

2024年2月20日号

不動産流通特集



目次

1. 市場規模が最高値を更新	3
一般財団法人日本不動産研究所 曹雲珍	
2. 平均募集家賃 上昇基調が鮮明	11
公益社団法人東京共同住宅協会会長 谷崎憲一	
3. 相続課税対象者が激増	14
公益社団法人東京共同住宅協会会長 谷崎憲一	

市場規模が最高値を更新

一般財団法人日本不動産研究所 曹雲珍

- 首都圏は3年連続2兆円超
- 堅調な中古マンション需要 住宅価格指数の最高値更新続く
- 1億円超の成約は5.6% 東京区部割合が最高水準に
- “住宅”は運用資産 意識の変化が拍車
- 市場滞留は再び80日台 価格調整エリアが拡大傾向
- 中古戸建ては成約減 東京を除き価格は上昇
- コロナ禍で需要が変化 戸建リノベが有力な選択肢
- 在庫が前年比35%増
- 24年は価格高止まり

市場規模が最高値を更新

23年の首都圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)中古住宅流通市場は全体的に好調である。中古マンション市場において、成約戸数は3万5987戸であり、前年よりやや増加し、平均成約価格も上昇傾向が続いている。中古戸建住宅についても、成約棟数は1万2871棟で前年より減少したが、平均成約価格は上昇傾向が続いている。ここでは23年の市場を振り返ると共に、中古住宅流通市場の特徴も説明しながら24年を展望する。

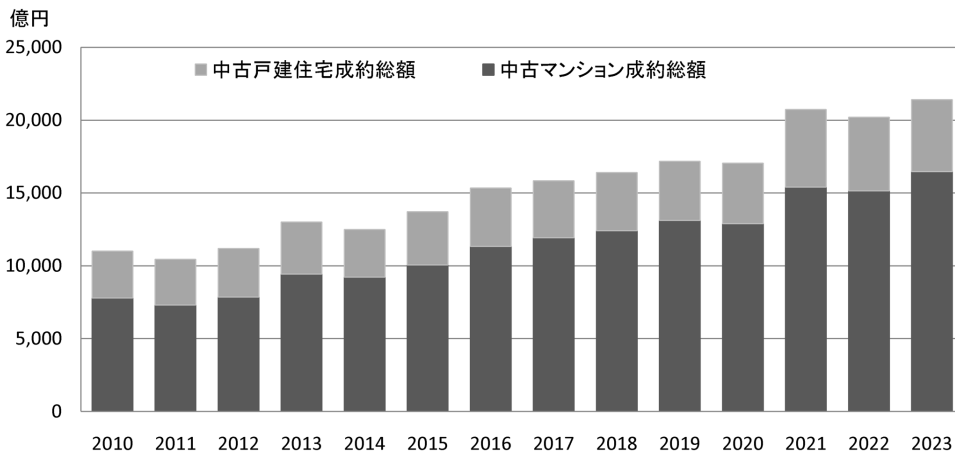
(一般財団法人日本不動産研究所 曹雲珍)

首都圏は3年連続2兆円超

図1は東日本不動産流通機構の中古住宅の成約戸数に平均成約価格を乗じ、市場の規模を試算したものである。これをみると、11年は東日本大震災の影響で前年よりやや減少したが、12年から再び上昇に転じた。また、14年は13年の消費増税の駆け込み需要の反動で微減した。それ以降5年連続過去最高額を更新したが、20年には新型コロナウイルス感染症の影響で前年よりやや低下したものの、1兆7045億円に達した。21年には初めて2兆円(2兆729億円)に達した。なお、22年(2兆196億円)には前年より2.6%減少し、23年には再び最高値を更新して2兆1415億円となった。

セグメント別でみると、23年の中古マンション市場は1兆6463億円で、10年(7786億円)の2倍以上に拡大し、中古戸建住宅市場は4952億円で、10年(3222億円)の1.5倍以上に拡大した。しかし、中古マンションと中古戸建住宅の市場規模格差も更に広がっており、10年の2.4倍から23年には3.3倍となった。

図1 首都圏中古住宅流通市場の規模



(東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」を基に作成)

市場規模が最高値を更新

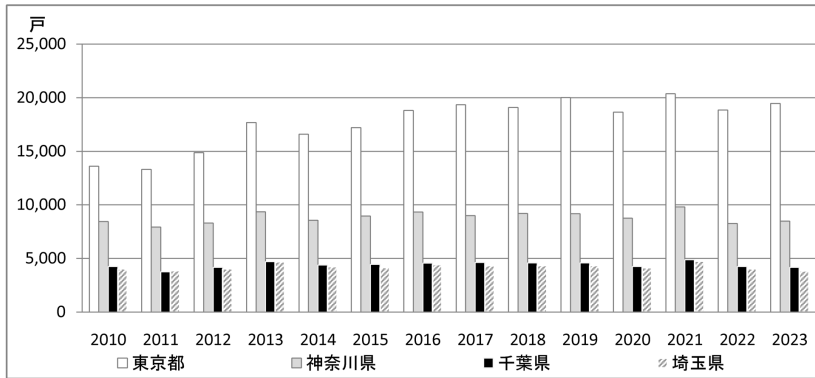
堅調な中古マンション需要 住宅価格指数の最高値更新続く

23年の首都圏中古マンションの成約戸数は3万5987戸で、前年(3万5429戸)より1.6%増加した(図2)。地域別の成約戸数をみると、東京都は1万9465戸(前年より3.2%増加)である。神奈川県は8482戸(同2.5%増加)、千葉県は4180戸(同1.7%減少)、埼玉県は3860戸(同4.7%減少)である。東京都と神奈川県は前年より増加したが、千葉県と埼玉県は前年より減少した。また、東京都において、都区は前年より4.6%増加したのに対して、多摩地区は3.0%も減少した。成約価格が上昇している中、都区の需要は依然として堅調であることが読み取れる。この要因については後節にて詳しく説明する。

日本不動産研究所が24年1月30日に公表した23年11月時点の「不動研住宅価格指数」(図3)によると、首都圏は119.20ポイントで5ヶ月連続して上昇し、基準年である00年以降の最高値となった。地域別では、東京都は134.39ポイント(前年同期比5.14%上昇)で、首都圏と同様に00年以降の最高値となった。神奈川県は106.00ポイント(同2.90%上昇)、千葉県は89.84ポイント(同2.85%上昇)、埼玉県では92.18ポイント(同0.02%上昇)となった。

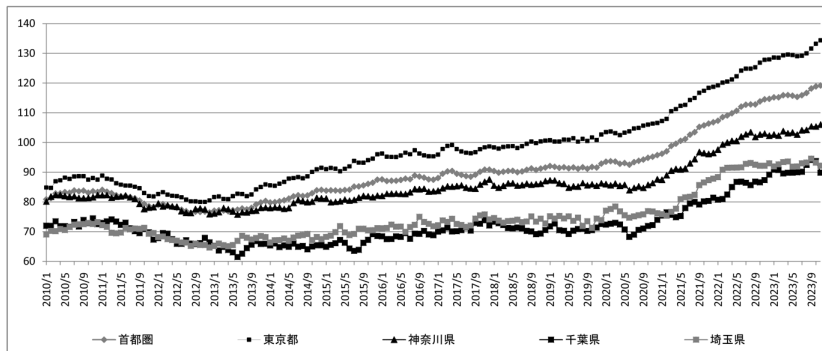
全体的に、13年に入ってから概ね上昇傾向が続いており、23年11月時点の指数は13年1月と比べると、首都圏は42.13、東京都は52.74、神奈川県は29.89、千葉県は24.60、埼玉県は27.02ポイント増加し、東京都の増加ポイントが最も高かった。

図2 地域別における中古マンションの年間成約戸数の推移



(東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」を基に作成)

図3 不動研住宅価格指数(2000年1月=100)



日本不動産研究所「不動研住宅価格指数」

市場規模が最高値を更新

1億円超の成約は5.6% 東京区部割合が最高水準に

23年中古マンション市場の特徴は、成約価格の上昇傾向が続いている中、成約戸数が前年よりやや増加し、高水準を維持していることが挙げられる。それについて入手可能なデータを用いて説明する。

まず、高額物件の割合が高くなっている。表1で示したように、1戸の平均成約価格が7000万円以上の割合は増加し続けている。1億円以上の割合も21年は2.9%、22年は4.3%、23年は5.6%にも上った。市場関係者にヒアリングしたところ、23年は円安によって海外投資者も増えており、特に2億円以上の高額物件は半数以上海外投資者が購入していたことが分かった。

次に、買取再販が増加している。株式会社矢野経済研究所「中古住宅買取再販市場に関する調査を実施(2023)」によると、23年の中古住宅買取再販市場規模は前年(4万1000戸)より2.4%増加し、4万2000戸と予測している。なお、その内約7割が中古マンションである。今後も中古住宅買取再販市場は拡大基調で推移する見込みで、30年は5万戸になると予測している。

最後に、都区成約戸数の割合が高くなっている。公益財団法人東日本不動産流通機構の公表資料によると、23年の都区成約戸数の占める割合は、13年の38%から45%にも上り、05年以降の最高水準となった。以上の3つの要因が平均成約価格を押し上げた部分があると考えられる。そのため、中古マンションの成約価格の上昇は市場好調だけではなく、その他の要因も寄与していることを注意する必要がある。

表1 中古マンションにおける高額物件の成約戸数の推移

	7000万円以上の割合	1億円以上の割合
2014年	2.9%	0.8%
2015年	4.0%	1.0%
2016年	4.5%	1.1%
2017年	5.3%	1.4%
2018年	6.0%	1.6%
2019年	6.8%	1.8%
2020年	7.9%	2.1%
2021年	10.4%	2.9%
2022年	13.8%	4.3%
2023年	16.8%	5.6%

東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」を基に作成

市場規模が最高値を更新

“住宅、は運用資産 意識の変化が拍車

低金利政策が住宅市場の下支えになっていることは言うまでもない。しかし、中古マンション価格も上昇傾向が続いており、都内人気エリアでは低金利であっても一般需要者はなかなか手が届かない領域まで上昇しているのもかわらず、23年における都区の成約戸数は前年より増加して1万6154戸で、過去3番目の高水準となった。

ちなみに、1番目は21年(1万6421戸)、2番目は19年(1万6253戸)となっている。パワーカップルの増加以外に下記の3つのことが大きな要因であると考えられる。

まず、富裕層の世帯数が増加していること。株式会社野村総合研究所が23年3月1日に発表した純金融資産保有額が1億円以上5億円未満の「富裕層」、及び同5億円以上の「超富裕層」を合わせると、21年は148.5万世帯である。内訳は、富裕層が139.5万世帯、超富裕層が9万世帯で、この推計を開始した05年以降、最も多かった。安倍政権の経済政策(「アベノミクス」)が始まった13年以降、一貫して増加を続けている。

2つ目は、親からの贈与を受けている住宅購入者が増えていること。「不動産流通業に関する消費者動向調査(2022年度)」の報告書によると、親からの贈与を受けた世帯の割合は住宅購入者全体の14.2%であった。世帯主の年齢別にみると、30代の購入者で親から贈与を受けた割合が20%超となっている。また、親からの贈与額が「1000万円超」の割合は全体で35.5%となっている。

3つ目は、住宅への意識変化があること。市場関係者へヒアリングしたところ、10年前に比べると、住宅を転売、賃貸して運用資産として考える購入者が増えていることが分かった。それについては、株式会社リクルートの「住宅購入・建築検討者調査(2022)」の結果によると、検討物件に永住したい割合は45%しかないことからもある程度説明できる。

このように、富裕層の増加が高額物件の購入層が増えていることが言える。また、親からの贈与によって購入者の資金調達力が高まられることになっている。そして、住宅への意識変化により、資産価値が高い都区物件の割合が増えている一つ要因とも考えられる。

市場規模が最高値を更新

市場滞留は再び80日台 価格調整エリアが拡大傾向

表2で示された首都圏中古マンションの在庫状況をみると、19年から減少傾向が続いており、20年には3万8173戸となり、5年ぶりに3万戸台に落ちた。21年には3万5718戸で、10年以降3番目の低水準となり、22年には再び4万戸台(4万1665戸)に戻った。23年は4万6528戸で、10年以降3番目の高水準となった。

また、市場滞留日数(登録から成約までに至る日数)は16年以降概ね増加傾向にあり、19年は80日台に達した。20年には新型コロナウイルス感染症の影響により、更に延長して88.3日で、近年の最高水準となった。しかし、21年には74.7日まで大幅に短縮し、22年には更に短縮して71.4日であった。23年(80.1日)には再び80日台に戻った。市場関係者へヒアリングしたところ、調整局面に入るエリアが増えており、エリアによって売れ行きの格差がさらに拡大していることが分かる。

表2 中古マンションにおける在庫戸数および市場滞留期間の推移

	在庫戸数	市場滞留日数
2010年	34,324	64.1
2011年	43,728	67.5
2012年	45,157	77.1
2013年	36,249	79.1
2014年	33,617	71.2
2015年	39,566	65.5
2016年	43,141	69.3
2017年	45,380	74.7
2018年	47,150	78.8
2019年	47,051	81.7
2020年	38,173	88.3
2021年	35,718	74.7
2022年	41,665	71.4
2023年	46,528	80.1

東日本不動産流通機構「月例マーケットウオッチ」を基に作成

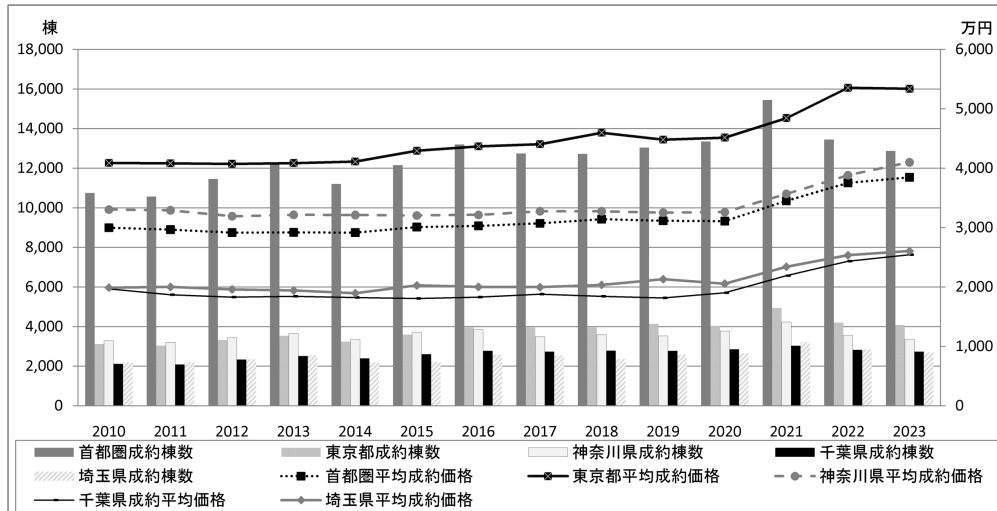
市場規模が最高値を更新

中古戸建ては成約減 東京を除き価格は上昇

23年の首都圏中古戸建住宅の成約棟数は1万2871棟で、前年(1万3446棟)のより4.3%減少した。平均成約価格は3848万円で、前年(3753万円)より2.5%上昇した。15年以降は3000万円を上回って概ね上昇傾向が続いており、その内21年の上昇幅が最も大きかった(図4)。

地域別でみると、東京都は成約棟数が4070棟であり、平均成約価格が5338万円(前年比0.3%下落)となった。神奈川県は成約棟数が3362棟であり、平均成約価格が4101万円(同5.6%上昇)となった。千葉県は成約棟数が2742棟であり、平均成約価格が2545万円(同4.6%上昇)となった。埼玉県は成約棟数が2697棟であり、平均成約価格が2607万円(同2.8%上昇)となった。全ての地域で成約棟数は前年より減少したが、平均成約価格は東京都を除いた地域が上昇し続けていた。

図4 首都圏中古戸建住宅の成約件数及び平均価格の推移



東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」を基に作成

コロナ禍で需要が変化 戸建リノベが有力な選択肢

この10年間の中古戸建住宅と中古マンションの平均成約価格を比較すると、価格差は縮小傾向にある。16年に中古マンション価格(3048万円)が初めて中古戸建住宅(3030万円)を上回って以降、その傾向は継続しており、中古戸建住宅の割安感が増している。また、近年中古住宅への抵抗感も薄れつつあるため、それに伴いリノベーション中古戸建住宅の販売も一般的になり、「中古物件購入+リノベ」というのも有力な選択肢の一つになってきていることが中古戸建住宅市場の好調な要因と考えられる。

コロナ禍を契機にライフスタイルが変化し、自宅で過ごす時間が増えているため、レイアウトや付帯設備に自由の効く戸建住宅の需要が一時期増えた。そのため、21年の成約棟数は1万5436棟で過去最高水準となり、在庫棟数は1万3157棟であり、05年以降の最低水準となった。

しかし、22年4月まん延防止等重点措置解除後、テレワーク実施率が縮小傾向となり、交通利便性や生活利便性を重視する層が再び増加。それに伴い、戸建住宅の需要が弱まり、22年の成約棟数は1万3446棟、23年(1万2871棟)には更に減少し、例年水準になっている。

市場規模が最高値を更新

在庫が前年比35%増

表3で示されているように、22年の首都圏の中古戸建住宅の在庫量は1万4754棟であり、10年以降3番目の低水準となったが、23年には2万12棟となり、前年より35.6%も増加した。23年の在庫棟数を地域別でも、東京都は5828棟(前年より28.0%増加)、神奈川県は4942棟(同34.8%増加)、千葉県は4353棟(同39.3%増加)、埼玉県は4889棟(同43.3%増加)であり、増加幅は共に10年以降の最高水準となった。市場滞留日数をみると、22年の中古戸建住宅は81.2日で、10年以降の最低水準となったが、23年は83.3日でやや増加していた。

コロナ禍による一時的な需要が落ち着いてから中古戸建住宅の需要は例年水準になっているが、平均成約価格は13年と比べると、23年には約30%も増加したにもかかわらず例年水準の棟数が成約されたことから、中古戸建住宅の需要が堅調に推移していると言える。

しかし、在庫棟数が急増したことにより、価格調整局面に入ることが予想される。今後、更に中古戸建住宅市場の動向に注目したい。

24年は価格高止まり

23年首都圏の中古住宅市場をみると、中古マンションは成約価格が上昇し続けている中、例年と比べても高い水準の成約量を維持している。中古戸建住宅も成約価格が上昇しながら、例年水準の成約量を維持しており、市場全体的に好調であった。

24年の新築マンション供給量は、不動産経済研究所の発表によると3万1000戸、23年より15.3%増加の見込みである。マンションの供給は財務体力を有する大手事業者が中心であり、販売価格の大幅な値下げは考えにくいことから、新築マンション価格はしばらく高止まりの状況が続く可能性が高い。中古マンションの価格は新築マンションとの連動性が高まっていることを踏まえると、24年は局地的に価格調整が増える可能性があるものの、全体的には依然として現状の高い水準で概ね横ばいで推移すると推察される。また、中古戸建住宅の需要はコロナ禍による一時的な需要が落ち着いても堅調に推移していることから、今後も価格の高止まり状況がしばらく続く予想される。

一方、「変動金利」住宅ローンの割合は圧倒的に高く、今後も金融緩和政策の見直しと共に固定金利は更に上昇する可能性があるが、しばらく変動金利は低位に推移すると予想される。従って、中古住宅流通市場は、価格高止まりによって成約件数はやや減少しながらも依然として堅調に推移すると予測する。

表3 戸建住宅(中古)在庫棟数

	首都圏	東京都	神奈川県	千葉県	埼玉県	首都圏全体の市場滞留日数
2010年	17,677	4,886	4,691	4,322	3,776	84.4
2011年	20,155	5,697	5,545	4,796	4,117	83.5
2012年	20,988	5,969	5,861	4,898	4,260	85.0
2013年	18,726	5,414	5,345	4,285	3,682	90.1
2014年	18,854	5,019	5,554	4,364	3,917	87.4
2015年	18,767	4,777	5,449	4,605	3,936	88.4
2016年	17,938	4,799	5,004	4,451	3,684	93.2
2017年	18,718	5,256	5,294	4,259	3,909	89.9
2018年	21,005	6,136	5,881	4,619	4,369	95.3
2019年	22,764	6,809	6,261	4,947	4,747	99.3
2020年	17,921	5,427	4,736	3,832	3,926	111.3
2021年	13,157	4,043	3,350	2,886	2,878	101.2
2022年	14,754	4,552	3,666	3,124	3,412	81.2
2023年	20,012	5,828	4,942	4,353	4,889	83.3

東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」を基に作成

平均募集家賃 上昇基調が鮮明

公益社団法人東京共同住宅協会会長 谷崎憲一

- 大幅な転入増に反転
- ファミリー中心に家賃上昇
- 重要なプロパティマネジメント

平均募集家賃 上昇基調が鮮明

新型コロナウイルス感染症の位置づけが5類感染症に変更されたことで、暗いコロナ禍からの脱却が顕在化し、日本経済全体に回復の兆しが見られた。為替が大きく円安に振れたことやエネルギー関連の物価が上昇するなど、インフレ懸念は強まっていたが、インフレに強いとされる不動産業界は好調であった。

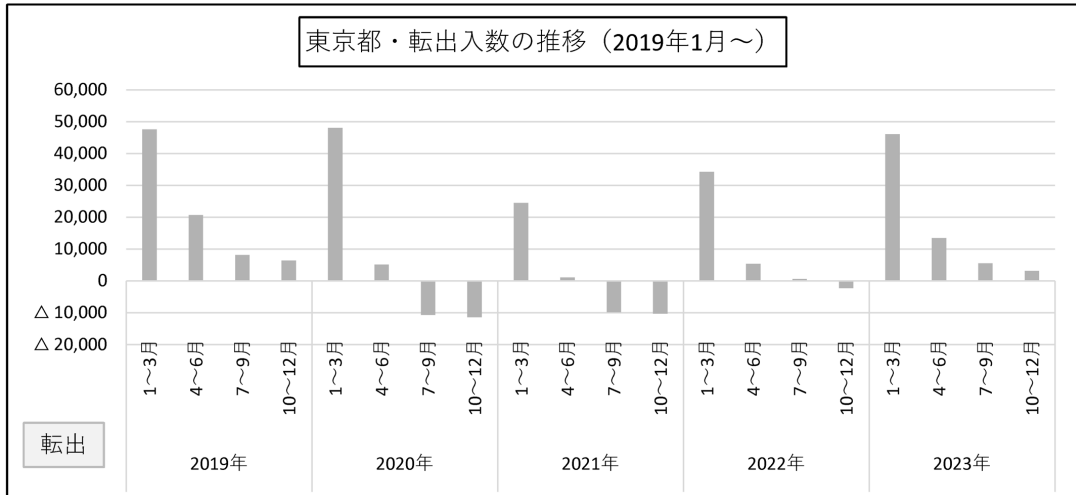
(公益社団法人東京共同住宅協会会長 谷崎憲一)

大幅な転入増に反転

総務省統計局の「住民基本台帳人口移動報告」によると、コロナ禍における東京都では、20年5月に24年ぶりに転出超過となり、その後2年半ほど人口流失傾向が続いていた。

しかし、コロナ禍の収束と共に社会・経済が再び活気づき、首都圏回帰の現象がみられるようになってきた。特に東京23区においては転入者数が増加、23年からは大幅な転入超過になっている。転入超過は賃貸住宅の需要増加に直結し、賃貸市場も活況を呈している。(グラフ1参照)

グラフ1



(総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」月次データ)

平均募集家賃 上昇基調が鮮明

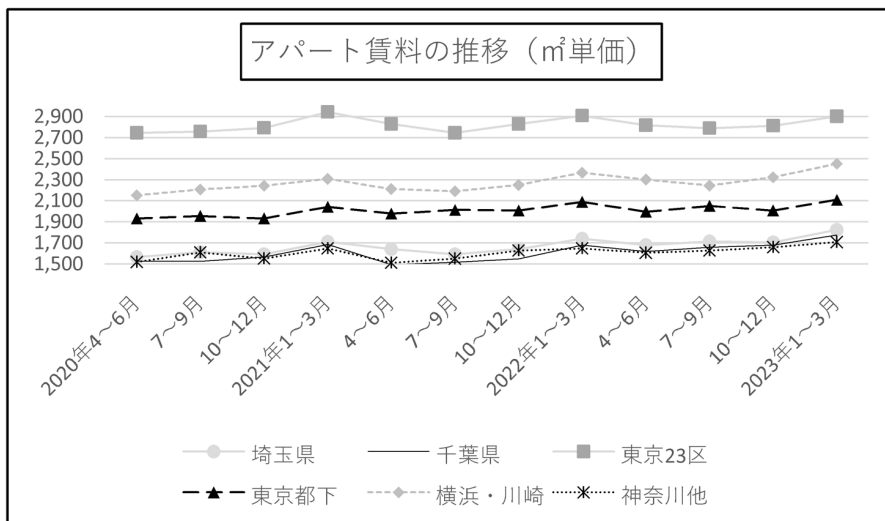
ファミリー中心に家賃上昇

20年はコロナ禍の影響もあり軟調であった家賃も、21年から上昇基調に転じている。賃貸市場ではファミリー物件を中心に家賃が上昇しており、質の高いファミリー向けの賃貸物件の需要が増している。

要因の一つとして分譲マンションの価格高騰が挙げられるだろう。不動産経済研究所の調べでは、23年に東京23区で販売された新築分譲マンションの平均価格は1億1483万円となった。初めて年間で1億円の大台を突破しており過去最高の価格だ。マンション価格高騰を背景にファミリー層が賃貸市場に流れ、ファミリー向け賃貸物件の家賃を押し上げる形となっている。

直近の全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向(23年12月・アットホーム調べ)によれば、マンションの平均募集家賃は、東京23区・東京都下・埼玉県・千葉県・仙台市・名古屋市・大阪市・福岡市の8エリアが前月に続き全面積帯で前年同月を上回っており、中でもファミリー向けは12カ月連続して全10エリアで前年同月を上回っている。アパートにおいてもファミリー向きが大阪市を除く9エリアで前年同月を上回っており、調査結果からも、ファミリー向けを中心とした家賃の好調ぶりが見て取れる。23年は、賃貸経営にとって明るい兆しが見え始めた年といえる。(グラフ2参照)

グラフ2



重要なプロパティマネジメント

建物の資産価値をより効果的に増大させていくためには、プロパティマネジメントの発想が重要だ。リフォーム履歴や入居者履歴など、様々な情報をデータベース化していく中で、修繕計画を立て、最新入居者ニーズを捉え、競合物件をリサーチしながら健全に賃貸経営をしていかなければならない。

しかし、これらを家主一人で対応していくことは難しいのが現実だ。有能なプロパティマネジメント会社を見つけ、パートナーシップを結び、専門的なブレーンから様々な最新情報を引き出し、次世代へ管理を引き継いでいくことが、これからの賃貸経営に必要なようになってくるだろう。

相続課税対象者が激増

公益社団法人東京共同住宅協会会長 谷崎憲一

- 税と遺産分割 2つの視点 利殖効果ある収益物件が人気
 - 重要な立地戦略
- 有効な資産組み替え 資金計画の選択肢が豊富
- 不動産は棚卸しを 資産スタイルを再考

相続課税対象者が激増

15年に行われた相続税改正の影響を受け、相続税の課税対象者が激増しており、「相続税は他人事」とは言い切れない時代になっている。更に、ここ数年の不動産市況は、コロナ禍をものともせず上昇基調であり、路線価も上昇しているため、特にマンション、ビル経営者など土地持ち資産家にとって相続対策は必須である。

(公益社団法人東京共同住宅協会会長 谷崎憲一)

税と遺産分割 2つの視点 利殖効果ある収益物件が人気

相続対策は、「税対策」と「遺産分割対策」の二つの視点を考えなくてはならない。

まずは相続の発生により、相続人に課税されるかどうか、その額はいくらになるか、調査診断することから始まる。

そして、納税原資は現預金で確保できそうか、若しくは、換金性の高い資産があるかどうか、次世代の納税リスクを知る必要がある。そして、重要なことは、予測される税金の圧縮の可能性を探り、そのプランを実行するかどうか、真の相続税対策といえる。

例えば駐車場や遊休地などを土地活用するのは、節税効果の高い「王道」である。

土地活用は、大きな投資となるが土地が貸家建付地評価となることをはじめ、小規模宅地評価減、債務控除など、税務上の特典が多数用意されており、老朽化の進行したアパートなどの建替えも対策効果が高い。

重要な立地戦略

また、「収益物件の取得」も節税効果を発揮し、取得後直ぐに家賃収入が見込めることもあり、利殖効果も含めて、人気の高い資産対策となっている。

ただし、今は誰でも賃貸経営で成功する時代ではなく、詳細なマーケティングと入居者ニーズを反映した戦略が必須であり、何よりも「立地」によって、将来賃料や入居率が変わるため、様々な対策メニューの比較検討が必要である。

更に「資産の組み換え」、すなわち立地の将来性や次世代事情も含めて、所有する不動産を売却し、立地の良いところを新たに取得するという手法が、リスクマネジメントにもつながり有効な相続対策となる。

相続税の申告実績（東京国税局・全体）

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
①死亡者数/人	249,140	253,150	256,737	265,490	271,066	276,925	277,734	292,701	321,433
②課税対象被相続人/人	18,608	32,209	32,909	34,962	36,782	36,145	38,258	42,881	48,358
③課税割合（②/①）	7.50%	12.70%	12.80%	13.20%	13.60%	13.10%	13.80%	14.70%	15.00%
④相続税納税者/人	44,114人	73,046	74,484	78,088	81,608	79,644	83,204	93,197	104,515
⑤課税価格/億円	43,853	51,723	52,818	55,942	59,673	58,038	59,761	69,413	76,338
⑥税額/億円	6,514	7,615	8,140	8,705	9,262	8,692	9,010	10,886	12,346
⑦1人当たり課税額/万円	23,567	16,059	16,050	16,001	16,223	16,057	15,620	16,187	15,786
⑧1人当たり税額/万円	3,501	2,364	2,473	2,490	2,518	2,405	2,405	2,539	2,553

相続課税対象者が激増

有効な資産組み替え 資金計画の選択肢が豊富

例えば、郊外に広い土地を持っている場合、土地活用には不安があり、また、大型建築の借り入れにリスクを感じる地主がデベロッパーに売却し、都心小型ビルを2棟買うというような考え方だ。

子供2人の場合、共有にするか迷うところを、それぞれに単独ビルを相続させることができるので、遺産分割問題もクリアできる。

資産の組み換えは、資金計画のバリエーションも豊かで、売却益を頭金にして、無理のない借り入れでの収益物件購入は、更なる節税効果を望める可能性が高い。

また、慎重派の地主の場合は、売却益の一部を預貯金で残し、一部を収益物件に組み換えて、老後の楽しみや、次世代の納税原資に充ててもらうスタイルもある。

不動産は棚卸しを 資産スタイルを再考

先祖代々の不動産を守り次世代に引き継ぐ。という精神ももちろん尊重されることではあるが、時代の変遷に応じてカタチを変えながら、リスクと向き合い今ある豊かさを次世代へ引継がせるスタイルも一考である。

遺産分割をスムーズに乗り切っていただくためにも、資産スタイルの再考が重要であり、複数の資産を持つ方は特に、不動産の棚卸し、詳しい専門家からのコンサルティングをお勧めする。

本資料掲載の写真・イラストおよび記事の無断転載を禁じます。

株式会社住宅新報

Copyright © JUTAKU-SHIMPO, INC. All rights reserved.

〒105-0001 東京都港区虎ノ門三丁目11番15号 SVAX TTビル 3階

 **住宅新報**