

CREI Working Paper No.6

January, 2022

COVID-19 パンデミックによる既存住宅取引量の傾向変化：東京圏における所有権移転登記データを用いた分析

(Changing trends in the transaction volume of existing houses during the COVID-19 pandemic:
Analysis of ownership transfer registration data in the Tokyo metropolitan area)

鈴木 雅智

東京大学大学院経済学研究科特任助教 (連携研究機構不動産イノベーション研究センター)

武藤 祥郎

東京大学大学院経済学研究科特任教授 (連携研究機構不動産イノベーション研究センター)

Masatomo Suzuki

Center for Real Estate Innovation, Graduate School of Economics, The University of Tokyo

Sachio Muto

Center for Real Estate Innovation, Graduate School of Economics, The University of Tokyo

概要

本稿では、所有権移転登記データを用いて、COVID-19 パンデミックによる既存住宅取引量の傾向変化を分析した。取引価格や市場滞留期間といった需給バランスの指標に比べ、住宅の取引件数は直接に住宅購入のボリュームを捉えることができる。東京圏では、2019 年から 2020 年にかけての取引件数の変化には、それ以前と比べ次の傾向がみられた。①区分所有建物・一般建物ともに都心 0-20km 圏での取引件数の減少がみられ、さらに一般建物では 20km 以上の郊外部での取引の比重が高まった。②区分所有建物では駅徒歩分数が 10 分未満の住宅で、一般建物では 15 分未満の住宅で、取引件数が大きく減少した。③区分所有建物・一般建物ともに、延床面積が小さい住宅で取引件数が大きく減少した。④都心 40-80km 圏では、森林、海浜といった自然環境に近接する住宅で取引件数が増加する傾向がみられた。これらの新しい傾向は、COVID-19 パンデミックによって中古住宅の売買に係る市場構造に少なからず変化が生じた可能性を示唆するものである。すなわち、都心の職場への通勤を前提に交通利便性を重視して住宅を選ぶのではなく、より快適性の高い、広い住宅や自然豊かな周辺環境を選ぼうとする傾向が生じつつあると考えられる。

Abstract

Employing ownership transfer registration data, this paper investigates changing trends in the transaction volume of existing houses during the COVID-19 pandemic. From 2019 to 2020 in the Tokyo metropolitan area, we show the following trends relative to prior years: (i) transaction volume decreases in areas 0-20km away from central Tokyo, and for detached houses, transactions shift to suburbs; (ii) transaction volume decreases for properties adjacent to station; (iii) transaction volume decreases for properties with small floor area; and (iv) within areas 40-80km away from central Tokyo, transaction volume increases for properties close to forest and/or beach compared to those without such adjacencies. These new trends potentially indicate that the COVID-19 pandemic has changed structure of the market for existing houses.