

中古マンション市場の動向について

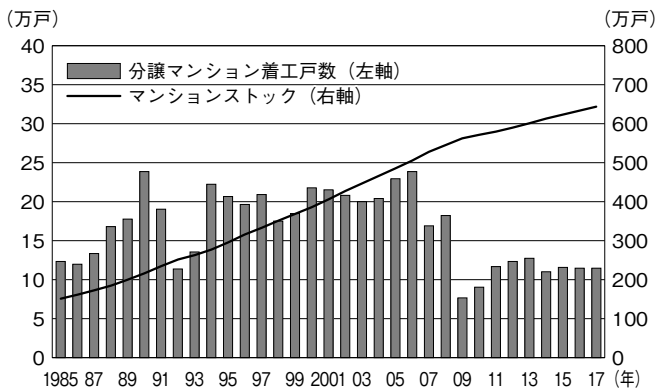
大臣官房総合政策課 調査員 葭中 孝 / 村田 亮

本稿では、近年成約戸数が増加している中古マンション市場の現状と先行きについて考察した。

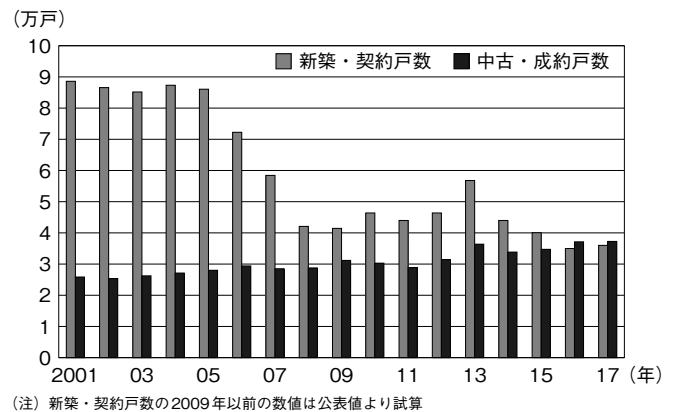
マンション市場の現状

- ・2008年のリーマンショックを契機に、分譲マンション着工戸数の水準は低下し、以後現在に至るまで概ね横ばいで推移している。一方、マンションのストックは、建替えなどが容易ではないため、増加の一途を辿っている（図表1）。
- ・ストックの積み上がりに対応するように中古マンションの成約件数は緩やかに増加しており、首都圏では2016年以降、中古マンション成約戸数が新築マンション契約戸数を上回っている（図表2）。

図表1 分譲マンション着工戸数とストックの推移



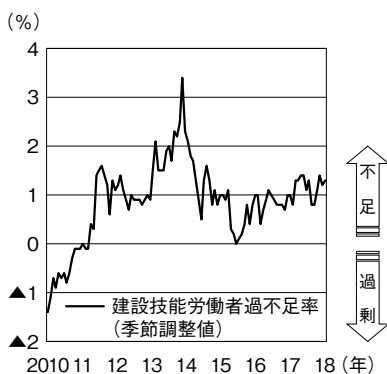
図表2 首都圏マンションの新築・中古別契約（成約）戸数



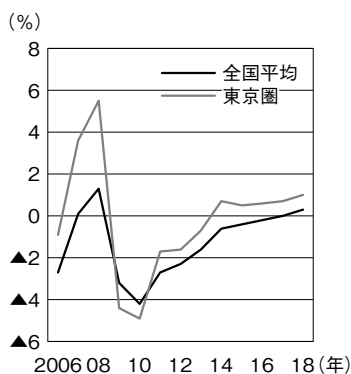
新築マンション契約戸数減少の背景

- ・新築マンション着工戸数の水準が低下した一因として、デベロッパーの戦略が「数から質へ」転換したことが指摘されている。業界内の人手不足を受けた建設業の供給制約やマンション建設に適した土地の地価上昇に伴う取得難化がマンション供給の下押し圧力となる中、デベロッパーは利益を維持するために、より利幅の大きい高価格帯の案件に注力するようになったと考えられる（図表3、4）。
- ・首都圏新築マンションの発売戸数を価格帯別で見ると、5,000万円以下の戸数が減少する一方で、5,000万円超の戸数が増加しており、2017年においては全体の5割超を占めている（図表5）。一般的なサラリーマンでは取得しにくい水準まで価格が高騰したことが、契約戸数の低下につながっていると指摘されている。

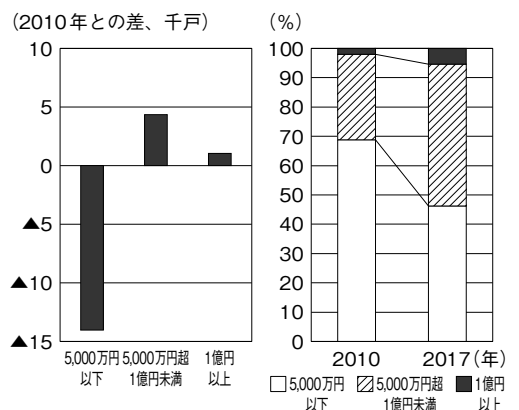
図表3 建設技能労働者過不足率



図表4 地価変動率の推移



図表5 発売戸数の価格帯別内訳 (2010年・2017年首都圏)



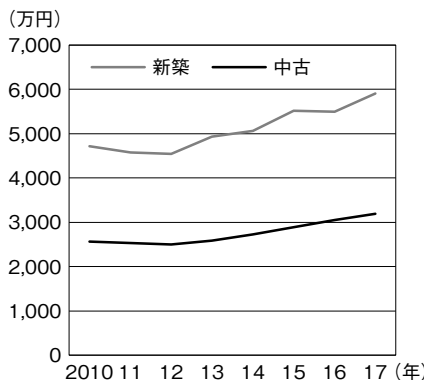
中古マンションを取り巻く環境の変化

- ・2000年代に入り、「ストック重視」への方針転換が打ち出されたことをきっかけに、品質・価格情報公開制度等、既存住宅市場の環境が整備された（図表6）。
- ・また、骨組みだけを残して内部を大幅に改修する「スケルトンリフォーム」に代表されるリノベーション技術の向上により、新築物件と遜色ない物件の提供が可能となっている。中古マンションの価格は新築と比較すると半額程度の価格であり、リノベーション価格を含めても、新築より割安で取得できる（図表7）。
- ・消費者の住宅所有に関する志向において、「新築・中古どちらでもよい」と答えた人の割合が増加していることから、上記の環境整備、技術向上により消費者マインドが変化しつつあることが窺える（図表8）。

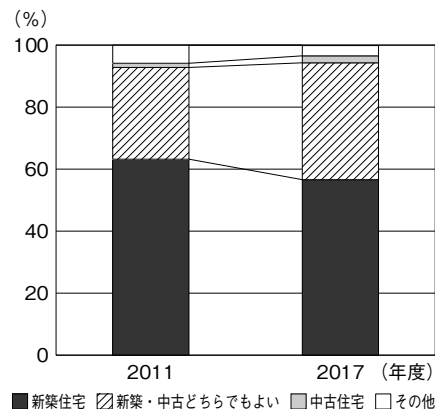
図表6 既存住宅をめぐる制度・環境の変遷

時期	内容
2006年	社会資本としての「ストック重視」を理念として掲げた「住生活基本法」が制定
2008年	中古住宅の適切な市場形成を目指し、大手住宅メーカー9社は「優良ストック住宅推進協議会」を設立
2011年	「住生活基本法」に基づいた「住生活基本計画」を立案
2012年以降	「日本再興戦略」で「中古住宅・リフォーム市場の倍増」を政策目標に掲げ、具体的施策が始動 ⇒不動産の評価基準の整備や長期優良住宅化のための基準等の整備を行うことで、居住面の環境整備を促進。

図表7 首都圏マンション平均発売価格推移



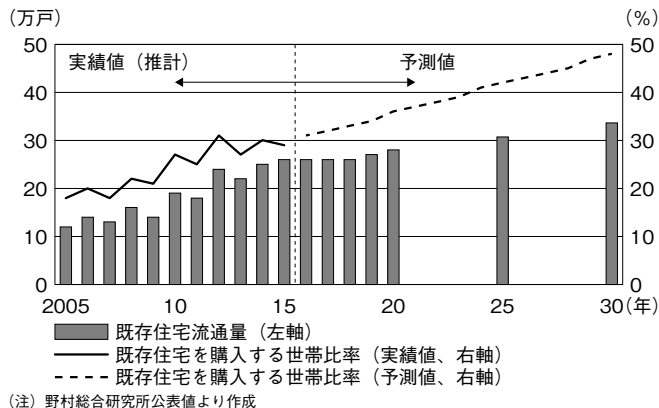
図表8 住宅所有に関する志向の変化



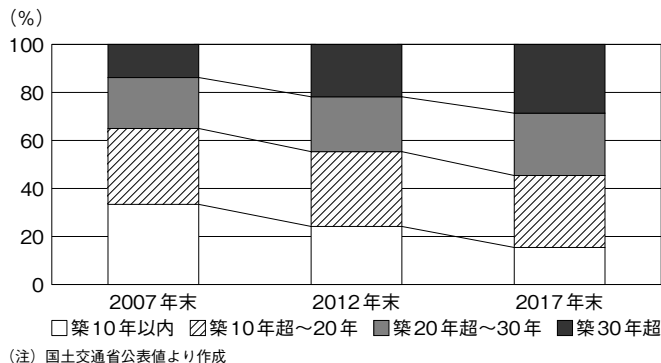
中古マンション市場の今後の展望・課題

- ・中古マンションを含む既存住宅を選択肢として選ぶ世帯比率は伸びており、今後もその傾向が続き、流通量も増加していくことが予測されている（図表9）。
- ・一方、ストックの内訳をみると、新築マンション供給の水準が低下している中、築年数20年以上の割合は年々増加しており、今後、中古マンション市場においてバブル期以降に建設された老朽化マンションの流通量が急増することが懸念されている。（図表10）。
- ・老朽化マンション増加の裏には、大規模修繕等の合意形成を図ることが難しいといった管理体制における問題もある。このような問題に対応するためにも、適切な維持管理や計画的な修繕を促進する制度の構築や更なるリノベーション技術向上など、長期使用可能な質の高いマンションの整備、普及に向けた取組みがますます推進されることを期待したい。

図表9 既存住宅流通量の予測



図表10 ストックの築年数別比率



(出所) 国土交通省「住宅着工統計」、「分譲マンションストック戸数」、「建設労働需給調査結果」、「地価公示」、「住生活基本法」、「住生活基本計画（全国計画）」、「土地問題に関する国民の意識調査」、東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」、「REINS TOPIC」、不動産経済研究所「首都圏マンション市場の動向」、一般社団法人優良ストック住宅推進協議会HP、首相官邸HP「日本再興戦略（2013年）」、総務省「国勢調査」、「人口推計」、「住宅・土地統計調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」、野村総合研究所HP「2030年の既存住宅流通量は34万戸に増加」（2016年6月7日発表）

(注) 文中、意見に関する部分は全て筆者の私見である。