

# 活況が続く中古マンション市場

## ～「売り手市場」でも売り物件は減少～

### <要旨>

コロナ禍にあっても、マンションの販売状況は新築・中古ともに好調である。しかし、そのなかで中古マンション市場では少々意外な動きが起きている。というのは、中古マンションの価格が上昇して売り手にとっては売却の好機であるにもかかわらず、売りに出される物件の減少が続いていることである。

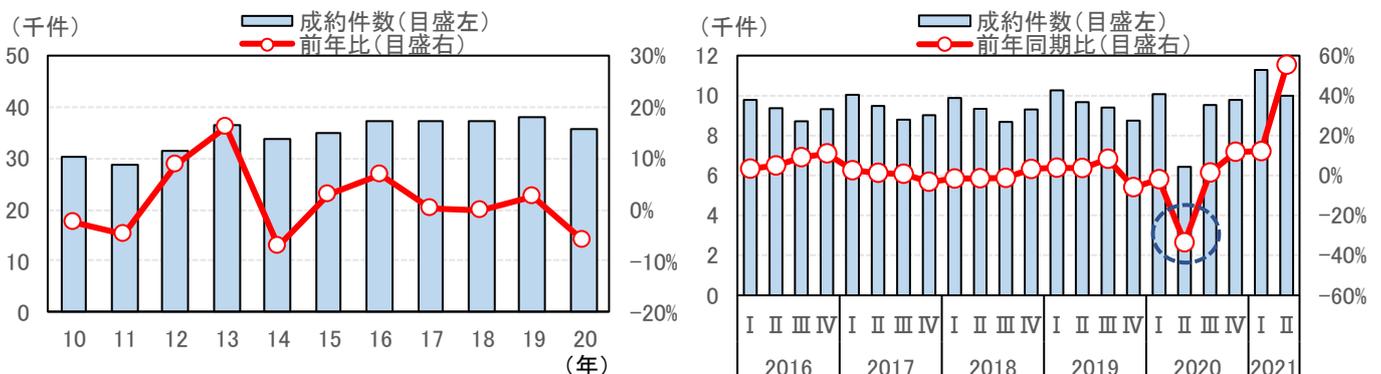
この理由として、中古マンションに比べ新築マンションの価格が大きく上昇したことや、立地による中古マンションの価格差が拡大したことで、立地や築年など条件の良い住まいへの買い替えが難しくなっていることが考えられる。

首都圏の住宅需要は、今後も堅調に推移すると見込んでいるが、地価や建築費など新築マンションの供給コストに下落の兆しはない。一次取得者などのマンション需要が、新築よりも安い中古へ向かい、中古マンションの価格も高値圏が続く可能性は高い。したがって、「より良い住まい」への買い替えが難しい状況は大きく変わらないため、「売り手市場」にあっても、中古マンションの売却物件が増加し難しい環境が続くとみている。

### 1. 中古マンションの成約件数はコロナ禍による落ち込みからいち早く回復

中古マンション市場が活況である。(公財)東日本不動産流通機構(以下、東日本レインズ<sup>1</sup>)が公表しているデータによると、首都圏(東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県)の中古マンション成約件数は、緊急事態宣言発出の影響で2020年第2四半期(4～6月)に大きく落ち込んだが、同年第3四半期には増加基調に戻り、2021年第2四半期はコロナ禍前の2019年同期を+3.2%上回る水準へ回復している(図表1)。

図表1 首都圏 中古マンション成約件数

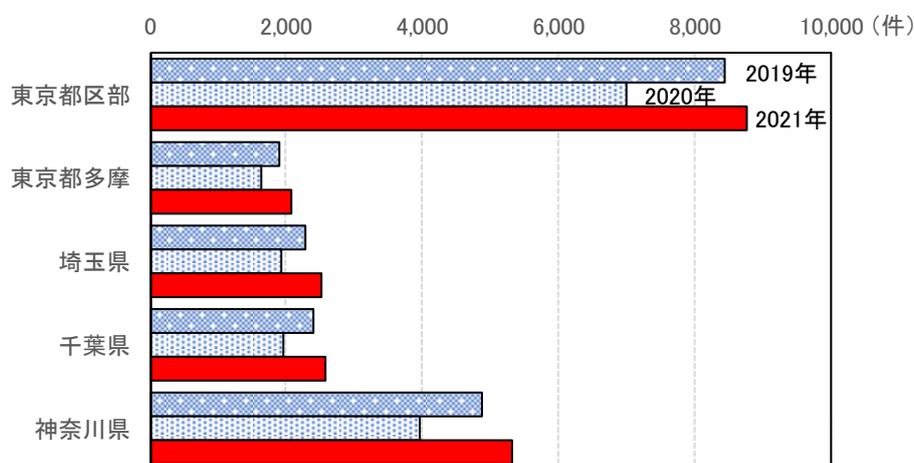


(資料)東日本不動産流通機構「REINS TOWER」

<sup>1</sup> レインズとは、Real Estate Information Network System(不動産流通標準情報システム)という、指定流通機構の会員不動産会社が不動産情報の受け取りや提供を行うシステムの略称である。東日本レインズではこのシステムに報告・登録された成約物件や新規登録物件などのデータを公表している。

一時は東京都の人口が転出超過に転じたことから、東京の住宅需要が減少するのではないかと懸念が生じたが、中古マンションの成約件数をエリア別にみると、2021年上期(1～6月)は東京都区部を含む全てのエリアで2019年上期の水準を上回っており(図表2)、中古マンションに対する需要に衰えはみられない。

図表2 首都圏エリア別 中古マンション成約件数(各年上期)



(資料) 東日本不動産流通機構「REINS TOWER」

ここで人口の動きを確認すると、確かに東京都の人口は2020年5月以降、転出超過になる月が増加したが、1～3月の転入超過数が大きく2020年累計では31千人の転入超過となった。2021年に入ってから、3月と4月を除き転出超過となっているが、1～7月累計では依然として23千人の転入超過である。首都圏全体でも同様に、転出超過となる月があるものの累計ベースでは転入超過を維持している(図表3)。

図表3 人口の転入超過数

(人)

2019年	東京都	首都圏	2020年	東京都	首都圏	2021年	東京都	首都圏
1月	3,763	6,359	1月	3,286	5,573	1月	-1,490	710
2月	4,271	7,344	2月	4,578	7,759	2月	-1,838	1,564
3月	39,556	69,438	3月	40,199	70,805	3月	27,803	57,970
4月	13,073	26,145	4月	4,532	13,055	4月	2,348	14,566
5月	4,481	7,729	5月	-1,069	1,267	5月	-661	3,884
6月	3,175	5,390	6月	1,669	4,258	6月	-583	3,106
7月	1,199	2,275	7月	-2,522	-1,459	7月	-2,964	-1,829
8月	3,648	5,757	8月	-4,514	-459	8月	-	-
9月	3,362	6,174	9月	-3,638	87	9月	-	-
10月	2,657	5,144	10月	-2,715	1,118	10月	-	-
11月	2,254	3,883	11月	-4,033	-280	11月	-	-
12月	1,543	3,145	12月	-4,648	-2,481	12月	-	-
1～12月計	82,982	148,783	1～12月計	31,125	99,243	1～7月計	22,615	79,971

(注) 網掛けは転出超過となった月を示す。

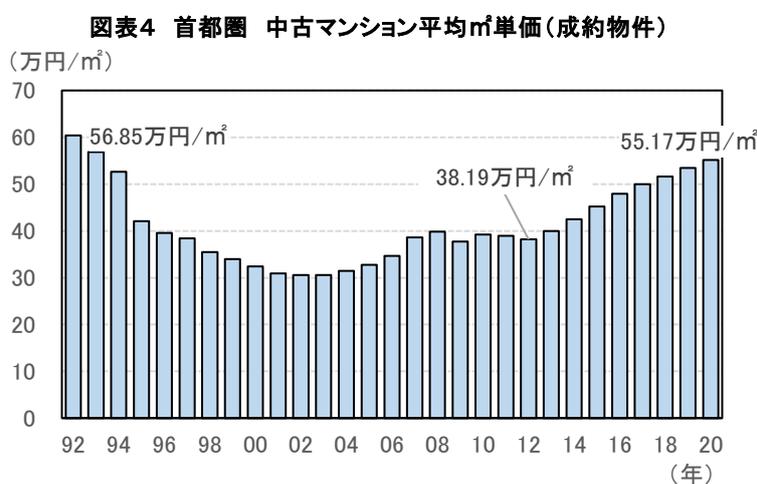
(資料) 総務省「住民基本台帳人口移動報告」

コロナ禍前の2019年に比べれば、東京都・首都圏ともに転入超過数が減少していることは事実だが、このような人口の動きを踏まえると、東京都や首都圏の住宅需要は減少に転じたわけではなく、依然増加基調が続いているとみるのが妥当であろう。

## 2. 価格はボトムから4割上昇

首都圏の中古マンション市場では、成約件数の増加だけではなく価格の上昇も続いている。平均㎡単価で価格の推移をみると、成約物件の平均㎡単価は2013年以降、上昇が継続しており、2020年には55.17万円/㎡とバブル期直後の1993年(56.85万円/㎡)に次ぐ水準となり、直近のボトムである2012年(38.19万円/㎡)からは44%の上昇となった(図表4)。

価格の上昇は2021年に入っても続いており、2021年第2四半期(4～6月期)の平均㎡単価は59.04万円/㎡と一段と高くなっている。



(資料)東日本不動産流通機構「REINS TOWER」

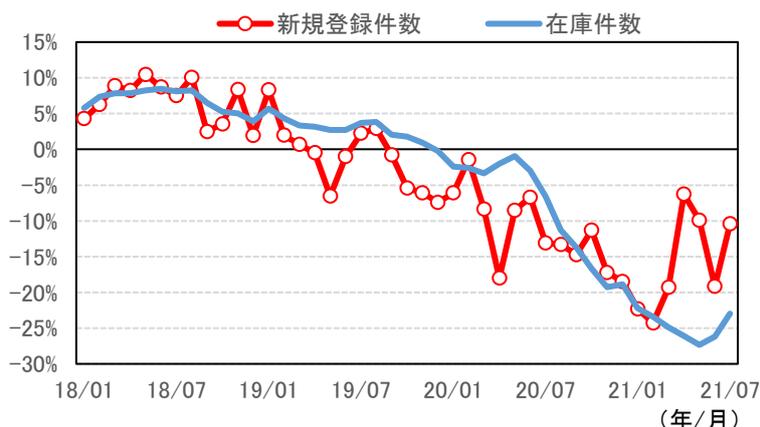
このように、中古マンション市場では価格の上昇を伴って成約件数が増加しており、価格が下落して買い易くなったから売れるようになったわけではない。中古マンション価格の上昇は、地価や建築コストの上昇を要因とする新築分譲マンションの価格上昇に引っ張られている面もあるが、堅調な需要が背景にあると考えられる。

## 3. 「売り手市場」にも関わらず売却物件は減少している

以上の成約件数や価格の動向を踏まえると、首都圏の中古マンション市場はマンションを売る側にとっては非常に売りやすい、いわば「売り手市場」と言ってもよい市場環境だが、一方では意外な現象が起きている。新規登録物件(新たな売却物件)が減少し続けているのである。

普通に考えれば、このような「売り手市場」ではマンション所有者は、売却の好機と見るので売却物件数が増加して然るべきだが、新規登録件数は減少傾向にあり在庫件数は2021年7月まで20ヶ月連続で前年同月を下回っている(次頁図表5)。

図表5 新規登録件数と在庫件数の前年同月比



(資料) 東日本不動産流通機構「REINS TOWER」

新規登録件数の減少は2019年後半から顕著になっており、2021年上期は成約件数が前年同期比+29%と増加したのに対し、新規登録件数は同比▲17%の減少と両者のトレンドは乖離が拡大している。

もちろん、過去にも同様に『成約件数増加⇔新規登録件数減少』と両者が逆のトレンドになることはあった。たとえば、リーマンショック後の2009年3月から2010年2月までの12ヶ月間は、成約件数の増加に対し新規登録件数の減少が続いていた。しかし、この時期は価格が下落していた点が現在と異なる。この時期は、リーマンショックを契機に中古マンション価格が下落に転じ、買い易くなったことで買い手側は動き始めたが、売り手側は価格が下落していることから様子見に入ったものと解釈することができよう。

それでは、価格上昇を伴って成約件数が増加している現在の局面において、なぜ売却物件数が減少しているのだろうか。更なる値上がりを期待して売却時期を先送りしているケースも一部にはあるだろうが、最も大きな理由は立地や築年などの条件が今の住まいよりも良くなる、「より良い住まい」への買い替えが困難になっていることではないかと筆者は考えている。

たとえば、所有しているマンションを売って同じエリアで新築マンションを買うケースを考えるとどうだろうか<sup>2</sup>。(株)不動産経済研究所が公表している新築分譲マンションの平均㎡単価と東日本レイズによる中古マンションの平均㎡単価(成約物件)を比較すると、東京都区部における新築と中古の㎡単価の差は、2000年には約23万円/㎡だった。2020年には2000年からの価格上昇幅が中古は約39万円/㎡だったのに対し、新築は約59万円/㎡と大きかったため、両者の差は約43万円/㎡へ拡大している(当然ながら平均㎡単価は新築>中古)。

単純に考えれば、東京都区部で70㎡の中古マンションを売って同じ広さの新築マンションに買い替える場合、必要となる追加資金は2000年には1,610万円だったのが2020年では3,010万円ということになる。つまり、中古マンション市場で所有しているマンションを売って新築マンションを買おうとすると、2000年に比べ1,400万円も多くの資金を用意しなければならず、買い替えるこ

<sup>2</sup> 以下に示す試算は、平均的なデータを用いた筆者による試算であり、実際の取引事例等に基づくものではない。

とが20年前より難しくなっている。

また、新築ではなく立地や広さなどの条件が良い中古マンションに買い替えるという選択肢も考えられる。ここでは、東京都多摩地区(市部)のマンションを売って、東京都区部の中古マンションに買い替えるケースを考えてみる。

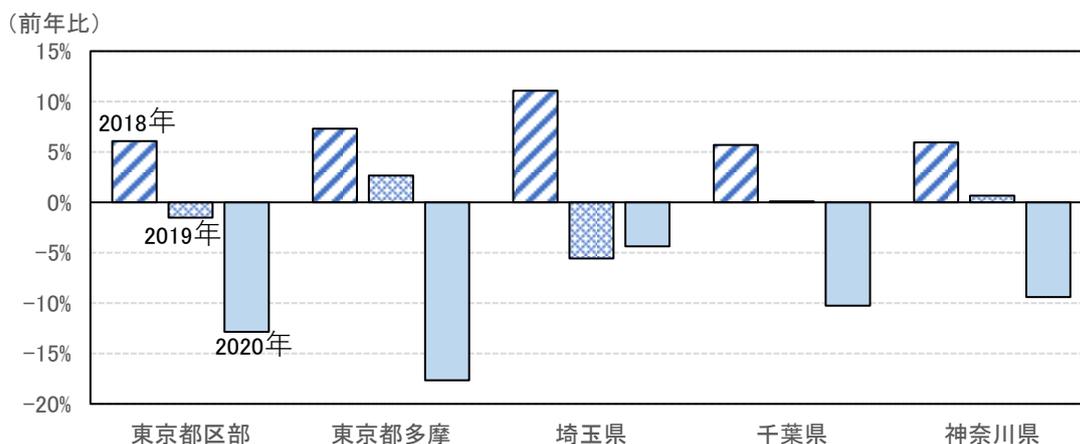
東京都区部と多摩地区の中古マンションの平均㎡単価(成約物件)を比較すると、2000年には東京都区部は多摩地区より約9万円/㎡高かったが、区部のほうが多摩地区より価格上昇幅が大きかったため、2020年にはその差は約39万円/㎡へ広がっている。多摩地区にある70㎡のマンションを売って、区部で同じ広さの中古マンションを買うには2000年には630万円の追加資金で済んでいたのが、2020年には2,730万円と2,000万円以上も余計に必要なことになる。

以上に示した試算は、単純化した極端な例かもしれないが、データ上では新築と中古の価格差や中古でも立地による価格差が拡大しているのは事実である。このような価格の動きが「より良い住まい」への買い替えを困難にしており、買い替えを見送り今の住まいに留まる層が増えていることが、中古マンション市場が「売り手市場」であるにも関わらず、売却物件が減少している理由ではないだろうか。

一方、このような立地による価格差の拡大は、東京都区部のような価格の高いエリアから郊外へ住み替えを考える層にとっては、買い替えがしやすくなったとも言えるが、新規登録件数の増減をみると、東京都区部の増減率は他のエリアと大きく変わらない水準である(図表6)。

テレワーク拡大により、郊外の広い家へ住み替えを考える層が増えていると言われていたが、そのために東京都区部のマンションを売る動きは、今のところ一部に留まっていると推測される。

図表6 新規登録件数の増減率(前年比)



(資料) 東日本不動産流通機構「REINS TOWER」

#### 4. マンション価格は高止まりし中古マンションの売却物件が増え難い環境が続く

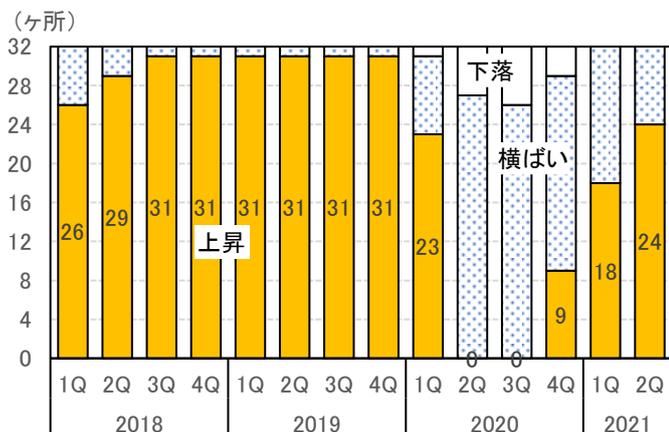
足元でも地価や建築費といったマンションの供給コストは下落しておらず、マンションの買い替えを難しくしている価格の上昇は今のところ収まる気配がない。

国土交通省が四半期ごとに公表している「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価

LOOK レポート～」によると、2021年第2四半期(7月1日時点)は全国32ヶ所の住宅系地区のうち24ヶ所が3ヶ月前に比べ地価が上昇した(図表7)。同報告によると、首都圏の住宅系地区の地価上昇要因として「デベロッパーによるマンション開発素地需要」が挙げられている。

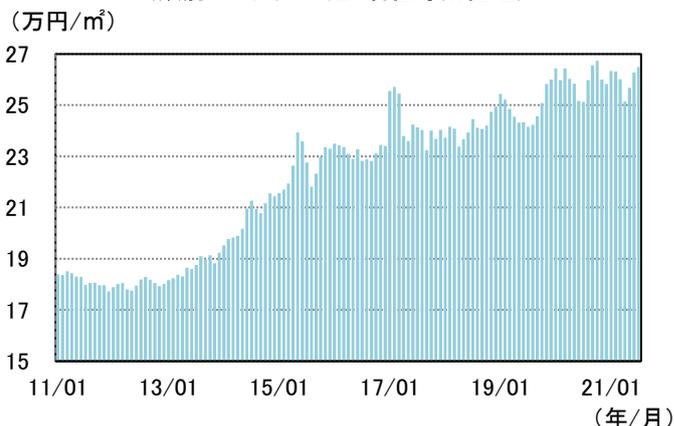
建築費についても、国土交通省「建築着工統計」からマンションの着工単価を推計すると、着工単価は2012年のボトムから4割上昇しており、足元でも高止まりが続いている(図表8)。

図表7 住宅系地区の地価推移



(資料)国土交通省「地価 LOOK レポート」

図表8 建築着工単価(3ヶ月移動平均)  
(鉄筋コンクリート造・居住専用住宅)



(注)着工単価は工事費予定額÷床面積で推計

(資料)国土交通省「建築着工統計」

首都圏の住宅需要全般については、①首都圏への人口流入は続いていること、②今後も低金利が続く住宅ローンを借りやすい環境が続くとみられること、③在宅勤務の拡大により賃貸住宅からマンションを含む持家への住み替えを検討する層が増えていること、などから引き続き堅調に推移するとみられる。

そのような中、新築分譲マンションは供給コストの高止まりから価格は下がらず、一次取得者などのマンション需要が、新築よりも安い中古マンションへ向かい、中古マンションの価格も高値圏が続く可能性が高い。したがって、「より良い住まい」への買い替えが困難な状況は大きく変わらないため、中古マンションの売却物件数が増加し難い環境が続くとみている。

ただし、報道等によれば、2022年度の税制改正で住宅ローン減税の制度が見直されると伝えられている<sup>3</sup>。見直しの内容次第だが、減税額が大きく縮小するような改正となれば、改正後に新築・中古を問わずマンションなどの住宅取得意欲が鈍化する懸念があり、税制改正の行方についても注目している。

(調査部 不動産調査チーム 小林 俊二 : Kobayashi\_Shunji@smtb.jp)

<sup>3</sup> 住宅ローン減税の控除率1%より低い金利で住宅ローンを借りた場合、住宅ローン減税による控除額が支払金利を上回ってしまう、いわゆる「逆ザヤ問題」が問題視されているもの。

※ 調査月報に掲載している内容は作成時点で入手可能なデータに基づき経済・金融情報を提供するものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。また、執筆者個人の見解であり、当社の公式見解を示すものではありません。