

The Condominium Market in the Tokyo Metropolitan Area from the viewpoint of possible Purchase Prices for Housing

メタデータ	言語: jpn 出版者: 公開日: 2017-10-02 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: Fujisawa, Mieko メールアドレス: 所属:
URL	https://doi.org/10.24517/00001191

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 3.0 International License.



住宅購入可能価格から見た首都圏新築マンション市場

The Condominium Market in the Tokyo Metropolitan Area from the Viewpoint of Possible Purchase Prices for Housing

藤澤 美恵子

本研究は購入者の可処分所得に注目し、所得に対する住宅ローン借入可能額を割り出し、住宅購入可能価格を算出した。住宅購入可能価格と新築マンション分譲平均価格との比較により、マンションの市況と住宅ローン減税を始めとする住宅政策の関係を明確にする。さらに住宅購入可能価格を需要価格と見なし、金利や可処分所得の予測値を使用して、将来の住宅購入可能価格を算出した。同時に、回帰式により予測マンション価格を算出し、将来も価格ギャップが継続するとの結果を得た。所得が頭打ちの中、持ち家政策の多様化や減税のあり方などの再考が求められる。

キーワード：住宅購入可能価格、マンション市場、住宅政策、ローン減税、需要価格予測

Key Word : Possible Purchase Prices for Housing, Condominium Market, Housing Policy, Tax Deduction for Housing Loans, Estimation of Demand Price

1. はじめに

新築分譲マンション（以下、「マンション」とする）の供給戸数は、図1にあるように年次により増減する。この要因は時代により異なり、90年代のバブル直後の供給減少は、開発用地の入手が容易でなかったことに一因がある。2008年より首都圏において再びマンション供給戸数が減少している。同時に、景気の悪化に伴い供給戸数が少ないにもかかわらず、契約戸数は伸びずマンション市場は長期にわたり低迷している。住宅産業は関連産業が多く、住宅産業の好不調が他の産業に与える影響が大きいことから、2009年から過去最大級の住宅ローン減税（以下、「ローン減税」とする）が実施されている。本研究では、購入者側からの視点で、このローン減税がマンション市場に与える影響を分析し明確にする。購入者の判断が成約率や在庫数に与える影響は大きく、持ち家政策の今後の議論されている中で、購入者側から見た分析は意義があり、分析結果を基に今後のマンション供給や住宅政策について考察することを目的としている。

住宅の価格については、既存戸建や既存マンションに関するインデックスの開発が進んでおり、多くの研究がある。また、RRPI（リクルート住宅価格指数）を始めとした価格インデックスが一般

に公表され、売出し価格の変動については比較的手続きしやすい状況が整ってきている。一方、購入者に重点を置いたマンション市場に関しては、住宅関連産業ばかりでなく購入予定者や買い替え予定者などの関心は高いものの、学術論文のテーマとして取り上げられることは稀である。現在のローン減税が産業に及ぼす影響を分析した千野・市川（2009）のレポートや供給側の期待が価格に与える影響を分析した中村・森田（2003）はあるものの、購入者側からの分析である住宅購入可能価格（以下、「購入可能価格」とする）を算出した上で市況の考察を行っている研究は多くない。マンションの分譲平均価格（以下、「マンション価格」とする）と関連づけ考察することは、需要の実態を把握する上でも意義があると考えられる。

本研究では、東京都を含む首都圏（一都三県）を分析対象とし、首都圏のマンションの供給状況について概観する。次に首都圏のマンション価格の動向に関して確認する。このマンション価格に対し「家計調査」の勤労世帯の実収入から非消費支出を除いた可処分所得を利用して購入可能価格を算出し、相互の変化を対比する。さらに、予測購入可能価格や予測マンション価格をシミュレーションする。過去から将来にわたりマンション購入容易度の推移を把握し、購入者にとってのローン減税効果を検証し、今後のマンション市場や持

ち家政策に関して考察をおこなう。

2. マンションの供給推移

高層住宅研究会(1989)『マンション60年史 同潤会アパートから超高層へ』によれば、民間ディベロッパーによるマンションの供給が一般化するの
は昭和40年代で、その後オイルショックを経て市場は拡大してきた。マンションの供給戸数は図1
にあるように、首都圏ではおおよそ4~5万戸/
年の供給がなされてきたが、大量供給時代と称さ
れる年間約8万戸供給が、1994年から始まり2006
年まで継続する。2005年国勢調査によれば全国で
415万世帯が持ち家共同住宅(マンション)居住
者であり、日照や騒音問題・マンション管理問題
等があるものの、都市型住居として欠かせない存
在となっている。特に、東京都では全世帯に占め

るマンション居住世帯比率が17.6%に及んでいる。

しかし、2007年以降は供給戸数が減少しており、
2008年には43,733戸となり1993年以来14年ぶりの
4万戸台の供給に留まった。このマンション供給
戸数が減少した原因は単純ではなく、2007年の建
築基準法の改正の影響や地価の上昇・建築資材価
格の高騰などが挙げられている。中でも購入者の
取得能力を意識しないマンション価格の設定が、
購入者マインドに冷水を浴びせたといわれている。
そこで、首都圏におけるマンション価格の推移を
確認する。

3. 新築マンション価格と要因

首都圏のマンション価格の推移が図2である。
1990年に向けて価格が上昇し、バブルの際に最も
高いマンション価格を経験した後、徐々に価格は

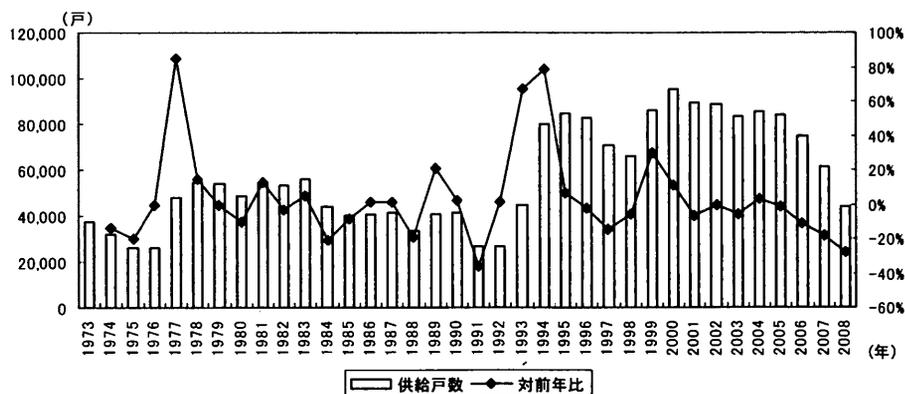


図1 首都圏のマンション供給戸数

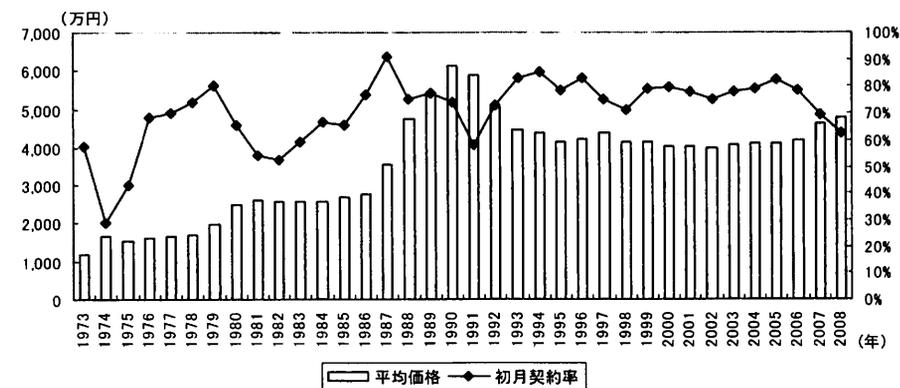


図2 首都圏のマンション価格と契約率

出所) 不動産経済研究所「全国マンション市場動向」
注) 首都圏は、東京都・千葉県・埼玉県・神奈川県の一都三県をさす。

下落し、2000年まで下落基調が継続する。その後、ほぼ横ばいであったマンション価格が変化するのが2006年頃からであり、2008年にかけて上昇基調に転じている。このマンション価格の上下の要因を以下に考察する。

3.1 マンション価格と契約率

一般に契約率は70%以上が市況好調の目安とされる。そこで、図2のマンション価格と契約率の推移を見ると、1970年代は平均60.3%であることから、やや低い契約状況であることが分かる。しかし、1987年に91.2%と高い契約率を記録した以降は、平均契約率76%とおおよそ70%を上回る契約率が継続している。

1988年以降は比較的高い契約率が維持されているが、何度か70%を下回る年がある。バブル崩壊後の1991年と2007年・2008年である。バブルの影響を排除して、マンション価格が5,000万円を下回った1993年以降でマンション価格と契約率の関係を見ると、マンション価格が4,500万円を上回ると契約率が70%を下回る関係にあることが分かる。

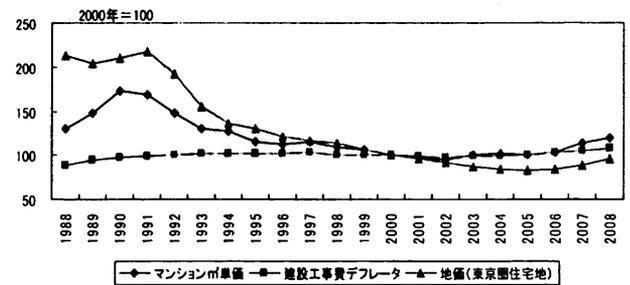
また、1988年以降で契約率が大きく下降する年が3度ある。1995年は阪神淡路大震災、住専処理が始まる年でありマンションの購入にも影響を与えたと思われる。1997年は消費税率が上昇したことにより、マンション価格が実質上昇し、その結果契約率が低下している。その余波が1998年にも及んでおり契約率を下押ししたと推測される。

3.2 マンション価格と原価

1988年以降のマンションの㎡単価の変動と建設費・地価の変動を比較すると図3となる。マンション㎡単価の動向は、地価の動向とほぼ同一の動きである。原価法の視点に立てば、土地代・建築費・販売費用・ディベロッパーの利益によりマンション価格は構成されている。この原価の要因の中で大きく変化する傾向にあるのが土地代であり、住宅地の地価の変化と新築マンション㎡単価の変化を指数化し比較した場合においても過去のマンション価格の動向は地価の動向に影響されていると図

3から判断できる。しかし地価ばかりでなく、2007年から2008年にかけての原油や原材料の上昇により、建築費が大きく上昇したことが2008年の特徴的な点と言え、近年の建築費に影響されていることが確認できる。加えて、地価と建築費以上にマンション㎡単価が上昇していることも分かる。以上のようにマンションは複合財であり、価格要因は複雑である。

近年の首都圏マンション平均価格は、2006年の4,200万円から2007年には4,644万円と1割以上も上昇した。わずか1年で急激に上昇した価格は、2008年にも下落することなく、更に上昇し4,775万円となった。次に、この価格上昇が購入者にとって、どのような意味を持つかを詳細に見る。



出所) 国土交通省「住宅着工統計」「建設統計月報」、
(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

図3 地価と建築費とマンション価格指数

4. 購入可能価格

マンション価格が、ディベロッパーからのオファープライスであるのに対して、需要者側は自らの家計の状況から、そのオファープライスを受け入れるか否か判断することとなる。そこで、この家計の状況について一定の基準を定め、定量化を試みる。

一般に家計収入から計算される住宅購入力は、年収倍率で表現される方法が多用され年収の5倍という水準が認知されているが、果たして5倍が妥当なのか議論があると同時に、図4にあるように日本型経営が崩壊する中で1997年から家計の収入は減少しており5倍の意味が異なりつつある。

税制も金利も変化していることから、可処分所得を使用して無理のないローン返済額である購入可能価格を割り出し、その推移を確認する。

4.1 購入可能価格の算出

購入可能価格の算出は、以下の方法による。

まず年間返済可能金額 (P_1) を算出するため、可処分所得 (I) の25%を住宅ローンの返済額にあてると仮定する。本研究で25%の数値を採用したのは、住宅金融支援機構が定める最も厳しい年収に対する返済率であり、返済上の安全性を重視したためである。

$$P_1 = I \times 0.25$$

次に図5の住宅金融支援機構の基準金利 (r) を使用して元利均等払いとし、住宅ローンの返済期間を30年間 (t) と想定した。賦金率 (R) を求め、年間返済可能金額 (P_1) を除して、どの程度借り入れが可能か借入可能額 (P_2) を求める。

$$P_2 = P_1 / R$$

R については、次式により算出した。

$$R = \{r \times (1+r)^t\} / \{(1+r)^t - 1\}$$

さらに、頭金は住宅価格の2割(80%借入)を用意するとした。その結果、割り出されるのが購入可能価格 (P_3) である。頭金を2割と定めたのは、一般的に金融機関の融資限度額が物件の8割との定め⁽¹⁾による。

$$P_3 = P_2 / 0.8$$

算出に当たっては、家計調査データを加工⁽²⁾し、首都圏の30歳代前半(30~34歳)の可処分所得を採用した。これは、2005年の国勢調査において全国の持ち家比率と借家比率が逆転する年齢帯が30~34歳であり、初めて住宅を購入する第1次住宅購入層に該当するのが、この30~34歳であると推測できるからである。実際、(株)リクルートの調査(2007)によればマンション購入者の年齢帯別比率で最も高い数値(33.9%)が30~34歳である。

求められた購入可能価格の推移とマンション価格の推移を図示すると、図6となる。マンション価格が90年以降大きく下落したのに対して、購入可能価格はむしろ上昇していることが分かる。これは97年までは可処分所得が上昇していたこととバブル崩壊後の金利降下の結果である。

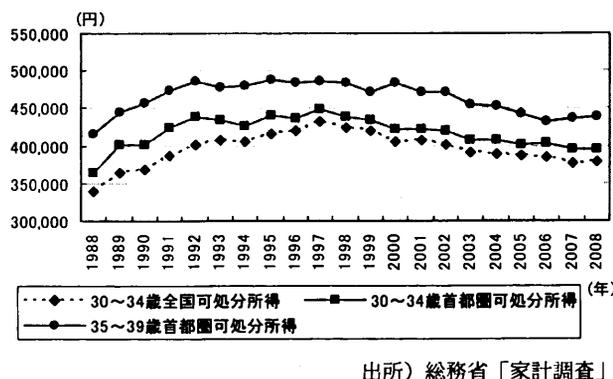


図4 可処分所得の推移

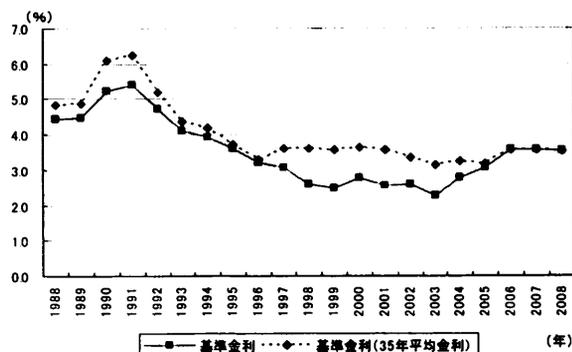


図5 住宅ローン基準金利の推移

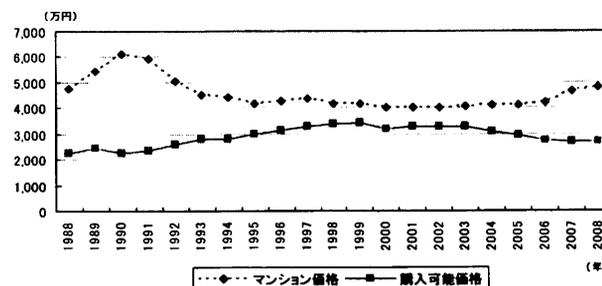


図6 30歳前半の購入可能価格とマンション価格

図6より首都圏では、常に購入可能価格 (P₃) はマンション価格 (CP) より低いことが分かる。首都圏では持ち家比率と借家比率が反転するのが全国より遅れて30歳代後半であることから、30歳代後半の可処分所得を利用して購入可能価格を算出 (図7) した。その差は縮小したものの、価格ギャップが依然あることが確認できた。

以上より30歳代の可処分所得では、マンション価格を上回る購入可能価格とならないことが確認できた。しかし30歳代は持ち家率が上昇する年齢でもある。そこで、ローン減税効果を考慮して購入可能価格を再度計算してみる。

4.2 ローン減税の効果

購入可能価格 (P₃) は、住宅取得能力と同義であり、通常この金額を下回る住宅を購入することが無理のないローン返済となる。また、この金額を上回る住宅を購入する場合は、別に準備金・頭金の増額等の手立てが必要となる。

ここでは、価格ギャップを埋める1方策として、ローン減税⁽³⁾を考える。ローン減税は、ローン残高に応じて税金の還付を受ける制度である。直接的に購入可能価格を押し上げるものではないが、還付分を期待して借入計画を設計すると考えると、

間接的な期待効果があると仮定する。

ローン控除額は、政策により定められるものであり、表1のように控除期間に関しても長短がある。また借入金からの還付金と所得税からの還付金を計算し、両者を比較して小額分の還付となる。

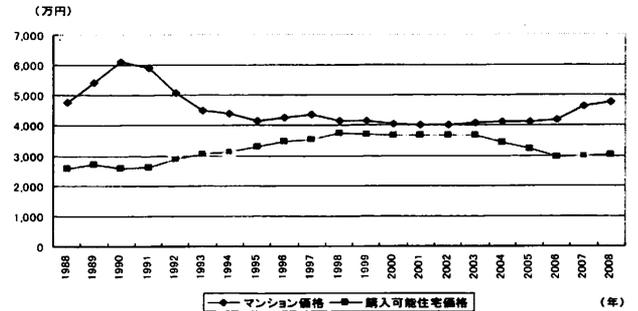
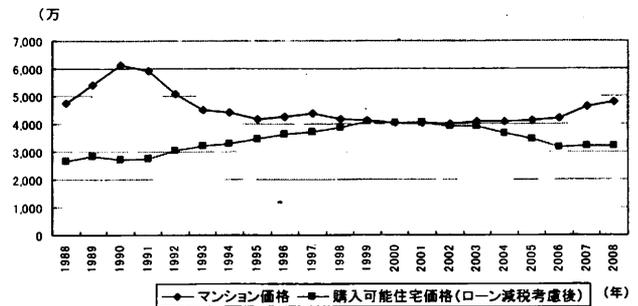


図7 30歳後半の購入可能価格とマンション価格



出所) ㈱不動産経済研究所「全国マンション市場動向」、総務省「家計調査」、住宅金融支援機構資料より算出

図8 30歳後半のローン減税加味の購入可能価格

表1 ローン控除制度

年	控除対象残高 (万円)	控除期間 (年)	控除率		年間上限控除額		最大控除額 (万円)	備考
			適用年	(%)	適用年	(万円)		
1997-1998	2,000~3,000 1,000~2,000 1,000以下	6	1~6年	0.5	1~3年	35	180	
			1~6年	1				
			1~3年	2	4~6年	25		
			4~6年	1				
1999-2001.6	5,000	15	1~6年	1	1~6年	50	587.5	過去最大
			7~11年	0.75	7~11年	37.5		
			12~15年	0.5	12~15年	25		
2001.7-2004	5,000	10	1~10年	1	1~10年	50	500	
2005	4,000	10	1~8年	1	1~8年	40	360	
			9~10年	0.5	9~10年	20		
2006	3,000	10	1~7年	1	1~7年	30	255	
			8~10年	0.5	8~10年	15		
2007	2,500	10	1~6年	1	1~6年	25	200	10年か15年の選択性
			7~10年	0.5	7~10年	12.5		
		15	1~10年	0.6	1~10年	15		
			11~15年	0.4	11~15年	10		
2008	2,000	10	1~6年	1	1~6年	20	160	10年か15年の選択性
			7~10年	0.5	7~10年	10		
		15	1~10年	0.6	1~10年	12		
			11~15年	0.4	11~15年	8		
2009	5,000	10	1~10年	1	1~10年	50	500	長期優良住宅(200年住宅)の場合は1~3年までの控除率が1.2%となり、最大控除額は600万円

出所) 財務省公表資料
注) 住宅ローン控除制度は、1986年の「住宅取得促進税」からの制度による。

ローン控除額を計算するのは、収入額の変動やローンを早めに返済する繰上げ返済制度もあり、現実的には複雑であるが、ここでは借入年を基軸として計算する。具体的には、30歳代後半の勤労者世帯で専業主婦と子供2人の4人家族を想定し初年度のローン控除額を計算⁽⁴⁾した。30歳代後半の年収は高くないことから、ローン控除額全期間にわたり、借入金からでなく所得税からの還付となる。よって、初年度の還付額を期間に乗じて、ローン控除総額とした。

このローン控除額を期待額として、 P_3 に積み上げローン減税加味の購入可能価格(P_5)を計算すると、図8となる。1999年から2002年の間は、購入可能価格がマンション価格(CP)を上回ることが確認できた。99年からの4年間は過去最大のローン控除額の時期とほぼ一致しており、ローン減税の効果があった時期と言える。逆に、購入可能価格がマンション価格に届かない時期が長いことも確認できた。そこで次に、購入可能価格がマンション価格を下回っていたにもかかわらず、好調なマンション販売が継続してきた理由を考察する。

5. 購入可能価格から見るマンション市場

ここでは、まず1991年を除けば契約率が70%を常時上回っていた2006年以前のマンション市場に関して小期間に区切り、購入可能価格(P_5)とマンション価格(CP)・市場の動向を確認する。

次に、契約率が低下した2007年以降のマンション市況について確認する。

5.1 2006年までのマンション市況

2006年までのマンション市場を、バブル崩壊から三期間に分けて概観する。

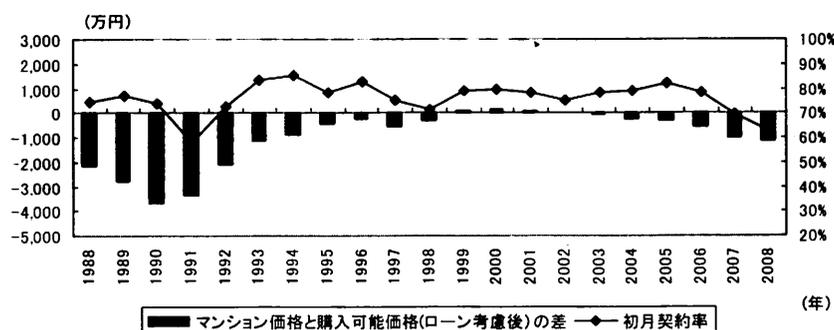
(1) 1988年～1991年

購入可能価格とマンション価格の差が大きい時期であり、バブル経済の進行と同時に差が拡大傾向にあった時期である。しかし、1990年までは高い契約率が継続する時期である。

不動産バブルと称されるように住宅地やマンションの価格が上昇し、前年比率での上昇幅が大きく購入予定者にストレスをかけたと言われている。平山(2009)が指摘するように「貿易摩擦を背景とし、政府は内需拡大のために持家建設を拡張した。」時期と合致する。建設ばかりでなく、住宅金融公庫の割増貸付けの増額や貸付限度額の引き上げなどにより、住宅購入を積極的に誘導した。誘導施策に加え、上昇する住宅価格にあおられて高い契約率が継続していた。

(2) 1992年～1998年

1990年を頂点としてマンション価格は下落基調にあった時期であり、購入可能価格との差が縮小してきた期間でもある。図9にあるように契約率と P_5 とCPの差を図示すると、一貫して P_5 がマンション価格を下回った時期にあり、一般世帯にとってマンション購入は容易ではなかった時期であるが、マンションの売れ行きを示す契約率は、好調



出所) ㈱不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

図9 マンション・購入可能価格と契約率

である。

この背景には、地価が下落する中、いずれ不動産の価格が反転するだろうとの期待があった。同時に、終身雇用や年功序列といった日本型雇用形態も手伝い、可処分所得についても上昇期待があった時期である。金利の降下(図5)も手伝い、購入者は多少多目のローン負担でも将来年収が上昇すれば返済可能、もしくは将来の退職金で精算が可能と見込んだと推察される。よって、 $P_s < CP$ の関係にあっても1992年以降は、契約率は70%を超えていた。1998年に P_s と CP の差が縮小したものの契約率が下向くが、これは消費税が5%に引き上げられた影響であり、次年度には契約率は回復している。

(3) 1999年～2002年

デフレ経済期間を含み、逆資産効果が問題となった時期である。地価の下落に加えて、この期間は住宅金融公庫の基準金利が2%台(図5)であり、

購入可能価格を底上げした。よって、 $P_s > CP$ の関係にありマンション購入は容易であった時期である。

また、図1にあるように年間8万戸を超えるマンションの大量供給が行われた時期と重なり、2000年には供給戸数が95,000戸を超える。大量供給は購入者側には商品の選択肢が広がることを意味し、商品魅力は高かったであろうと思われる。2000年の契約率は79.6%と、マンション販売は好調を維持していた。

(4) 2003年～2006年

再び $P_s < CP$ の関係に転じて、マンション購入容易度が減退するが、契約率は低下していない時期である。この理由には、いくつか考えられ、主なものとしてローン減税と住宅取得資金の贈与特例制度が挙げられる。

まずローン減税については、表1にあるようにローン控除対象額が大きく、購入者のインセンティブになっていた。反面、徐々にそのローン控除対象額が縮小されてきた時期と重なり、駆け込み需要を生み出していたと考えられる。

次に、住宅取得時の贈与特例制度では、550万円まで住宅取得に限り非課税とされる制度が2005年まであり、夫婦で利用した場合は1,100万円の枠となり購入可能価格を底上げしていた。この制度は2001年から始まった生前贈与の特例制度であるが、これも2005年12月で終了することで駆け込み需要を喚起したといえる。その結果、この間の平均契約率は78.7%と高水準であった。

表2 東京都における供給の変化

年	2005年		2006年		2007年	
	供給戸数	棟数	供給戸数	棟数	供給戸数	棟数
都心5区	3,305	29	2,578	13	1,516	17
周辺18区	12,529	160	8,659	110	9,435	115
都下	6,884	54	2,360	31	5,479	55
合計	22,718	243	13,597	154	16,430	187

(注) 都心5区とは、千代田・中央・港・渋谷・新宿区とした。周辺18区とは東京23区から都心5区を差し引いた区と定めた。

表3 物件概要の変化

平均総戸数/棟	2005年	2006年	2007年
都心5区	118.04	198.31	89.18
周辺18区	78.31	78.72	82.04
都下	127.48	76.13	99.62

平均階数/棟	2005年	2006年	2007年
都心5区	14.43	20.00	12.24
周辺18区	10.52	10.31	9.96
都下	8.74	8.13	8.35

平均専有面積 (㎡)	2005年	2006年	2007年
都心5区	60.52	70.36	61.45
周辺18区	68.31	67.78	68.33
都下	74.39	72.49	73.90

出所) ㈱不動産経済研究所資料

5.2 2007年以降のマンション市況

2007年はローン控除対象額が2,500万円まで縮小され、最大控除額も200万円/年となる。加えてマンション価格の上昇幅が大きくなる。その結果、図9にあるように CP と P_s の差が一段と拡大した。契約率は、2006年の78.3%から69.7%と低下する。その要因について以下に考察する。

(1) 供給物件の変化

まず、2006年から供給戸数の減少が顕著となる(図1)。それに伴い、物件の魅力度が減退してい

く。どのように物件の魅力が変化したかを2005年から2007年の3年間に東京都で供給されたマンションを、都心5区・周辺18区・都下の小エリアに分類して比較する。まず、供給の変化を一覧したものが表2であるが、首都圏の中で人気の高い都心部に供給される戸数の割合が、徐々に減少していることが分かる。

また、表3の物件概要の変化から物件の特徴を比較すると、2007年に棟あたりの総戸数や階数が小型化していることが分かる。特に、その傾向が都心5区において強く出ている。人気のタワー物件や大規模物件が減少したこと、さらに立地においても魅力度が減退したことが、購入意欲を減退させたと思われる。

(2) 価格と金利の変化

ディベロッパーがマンション価格がさらに上昇すると見込んで高値で仕入れた土地と建築費の高騰(図3)により2008年のマンション価格は2007年から一段と上昇し、CPとP_sの差がさらに拡大する(図9)。

このような状況に加え、基準金利の上昇(図5)が影響を与えたと考える。景気の回復に伴う金利上昇であるが、証券化に伴い住宅金融支援機構(2007年設立)と民間金融機関の提携による長期固定金利(フラット35)の導入により、35年間の金利が1本化されたための上昇でもある。旧住宅金融公庫時代の基準金利に関しては、従来10年未満の基準金利が11年目以降の基準金利より低く抑えられていた。30歳代では可処分所得は高くないことから、この2本立ての金利のほうが第1次住宅取得層には購入しやすかった側面がある。

購入者はフラット35の導入により、将来金利が不透明な変動金利か、以前より上昇した固定金利(フラット35)を選択することとなり、この変化が購入へのブレーキとなった可能性は否めない。

(3) その他の要因

その他の要因として、購入者の選択の問題とマインドの問題が挙げられる。

住宅の選択肢として、賃貸住宅や中古マンションが購入者の選択肢に加わったと考える。以前は

分譲マンションと賃貸マンションには圧倒的な質の差があったが、不動産証券化手法により質の高い賃貸物件が多く供給されるようになった。購入しなくても分譲マンション並みの質が確保されるようになったため、質を求めての購入必然性が低下した。同時に1994年以降大量にマンションが供給された結果、中古マンション市場にも良好な築浅のストックが供給されるようになってきた。実際、(株)東日本レインズの公表データ⁽⁶⁾においても高い水準の売出し物件が登録され、成約件数が伸びていたことが分かる。

購入者のマインドが、急速に低下したことも一因である。2007年はサブプライム問題が表面化したこともあり、購入予定者が一段と購入に対して慎重マインドにシフトしたと推測される。

以上の結果、販売はさらに厳しいものへ変化し、2008年はリーマンショックにより、急激に経済環境が変化し雇用不安も発生したために、マンション市場の低迷が継続した。

6. 今後のマンション市場

今後のマンション市況を見通すために、購入可能価格とマンション価格について、それぞれ予測価格を算出する。

6.1 予測購入可能価格

将来の購入可能価格(P_s)(以下、「予測購入可能価格」とする)はどのように変化するかをシミュレーションする。

(1) 予測購入可能価格の算出

予測購入可能価格を算出するに当たり、制度や政策・金利は一定との仮定をおいた。30歳後半の可処分所得に関しては、Economist Intelligence Unit (EIU) が発表している2009年2月時点の2009年から2013年までの賃料の予測変動率を使用して算出した。

2009年は500万円のローン減税措置がとられ、今後ローン減税効果により分譲マンション市況が好転することが期待されている。そこで、ローン

控除額を4.2節と同様に30歳代の勤労者世帯で専業主婦と子供2人の4人家族として計算し、予測購入可能価格(P₃)を算出⁶⁾する。

(2) 予測購入価格についての考察

EIUの予測では、収入は頭打ちであるが、金利は上昇する。よって、ローン減税効果は期待されるほど小さくなく、予測購入可能価格は3,000万円前半という結果となった。仮に金利が1%上昇すれば2,000万円台となる。

2009年の経済危機対策としてローン減税に追加して、生前贈与の一環として住宅取得時の500万円非課税枠が現在設けられている。これは、2005年に終了した生前贈与と同様な制度で、親世代の資産を子世代に非課税で譲与できる制度である。将来相続が発生した時に精算が必要な現状の相続時精算課税制度(3,500万円)と比較して、住宅の取得に限るのであれば全くの非課税であることが魅力である。これを加算すると、予測購入可能価格は4,000万円前半となり、マンションを購入しやすくなるが、問題は500万円の非課税を利用できる世帯がどの程度あるかという点である。(株)リクルートの調査(2007)では、親からの資金援助の比率は24%と、2003年の34.5%と比較して10ポイントも減少している。同時に、頭金に変動がないことから、借入金の増加が確認されている。現実には、住宅取得時の500万円非課税枠の恩恵を受ける家計は多くない状況である。

6.2 予測マンション価格

供給側の予測マンション価格(CP₂)についてもシミュレーションする。

(1) モデルの構築

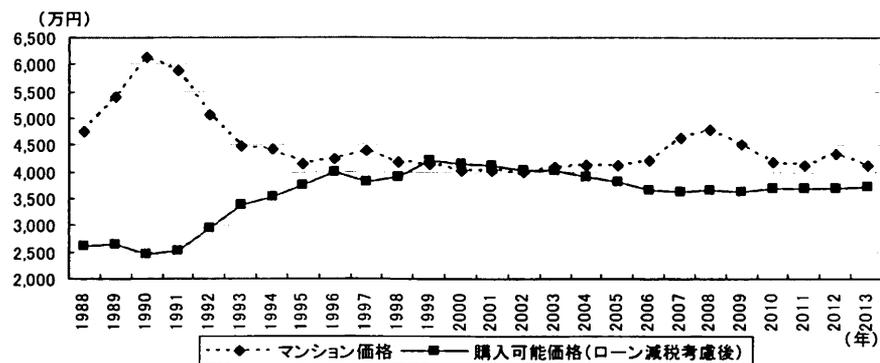
中村・森田(2003)は供給側が売れ行き、特に在庫を意識してマンション価格を決定していることを実証した。供給側のディベロッパーは経済状況に敏感であり、マンション価格上昇期には上昇期待感が高いことを確認している。言い換えれば、マンション価格上昇期には、原価に価格上昇分の利益を上乗せする値上げが容易になる。

本研究では、販売の動向を示す在庫の代わりに1期前の契約率(x₁)を投入し、供給側の期待感を組み込むため1期前のマンション価格(x₂)を投入した(式6-1)。在庫数でなく契約率を使用したのは、販売状況を詳細に反映できるからである。また、マンション価格が上昇期ばかりでなく下落期においても、価格にはある程度の粘着性があると考え、市場の変化をより敏感に捉えるために価格変数を投入した。

その他の変数として、建築費を線形分析(式6-2)して建築単価(x₃)として投入した。経済状況を表す変数としてGDP(x₄)を投入した。具体的なモデル式は、以下のとおりである。

$$CP_2 = \beta_1 + \beta_2 x_1 + \beta_3 x_2 + \beta_4 x_3 + \beta_5 x_4 + \varepsilon \quad (6-1)$$

なお、建築単価(x₃)を予測するにあたっては、GDP変動率(x₅)と(株)建築物価格調査会の建設物



出所) (株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」、総務省「家計調査」、住宅金融支援機構資料より算出

図10 予測購入可能価格と予測マンション価格

価指数 (x_6) に連動すると仮定し、粘着性から1期前のマンション平均㎡単価 (x_7) にも影響されると考えた。加えて、ディベロッパーは、契約率が好調のラインである70%を下回ると粗利を調整し、これに応じて建設業者も価格を調整すると考え、粗利ダミー変数 (x_8) として投入した。具体的なモデル式は、以下のとおりである。

$$x_3 = \alpha_1 + \alpha_2 x_5 + \alpha_3 x_6 + \alpha_4 x_7 + \alpha_5 x_8 + \varepsilon \quad (6-2)$$

(2) 分析の結果と予測

1988年から2008年の(株)不動産経済研究所の公表する年平均マンション価格を使用して分析した。マンション価格モデル (6-1)、建築単価モデル (6-2) 共に高い調整済み決定係数となった (表4)。

マンション価格モデルにおいて、経済状況を表す変数として投入したGDPは有意な結果となっていないが、シミュレーションに使用する予測値が限定されることから、経済状況を表す変数として採用した。

予測にあたっては購入可能価格と同様の期間とし、EIUの予測値を使用する。EIUの予測では、GDPは一旦低下した後に上昇する。2008年に高騰したような建築費の大幅な上昇はないが、大幅な下落もないため、分析の結果は図10のとおりで、マンション価格は2010年には4,000万円の前半に下落する見込みである。

表4 分析結果

6-1式 被説明変数：予測マンション価格			
説明変数		係数	t値
定数項		-402.163	-0.78
1期前の契約率	x_1	886.811	1.9
1期前のマンション価格	x_2	0.935	19.8
建築単価	x_3	37.838	11.4
GDP	x_4	9.685	0.56
N=21		調整済みR ²	0.979

6-2式 被説明変数：建築単価			
説明変数		係数	t値
定数項		15.318	3.09
GDP変動率	x_5	1.237	1.99
建築物価指数	x_6	1.005	2.47
1期前のマンション㎡単価	x_7	0.727	10.39
粗利ダミー変数	x_8	-1.424	-0.47
N=21		調整済みR ²	0.914

以上より、今後の購入可能価格とマンション価格の関係は、 $P_6 < CP_2$ となると予測された。価格のギャップが継続することとなり、500万円のローン減税措置においても、マンション購入は容易ではないことが判明した。また、生前贈与500万円非課税枠を利用できれば、2010年以降は、 $P_6 > CP_2$ となると予測されるが、住宅取得時の500万円非課税枠を利用できる家計は多くないことから、その効果は限定的である。

7. まとめ

住宅の数が既に世帯数を超えて久しい状況の中、新築マンションを購入することが住宅を得る唯一の方法ではない。しかし、それは選択の問題であって購入可能か不可能の問題ではないはずである。本来、もっとも望ましい立地に望ましいタイミングで、希望の住宅を無理なく購入できることが望まれる。マンション建設は戸建てと比較して、開発用地仕入れから竣工までに時間がかかる。新築マンションは、既存住宅と異なり市場の変化に伴い臨機応変に価格の対応ができない故に、慎重な価格設定が必要である。本研究の将来予測結果は $P_6 < CP_2$ となり、購入可能価格とマンション価格との差が埋まらない結果となった。実際、住宅ローン減税や非課税枠が実施された2009年前半の首都圏の平均契約率は、(株)不動産経済研究所の発表によれば68.6%であり、マンション市場が活況を呈していた2005年と比較すると13.9ポイント低い状況であり、価格のギャップが販売を厳しいものになっている。

グローバル化が進行する中、企業は厳しい競争下にあり人件費を上昇させる環境にない、EIUの予測値でも可処分所得の上昇は2012年以降わずしか見込めない。価格のギャップを埋め、マンションを購入しやすい状況を形成するためには、ディベロッパー側の創意工夫が求められている。具体的には開発用地の仕入れ値を始めとした原価の見直しは避けられない議論であろうが、スケルトン売りなどによる供給価格の改定の工夫が必要であ

ろう。また、住宅ストックを含めた市場全体を考
える議論が住宅政策には欠かせないとする。

購入可能価格を上下する要因である、消費税や
金利制度の再考も持ち家政策の今後と合わせて議
論されることが望ましい。長期保有を前提とする
住宅に対する制度のあり方や国民の資産形成の側
面からの持ち家政策の多様化・減税のあり方の再
考は、住宅産業にとって重要であるばかりでなく、
住宅関連産業が多いことから経済対策としても喫
緊の課題である。

最後に、本研究では需要側に重点を置いたため
供給モデルに関しては改良の余地がある。特にマ
ンション価格モデルの構築では、開示される予測
値に制約を受けており、経済状況の説明変数は再
考が必要と考えるが、これは今後の課題としたい。

脚注

- (1) フラット35の頭金は返済の安全性を配慮して2割と
定められていた。現状は、政府の景気対策もあり2割
を要件としていない。しかし、本研究では過去との連
続性と安全性を重視して頭金を2割用意すると設定し
た。
- (2) 首都圏30歳代前半の可処分所得を算出するにあつ
ては、データが公表されていないため以下の要領で作
成した。2人以上勤労者世帯の全国年齢別可処分所
得(表3-2)に都市圏の可処分所得比率を乗じて求めた。
都市圏の可処分所得比率は、全国の可処分所得(表1-1)
を基準1として、都市圏の可処分所得(表1-1)を除し
て比率を求めている。家計調査データ(2008年の場合)
のURLは、以下のとおりである。
<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/List.do?lid=000001042289>
- (3) 住宅ローン控除制度は、1986年の「住宅取得促進税」
からの制度による。
- (4) 本研究においては、2009年のローン減税最大控除額

を500万円/年として取り扱った。600万円の減税措置を
採用しないのは、600万円減税措置の対象となっていない
長期優良住宅(200年住宅)がまだ一般的でなく、特に
マンションにおいては、ディベロッパーが200年住宅仕
様を選択しない限り、消費者が意図的に選択できない
という理由による。

(5) ㈱東日本レインズのデータURLは、以下のとおり
である。

<http://www.reins.or.jp/>

(6) 30歳代の勤労世帯(世帯主・専業主婦・2人子供)
の4人家族のローン減税額の算出の仕方は以下のとお
りである。

家計調査から導き出された実収入から、年収を求め
た。基礎控除額や配偶者控除などを差し引き、所得税
を算出した。

参考文献

- 1 高層住宅研究会編(1989),『マンション60年史 同
潤会アパートから超高層へ』, 住宅新報
- 2 ㈱リクルート(2008),『2007年首都圏新築マンシ
ョン/新築戸建て契約者動向調査』
- 3 ㈱リクルート(2009),『2008年首都圏新築マンシ
ョン/新築戸建て契約者動向調査』
- 4 中村良平・森田学(2003),「新規マンションの供給
価格変化における期待の効果」,『季刊住宅土地経済』
(財団法人日本住宅総合センター), 2003年冬号, p 26-
34
- 5 千野珠衣・市川雄介(2009),「拡充された住宅ロー
ン減税の概要と効果」, みずほ総合研究所
- 6 平山洋介(2009),『住宅政策のどこが問題か〈持家
社会〉の次を展望する』, 光文社新書
- 7 沓澤隆司(2008),『住宅・不動産金融市場の経済分
析』, ㈱日本評論社

本論文の中で示された意見は、所属と関係なく筆者個
人のものであることを明記しておく。

財団法人電力中央研究所社会経済研究所
ふじさわみえこ