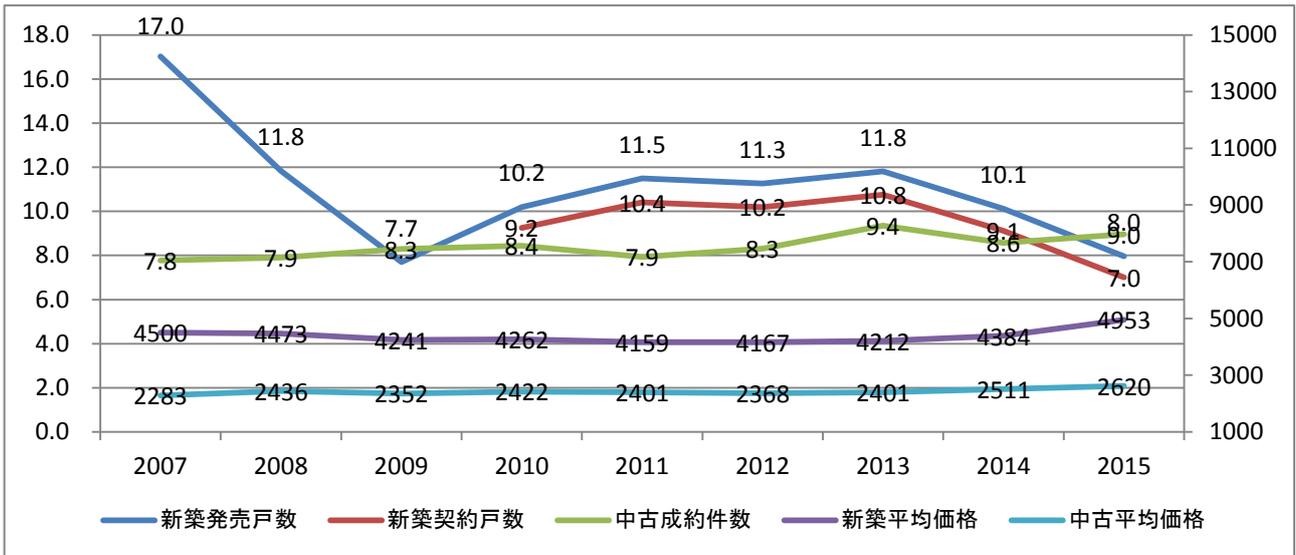


(図10) 東京都下の新築・中古マンションの販売状況の推移

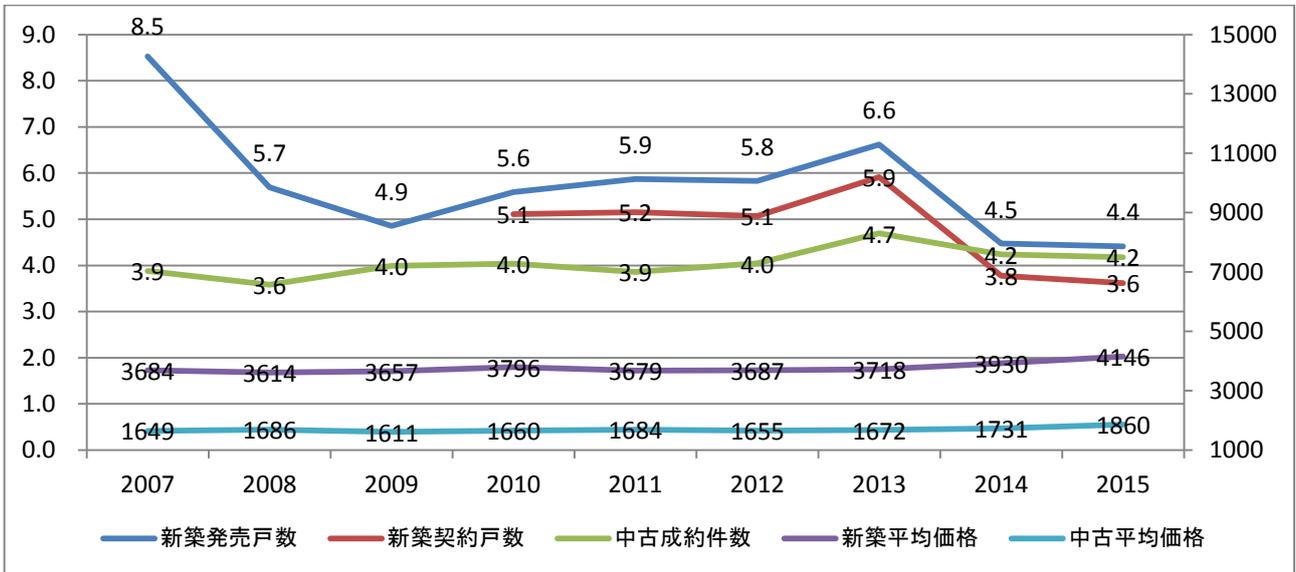
(単位：万戸・件、万円)



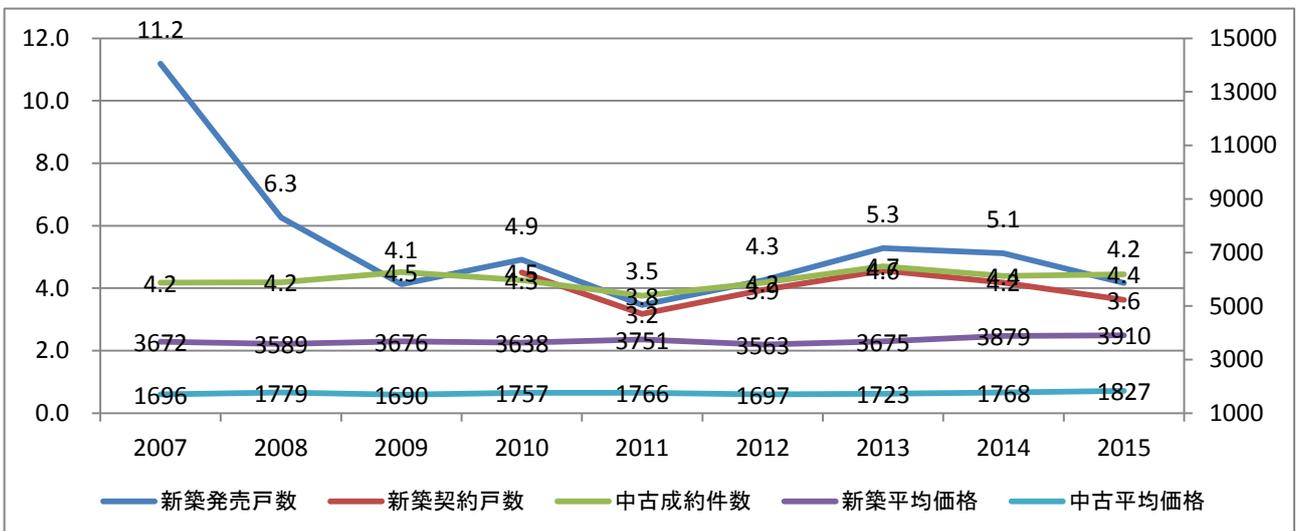
(図 11) 神奈川県の新築・中古マンションの販売状況の推移 (単位：万戸・件、万円)



(図 12) 埼玉県の新築・中古マンションの販売状況の推移 (単位：万戸・件、万円)



(図 13) 千葉県の新築・中古マンションの販売状況の推移 (単位：万戸・件、万円)



2. 首都圏の中古マンション市場の最近の動向

(図14)と(図16)は、東日本不動産流通機構の「不動産流通市場の動向」2016年7月度の発表資料から、2014年7月以降2年間の各月の首都圏の中古マンション件数及び㎡単価の推移をそのまま引用したものである。また、(図15)と(図17)は、これに関連して、大きなウェイトを占める都区部・都下・神奈川県を推移をグラフ化したものである。これらによって、最近の中古マンション市場の動向をみてみよう。

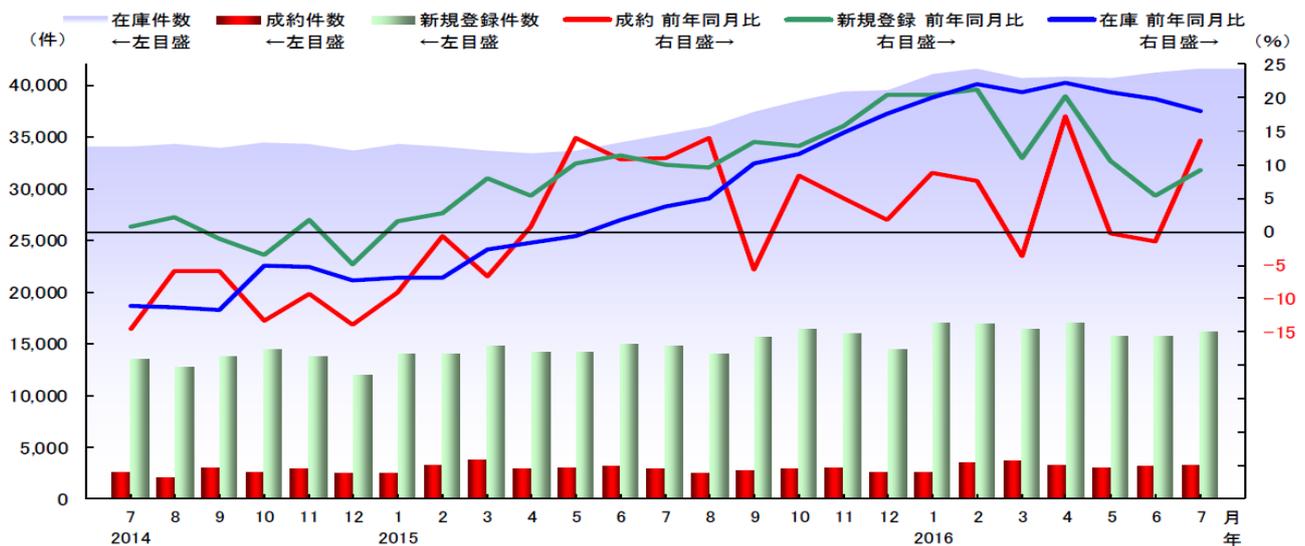
首都圏中古マンションの成約件数の前年同月比は、2014年7月～2015年3月はマイナス、2015年4月～2016年7月は概ねプラスで、(図8)の中古成約件数の動きと対応している。

本年に入ってから3月、5月、6月に小さなマイナスを記録しているが、全体的には大きな変化はみられないと言えるであろう。都区部・都下・神奈川県についても特段目立った動きは感じられない。他方、新規登録件数の前年同期比は2015年1月から、在庫のそれは2015年6月から大きなプラスとなり、在庫件数が大きく積み上がっている。新規登録が増えるほどには成約が伸びないため、在庫が増加すると構図であろう。しかし、4月以降は依然プラスではあるがこれらの伸びは鈍化してきている。

首都圏中古マンションの㎡単価の前年同月比は、この2年間プラスを続けている。(図3)の中古マンション㎡単価の動きと対応している。ただし、2015年10月頃から伸びがやや鈍化しているとの印象はある。都区部・都下・神奈川県を推移をみると、都下、神奈川県の前年同月比の低下が感じられる。他方、新規登録と在庫の㎡単価の前年同月比は、2015年4月以降成約のそれを大きく上回って推移し、成約㎡単価との間で大きなギャップを生じている。しかし、これも4月以降は伸びが鈍化してきている。

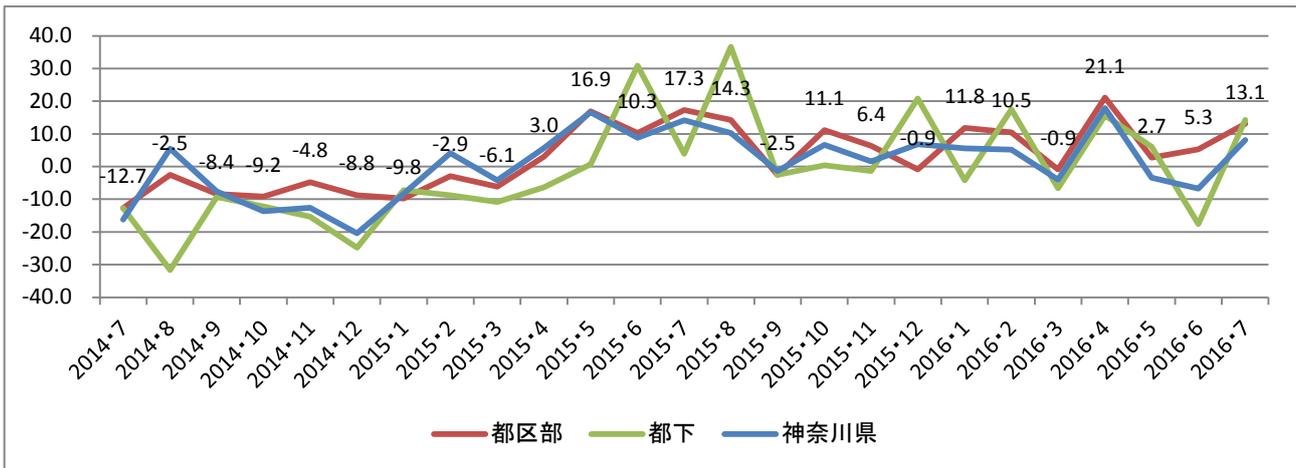
以上、最近の市場動向は、「成約件数は、緩やかに増加し、大きな変化はみられない。㎡単価も、緩やかに上昇しているが、昨年秋以降やや鈍化している。新規登録件数は、昨年夏以降が大きく増加し在庫が積み上がっているが、これも本年4月以降鈍化しはじめている」ということであろう。

(図14) 首都圏の中古マンション件数の推移

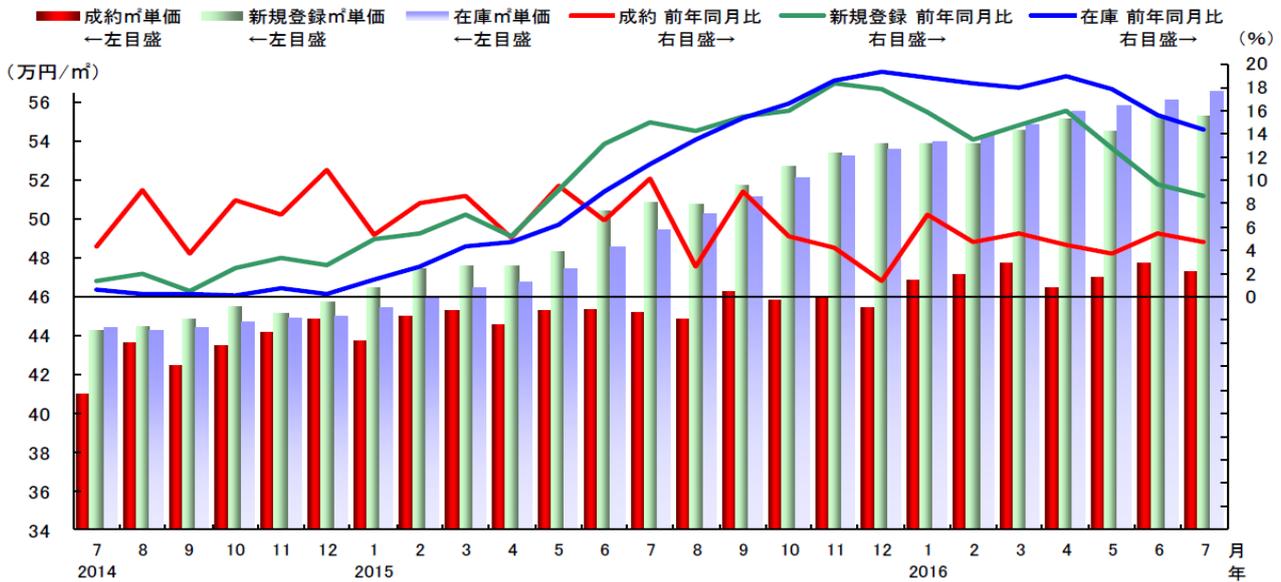


(図15) 都区部・都下・神奈川県の中古マンション成約件数の推移

(単位:前年同月比%)

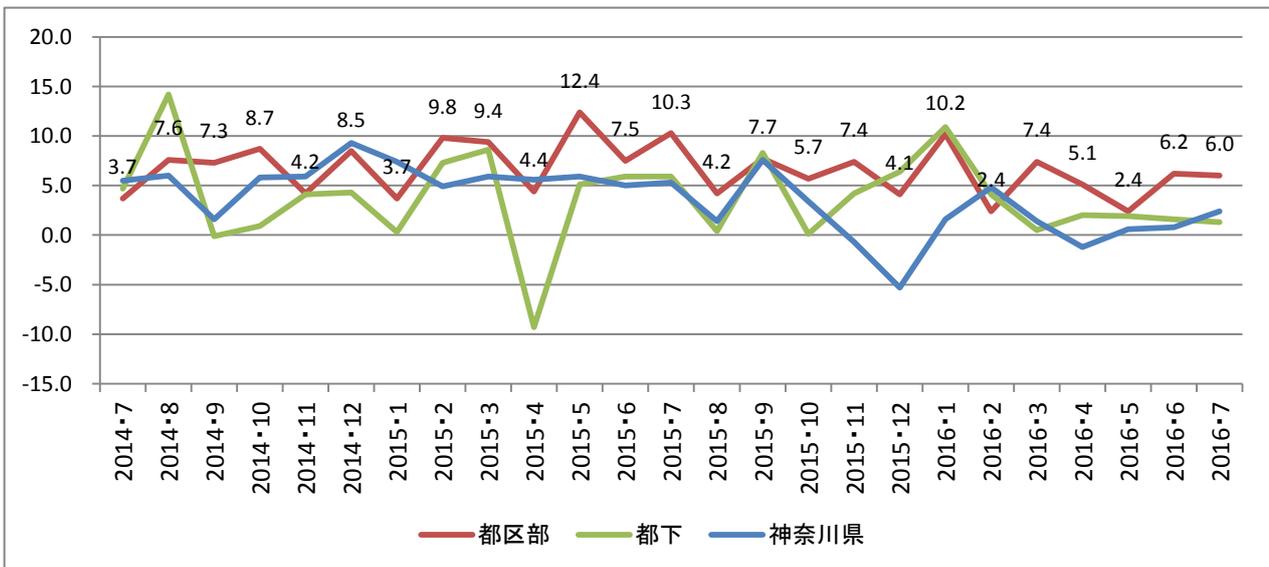


(図16) 首都圏の中古マンション㎡単価の推移



(図17) 都区部・都下・神奈川県の中古マンション㎡単価の推移

(単位:前年同月比%)



中古マンション市場は、新築マンション市場と相互に密接に関連している。例えば、本年3月22日に発表されたリクルート住まいカンパニーの「2015年首都圏新築マンション契約者動向調査」によると、2015年に首都圏（1都3県）の新築マンションの購入契約をした人達のうち45.9%が中古マンションを並行検討しているという。しかも2003年調査では33.4%であったものが、徐々に増加し、2010年調査以降はほぼ45%前後で推移している。新築マンション購入者の半数近くが併せて中古マンションの購入も検討していることになる。一方、7月28日に発表された東京カンテイの「2015年新築マンション価格（70㎡換算）の年収倍率」と「築10年中古マンション価格（70㎡換算）の年収倍率」によると、これらは次のとおりである。そして、新築マンションについて1都3県すべてで10倍越えとなったのは90年代のバブル期以来である、中古マンションについて東京都の8.57倍は2008年の直近の最高値（7.69倍）を大きく上回るものであるという。

	新築マンション年収倍率	中古マンション年収倍率
全 国	7.66 (7.17)	5.18 (4.92)
首都圏	10.99 (9.68)	6.69 (6.28)
東京都	11.30 (10.61)	8.57 (7.61)
神奈川県	11.70 (10.11)	6.82 (6.38)
埼玉県	10.33 (6.24)	5.47 (5.41)
千葉県	10.43 (8.44)	5.20 (5.26)

(注) () 内は、2014年の年収倍率である。

首都圏の新築マンションの最近の状況は、発売戸数は2013年をピークに減少傾向をたどっている、平均価格は2015年の水準を引き継ぎほぼ横ばいで推移している、好不調を示す月間契約率は昨年後半から70%割れする頻度が多くなっている、というものであった。中古マンション市場の状況は、2. でみたとおり、成約件数は緩やかに増加し、㎡単価は鈍化の兆しはあるがなお緩やかに上昇している、というものである。新築から中古マンションへの需要のシフトも当然予想され、特に東京都では既に中古も高い年収倍率に達しており、これを専有面積の低下や築年数の上昇が補っているようにも感じられる。いずれにせよ新築マンションと合わせ、その市場動向を注意深くみていくことが必要である。

また、長期的には、中古マンション市場は、90年代以来着実にかつ安定的に成長し、最近では新築マンション市場と相並ぶものとなっていることは間違いないと思われる。今後とも、少子高齢化や世帯数の減少が進む中、その機能が十全に発揮されるよう市場の整備を図っていくことが必要である。

(丹上 健)