

## 分譲マンション市場・定点観測レポート

## 分譲マンションは今、買い時か？

2021年5月31日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第1部 研究主幹 馬場高志

(Email: banbat@smtri.jp)

## ■コロナ禍で多様化する分譲マンションの取得に向けた動き

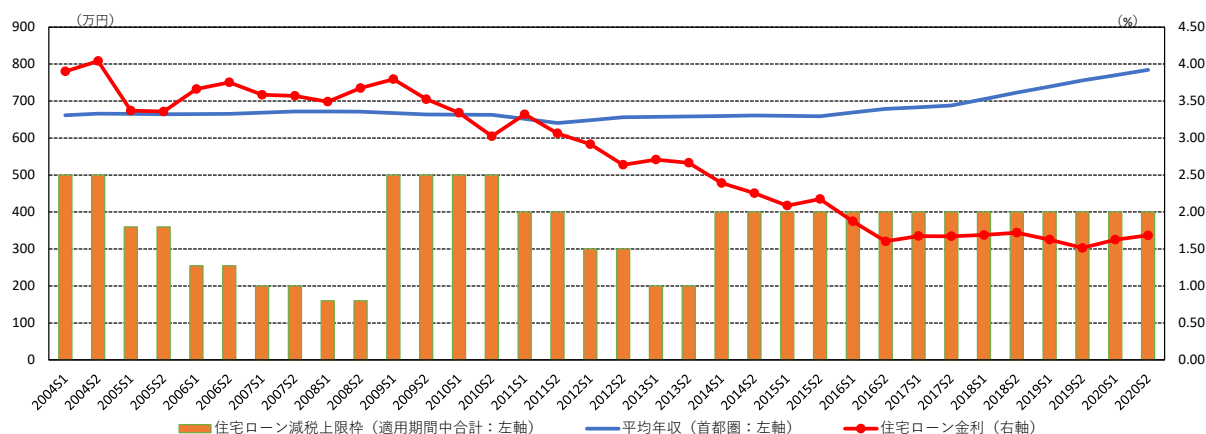
コロナ禍を受け、分譲マンションの取得に向けた動きが多様化している。富裕層あるいは所得が増加した世帯は、都心部でリモートワーク等に対応したより面積の大きい物件を求め、タワーマンション等の販売が好調である。取得価格に一定の制限がある世帯は、広い住宅面積を求め郊外エリアを志向する動きを活性化させている。一方で、雇用・所得環境が悪化している世帯は、既存物件の売却あるいは新規取得を断念するなど、その動きは悲喜こもごもである。

こうした状況下、本稿では主要な不動産投資対象でもある分譲マンション(区分所有権)を取り上げ、「分譲マンションは今、買い時か？」の問いに答えてみたい。一般的には、購入時の平均予算(以下、「需要価格」)が大きく、売出し時の平均価格(以下、「供給価格」)以上であれば、買いやすい状況と言って良いであろう。

## ■「需要価格」を決定づける3要素「年収・金利・減税等」の動向

本稿では、具体的な「需要価格」として、(1)一般世帯の平均年収、(2)購入時点の住宅ローン金利水準、(3)住宅ローン減税制度による負担軽減効果、の3要素を加味して推計した<支払い可能価格>を用いている。この3要素は、分譲マンションを取得する際に行われる住宅ローン返済額(=元金+金利)のシミュレーションにおける重要な要素でもある。これら3要素の過去の動向を確認すると(図表1、2)、何れも近年は支払い可能価格、すなわち需要価格を押し上げる方向に寄与している。

図表1. 需要価格の構成3要素の推移



出所)総務省「家計調査」、住宅金融支援機構公表資料、国土交通省公表資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注1)平均年収は、「二人以上の世帯・勤労者世帯」の実収入(関東圏)を、首都圏の平均的な世帯年収水準として採用。

注2)住宅ローン金利は、フラット35の借入期間21~35年の中間値(各期末時点)。借入期間は30年を想定。

注3)各年のS1が上期、S2が下期。

図表2. 住宅ローン減税制度の概要

イ 一般住宅						
居住開始年月	借入限度額	ローン残高に対する控除率	各年の控除限度額	控除期間	最大控除額(全期間)	所得税控除残額がある場合の住民税(翌年度)の控除限度額
2014年1月～3月	2000万円	1.0%	20万円	10年間	200万円	所得税の課税総所得金額等の5.0%(最高9.75万円)
2014年4月～2019年9月	4000万円	1.0%	40万円	10年間	400万円	所得税の課税総所得金額等の7.0%(最高13.65万円)
2019年10月～2020年12月	4000万円	① 1.0%	40万円	10年間	400万円	
	※建物価格上限も同額	② 建物取得価格の2%÷3		3年間	①と②の少ない方の3年間合計	
2021年1月～2021年12月	4000万円	1.0%	40万円	10年間	400万円	

ロ 認定住宅(認定長期優良住宅・認定低炭素住宅)						
居住開始年月	借入限度額	ローン残高に対する控除率	各年の控除限度額	控除期間	最大控除額(全期間)	所得税控除残額がある場合の住民税(翌年度)の控除限度額
2014年1月～3月	3000万円	1.0%	30万円	10年間	300万円	所得税の課税総所得金額等の5.0%(最高9.75万円)
2014年4月～2019年9月	5000万円	1.0%	50万円	10年間	500万円	所得税の課税総所得金額等の7.0%(最高13.65万円)
2019年10月～2020年12月	5000万円	① 1.0%	50万円	10年間	500万円	
	※建物価格上限も同額	② 建物取得価格の2%÷3		3年間	①と②の少ない方の3年間合計	
2021年1月～2021年12月	5000万円	1.0%	50万円	10年間	500万円	

出所)国土交通省公表資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注1)適用要件である居住開始年月や契約締結年月等については、コロナ禍への対応で延長される予定であることに留意

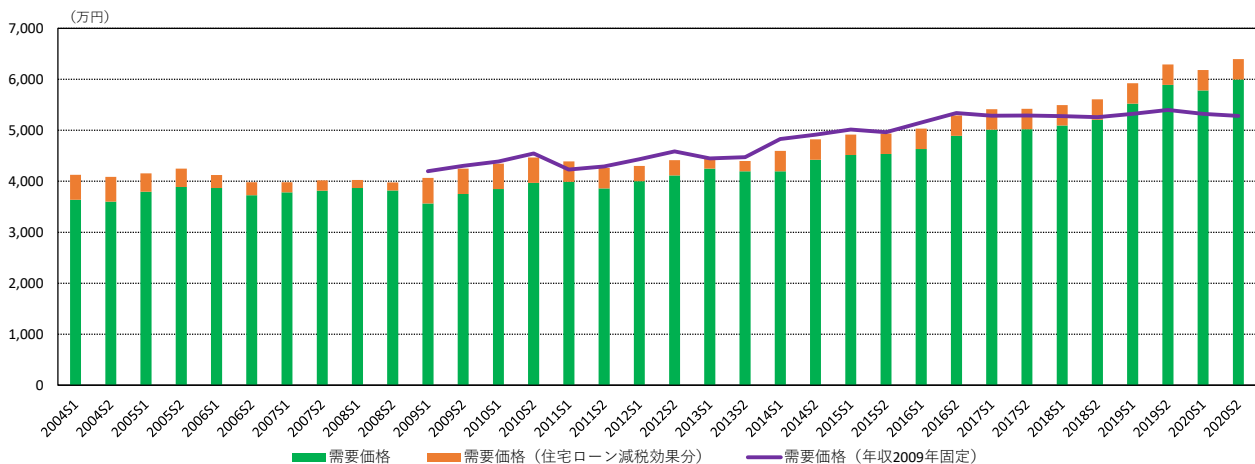
### ■需要価格(首都圏)は3要素が寄与し2009年から上昇基調が続く

先の3要素をもとに需要価格(首都圏)を実際に推計してみると(図表3)、2009年の住宅ローン減税の拡充をきっかけに上昇に転じ、その後は住宅ローン金利の低下を主因に継続的に上昇してきている。

住宅ローン金利はリーマン・ショック後の2009年から低下基調となり、2016年以降は1.7%前後の低水準が続いている。借入期間(30年をモデルケースとして設定)中の利払い総額が大幅に減少し、その減額分を物件の購入費用に充てることが可能となった(=需要価格の上昇)。平均年収(首都圏平均)は、2015年のいわゆるアベノミクス等の経済政策を境に上昇に転じ、2009年の約670万円から2020年には約780万円にまで上昇した結果、需要価格には1,000万円程度の増額圧力となった。住宅ローン減税(図表2)は、上限枠が景気対策により伸縮を繰り返してきたが、2014年に消費増税による購入意欲の減退を刺激するべく総額400万円まで拡充され、2019年の再増税を経て2020年までその上限枠を維持している。

この結果、需要価格は2009年の約4,000万円から2020年の約6,400万円まで上昇した。特に当該期間中の各価格要素の増額効果(寄与)を見ると、平均年収増が約1,000万円、金利低下が同じく約1,000万円、住宅ローン減税の拡充が約400万円と、各要素とも一定の増額効果があったと推察される。

図表3. 需要価格(首都圏)の推移



出所)総務省「家計調査」、住宅金融支援機構公表資料、国土交通省公表資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注1)住宅ローン減税の効果は、所得税等の還付額をすべてローン返済に充当する(購入可能価額の最大化を志向)と想定。

注2)各年のS1が上期、S2が下期

## ■平均的な世帯にとって分譲マンションは買い時

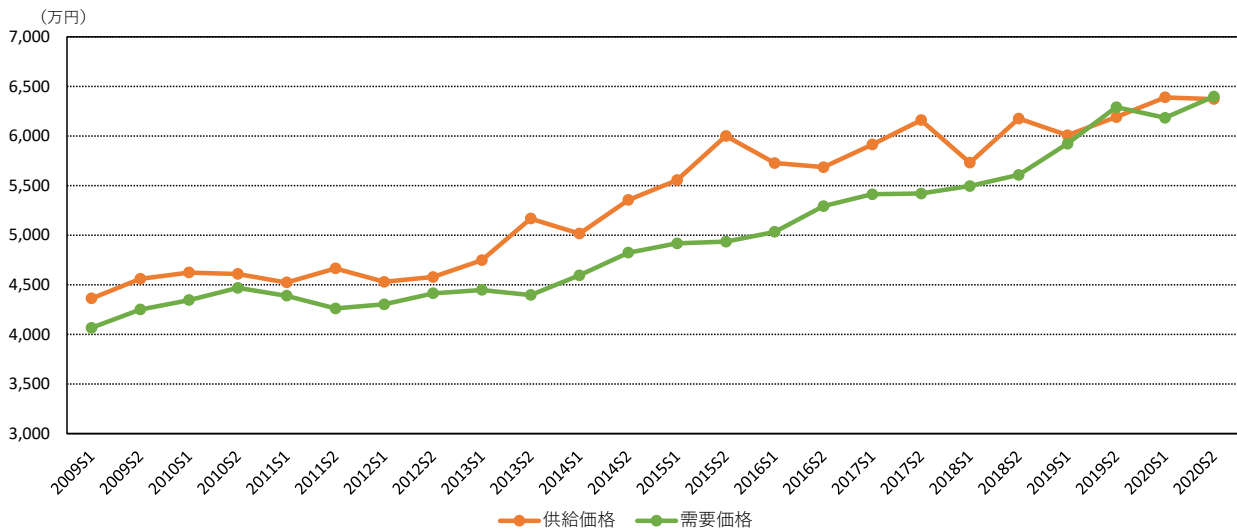
このように需要価格がかつてない水準まで上昇していること自体が取得の好機とも考えられるが、供給価格が需要価格を上回るような状況では、真に買い時とまでは言えないであろう。

そこで、供給価格の推移をみてみると、首都圏全体では2004年の約4,000万円/戸(=180万円/坪)から2020年では同6,000万円/戸(=300万円/坪)にまで上昇している。

これを需要価格と比較してみると(図表4)、2013年～2018年頃まで供給価格が需要価格を上回る、言わば予算不足の状況が続いたが、2019年以降は需要価格の更なる上昇により、概ね<需要価格=供給価格>となっている。つまり、供給価格(市場価格)との関係を踏まえても、現在は買い時と判断できる(図表3)。

但し、冒頭で述べた通り、コロナ禍で分譲マンションの取得に向けた動きは多様化し、悲喜こもごもである。その点、本分析で用いた需要価格は、年収水準およびその伸びが平均的な世帯を想定しており、実際に分譲マンションの取得を検討する世帯間で、年収のばらつきが相応に大きく、ターゲットとなる分譲マンションの立地・仕様等も異なっていることには留意が必要である。供給者は、総じて現在が販売の好機と捉えつつも、各年収帯のニーズに即した商品を提供することが求められる。

図表4. 分譲マンション(首都圏)の供給価格と需要価格の推移



出所) 有限会社 MRC「分譲データマップ」、総務省「家計調査」、住宅金融支援機構公表資料、国土交通省公表資料をもとに  
三井住友トラスト基礎研究所作成

注1) 各年の S1 が上期、S2 が下期

【お問い合わせ】投資調査第1部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/index.php>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。