

## マンション市況の現状と今後の展望



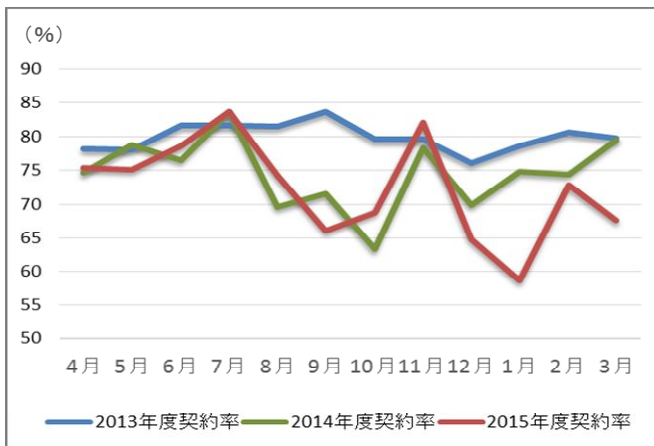
<発信元>  
〒100-0005

山田不動産コンサルティング株式会社 (YRC)  
東京都千代田区丸の内1-8-1 丸の内トラストタワーN館10階  
Tel:03-6212-2530 Fax:03-6212-2532  
《<http://www.y-rc.co.jp> e-mail:info@y-rc.co.jp》

文：宮尾 啓子

現在、新築マンションの売れ行きが鈍っています。2016年1月の契約率は58.6%、売れ行きの不調のボーダーラインである70%を大きく下回りました。2016年2月の契約率は72.9%と持ち直したものの、3月は67.6%と再び70%を下回っています(図表1参照)。

図表1 首都圏における新築マンション契約率の推移



出所：不動産経済研究所

### マンション市況、不調の要因は？

なぜ今、マンションは売れないのでしょうか。

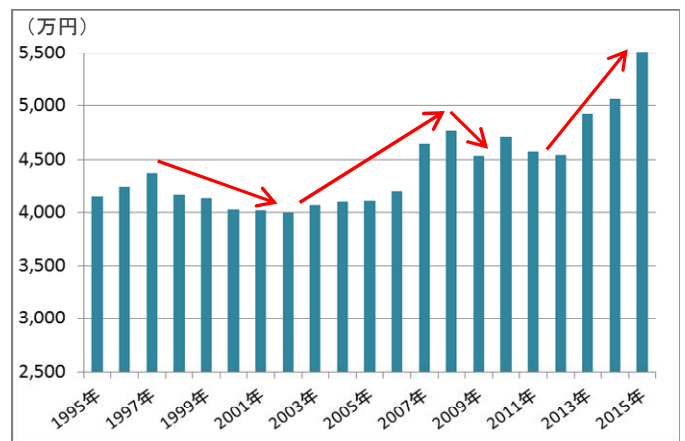
主な要因は販売価格の高騰です(図表2参照)。2015年度の平均価格は5,617万円、2014年9月のイマドキ・レポートVol.13「首都圏のマンション市況はどうか？」で、マンション市場に不調の兆しが出ていることを取り上げましたが、その後も価格は上昇し続けています。高騰している建築コストが販売価格に転嫁されているため、今のところ価格が下がる気配は感じられません。この高騰した価格水準は消費者の購買力を超えており、「マンションは買いたいが、今は高いから様子を見ている」という声

をよく耳にします。

もう一つ不調の要因として、マンション業界への不信が挙げられます。昨今発生した杭打ちデータ改ざんによるマンション斜傾問題や、基礎の鉄筋切断問題など、目に見えない部分の欠陥は、消費者の信頼を大きく裏切ることになりました。ずさんな施工がマンション業界全体への信頼を揺るがしている可能性が考えられます。

一方で、住宅需要の増加につながる要因もないことはありません。マイナス金利の導入と消費税増税による駆け込み需要です。どの様な影響が考えられるでしょうか。

図表2 首都圏新築マンションの価格の推移



出所：不動産経済研究所

### マイナス金利がもたらす影響は？

日銀は、2016年1月にマイナス金利の導入を発表しました。日銀の当座預金の金利をマイナスにするもので、金融機関は日銀に預けても金利が付かぬどころか、逆に損となりますので、日銀に預けておくより市中にお金を回したほうが良い、つまり融資

を積極的にしたほうが良い、となります。そこが日銀の狙いです。住宅ローン等の金利がマイナスになる訳ではありませんが、負担金利が下がればその分購入可能額が上がりますし、融資が積極的に行われるとあれば、住宅需要の増加に好影響と言えます。但し、そもそも低金利が続いている現状において、影響は限定的と思われる。

### 消費税 10%の影響は？

2017年4月に消費税が8%から10%に引き上げられる予定になっています（再度延期される可能性が出ておりますが）。新築住宅の場合、契約から引渡しまでに時間が掛かるため、経過措置として増税の半年前（2017年4月増税の場合は2016年9月末）までに売買契約を締結すれば、10%に増税された以後の引渡しであっても8%の税率が適用されます。住宅の消費税は消費者にとって大きな負担となりますので、なるべくなら少しでも安い税率のうちに購入したいと考えるのが消費者の心理です。前回2014年4月の増税時は、図表3のとおり2013年に駆け込み需要がありました。今回も前回同様のことが考えられます。

とはいえ、不動産は高い買い物。2%の増税のために慌てて購入するよりも、10%に増税後市場が落ち着いてから指し値をして購入した方が“お得”との考え方もあります。

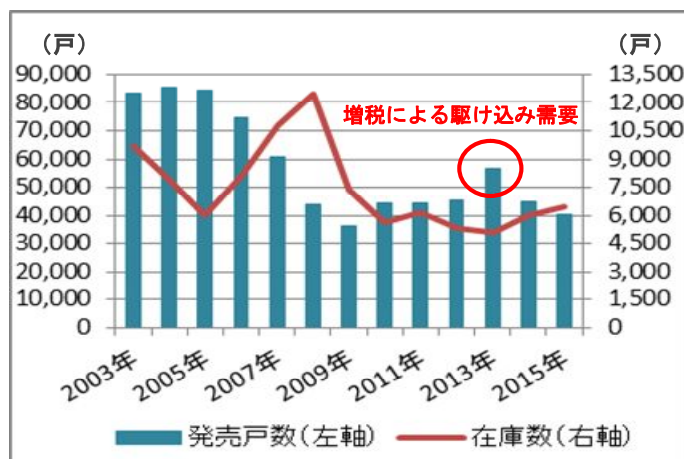
### 今後のマンション市況は？

今後、マンション市況はなるのでしょうか。図表3を見ると、2005年頃からマンションの在庫が急激に増加、それに対して販売戸数は減少しており、マンションの売れ行きが鈍化したのが分かります。この頃、経営困難に陥ったマンションデベロッパーも多く、特に新興系のマンションデベロッパーが相当数淘汰されました。結果として、リーマン・ショック以降、販売戸数も在庫数もある程度の適正水準を保って比較的緩やかに推移している様に見えます。世帯数の推移を見てみると（図表4）、平均世帯人員は既に減少、世帯数も今後減少に向かいます。絶対的な需要が減ることで、今後更に供給量は抑えられると考えます。

今後、マンション価格は二極化すると考えます。マイナス金利政策により、引き続き不動産に投資マネーが集まり、土地が下落しにくい状況は続くことが想定されますし、建築コストは今のところ下がる要素が見当たりません。特に、希少価値が高い都心の一等地のマンション等は、富裕層や投資家から一定の需要があるため、今後も引き続き高い価格水準で推移すると考えます。一方で、一次取得者においては、数年前から都心回帰の動きがありましたが、マンション価格が高騰している今、再び手の届く価格帯の郊外のマンションへ向かうことが想定されず。消費税の増税等、その時々の特ピックによって、多少の変化はあるものの、長期的に見るとマンション市場は縮小に向かうのではないのでしょうか。

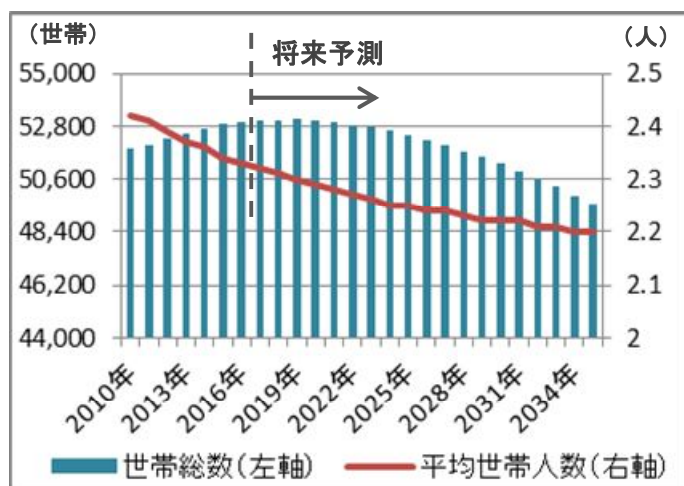
投資に先立って、今後のトレンドを長期的に捉えることが重要です。

図表3 首都圏新築マンションの新規販売戸数・年末在庫数



出所：不動産経済研究所

図表4 世帯数と平均世帯人員の推計



出所：国立社会保障・人口問題研究所