

2020年のマンション市場と今後の動向

今マンションは買うべきなのか



金融研究部 准主任研究員 渡邊 布味子
fwatanabe@nli-research.co.jp

※ 本稿は2021年2月26日発行「基礎研レポート」
を加筆・修正したものである。

1—はじめに

2020年のマンション市場はコロナ禍により大きく影響を受けた。5月から6月にかけては、緊急事態宣言中のモデルルームの閉鎖や、移動自粛により販売活動が停滞し、販売戸数は大きく減少した。また、その後コロナ禍がもたらした生活の変化は、人々の住宅に対する認識に影響を与え続けている。

一方で、マンション価格は依然として高値水準にある。マンションを買いたい人は、今買うべきなのだろうか。

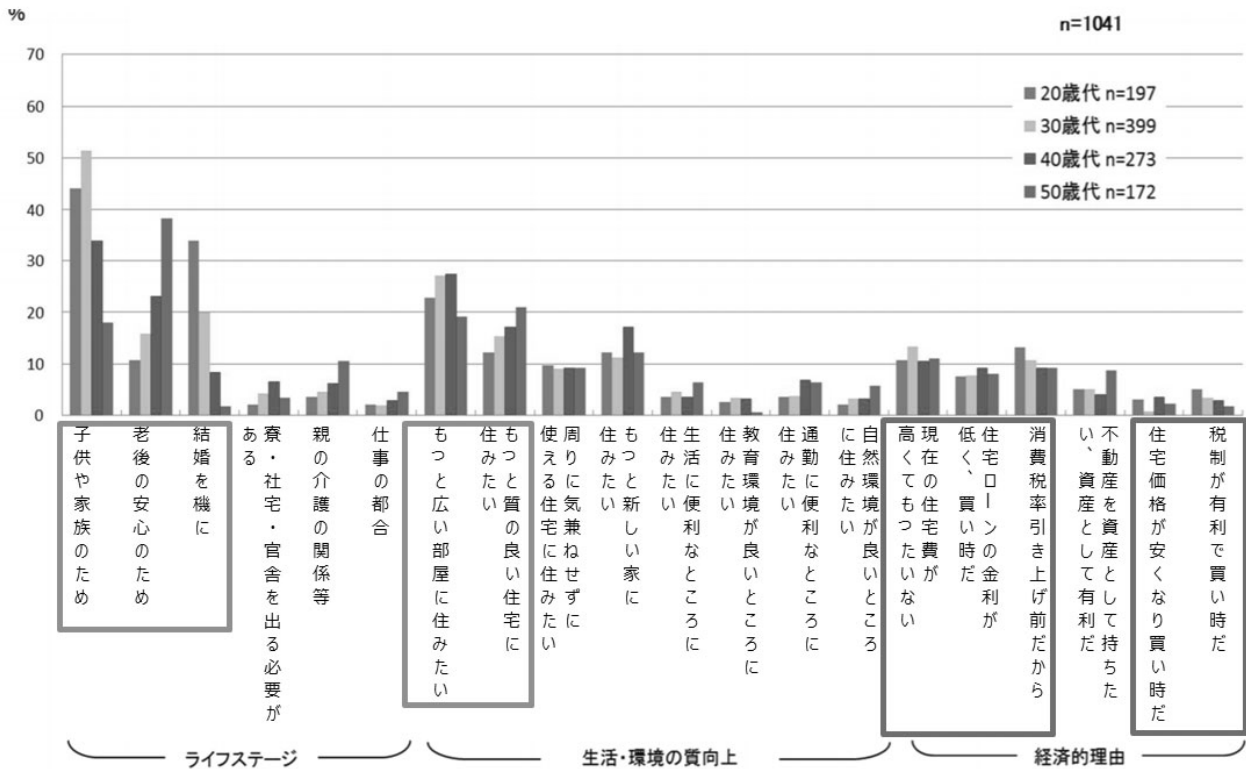
2—住宅市場と需要者の購入動機

そもそも、新築マンションの供給量は需要者の購入動機に少なからず影響を受ける。しかし、住宅の購入動機は、価格や税制の変化などの経済的理由とは必ずしも結びついていない。

図表1は2013年6月に「住宅金融支援機構が提供する住宅ローン『フラット35』を借りた人（マンション、戸建の購入者）が、住宅を取得した理由」についてのアンケート結果である。当時の消費税は5%であり、2012年8月には「2014年に8%」、「2015年に10%」へ消費税を引き上げる法案が可決されていた。住宅購入を検討する人々は、建物の購入に必要な費用が消費増税分だけ増加することを容易に想像できたはずであり、また、金利も低かったので、「買い時」とか「金利が安い」といった経済的理由が重視されてもおかしくはない。

しかし、実際の結果を見ると、「結婚を機に」「子供や家族のため」といったライフステージや、「もっと質の良い住宅に住みたい」「もっと広い部屋に住みたい」といった生活・環境の向上を理由にあげた人が多かった。いずれの動機も価格や税制の変化等には左右されにくいものであり、住宅市場では、常にこうした経済的理由以外の需要が一定程度見込めるといえるだろう。

図表1 フラット 35 を借りた人が住宅を取得した理由(年齢別・3つまで回答可)



(資料) 住宅金融支援機構の公表資料等をもとにニッセイ基礎研究所が作成

3—コロナ禍の購入動機への影響

最近、コロナ禍による巣ごもり需要やテレワークの影響などで、現在の住まいの広さや設備に不満を持つ人が増加している。

リクルート住まいカンパニーによる今の住宅に対する不満についてのアンケートによると、「仕事専用スペースが欲しくなった」という意見が最も多く、次いで「通信環境の良い家に住みたくなった」との意見が多かった(図表2)。

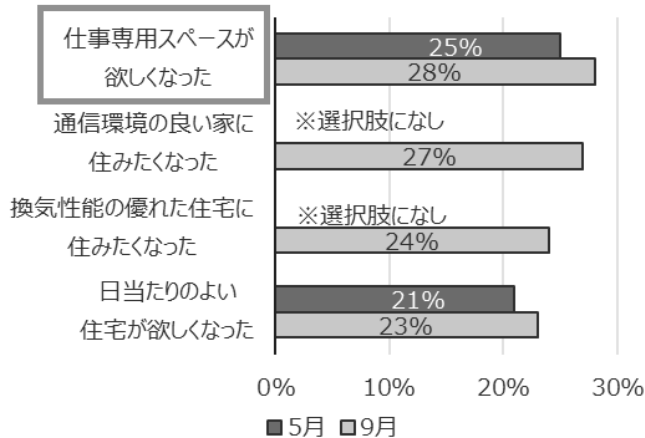
少なくとも、コロナ収束までは、テレワークを導入する企業が一定数あり、在宅勤務の長期化は、今の住宅に対する不満を増加させる可能性がある。生活・環境の向上のため、住み替えを検討し始める人が増加するのではないかと考えられる。

また、「広さ、駅距離」のどちらを重視するかとの問いに対しては、コロナ後は「広さ」を選ぶ人がコロナ前より11%も増加した(図表3)。一方で、SMBC日興証券のセクターアナリストによる大企業マネジメントへのヒアリング調査(10/26~12/2)では、現在と比べたコロナ収束後のテレワークの頻度について「方針は未定」と答えた企業は43%となった。コロナ後の勤務状況に関しての全体的な方向性はまだ不透明であり、現時点で、郊外の広い住宅や地方

への移住する、といった思い切った行動をとる人は少ないであろう。

また、森ビルの調査によると、コロナ収束後の出社率予想について、5割未満と答えた大企業は10%、5割以上8割未満と答えた大企業は33%、一方で100%と答えた企業は32%であった。仮に、週の半分以上の出社を求められるとすれば、通勤利便性はある程度重視する必要があるため、コロナ収束後も、都市部の通勤利便性の高い住宅は、引き続き相対的に高い競争力を保つと思われる。

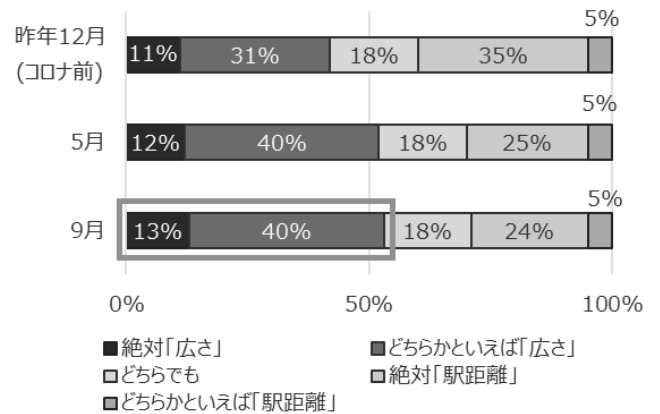
図表2 今の住宅のどこを不満に思うようになったか



※ 調査対象は3大都市圏・札幌市・仙台市・広島市・福岡市在住の20-69歳男女

(資料) 株式会社リクルート住まいカンパニーの公表資料をもとに
ニッセイ基礎研究所が作成

図表3 住宅は「広さ」か「駅距離か」



※ 調査対象は3大都市圏・札幌市・仙台市・広島市・福岡市在住の20-69歳男女

(資料) 株式会社リクルート住まいカンパニーの公表資料をもとに
ニッセイ基礎研究所が作成

4—現在のマンション供給戸数の動向

一方、需要が潜在的に高まっていると見られるが、マンションの供給量は減少している。

図表4は新築マンションの発売戸数の12カ月の移動累計と、各月累計戸数の前年同月比である。供給量は、コロナ禍前の2019年から減少していたが、2020年以降のコロナ禍でモデルルームが閉鎖されるなど販売活動が制限されたため、さらに大きく減少した。

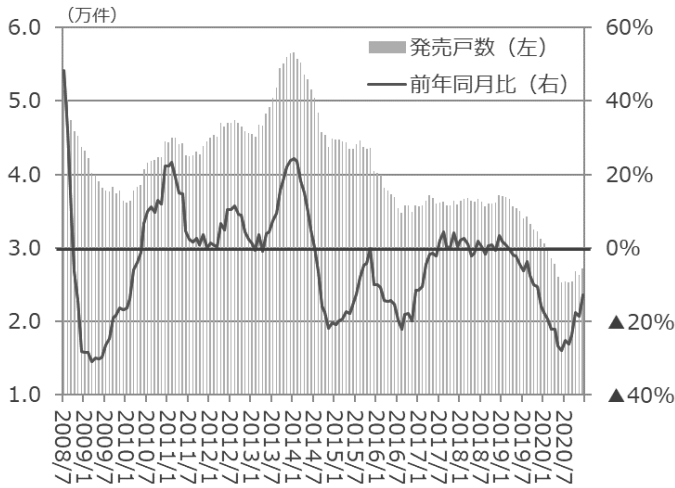
また、図表5は中古マンションの発売戸数の12カ月の移動累計と、各月累計戸数の前年同月比である。2020年に入ってから減速に加えて、同年6月の緊急事態宣言の頃からさらに減少した。

しかし、新築・中古マンションのいずれについても、発売戸数は2020年秋口ごろから戻ってきている。これは、4-5月の緊急事態宣言で購入を先送りしていた層が購入したと考えられる。なお、新築マンションについては、発売サイドが発売初月の売行きを見て発売を調整し、高い価格を維持している。売行きの好不調は、初月契約率70%がラインと言われているが、この基準で見ると、2010年から2014年の売行きは好調で、供給量も増加した。

ただし、2016年以降は初月契約率70%を下回る月が増えている。2017年4月から2019年5月までは、初月契約率60%半ば前後で推移していたが、供給量(12カ月移動累計)は前年比で±数%程度の増減であった。それ以降、初月契約率が落ち込むとともに発売戸数は大幅に

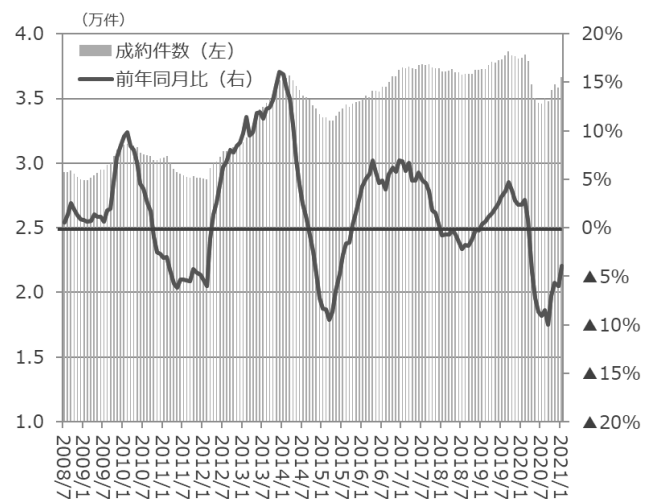
減少した。供給量が減ったこともあり、2020年に入って初月契約率は一時的に70%を回復したものの、コロナ禍の影響もあり初月契約率は低下し、2020年12月の初月契約率は63%となっている。こうした状況では当面は価格維持のため、供給量を調整する動きは続くのではないだろうか（図表6）。

図表4 新築マンション発売戸数(首都圏・12ヶ月移動累計)



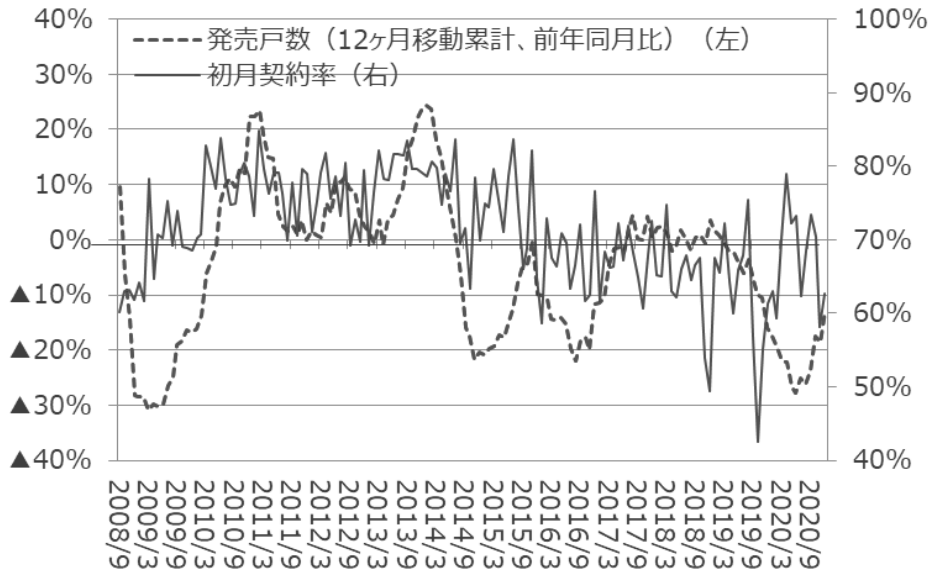
(資料) 不動産経済研究所の公表資料をもとにニッセイ基礎研究所が作成

図表5 中古マンション発売戸数(首都圏・12ヶ月移動累計)



(資料) 東日本レインズの公表資料をもとにニッセイ基礎研究所が作成

図表6 発売戸数と初月契約率



(資料) 不動産経済研究所の公表資料をもとにニッセイ基礎研究所が作成

新築マンション供給戸数を実際の数値で確認すると、2020年は約2.7万戸と、10年前から4割、20年前より7割減少となっている。2020年半ばでの予想は2.1万戸程度¹であり、後半

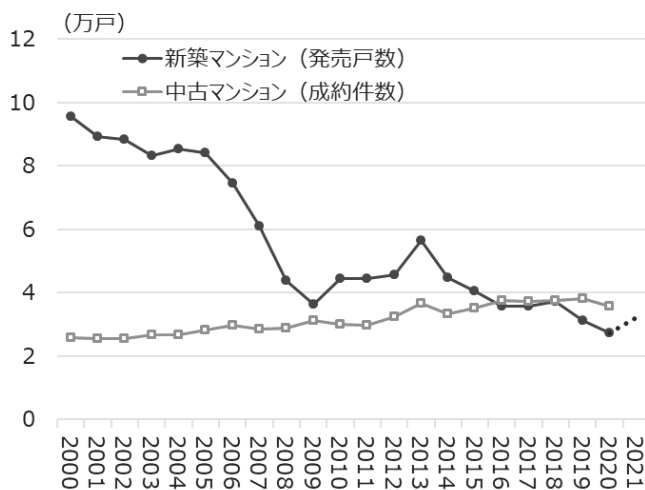
¹ 渡邊布味子『2020年度前半までの新築マンション市場の動向－発売戸数は減少、価格は高止まり』ニッセイ基礎研究所 不動産投資レポート、2020年10月30日

で大きく巻き返した点には着目したい。コロナ禍により販売活動は制限されたが、建築工事は外での作業のため密状態を気にせず、滞りなく竣工した物件が多い。不動産経済研究所の予測によると、2021年の新築マンションの供給戸数は3.2万戸で、2019年と同程度であり、コロナ禍前の状況まで回復する見込みである（図表7）。

次に中古マンションの成約件数を見てみると、長期的に漸増の傾向にある。中古マンションの場合はすでに居住者がおり、その人が売却するためには、別の住宅に住み替える必要があるため、売却は容易ではない。従って、多少価格が上がっても、新築マンションの供給量が減ったとしても、中古マンションの供給量が大きく増加することはないだろう（図表8）。

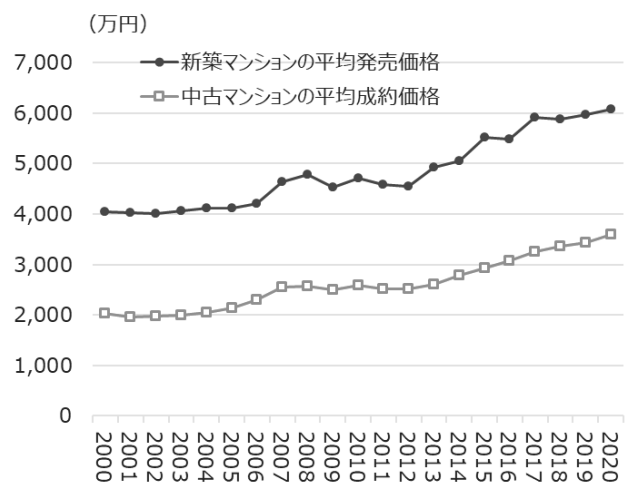
以上まとめると、マンション需要は今後も引き続き強いと見られ、マンション市場の需要超過はしばらく続くと予想される。新築マンション用地の取得価格の高さから、今のところ、リーマン・ショック前のように、手ごろな価格のマンションが供給される可能性も低い。新築も中古も上昇を続けているマンション価格であるが、今後も価格の上昇傾向は続くであろう。

図表7 マンション取引戸数の推移(新築発売・中古成約)



(資料) 不動産経済研究所、東日本レインズの公表資料をもとに
ニッセイ基礎研究所が作成

図表8 マンション価格の推移(新築発売・中古成約)



(資料) 不動産経済研究所、東日本レインズの公表資料をもとに
ニッセイ基礎研究所が作成

5— マンションの面積・単価の動向と、住宅ローン減税制度の変更

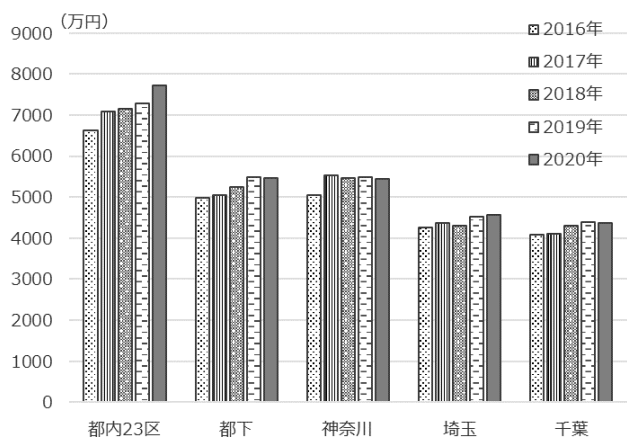
さらに、不動産の価格を見る際には、総額のほか、単価についても必ず確認する必要がある。

長谷工総合研究所の調査によると、改正前の2020年までの首都圏の平均総額と平均単価を見てみると、どちらも年々高くなっている（図表9、10）。一方で1戸当たりの平均面積は小さくなっている（図表11）。つまり、今のマンションの購入価格は、単価の上昇がプラスに、面積の縮小がマイナスに作用しているが、単価上昇がより大きいいため総額も上昇している。

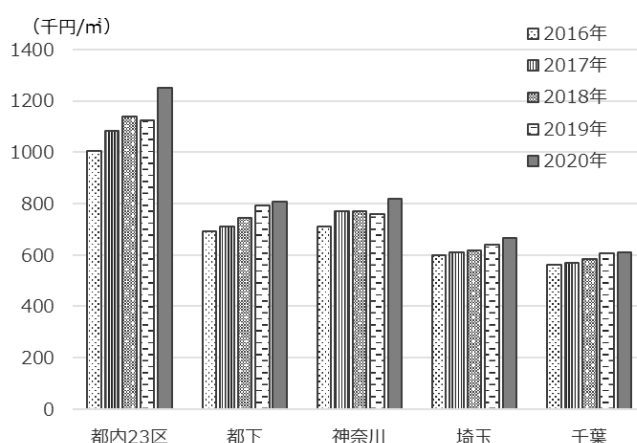
マンションの価格は、「面積」だけではなく、「立地」、「設備」、「間取り」など、様々な条件に応じて価格が決まる。例えば、多少面積が狭くても、より良い設備が付属していれば、その物件を選択する人も多いのではないだろうか。つまり、「縮小した面積」というマイナス条件を、他のプラス条件で拡充して競争力を保ったことで、「平均総額」と「平均単価」が高まっ

ていると見ることができる。

図表9 マンションの平均総額(新築、首都圏)



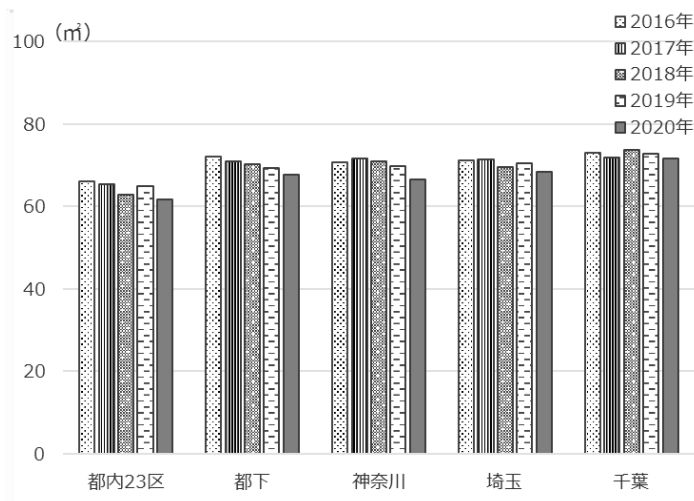
図表10 マンションの平均単価(新築、首都圏)



(資料) 長谷工総合研究所の公表資料をもとにニッセイ基礎研究所が作成

(資料) 長谷工総合研究所の公表資料をもとにニッセイ基礎研究所が作成

図表11 マンションの平均面積(新築、首都圏)



(資料) 長谷工総合研究所の公表資料をもとにニッセイ基礎研究所が作成

また、2021年度の住宅ローン減税等では、合計所得金額が1000万円以下であれば、対象物件の規模が40㎡以上に緩和される(図表12)。2020年までの同制度の対象規模は50㎡以上であり、50㎡未満の住宅は、住宅購入による減税のメリットを受けることができていなかった。新築の40㎡であれば、間取りは1LDKとなることが多い。ターゲット層はDINKSや一人暮らしであり、新たな需要を掘り起こすだろう。また、この制度改正は、小規模の住宅需要の高まりを呼び、40㎡以上、50㎡未満の住宅に対しても、面積の縮小を他の条件で補完する動きを広げ、全体的な価格の上昇傾向を促進するのではないだろうか。

図表 12 2021 年度住宅ローン減税等に係る税制改正の内容

(1) 住宅ローン減税

○	現行の控除期間13年の措置について、契約期限（注文住宅はR2.10～R3.9、分譲住宅等はR2.12～R3.11）と入居期限（R3.1～R4.12）を満たす者に適
○	上記の控除期間13年の措置の延長分については、床面積要件を40㎡以上に緩和。 ※40㎡以上50㎡未満については、合計所得金額1,000万円以下の者に適

(2) 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置

○	R3.4～R3.12の住宅取得等に係る契約について、R2年度と同額の非課税限度額（最大1,500万円）を措置。
○	床面積要件を40㎡以上に緩和。 ※40㎡以上50㎡未満については、合計所得金額1,000万円以下の者に適用。

(資料)国土交通省の公表に基づきニッセイ基礎研究所が作成

6—マンション市場にマイナスの影響を与える要素は

では、現在の市況にマンション価格を引き下げよう作用する要素はあるだろうか。

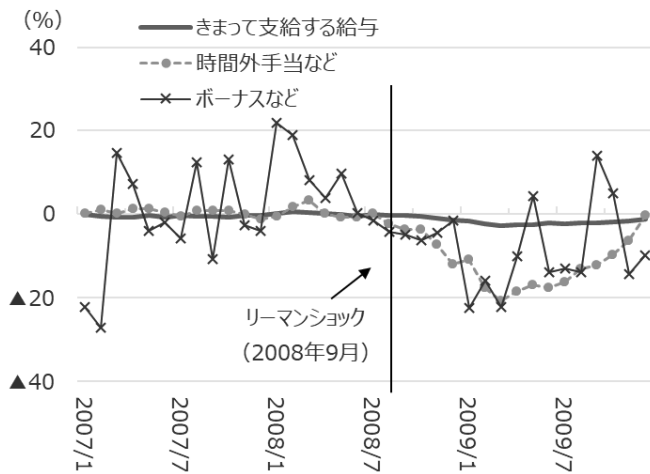
まず、供給者は資金調達が容易にできる状況であり、投げ売りが生じるような事態は想像できない。また、コロナ禍によっても住宅ローンの審査は厳格化しない²と見られ、購入希望者の資金調達が困難となり、需要全体が大幅に減少して、価格が崩れるということも想定しづらい。

しかし、コロナ禍により実体経済が痛んでいるのは確かであり、一部企業の業績悪化や働く人々の所得にまで影響が及んできている。なかでもボーナスや時間外手当は企業業績悪化の影響を受けやすい。リーマン・ショック前後とコロナ禍前後の賃金の推移を比べてみると、コロナ前後の方が時間外手当がより急速に減少している（図表 13, 14）。ボーナスカットや時間外勤務が減少すれば、所得減少の割合とほぼ同じ割合で住宅ローンの借入可能額が減少し、需要者の予算も減少する。このため、マンション市場の一部では需要が減退する可能性がある。

ただし、マンション供給量が少ない現在の市場では、ある需要者が購入できないとしても、別の需要者が購入する可能性が高い。潜在的なマンションの購入者層には今回のコロナ禍でも収入にあまり影響のない人も数多く存在すると考えられるため、現在のマンション市場においては、一部の需要者の年収低下が全体のマンション価格の下落に及ぼす影響はあまり大きくないのではないだろうか。

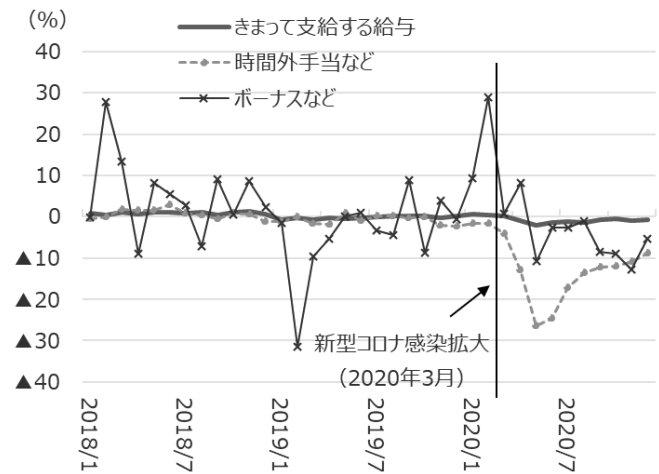
² 渡邊布味子『住宅ローン審査はコロナ禍でも厳しくならない—無理をして借りる人も増加、計画は慎重に』ニッセイ基礎研究所 不動産投資レポート、2020年8月31日

図表 13 リーマン・ショック前後の賃金の推移



(資料) 厚生労働省の公表資料をもとにニッセイ基礎研究所が作成

図表 14 コロナ禍での賃金の推移



(資料) 厚生労働省の公表資料をもとにニッセイ基礎研究所が作成

7—数年以内にマンションが欲しいのであれば買ってもよい

新築マンションも、中古マンションも、現在は超売り手市場といってよい。価格は高値水準であるが、新築マンションの供給調整は続くと思われ、また中古マンションの供給も限定されている。当面はこの価格水準が維持されると思われ、さらに上がる可能性もあるだろう。

今マンションを買うとしたら、人気のある物件は早い者勝ちとなり、価格も下がりにくい可能性が高い。数年のうちにマンションを買いたい、と考えているのであれば、気に入った物件があれば買ってしまうのも一つの考えであろう。

なお、中古マンションの価格には、建物価格に設備更新による工事費が加算されている場合がある。相対的に価格の高いマンションほど、築年とのバランスを考える必要があるように思う。

8—終わりに

一度購入した住宅は一生付き合うことも多い。どのタイミングで購入するかは多くの人が迷うところであろう。

住宅の需要者は、ライフステージの変化や、生活環境の向上を動機に住宅を購入することが多く、需要者数は市況や制度の変化の影響を受けにくい。これに加えてコロナ禍により今の住宅へ不満が増し、住宅の購入を検討する人も増加するとみられる。

住宅は高額の買い物であるため、一時の勢いで決めずに、何度か見に行くなどの慎重さは当然に求められる。しかし、現在新築マンションの供給は限られ、中古マンションの供給が弾力的に増加する可能性も低い。気に入った物件があれば、購入を検討してもよいのではないかとと思う。