中古住宅活況 景気下支え？

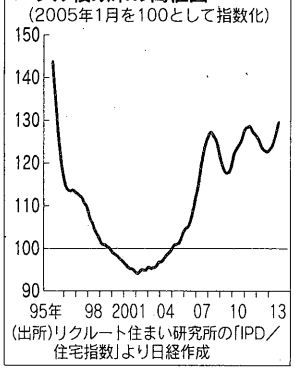
首都圏、バブル後以来の高値

エコノフォーカス ECONO FOCUS

住宅市場の構造が変わってきた。今年に入って中古住宅の成約件数が全国的に上昇し、価格も首都圏ではバブル後以来の高値を記録した。消費増税の影響が出始めた新築に比べ、足元の伸び率は中古が上回る。景気回復や低金利に加え、割安さが人気の理由だ。中長期的に新築着工戸数の伸びが見込めないなか、景気下支え効果を期待する声も出てきた。（浜美佐）

「年明けから購入者が増えてきた。最近は値引き交渉なしで決まるケースも多い」。中古住宅を扱う東急リバブルによると、4～9月の首都圏の中古マンションの売買件数は前年同期比で約3割増えた。東日本不動産流通機構（東京・千代田）の調べでも、首都圏の中古マンションの成約件数は11月まで前年比で15カ月連続の増加。足元の伸び率は新築を上回る。

価格も上昇している。リクルート住まい研究所が算出する首都圏の中古マンション価格指数は11月に128・8と、バブル崩壊後の1995年5月以来18年半ぶりの高値。同研究所の清水千弘フェローは「足元の活況はフ



アンドバブルのような資金流入ではなく、実需によるもの」と話す。

購入層、低所得者にも拡大

買い手の主役は所得が比較的低い層だ。中古住宅の購入世帯で最も多いのは30代。特に中古一戸建ての所有層は30歳未満が多く、中古マンションは60代以上の高齢者層が好む傾向がある。

賃貸住宅で暮らしている世帯の4割は平均年収が400万円未満（国土交通省調べ）。新築の分譲住宅は手が届かないが、中古物件なら価格は一般に4割安い。足元の景気回復や低金利を受けて、思い切って中古住宅購入に動く姿が浮かぶ。

実際、家計調査によると、年収が平均で268万円の世帯の持ち家率は10月時点で81・3％と2年前に比べて10ポイント近く上がった。中古住宅がこうした低所得層の購入の受け皿になっている可能性は高い。新築にそれほどこだわりのない若手や、ローンを組みにくい高齢層を中心に「予算内で気に入った立地に買うなら中古」（不動産コンサルタントの長嶋修氏）との認識が広がりつつある。

別の理由もある。来春に控える消費増税だ。業者が仲介しても、売り主と買い手が個人なら中古住宅の売買（建物部分）に消費税はかからない。仮に2千万円の新築物件なら、来春には160万円の消費税がかかることを考えれば大きい。

中古人気に企業も動く。三菱地所が首都圏で中古マンションの改修・販売事業に参入するなど、新築重視だった大手も中古住宅の販売や仲介に力を入れ始めた。「割安な価格で新築並みの設備のある中古物件は増税後も売れ続ける」（三菱地所レジデンス）と強気だ。

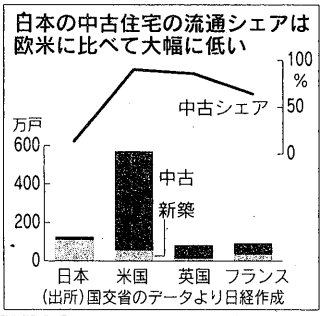
景気下支え効果を指摘する向きもある。中古住宅を買う人が家具や家電などを100万円ずつ買えば、年間消費額は1700億円。「消費への波及効果も見逃せない」（日本総合研究所の松村秀樹上席主任研究員）。

新築中心の今の住宅投資は約14兆円。国内総生産（GDP）の3％弱を占めるが、付加価値を生んでいないと定義される中古住宅はGDPに反映されない。中古住宅とリフォーム市場の規模は現在、約10兆円。政府は6月にまとめた成長戦略で、これを2020年までに倍の20兆円に増やす目標を掲げた。人口減で新築着工戸数の伸びが見込めないなか、新市場が順調に育てば、関連産業を通じて潜在的な景気下支え効果が期待できる。

寿命、海外の半分以下

市場シェアは14％どまり

人気の中古住宅市場だが、海外に比べると規模は小さい。住宅市場に占める中古の割合が欧米は7～9割なのに対し、日本はまだ約14％（2008年）。住宅寿命も60～80年住み続けるのが普通の欧米に比べ、日本はわずか30年と短命だ。



差の一因には価値の計算の違いがある。日本では法律上の耐用年数である22年を基準に中古住宅の価値を出すため、「住宅は約20年で価値がゼロ」というのが業界の常識だ。20年以上たつ物件を売ろうにも土地代にしかならないケースも多い。

欧米では法律上の耐用年数でなく、実際の建物の質や性能に基づき価値が決まる。長く価値が保てるためリフォームも怠らず、欧米では改修のたびに住宅資産が積み上がる。一方、日本では過去40年間の住宅投資額が累計862兆円なのに対し、現在の住宅資産の評価額は半分以下の343兆円にとどまる。

こうした状況を受けて国交省も今年度中に、中古住宅の評価方法を見直す。年数の経過による一律での減価を見直し、リフォームによる価値も評価するようにする。改修・転売時の登録免許税を軽減するなど、住宅流通に占める中古比率を20年に25％に高める考えだ。