

第4章 中古マンション市場の状況

本章では中古マンション市場の動向を把握すると共に、中古マンション流通量が今後大幅に変動する可能性、及びその変動が新築分譲マンション市場に与える影響について考察する。

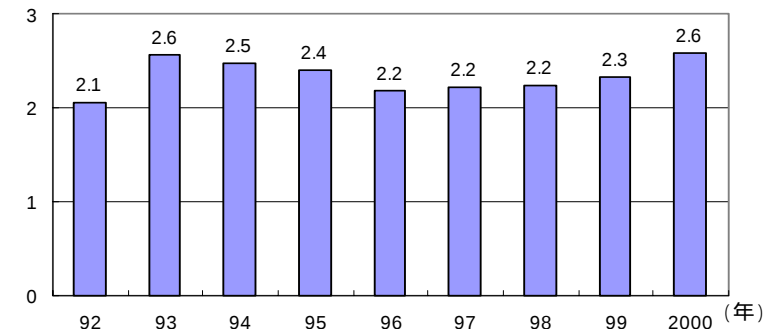
1. 首都圏中古マンションのマーケット規模

中古マンションの流通量
は年間約5万戸

住宅を取得する際の重要な選択肢の一つに中古物件がある。しかし、中古物件は不動産会社を通さない相対取引も多く、正確な量の把握はきわめて困難である。

(財)東日本不動産流通機構のデータによれば、中古マンションの年間成約件数は、92年以降、2.1～2.6万戸のレンジで推移している【図表4-1】。同財団のカバー率が約50%とされていることから、このデータの2倍程度が首都圏中古マンションの年間売買量だと仮定すると、首都圏中古マンションのマーケット規模は、約5万戸（首都圏マンションのストック量の約3%）程度であると推定される。

【図表4-1】首都圏中古マンションの売買成約件数の推移
(万件)



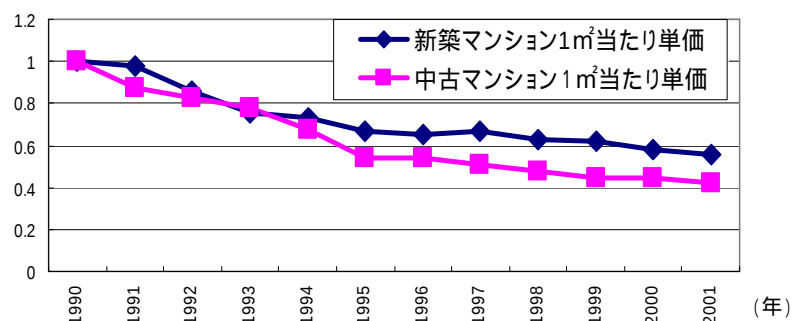
(出所)東日本不動産取引流通機構「季刊マーケットウォッチ」よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

2. 中古マンションの価格動向

売却価格は新築価格に
リンク

中古マンションの特徴の一つは「売買価格が、売却時点における新築物件の価格の影響を受けやすい」ことである。東日本不動産取引流通機構における成約物件の1㎡当たり単価と新築マンションの1㎡当たり単価を比較すると、ほぼ同様の動きとなっている【図表4-2】。売却物件は、取得時期によって取得価格は様々であるはずであり、売却サイド(売主)は、その価格を基準に売ろうとするが、実際に成約に至った価格は新築物件の価格が基準となっていることを示している。

【図表4-2】中古マンションと新築マンションの1㎡当たり単価の推移
(1990年 = 1)



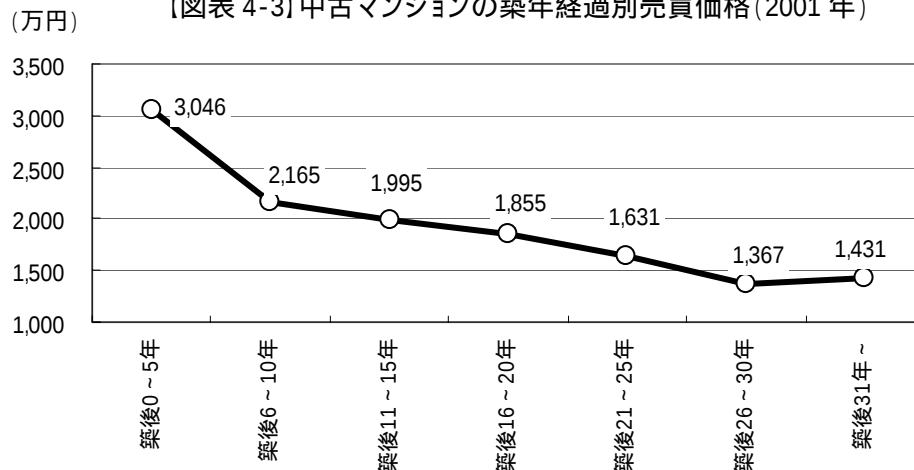
(出所)東日本不動産取引流通機構「季刊マーケットウォッチ」よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

売却価格は築年数に比例して低減

第二の特徴は、「古いほど価格が低い」ことである。これも先ほどの例と同じく、取得時期によって取得価格は違うはずであるが、売却時には築年が経過するほど価格が下がるという形になっている。

ただし、【図表 4-3】については、築後 31 年以上の物件の売却価格が築後 26～30 年の物件と比べて価格がやや高めという結果になっている。これは、築後 31 年以上の古い物件については、古くてもある程度高値で取引されるような、管理の状況がよく、かつ良好な立地にある物件が売買の中心であるためと考えられる。

【図表 4-3】中古マンションの築年経過別売買価格(2001 年)



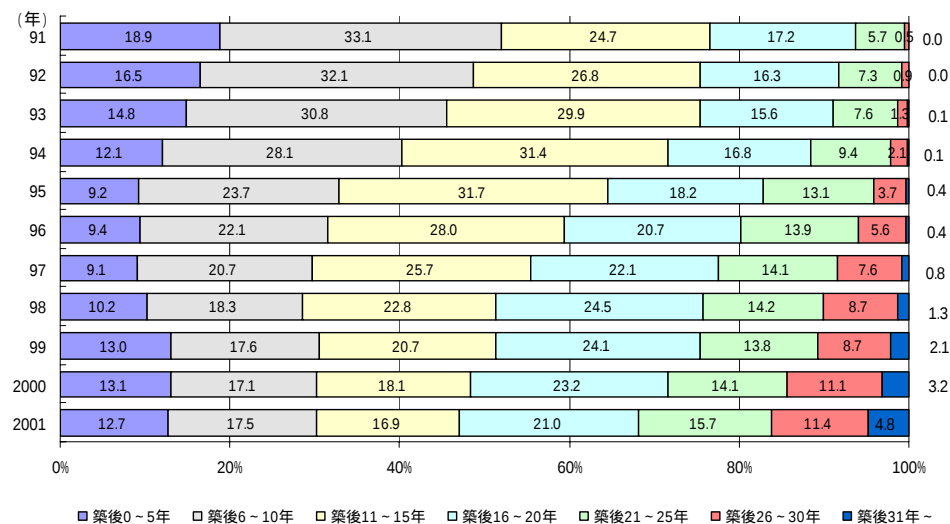
(出所)東日本不動産取引流通機構「季刊マーケットウォッチ」よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

3. 中古マンションの流通量

築年数別では古いものの取引が増加

次に、中古マンション成約数の築年別の構成比の推移を見ると、最近の傾向として、築年数の古いものの取引量が増加している【図表 4-4】。90 年代初頭では中古物件取引量の 5 割以上を占めていた築後 10 年以下の築浅物件の取引割合が、3 割程度にまで減少し、築後 16 年以上という比較的古い物件の割合が 2 割強から 5 割以上にまで増加している。これらは、新築物件の供給によりストックが積み上がったことを勘案しても、それを上回るウェイトのシフトが起っていることを示している。

【図表 4-4】首都圏中古マンションの成約数の築年別構成の推移



(出所) 東日本不動産取引流通機構「季刊マーケットウォッチ」よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

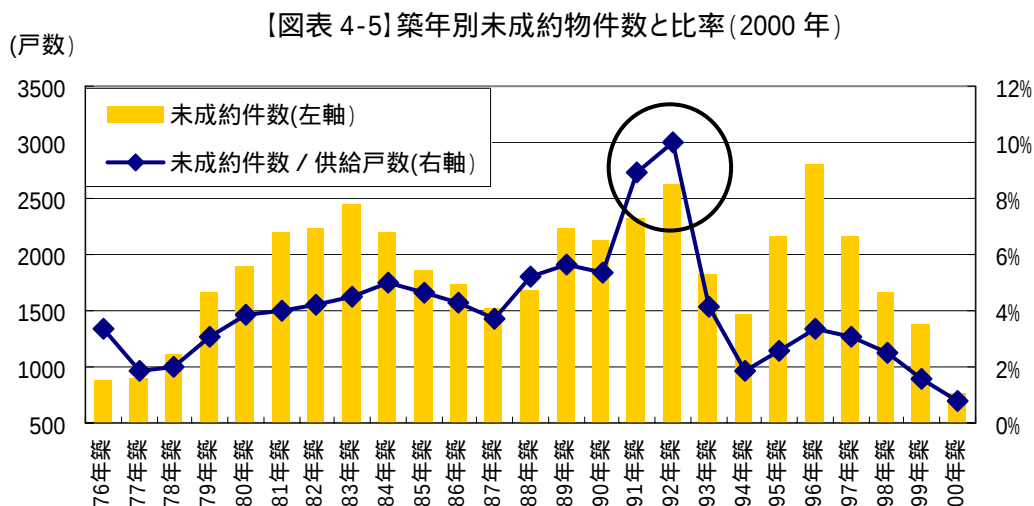
築浅中古物件は新築物件と競合

要因の一つは、最近の新築マンションの価格下落の影響による取得者層の変化と思われる。性能の良い新築マンションが安価で供給されている現状では、新築物件購入可能な世帯が増加しているため、築浅でそれほど値の落ちていない中古物件を買うよりは新築を選ぶという層が増加していると考えられる。そして、相当値下がりした古い物件を、従来保有をあきらめていたような一次取得者、あるいは低所得者層が購入するという構図がある。

「売りやすさ」、「売りにくさ」が中古市場の重要ファクター

しかし、築年数の古い物件のウェイトの上昇には、もう一つ別の要因があると考えられる。それは、中古マンション売却サイドの、所有物件の「売りやすさ」「売りにくさ」という点である。

【図表 4-5】は、2000 年に東日本不動産取引流通機構に登録された中古マンションにおける未成約物件(登録されながら売買が成立しなかった物件)の築年別件数と、首都圏新築マンション供給量に対する比率である。



(出所) 東日本不動産取引流通機構「季刊マーケットウォッチ」よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

「売りにくい」91、92 年築の物件

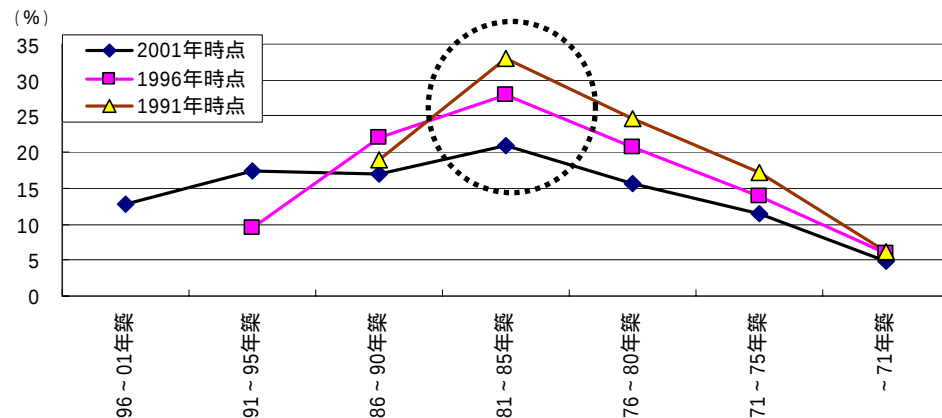
これをみると、バブル直後の91、92年に販売されたマンションについては、未成約の件数・比率ともに突出して高い。この年代に建てられた物件は、中古物件売却サイドから見て、「売りにくい築年帯」物件であるということが類推できる。また、中古物件仲介業者に対するヒアリングにおいてもそうした声が多かった。

「売しやすい」81～85 年築の物件が市場を牽引

一方、築年数別の取引シェアの推移を5年毎にみると、81～85年に建築された物件の取引シェアが、どの時点でも常に一番高い【図表 4-6】。年々減少傾向にあるとはいえ、この年代に建築されたものが常に取引量のピークとなっており、この年代に建築された物件は「売しやすい築年帯」物件であるということが出来よう。

この「売しやすい築年帯」である81～85年築の物件が、築年数の古いものの取引量を押し上げているものと考えられる。この点が、中古市場の趨勢を見極める上で重要なポイントと考えられる。

【図表 4-6】首都圏マンションの築年帯別取引シェアの変化



(出所) 東日本不動産取引流通機構「季刊マーケットウォッチ」よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

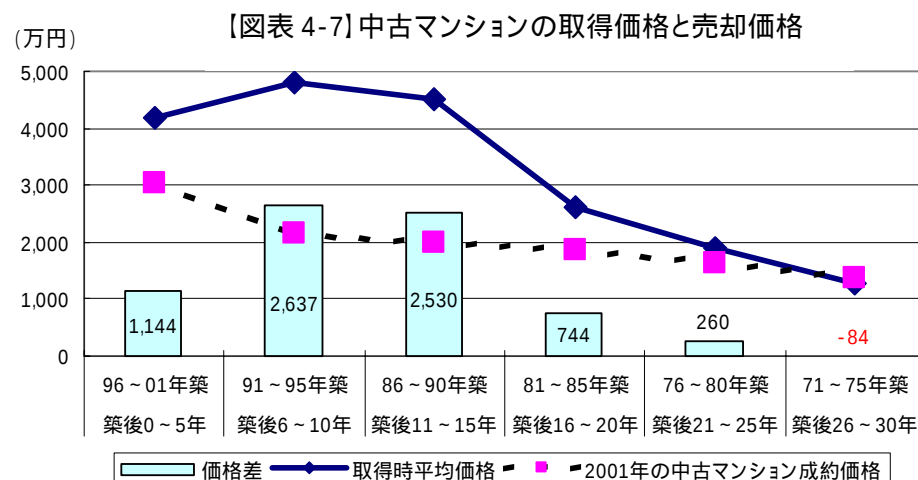
4. 中古マンションの「売やすさ」、「売りにくさ」が生じる要因

「売やすさ」、「売りにくさ」は取得時と売却時の価格差に起因

「売やすい築年帯」、「売りにくい築年帯」の差は、取得時価格と売却時価格の価格差から生じる住宅ローン残債の多寡により発生していると考えられる。

マンション保有者はたいていの場合、マンション購入時にローンを組んでいるが、高額なマンションを購入した場合には、多額の住宅ローンを組んでいるにもかかわらず、中古物件の売却価格が低下しているため、売却時にも住宅ローン債務が残ってしまう可能性が高い。

新築マンションの取得価格と現在の中古マンション売却価格の差を見ると、86～95年に建築された物件の価格差は、2,000万円以上にもなるのに対して、81～85年建築の物件については、1,000万円以下の価格差にとどまっている【図表 4-7】。



(出所) 東日本不動産取引流通機構「季刊マーケットウォッチ」よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

次に、築年帯別の取得時の平均価格と2001年の中古マンション成約価格、及びローン残高から、中古物件を売却時の価格とローン残高の差を算出したものが、【図表 4-8】⁹である。

⁹ 取得時の新築マンション平均価格から平均貯蓄額を差し引き、その差額を30年で均等返済すると仮定して、2000年時点の推定ローン残高を算出。

【図表 4-8】築年帯別の中古売却額とローン残高試算

(万円)

	取得価格	中古物件価格(A)	推定ローン残高(B)	平均返済年数	A-B
96～00年築 (築後0～5年)	4,190	3,046	3,218	2.5	-172
91～95年築 (築後6～10年)	4,802	2,165	3,063	7.5	-898
86～90年築 (築後11～15年)	4,525	1,995	2,305	12.5	-310
81～85年築 (築後16～20年)	2,599	1,855	918	17.5	937
76～80年築 (築後21～25年)	1,891	1,631	396	22.5	1,235
71～75年築 (築後26～30年)	1,283	1,367	99	27.5	1,269

(出所) 東日本不動産取引流通機構「季刊マーケットウォッチ」等よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

バブル期のマンションにおける、過大なローン債務

この試算によれば、91～95年築の物件においてローン残高と売却価格の差額が最大となっている。先ほどの【図表 4-5】において、91、92 年が最も「売りにくい築年帯」であった理由はここにある。

中古価格と取得時価格の差額ではバブル期の 85～90 年という築年帯も、91～95 年と同程度に大きいものの、91～95 年取得層は、取得時点が新しいため、85～90 年帯に比べて、ローンの返済が進んでおらず、売却時の差額が大きくなり、売却が困難になっているものと考えられる。

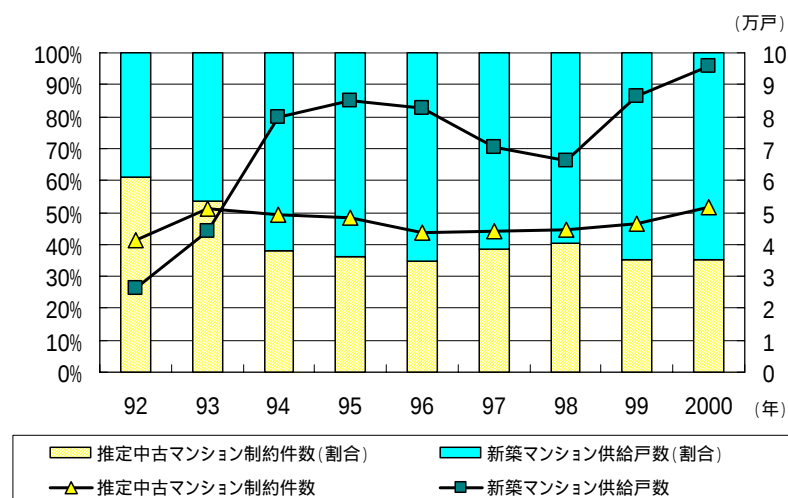
5. 首都圏中古マンション市場の新築マンション市場に与える影響

では、首都圏における中古マンションの流通量が、新築マンション市場に与える影響についてはどう考えれば良いか。

新築マンション供給数の影響を受けにくい中古マンション取引量

中古マンション年間売買量と、年間の新規供給量とを比較したものが【図表 4-9】である。バブル後のまだマンション価格が高く、かつ新築マンション供給量が激減した時期も、最近のマンション価格が下がり、新築マンション供給量が倍増している時期も、中古マンションの取引量に顕著な変化が見られない。

【図表 4-9】新築及び中古マンションの流通量と比率の推移

(出所) 東日本不動産取引流通機構「季刊マーケットウォッチ」¹⁰等よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

¹⁰ 東日本不動産取引流通機構の設立が 91 年であるため、91 年以前の中古取引量を推定することは困難。

購入可能層の増減と新築志向の増減が相殺され取引量は一定のレンジに

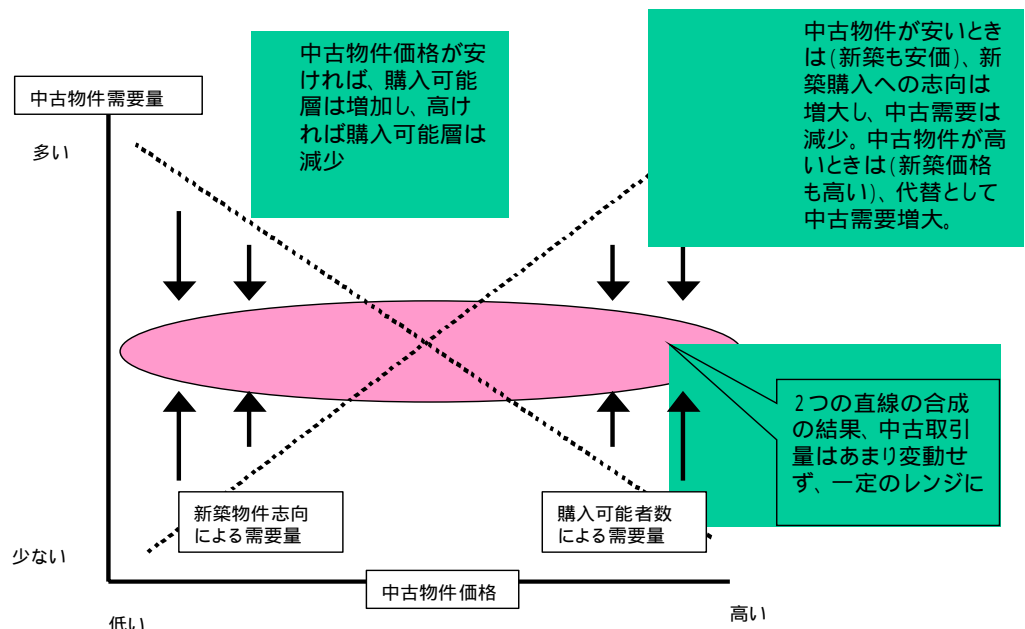
これは、中古物件の流通量（需要量）に[図表 4-10]のような関係が成り立っているからではないかと推測される。

すなわち、中古マンション価格が安価なときは、中古マンションを購入可能な層は増加するが、新築マンションも安価であるため、いまだに新築への志向の強い日本では、新築需要がより増大する。このため、中古マンションが安価なときは、中古マンションは買いやすいものの、新築志向が高まり相殺され、中古流通量はそれほど増加しない。

逆に、中古マンション価格が高価なときは、中古マンションの購入可能な層は減少するものの、新築がより高価であるため（新築マンション供給量は減少）、代替需要として中古マンション需要は増加する。このため、中古マンションが高価なときは、中古マンションは買いにくいものの、新築をあきらめた層が中古需要に向かうため、中古流通量はそれほど減少しない。

このように、購入可能層と新築志向の増減が逆の動きをすることにより、中古流通量は一定のレンジとなっていたものと考えられる。

【図表 4-10】中古物件需要量と中古価格の関係



(出所)みずほコーポレート銀行産業調査部作成

今後も、中古マンションから新築マンションへの需要は1万戸程度

以上を勘案すれば、今後の中古マンション取引量は、購入可能層の増減と新築志向の増減が相殺されるため、大きな流通量の変動は見込みがたいこと、バブル期取得者の売却損が解消されるまでは売却希望者の大幅な増加も見込みがたいこと、等から、中期的には現状程度の流通量で推移すると考えられる。

統計的なデータに乏しいため、ヒアリングに基づく類推の域を出ないものの、中古マンションを売却して新築マンションを購入する割合は2割程度であり、現状では中古マンションから新築マンションへの需要は1万戸程度と推測される。

この水準が経済情勢の変化によって大きく増減し、新築マンション需要量に影響を与える可能性は当面小さいと推測される。