

【研究ノート 1】

99年1-3月期における住宅系不動産市場の動向(東京都)について

山邊 俊明

1. はじめに

昨年末以来住宅の取得が活発となり、これにより長らく下落を続けてきた住宅地の価格も下落幅が縮小し、やがて底入れをするのではないかとの見方が一般的になってきているようである。

本稿は、東日本レインズ(以下レインズと言う)及び不動産経済研究所(以下研究所と言う)の公表データに基づき、99年1-3月期における住宅系不動産市場の動向を東京都について見たものである。これに基づき、断片的ではあるが、市場の位相に接近することを試みる。

なお、対象地域を首都圏全体ではなく、東京都としたのは、出来るだけ同質的な市場を対象とすることが必要であると考えたことによる。

2. 成約件数及び平均価格の動向

以下に99年1-3月期における土地、中古戸建住宅、中古マンション(以上レインズによる)及び新築マンション(研究所による、但し区部)の成約件数及び平均価格の前年同期比及び前期比を示す(土地及び中古戸建住宅については、98年6月から集計対象が変更されているので、前年同期比は、算出していない)。

表 住宅系不動産の取引の動向(99年1-3月期)

	土地		中古戸建住宅		中古マンション		新築マンション	
	件数	価格	件数	価格	件数	価格	件数	価格
前年同期比(%)					6.4	-4.7	83.0	-3.2
前期比(%)	7.5	-5.3	3.5	-2.7	11.5	0.8	13.3	-0.7

この表で分かるのは、中古マンションの価格の前期比(微増)を除けば、各物件とも前年同期あるいは前期に比較して、件数が増加している一方、価格は、下落しているということである(ちなみにアットホームの資料によれば、中古マンションの価格は、前年同期比、前期比ともマイナスであり、かつ成約件数は、増加している)。成約件数が増加していることは、市場が活発に動いていることを示すものであろう。他方で、価格が低下していることは、何を意味するのであろうか。

3. 市場の分析

ここで、2. に述べた現象を経済学の枠組み—需要・供給の関係—に基づいて分析しよう。

1) 価格を P 、前年同期（前期でも良い）における需要関数及び供給関数をそれぞれ $D(P)$ 、 $S(P)$ で表わす。前年同期においては、価格 P_0 の下で $D(P_0) = S(P_0)$ が成立している。

今期において、前年同期に対して、需要及び供給がそれぞれ $\Delta d(P)$ 、 $\Delta s(P)$ 増加したとしよう。これは、需要関数及び供給関数の上方へのシフトを表わすものであり、同じ価格水準に対して、需要及び供給が増加していることになる。また、水平方向に見れば、より高い価格の下で同量の需要及び供給が生じていることが分かる。今期における需要関数及び供給関数 $D_1(P)$ 、 $S_1(P)$ は、それぞれ

$$D_1(P) = D(P) + \Delta d(P) \quad , \quad S_1(P) = S(P) + \Delta s(P)$$

で表わされる。今期の均衡価格を P_1 とすると、均衡条件は、

$$D(P_1) + \Delta d(P_1) = S(P_1) + \Delta s(P_1)$$

即ち、

$$D(P_1) - S(P_1) = \Delta s(P_1) - \Delta d(P_1)$$

が成り立つことである。

2) 今、上式の右辺 $\Delta s(P_1) - \Delta d(P_1)$ が > 0 であるとすると、左辺 $D(P_1) - S(P_1)$ も > 0 である。即ち、 P_1 においては、超過需要が発生しており、 $D(P_0) = S(P_0)$ であったことから、 $P_1 < P_0$ である。逆の時は、超過供給が発生しているので、 $P_1 > P_0$ である。

3) また、次のようにも考えられる。 $P_1 < P_0$ であるとすると、 $D(P)$ と $S(P)$ がそれぞれ価格 P の減少関数、増加関数であることから、

$$0 = D(P_0) - S(P_0) < D(P_1) - S(P_1) = \Delta s(P_1) - \Delta d(P_1)$$

即ち、

$$\Delta s(P_1) > \Delta d(P_1)$$

である。 $P_1 > P_0$ の場合には、同様にして

$$\Delta s(P_1) < \Delta d(P_1)$$

である。

4) 2) 及び 3) より、

$$\Delta s(P_1) > \Delta d(P_1)$$

であることと

$$P_1 < P_0$$

であることとは同値である。また、 $P_1 < P_0$ であれば、

$$D(P_1) + \Delta d(P_1) > D(P_1) > D(P_0)$$

であり、今期の成約件数は、前年同期のそれを上回っている。

4. 結論

以上の結果をまとめると、東京都の住宅系不動産市場において、成約件数が前年同期を上回る一方で、成約価格が前年同期を下回るという現象が生じているのは、供給量の増加が需要量の増加よりも多いことによるものである。

ローン減税、金利の先高観等により、消費者の住宅購入意欲は、前年同期に比して、高まっているものと考えられる ($\Delta d(P)$)。しかしながら、供給者側の供給意欲の高まり ($\Delta s(P)$) がこれを上回っている。市場においては、供給圧力の方が強い。現在の市場の活発な動きをリードしているのは、消費者ではなく、供給者である。ただここで注意すべきは、供給の増加が技術革新に基づいたコスト・ダウンによるものではなく、供給者の「販売攻勢」によるものであろうということである。

成約価格の低下よりも成約件数の増加が大であるから、成約価格と成約件数の積である総取扱高は、増加している。この意味では、市場は、活発化していると言えよう。

しかし、消費者の購入意欲が一段と強まらなければ、市場は、真に活発なものとはならないであろう。このためには、何が必要なのであろうか。筆者は、大所高所からの我が国経済社会全体の運営に係る明確な長期展望の確立が今こそ必要とされているのではないかと考える。

本稿を書くに当たっては、当研究所の飯村調査役及び大山研究員が収集・整理したデータによった。両氏に感謝申し上げる。

[やまべとしあき]

[土地総合研究所理事調査部長]