

不動産 投資 レポート

首都圏住宅市場(マンション・戸建て)の動向

～価格高水準も、取引戸数が減速、在庫は増加

金融研究部 不動産投資チーム 准主任研究員 [渡邊 布味子](#)
(03)3512-1853 e-mail: fwatanabe@nli-research.co.jp

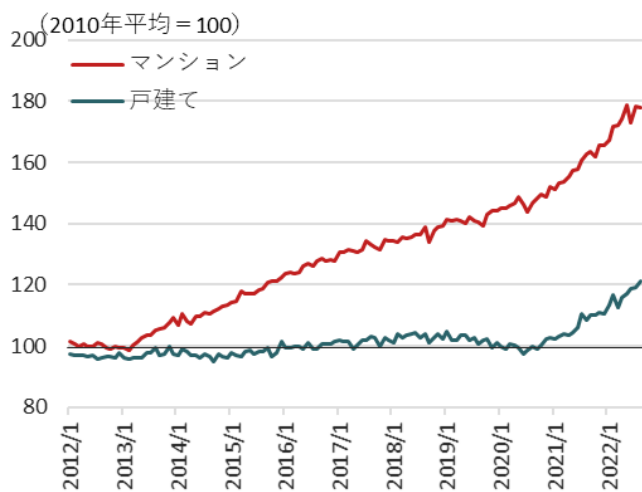
首都圏のマンション・戸建て価格は上昇も、伸びが鈍化

国土交通省の不動産価格指数によると、2022年8月の首都圏(南関東:1都3県)は、マンションが177.9(2010年平均を100とする)と最高水準を継続し、戸建てが121.3と上昇した。首都圏住宅市場は、引き続きマンションが牽引し、戸建てがマンションの価格を追う構造である(図表1)。

不動産経済研究所によると、2022年10月の新築マンション価格は6,787万円と10年前の約1.6倍となったが、前年同月比で+0.5%と上昇ペースが減速している。また、東日本レインズによると、2022年10月の中古マンション価格は4,395万円と10年前の1.8倍、前年同月比で+13.1%となった(図表2)。

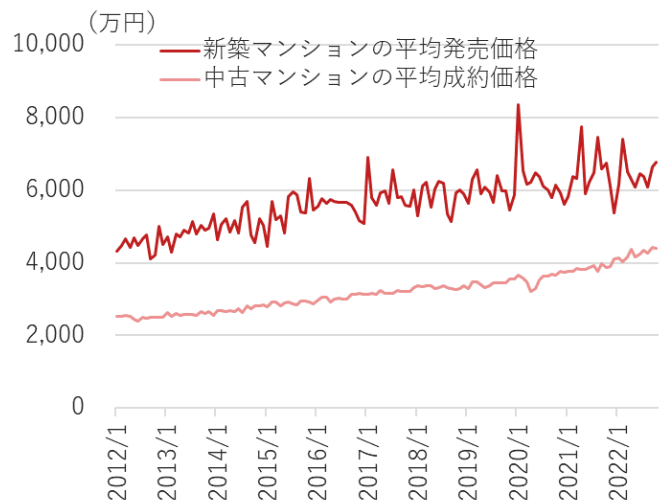
しかし、住宅市況については価格水準だけから市況を判断するのは難しく、取引件数も加味して判断するのが適当である。住宅の場合は供給者である不動産業者が価格決定権を持ち、購入希望者は基本的に「買う」か、「買わない」かの選択しかできないためだ。

図表1 不動産価格指数(首都圏1都3県)



(資料) 国土交通省の公表を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表2 新築・中古マンションの価格(首都圏1都3県)

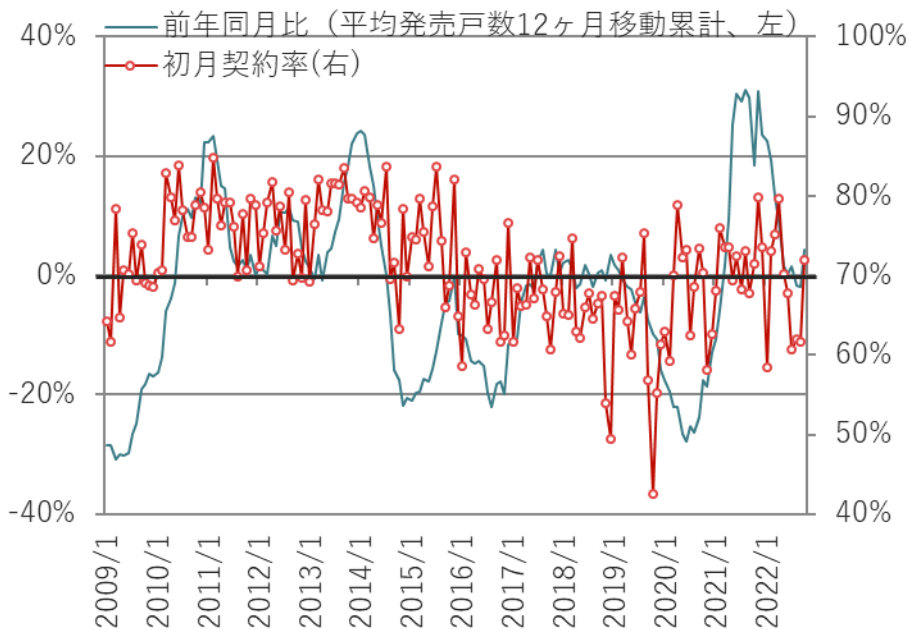


(資料) 不動産経済研究所および東日本レインズの公表を基に
ニッセイ基礎研究所が作成

中古マンションと持家の取引量が急減速している

不動産経済研究所によると、2022年10月の新築マンション発売戸数は2,768戸（前年同月比+34.7%）と3ヶ月ぶりの増加となった。月次公表値の12ヶ月移動累計でも3.3万戸（前年同月比+4.3%）を回復し、初月契約率は71.9%と5ヶ月ぶりの70%回復となった。2021年以降の売れ行き伸びは一服した¹ものの、国内市場は新築需要が強く、例年最も売れ行きの良い12月にさらに持ち直しが期待されるため、新築マンション市場では高水準の価格が継続すると思われる（図表3）。

図表3 新築マンションの平均発売戸数（12ヶ月移動累計）と初月契約率

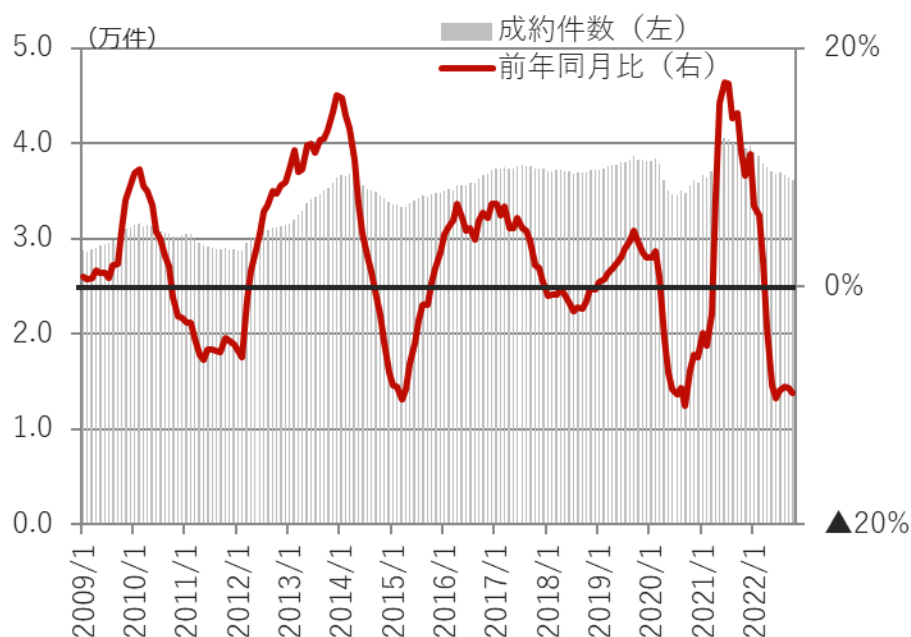


（資料）不動産経済研究所の公表を基にニッセイ基礎研究所が作成

一方、東日本レイズによると、2022年10月の中古マンション成約件数は3,072戸（前年同月比▲10.7%）となった。地域別では東京都区部が前年同月比▲3.1%と比較的減少が少ないが、神奈川県（横浜市・川崎市以外）が▲21.3%、埼玉県が▲19.8%、東京都多摩が▲19.4%と減少が大きく、郊外の売れ行きが鈍っている。また月次公表値の12ヶ月移動累計でも3.6万戸（前年同月比▲9.0%）と7カ月連続の減少となった（図表4）。コロナ禍のテレワークの広がりなどから、住宅需要は郊外へと広がることを期待する向きもあったが、東京都区部の強さが際立っている。

¹ 渡邊布味子『首都圏住宅市場の動向（マンション・戸建て）～市場減速の兆候と個別の住宅価格』（ニッセイ基礎研究所、研究員の眼、2022年05月31日）

図表4 中古マンションの成約件数の推移（12ヶ月移動累計）



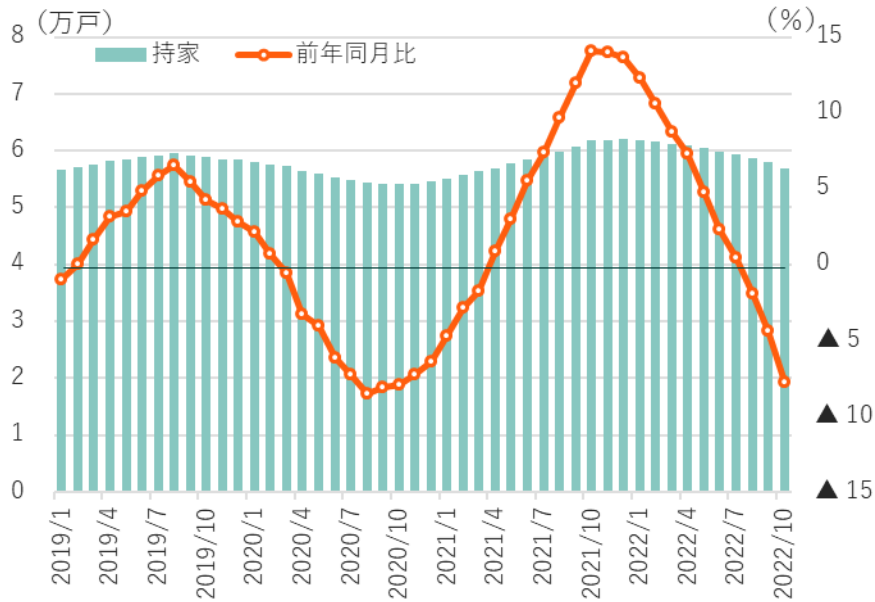
（資料）東日本レインズの公表を基にニッセイ基礎研究所が作成

国土交通省によると、2022年10月の首都圏の持家²の新設住宅着工戸数は、4,723戸（前年同月比▲76.9%）と著しく減少した。持家の場合、土地を先に取得し、建物がある場合には取壊し、新たな建物を計画して建築する。つまり、既に完成している新築マンションや新築分譲戸建てを取得するよりも時間の余裕と資金力が必要である。また、マンション用地の取引価格の高騰から、周辺の住宅地価格が上昇している。このため、持家が購入希望者の予算外となった場合が相当数あるとみられる（図表5）。

一方、2022年10月の首都圏の新築分譲戸建ての新設住宅着工戸数は、5,139戸（前年同月比+17.4%）となった。2021年5月以降は増加傾向で、2021年8月の前年同月比+87.6%、2021年12月の+82.7%、2022年9月の+61.6%など、複数の月で高い伸びとなった。月次公表値の12ヶ月移動累計でも59,850戸（前年同月比+6.6%）と13カ月連続の増加となった。価格水準の高い新築マンションや持家からこぼれた需要を背景に多くの住戸が売れることを期待して、供給者が着工戸数を増加させたとみられる（図表6）。

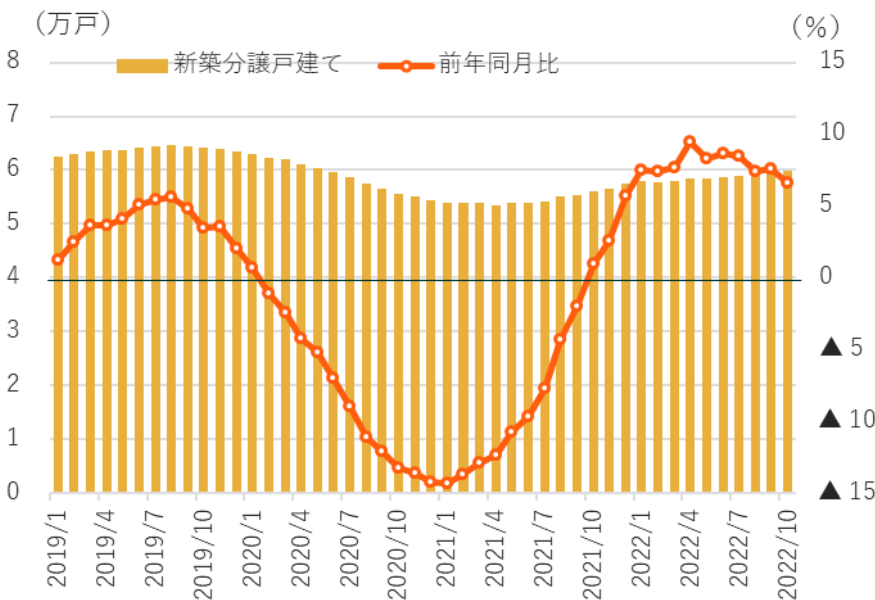
² 「土地を先に購入する場合」と、「既に持っている戸建ての建て替え」が含まれる

図表5 持家の新設着工戸数（首都圏1都3県、12ヶ月移動累計）



(資料) 国土交通省の公表を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表6 新築分譲戸建ての新設着工戸数（首都圏1都3県、12ヶ月移動累計）



(資料) 国土交通省の公表を基にニッセイ基礎研究所が作成

在庫戸数も増加している

ただし、2022年10月の新築分譲戸建ての在庫戸数は13,056戸（前年同月比+54.7%）と、2022年2月以降、急速に増加しており、実需を超えた戸数が供給された可能性がある。

新築の定義は、「建物完成から1年かつ、今まで居住者がいないこと」である。建物完成から1年を超えれば新築ではなくなり、新築としての価格よりも価値が減少する。新築でも中古でもない³ため、数値として把握するのは難しい。しかし、在庫戸数が急増した2022年2月から1年を経過する2023年2月ごろまで在庫の増加が続けば、建築後1年を経過した分譲戸建てが顕在化し始めると思われる。

供給者にとっては、新築住宅には1年という期限があるため中古住宅よりも「早く売却したい」という気持ちになりやすい。購入希望者にとっては交渉の余地が生じる。今後、新築分譲戸建ての価格の上昇には歯止めがかかる可能性があるのではないだろうか。

また、2022年10月の中古マンションの在庫戸数は40,300戸（前年同月比+14.4%）と9カ月連続で増加した。在庫戸数は、年単位で増加が続くことが多く、現在の勢いも強い（図表7）。

中古マンションの場合、近年では元の所有者から不動産業者がマンションを買い取り、内装や水回りなどの設備を新築同様に更新してから、設備相応の値段で購入希望者に販売するのが通常である。販売価格が購入希望者の予算以内であればよいが、過剰な設備投資などにより販売価格が購入希望者の予算を上回ってしまうこともある。上昇し続けてきた中古マンション価格であるが、購入希望者が「適当と考える水準より価格が高い」と考え、成約に至らなかった物件が市場に積みあがってきているのだろう。

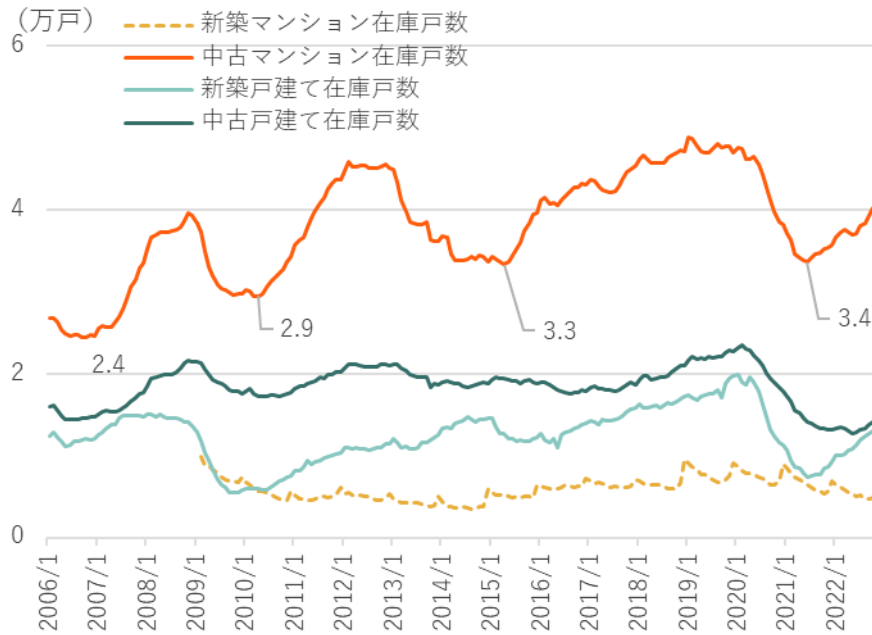
なお、新築マンションについては、2022年10月の販売在庫⁴は4,945戸（前月から+148戸、前年同月から▲431戸）で、前年を下回る月が25カ月連続し、完成在庫⁵も2,343戸と前年同月から▲405戸減少している。開発用地価格の高騰などから新築マンションの供給量自体が減ったために在庫戸数も減っており、図表3の初月契約率が70%以上を回復したことも併せると、新築マンション市場では価格は高水準で安定しているとみる。

³ 「新古住宅」等の通称で呼ばれ、人が住んだことはないが、新築にはあたらない。

⁴ 建物が完成する前に売り出されたマンションのうち、未だ成約せず在庫となっている戸

⁵ 建物が完成したマンションのうち、未だ成約せず在庫となっている戸

図表7 在庫戸数の推移(首都圏1都3県)



(資料) 不動産経済研究所、東日本レインズの公表を基にニッセイ基礎研究所が作成

中古マンション、新築分譲戸建ての購入希望者は様子見してもよい

現在の売買市場においては、開発用地の価格が高く、建築費についても上昇傾向である⁶。投資額が大きく膨らんでいるため、住宅の供給者が価格を下げることは容易ではない。一方、不動産は一つとして同じものがなく、気に入った住宅の購入は、価格的に多少無理をしたとしても満足が得られやすい。特に新築マンションについては人気が高い上に、供給量が少なく、在庫戸数も一定で安定していることから、需要者の不足により市場が崩れるということはまずないだろう。

一方、長期金利の上昇、コストプッシュによる物価の上昇、賃金の低迷など、住宅市場を減速させる可能性のある複数のマクロ経済要因が生じている。購入希望者層の可処分所得の減少は、ローンの借入可能額やローン返済計画を通じて住宅の購入予算を引き下げ、住宅市場の価格上昇傾向を転換させる可能性があり、今後慎重に見ていく必要があるだろう。

首都圏住宅市場全体では取引戸数が減少し、新築マンション以外の市場では在庫戸数が増加している。特に新築分譲戸建ての在庫戸数の増加が続いた場合には、新築の期限である建築後1年を前に、売却価格の見直しや減額キャンペーンなど、今までにない販売方法に変化する可能性がある。売買は交渉事であり、全ての住宅で容易に価格が下がるわけではない。しかし、「住宅は購入したいが、どうしても買い

⁶ 渡邊布味子『建築費高騰と不動産開発プロジェクト(後編)～建築費の高騰と建物の躯体別・用途別の影響』(ニッセイ基礎研究所、研究員の眼、2022年10月27日)

たいという住宅に出会えていない」という人は、しばらく様子見という選択肢もありうる時期ではないだろうか。

(ご注意) 本稿記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本稿は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものでもありません。