

土地総合研究所が、2月21日に公表した四半期に1度実施している不動産業等業況調査結果を見ると、近年、ほぼ平行な動きを示していた「住宅・宅地分譲業」の業況DIと「不動産流通業（住宅地）」の業況DI（いずれも現況判断）とが大きくかい離していることが目につく。

過去にも住宅宅地分譲業が比較的好調で、不動産流通業（住宅地）が不調という時期はリーマンショック後の2010年（平成22）年ころから2012年（平成24年）頃にも見られたが、業況判断のレベルに差異はあっても、業況判断の変化の方向はほぼ一致していた。

しかしここ1年半の動きは前者が好調さを維持し、業況判断が改善する勢いであるのに対し、後者は業況判断が芳しくない状況が続け、しかも、ここ五期はマイナスレベルで下方へと業況判断が悪化していて、両者は好対照をなしている（図表1）。

これは、前者には調査対象企業に業績が好調な大手を多く含み、後者には中小が多く含まれるという違いを反映しているという面があるが、新築市場と既存住宅流通市場の需要層の違いに帰着する面もあると思われる。

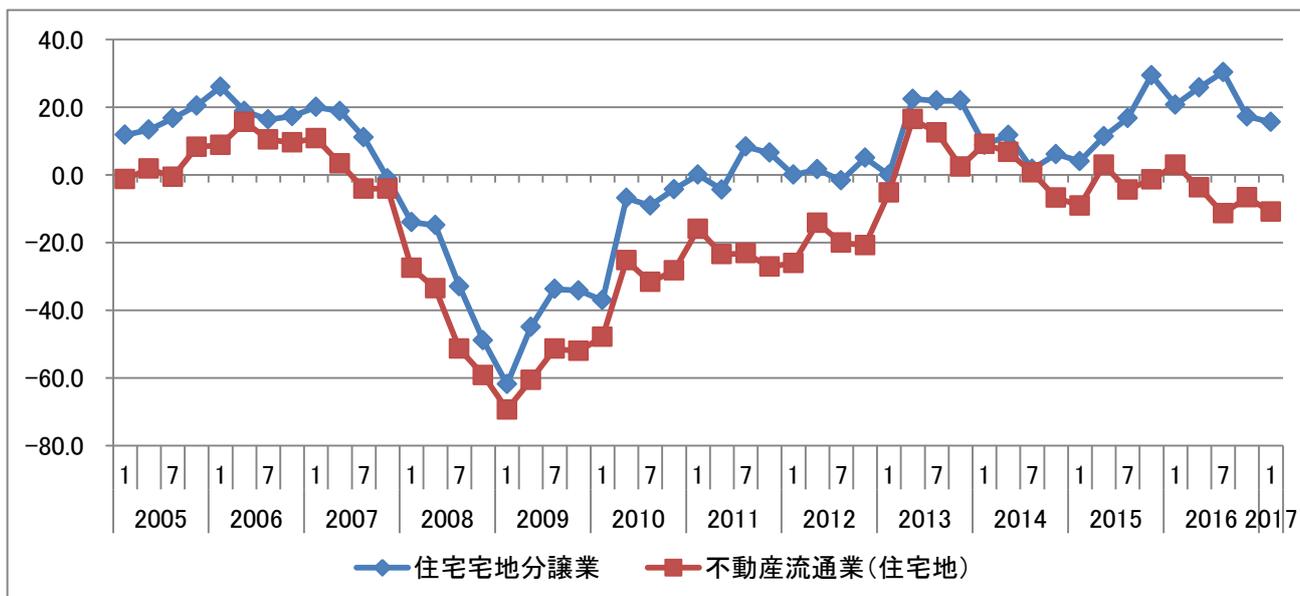
住宅宅地分譲業の業況判断に大きな影響を与えているとみられる首都圏の新築マンション市場をみると、当研究所が配信している「今月の不動産経済¹」ですぐに確認できる通り、戸当たり平均価額が平成28年は前年に引き続き5500万円前後の高値安定を続けている中で、新規分譲戸数は前年同月比でマイナスを示す月が多くなり、平成28年全体（暦年）では11.6%減となり、新規月契約率も70%を割る月が多く、28年全体（暦年）では68.8%となった。

2017年1月の最新の不動産業等業況調査に寄せられた各社のコメントを見ると「高額商品の売れ行きは株価の回復に合わせて改善」との評価が見られる中で、総じて、「価格の高止まり感が浸透し、様子見の顧客が増えている」との評価も増えていて、業況は伸び悩みの様相ないしは悪化材料が次第に増えつつあるという感触である。

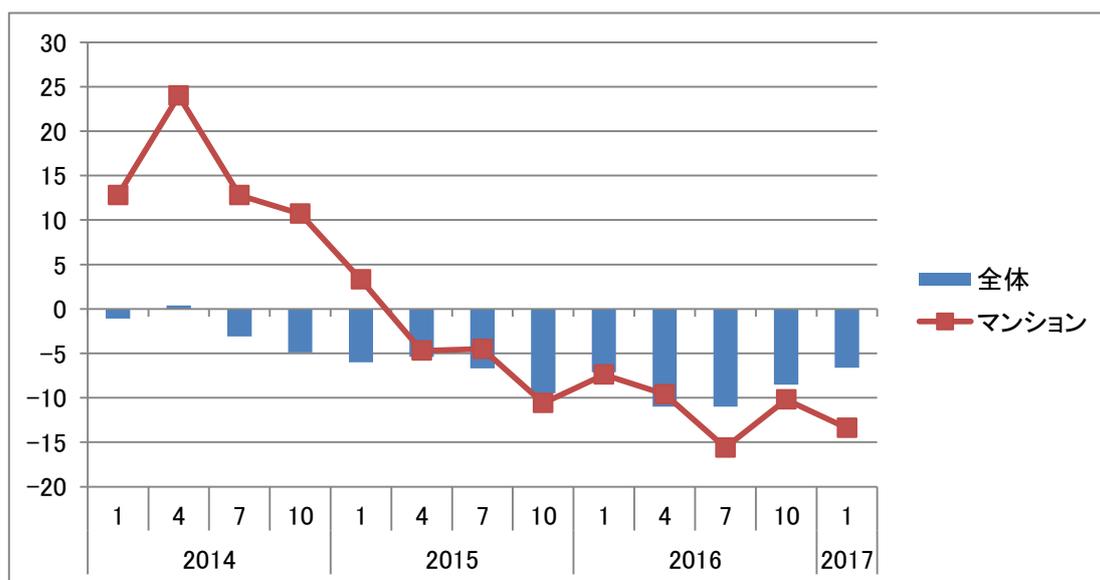
他方、不動産流通業（住宅）については、指定流通機構の新規登録件数が1年以上にわたり対前年同月比でマイナスを続けており、特にマンションの減少幅がこのところ拡大している（図表2）。なお、不動産業等調査によると、このところ、売却依頼件数のみならず、購入依頼件数および成約件数も「減少傾向」とする回答が多い。不動産流通業（住宅）の業況悪化はこのことを反映しているとみられる。各社のコメントも「売却物件の不足」、「購入希望者が減少」、「購入希望者と売り物件のミスマッチが起きている」、「売却価格の高止まり」等を指摘しており、新規登録、売買成立とも不調であることを示唆するものが多い。

¹ データの出所は不動産経済研究所

(図表 1) 住宅宅地分譲業と不動産流通業(住宅地)の業況DI (2005年1月以降2017年1月の49回分)



(図表 2) 28年1月から29年1月までの指定流通機構の新規登録件数(対前年同月比増減率)



では、なぜ不動産流通業の業況を示すマンションをはじめとする指定流通機構の登録件数が激減しているのか。一つの仮説は、特に勤労者世帯の可処分所得が低迷を続ける中で(図表3)、新築マンション価格は、購入層の中に富裕層が含まれることにより、既存住宅との価格開差がなかなか埋まりにくい状況が生まれているため、このところ新築分譲マンション価格はやや軟化する方向にあるとみられるものの、依然高値で安定している一方、潜在的に供給圧力の大きい既存住宅については、市場価格に見合わない取得価額をベースとした高値による売却を目指さない限り、新築を含む良質の買換え物件の資金調達が難しくなるため、買換えをあきらめた一部の既存住宅売却希望者が新規登録を差し控えていると見ることである。

こうした中で、新築分譲マンション価格に対する既存マンション価格の比率の推移を見ると、2016年央まで広がっていた開差が年央以降縮小する方向に進んでいたが、2017年1月の首都圏新築分譲マンション戸当たり平均価格はこれまでにない高値の6911万円となり、既存マンション価格との開差は一気に拡大した。もっともこれは新築マンション物件に特別な高額物件が含まれている可能性が大きく、基調判断は2月以降の動向を見る必要がある（図表4）。

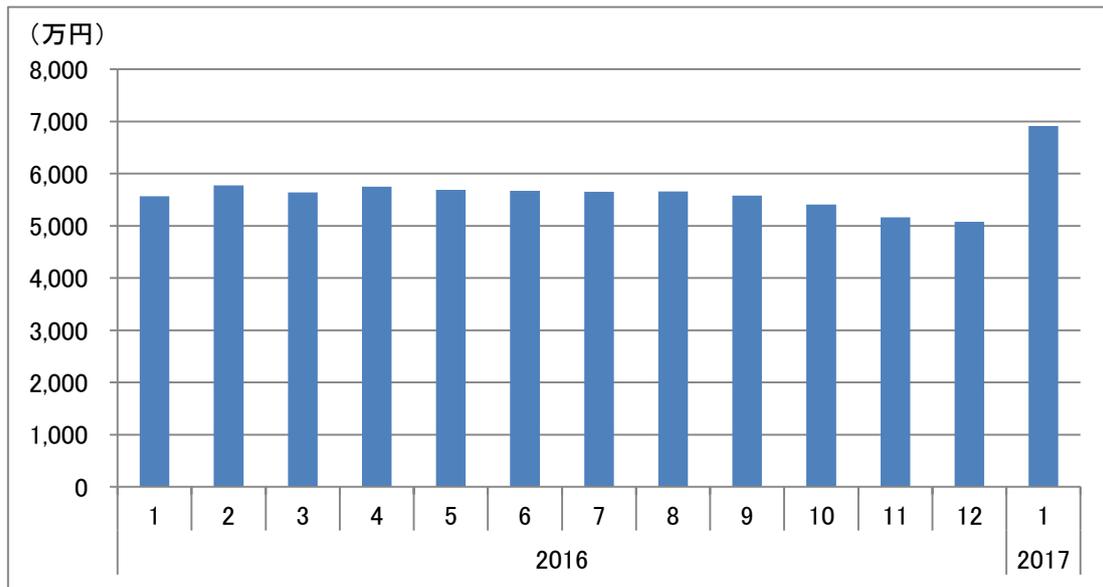
今後、不動産流通市場の取引が活発さを取り戻し、不動産流通業（住宅）の業況が改善したと実感されるためには、買い換えに伴う売買価額と新築分譲マンション価格との開差が、一般的な資金調達可能額に収まるよう、新築分譲マンション価格が下方に調整されるとともに、既存住宅価格が上方に調整されることが望まれるが、買い手の中には、売却に伴うキャピタルロスを生ずる場合が多い既存住宅の売り手層とは異なり、高額物件への価格抵抗の少ない富裕層や海外投資家が多く含まれると想定されるため、新築住宅物件全般の価格調整に結び付くかどうかは定かではない。新築マンション価額については、購買力の強い富裕層の存在に加えて、オリンピックを控えた建設需要全般の増加に伴うデマンドプル要因、建設現場を支える人手不足に起因するコストアップ要因があることも、新築物件価額の調整を遅らせる要因になると見ることができる。この様な要因が継続的に作用すると、不動産流通業(住宅)の業況改善には、なお相当の時間を要するかもしれない。次回の不動産業等業況調査の結果が注目される。

（図表3）勤労者世帯可処分所得の推移（万円：月）

2005年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
44.0	43.0	42.0	42.5	42.6	42.4	42.7

（注）総務省「家計調査報告」による。

(図表4) 首都圏新築分譲マンション戸当たり価額 (2016年1月～2017年1月)



(注) 1. 不動産経済研究所調べによる。

2. 首都圏分譲マンション売買価格の相対比較 (万円、%)

年・月	①新築分譲マンション	②既存マンション	③=②/①×100
2016.1	5570	2987	53.6
.2	5773	3045	52.7
.3	5638	3056	54.2
.4	5751	2917	50.7
.5	5692	2991	52.5
.6	5672	3016	53.2
.7	5656	2999	53.0
.8	5662	3009	53.1
.9	5578	3126	56.0
.10	5406	3136	58.0
.11	5106	3173	62.1
.12	5078	3122	61.5
2017.1	6911	3138	45.4

(注) 新築分譲は不動産経済研究所調べ、既存マンションは東日本指定流通機構調べによる。

(荒井 俊行)