

APIR Trend Watch No.40

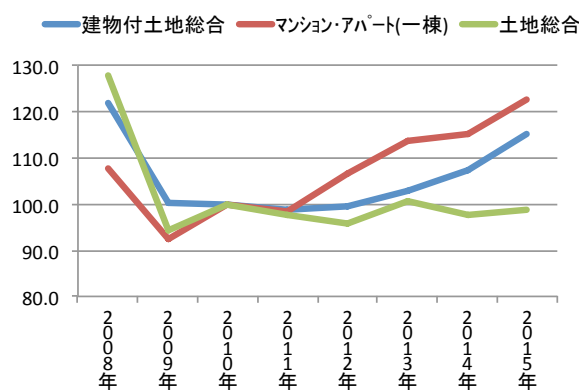
不動産価格指数と住宅着工に見る関西の住宅動向

1. 不動産価格指数に見る関西の動向

関西の住宅動向に変化が起きてきている。これまで地価については、古くはバブル経済の頃からその動向について様々な議論がなされてきたが、近年はむしろマンションを始めとする貸家の価格が上昇してきている。主要都市圏の不動産価格動向について見ることができる国土交通省が発表している不動産価格指数(商業地)¹から大阪府の状況を月次ベースで観察すると、2008年以降、マンション・アパート(一棟)が上昇を続けており、全体を押し上げていることがわかる(図1)²。他方、土地総合の推移を見れば、2009年以降横ばいで推移してきており、ほとんど変化が見られない。つまり、商業地における土地取引の価格動向には変化が見られないものの、土地を含む物件取引においては価格上昇が認められ、中でもマンション・アパートによる貸家取引において価格の上昇が大きい。

なお、比較のために東京都についても観察してみると、建物付土地総合の上昇がマンション・アパート(一棟)の上昇率を上回っているが、これは店舗やオフィスといった価格指数の上昇がマンション・アパート(一棟)の上昇を上回っているからである(図2)。

図1 大阪府における不動産価格指数(商業地)の推移(2010年=100)

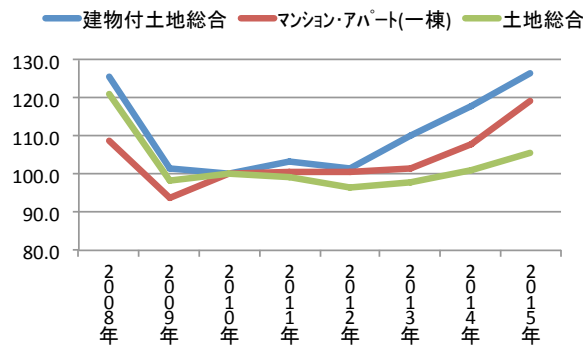


データ出典：国土交通省「不動産価格指数」

¹ 国土交通省は、「不動産価格指数(商業用不動産)で利用するデータは、国土交通省が実施する「不動産の取引価格情報提供制度」により蓄積された取引価格情報に、J-REIT 適時開示情報のうち不動産信託受益権取引に係る情報を加えたデータである・・・取引事例データの価格は、実際に取引されて成立した、土地又は土地・建物一体の価格である。市場での取引は買い進みや売り惜しみ等、様々な事情により成り立ち、また、土地・建物には権利等が附着している場合がある。事例データは、これらを反映した「生」の情報であるという特徴がある。」としている。なお、マンション・アパート(一棟)価格指数については、2014年3月以前は中古の共同住宅・アパート・マンションも含まれていたが、2014年4月以降は主に新築を対象としたものになっている。

² 不動産価格指数(商業地)は、商業用不動産総合を総合指数として、中に建物付土地総合と土地総合が含まれる。更に、建物付土地総合には、店舗、オフィス、倉庫、工場、マンション・アパート(一棟)が含まれ、土地総合には、商業地、工業地が含まれており、それぞれについて価格指数を観察することができる。

図2 東京都における不動産価格指数(商業地)の推移(2010年=100)



データ出典：国土交通省「不動産価格指数」

さらに住宅価格動向について詳しく見るために、不動産価格指数(住宅)³の動向について見ていく(図3)。不動産価格指数(住宅)は地域別に観察することができる。近畿圏の住宅地、マンション(区分所有)、戸建住宅の推移について見てみると、マンション価格指数だけが、2009年に底を打って以降、一貫して上昇してきている⁴。一方、戸建住宅指数や住宅地指数は2009年以降横ばいが続いており、ほとんど変化が見られない。つまり、個人所有を目的とした住宅取引の側面から見れば、住宅地や戸建住宅の価格はほとんど変化していないが、マンション価格は上昇が続いていることが分かる。

なお、関東圏の価格指数を観察してみると、こちらも住宅地と戸建住宅は横ばいであり、マンション価格指数は2009年に底を打ってから2010年頃まで上昇するものの、そこから横ばいが続き、2013年に入ってから上昇が始まっている。ただ、2016年の段階で、関東圏のマンション価格指数は近畿圏よりも低い数値にとどまっている。

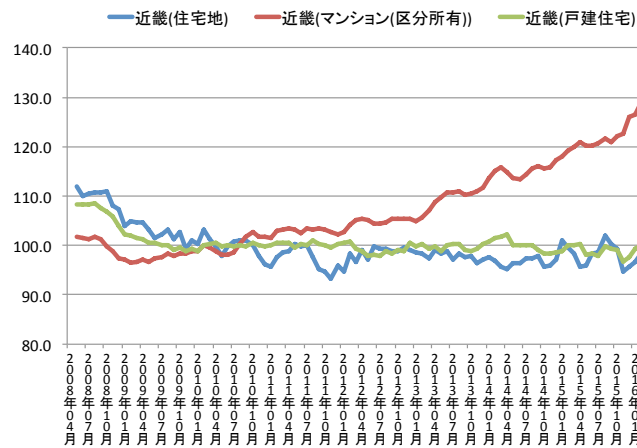
このように、不動産投資の面から言えば、大阪府では東京都に比してマンション・アパートの住宅投資における取引価格の上昇が顕著であり、さらに個人所有を目的とした住宅取引の面から言えば、近畿圏のマンション価格指数の上昇は関東圏に比して大きい。他方、土地価格指数については、商業地、住宅を問わず、大阪府、近畿圏の両方で横ばいの状況が続いている。

なお、不動産価格指数は2008年4月以降の値を観察することができるが、この間、東日本大震災(2011年3月11日)、消費増税(2014年4月1日、アナウンス2013年10月1日)、日本銀行黒田総裁の就任とそれに伴う金融政策の変更(2013年3月21日就任)、相続税制の変更(2015年1月1日、アナウンス2013年3月30日)、マイナス金利の実施(2016年2月16日)、といった出来事も起きている。しかし、大阪府の商業用マンション・アパート(一棟)の価格は、これらのイベントに先立ち2012年から上昇してきている。さらに、近畿圏のマンション(区分所有)の価格指数は、2010年7月以降徐々に上昇を始めており、やはり上記のイベントに先立っている。これらのことから、政府の金融政策や税制の変更が主因となって、近年のマンション・アパートを中心とした価格上昇が起きているとは考えにくい。

³ 国土交通省によれば、「不動産価格指数(住宅)で利用するデータは、国土交通省が実施する「不動産の取引価格情報提供制度」により蓄積された取引価格情報(以下「取引事例データ」という。)である・・・取引事例データの価格は、実際に取引されて成立した、土地又は土地・建物一体の価格である。市場での取引は買い進みや売り惜しみ等、様々な事情により成り立ち・・・事例データは、これらを反映した「生」の情報であるという特徴がある。」としている。なお、マンション(区分所有)価格指数は、「移転登記がなされたものを対象としているため、主に中古マンションが対象となる。」としている。

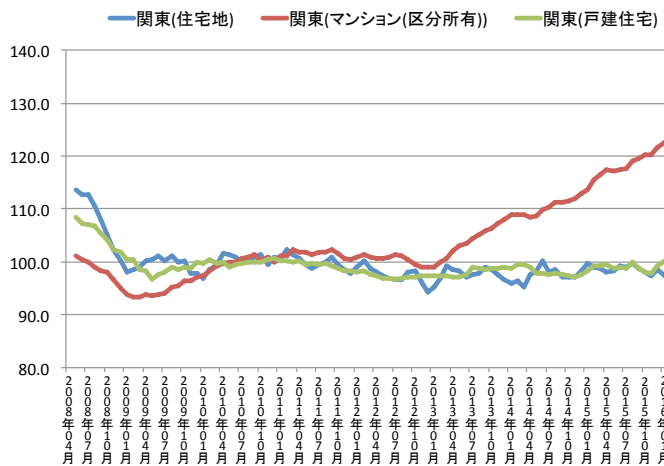
⁴ 不動産価格指数(住宅)は、住宅総合を総合指数として、住宅地、戸建住宅、マンション(区分所有)の各価格指数が含まれる。

図3 近畿圏における不動産価格指数（住宅）の推移（前後3ヶ月の移動平均値を表示）（2010年=100）



データ出典：国土交通省「不動産価格指数」

図4 関東圏における不動産価格指数（住宅）の推移（前後3ヶ月の移動平均値を表示）（2010年=100）



データ出典：国土交通省「不動産価格指数」

2. 関西の住宅着工動向

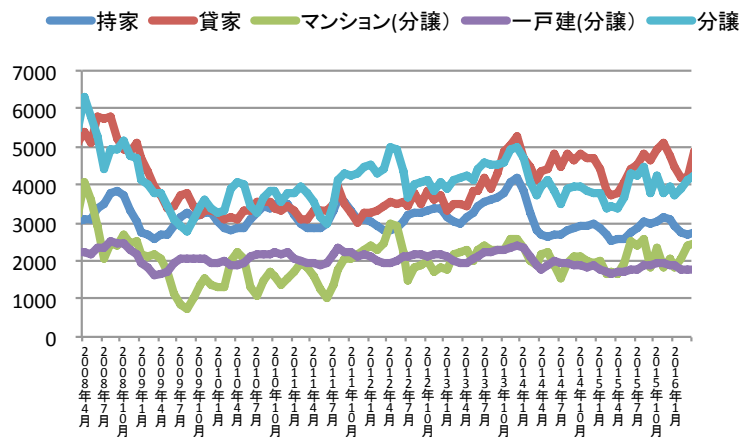
この間の関西の新設住宅着工動向についても観察してみよう(図5)。全体的な傾向としては、2009年にかけて減少した後、分譲で2011年から12年にかけて一時的な増加が認められ、2013年頃からは持ち家、貸家、分譲の着工戸数の上昇も見られる。2014年1月以降、着工戸数全体が急速に減少しているが、これは消費増税前の駆け込み需要とその反動減により影響を受けたと思われる。

2014年以降の動向を用途別に観察すると、貸家については反動減を経験した後も着工戸数は高い水準で推移している。なお住宅着工統計の年度データを参照してみると、近畿圏において平成27年度に建設された貸家の約83.8%(平成26年度は約83.4%)が共同住宅となっている。つまり、高水準の貸家建設の多くは共同住宅の建設によるものと思われる。また、分譲についても、貸家ほどではないが、高水準を保ち再び着工戸数が上昇してきている。月次のデータから分譲の内訳を見れば、図5にあるように、

2015 年度以降に着工戸数の増加が認められるのはマンションであり、一戸建はほぼ横ばいで推移している。持家については反動減が見られた後、着工戸数は低水準のまま現在に至っている。

これらのことから、近畿圏では消費増税実施後も共同住宅やマンションの建設は好調であり、特に、共同住宅が多く含まれる貸家の建設動向は上昇トレンドにあることが分かる。なお、このトレンドと相続税制や金融政策の変更との関連性についてはグラフからは十分に読みとることができない。ただ、近畿圏の貸家の着工戸数が上昇をし始めた 2012 年以降、近畿圏の不動産価格指数(住宅)におけるマンション価格指数の上昇も起きていることは確認できる。

図 5 近畿圏における新設住宅着工戸数(用途別)の推移(前後 3 ヶ月の移動平均値を表示)



データ出典：国土交通省「住宅着工統計(建築着工統計調査(月報))」

3. 不動産価格指数と住宅着工に見る関西の住宅動向

このように、関西の住宅取引動向を見れば、商業地・住宅地の両方で土地価格の上昇が認められない一方で、マンション価格の上昇は顕著であり、それらは消費増税、相続税制や金融政策の変更に先立って始まっている。さらに、この間の関西の新設住宅着工動向を見れば、消費増税の前後で変動がみられるものの、トレンドとしては共同住宅を多く含む貸家や分譲マンションの建設はその後高水準で推移している。つまり、関西では土地の収益性については改善が見られない一方で、マンション・アパートといった貸家による不動産投資や個人所有向けの中古マンションの取引においては価格上昇が容認されているように思われる。そして、マンション価格の上昇が発生している期間に貸家建設も高水準で推移してきている。昨今、国内において投資機会の枯渇が議論されていることも考え合わせれば、資本が住宅投資に流入している可能性がある。なお、相続税制や金融政策の変更がこのトレンドを後押ししているか確認するためには、今後更なる分析が必要になる。

<APIR 研究員 林 万平>

・本レポートは、執筆者の見解に基づき作成されたものであり、当研究所の見解を示すものではありません。
 ・本レポートは信頼できるとされる各種データに基づいて作成されていますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、記載された内容は、今後予告なしに変更されることがあります。