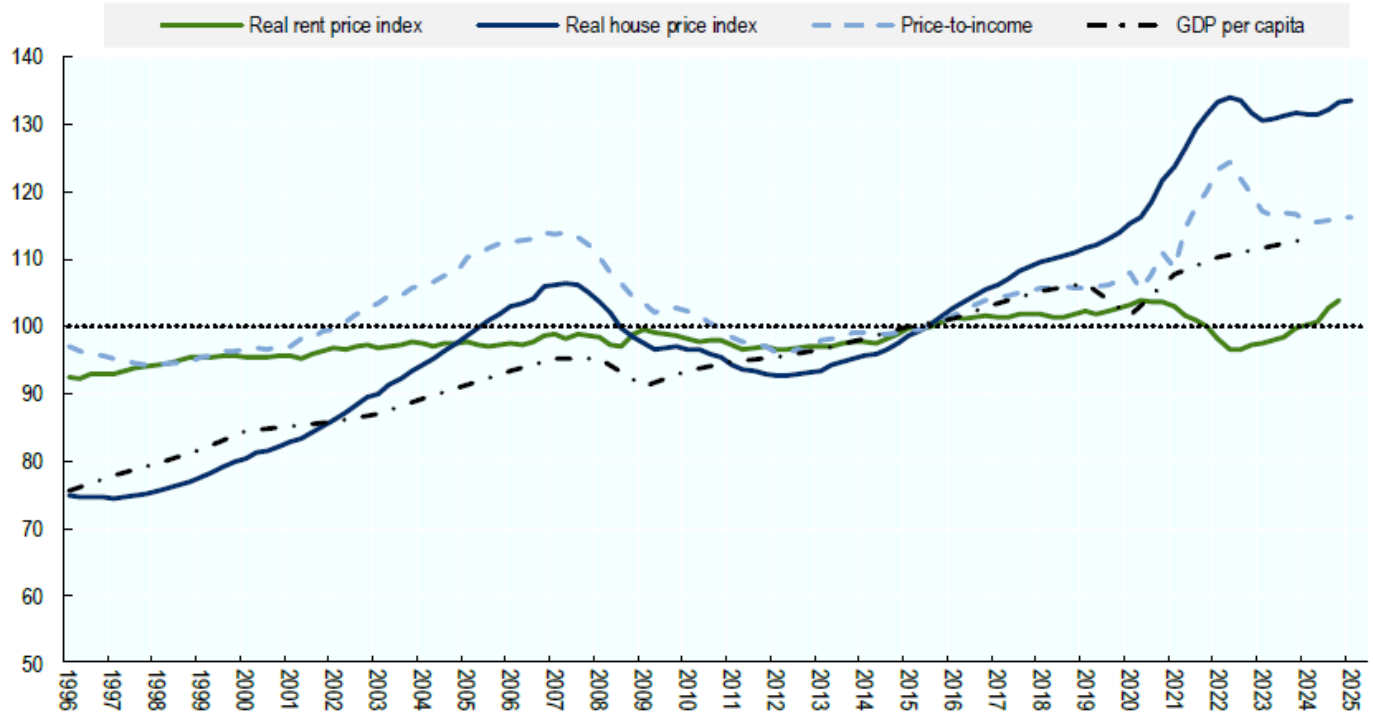
住宅価格高騰の背景と政策課題

日本大学経済学部

中川雅之

0 先進国における長期的な不動産価格のトレンド

OECD諸国の実質価格指数等の動き

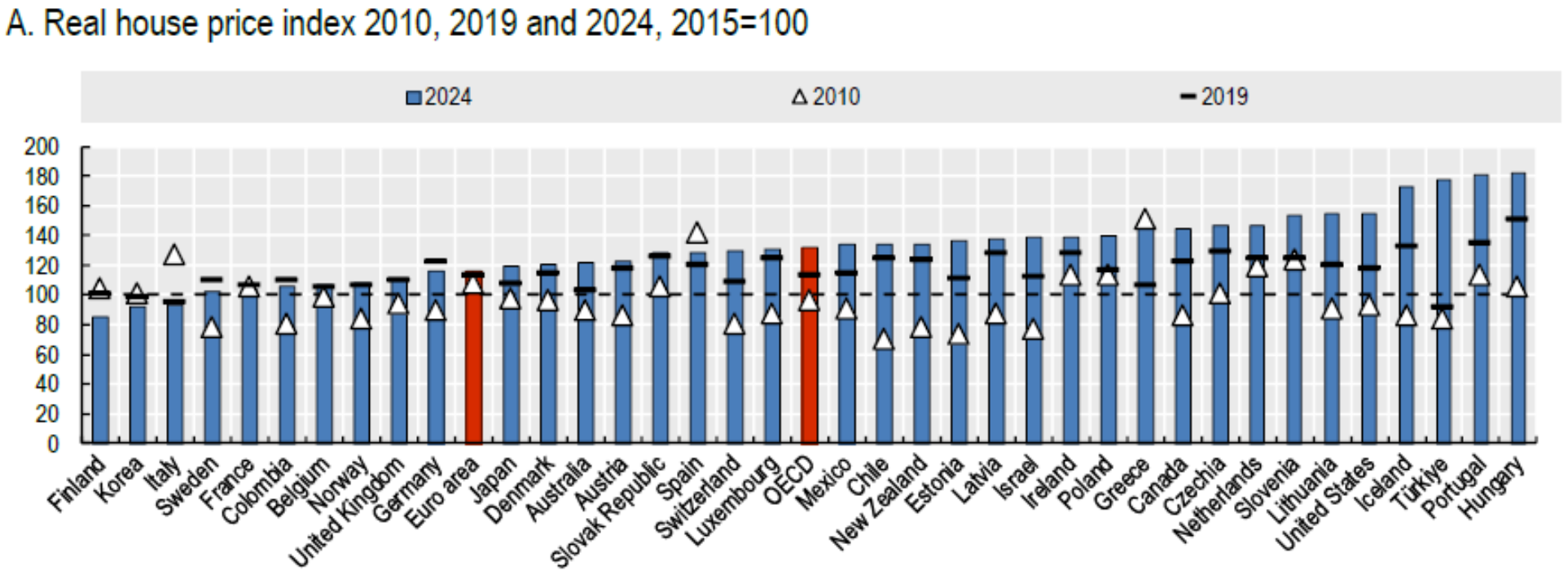


Note: Rent price index refers to 32 OECD countries and does not include Colombia, Costa Rica, Japan, Estonia, Hungary and Slovenia for which data were not available over the entire period. Due to data constraints, data for real rent prices for 2024 and 2025 are calculated using CPI country weights data from 2023. Data for the real rent price index are provisional for 2024.
Source: OECD Analytical House Price Database (accessed July 2025).

注）OECD Analytical House Price Database(OECD)より

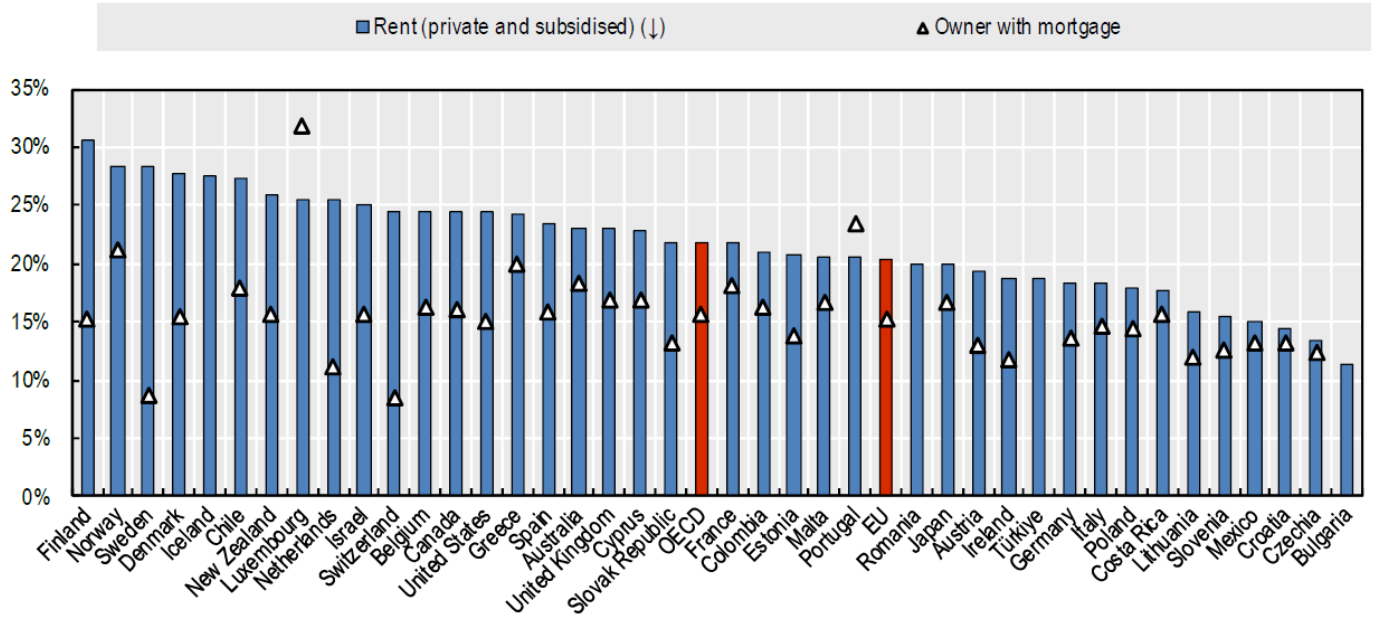
- 国別に実質住宅価格指数を比較
- 日本は、2015年を100とした指数は120程度と、OECD加盟国の中で必ずしも高い方ではない
- その動きは2019年から2024年にかけて加速

OECD 諸国の国別実質住宅価格指数の比較



注）OECD Analytical House Price Database(OECD)より

モーゲージ負担、家賃負担の可処分所得に占める比率



Note: 1. Housing costs cover only those relating to mortgage costs (principal repayment and interest payments) and rental costs (for both private market and subsidised rental housing). See HC1.2.4 and HC1.2.A4 for data on total housing cost burden (which includes mortgage principal and interest repayment, rents, structural insurance, mandatory services and charges, regular maintenance and repair, taxes and utilities (including electricity, water, gas and heating)).
2. Housing costs are considered as a share of household disposable income, which includes social transfers (such as housing allowances) and excludes taxes.
3. In Chile, Colombia, Mexico and the United States, gross income instead of disposable income is used due to data limitations. In the United Kingdom, net income is not adjusted for local council taxes and housing benefits. In Türkiye, net income is not adjusted for personal income taxes.
4. No data on mortgage principal repayments available for Bulgaria, Iceland and Türkiye due to data limitations.
5. Results only shown if category is composed of at least 100 observations.
6. Data for Japan only available on the respondent level due to data limitations.
7. Data for Colombia, Japan, Switzerland and the United States refer to 2023; data for Canada, Chile, Mexico and the United Kingdom refer to 2022; data for Australia refer to 2021; data for Türkiye refer to 2020; data for and Israel and New Zealand refer to 2017. Data for Hungary are not shown as they are currently under revision.

注）OECD Affordable Housing Databaseより

1-1 東京のマンション価格の高騰（供給側の要因）

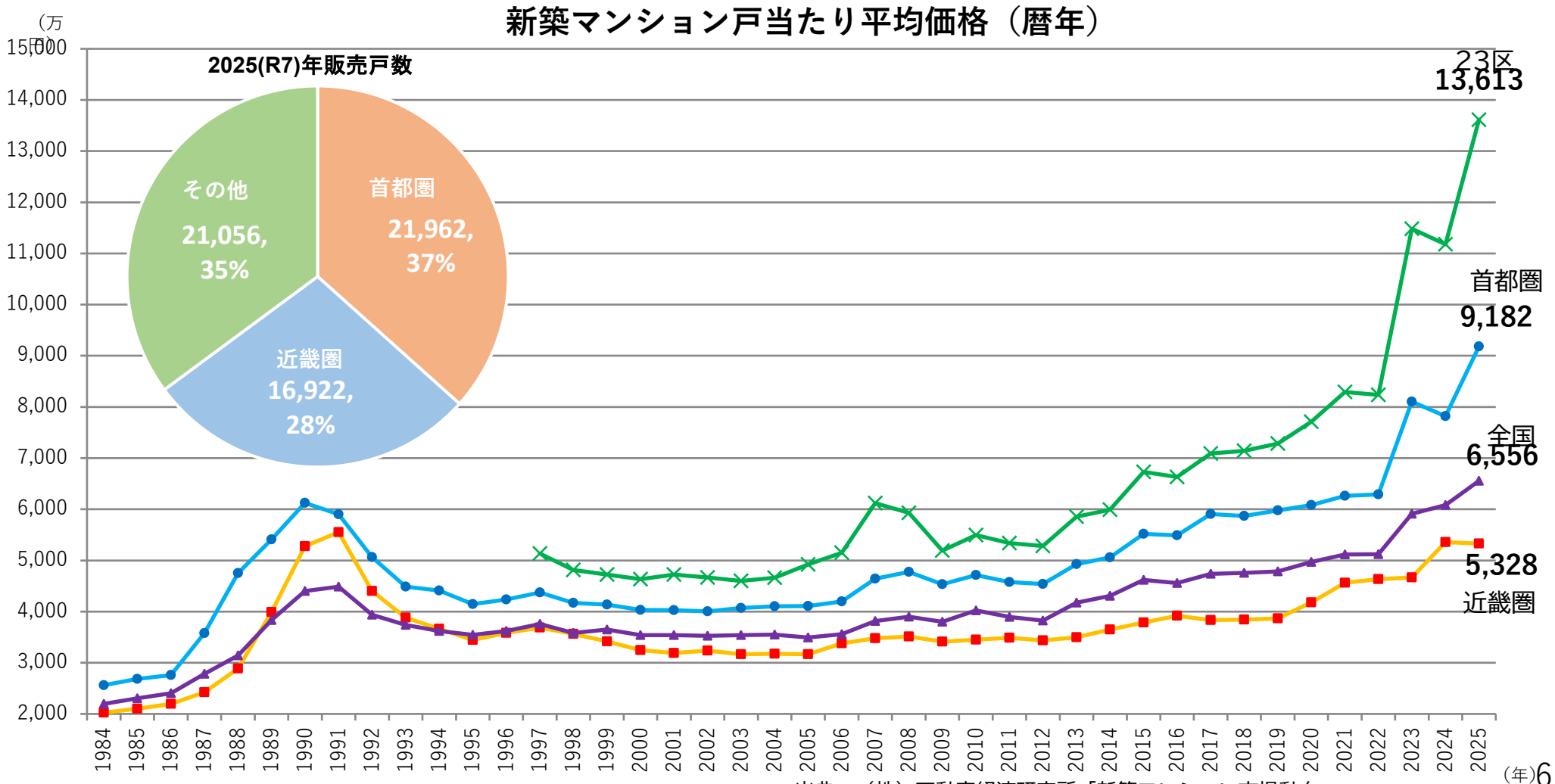
- 2025年の東京23区では、３年連続で１億円を超え13,613万円を超えている（中所得者が手が届く範囲では到底ない）
- 大都市（東京都等）におけるアフォーダビリティクライシスの発生
- 住宅価格は、住宅に対する家計の需要と供給の関係で決定
- 供給側の要因としては、大きく２つの要因が住宅、特にマンション価格の高騰に大きな影響

→生産要素価格の上昇

→マンションの供給不足

新築マンションの価格動向(国土交通省住宅局資料)

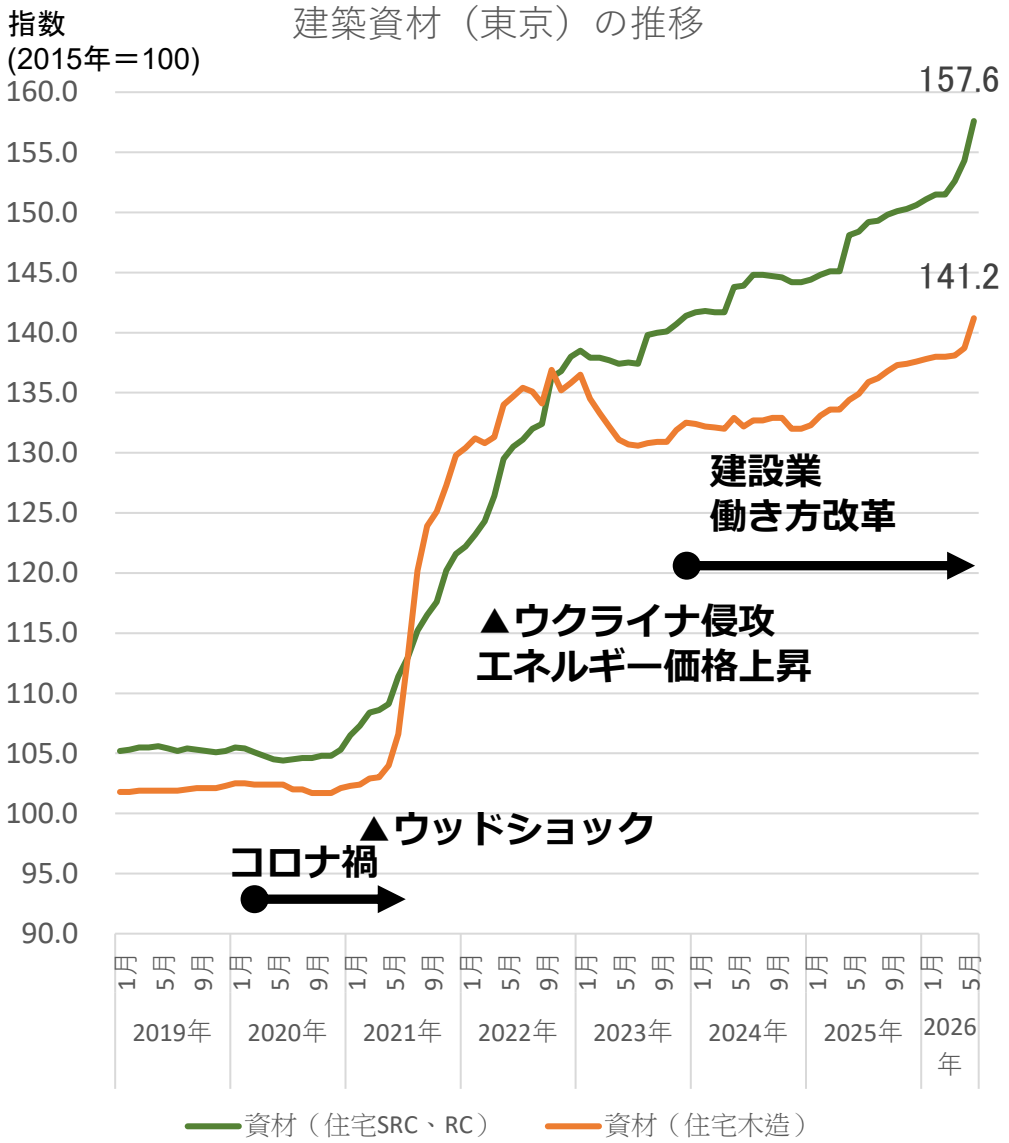
○近年の新築マンション価格は、販売戸数シェアの約４割を占める首都圏における価格高騰が全国平均価格の上昇をけん引。
○2025(R7)年の東京23区では、３年連続で１億円を超え13,613万円。**工事費や用地費の**高まりなどから、平均価格は大きく増加し、過去最高。

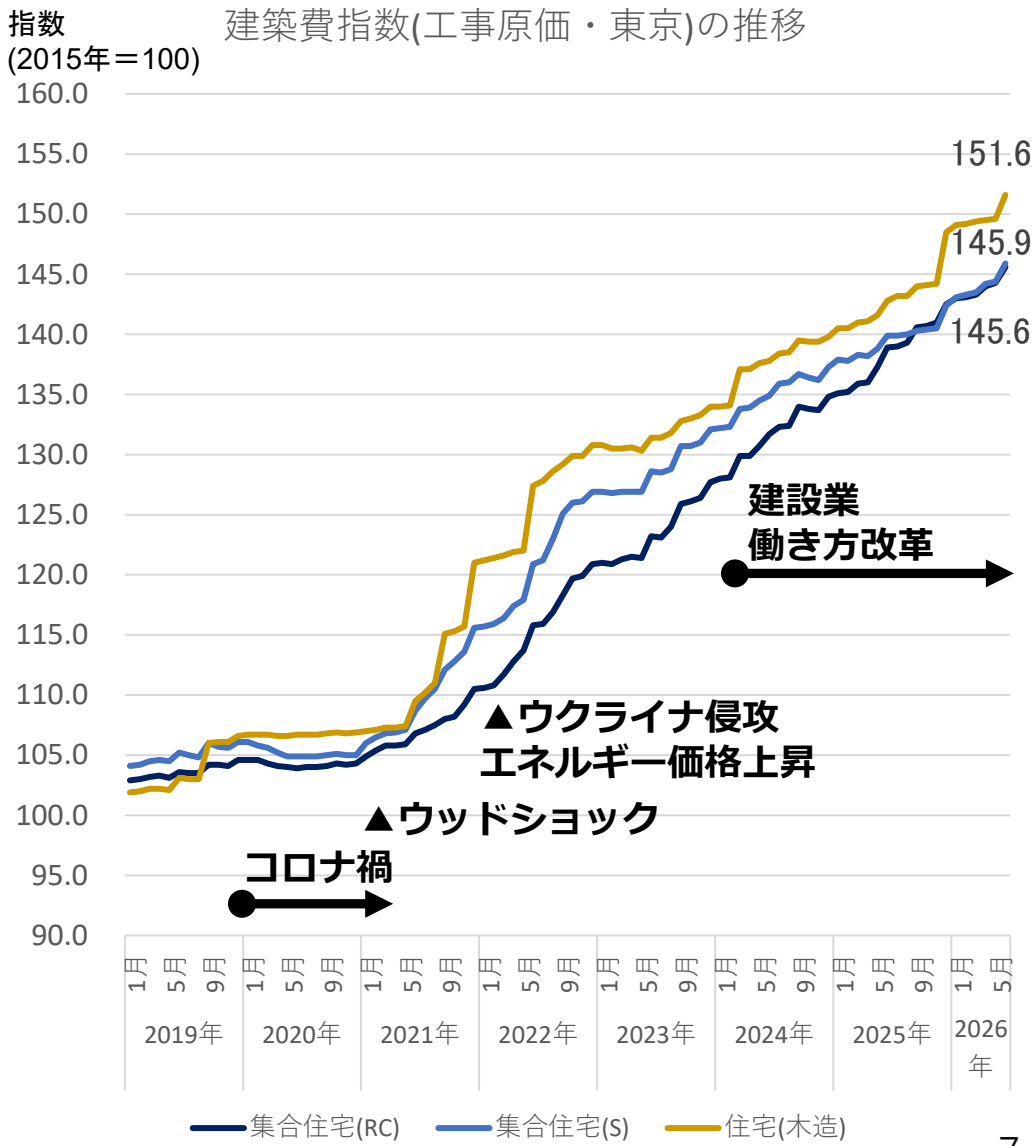


出典：（株）不動産経済研究所「新築マンション市場動向」

建築資材・建築費の推移（国土交通省住宅局資料）

○近年、国際的な情勢や円安も背景とした**建築資材の高騰等**の影響により、**建築費は上昇傾向**。集合住宅はこの約10年で約1.5倍に。

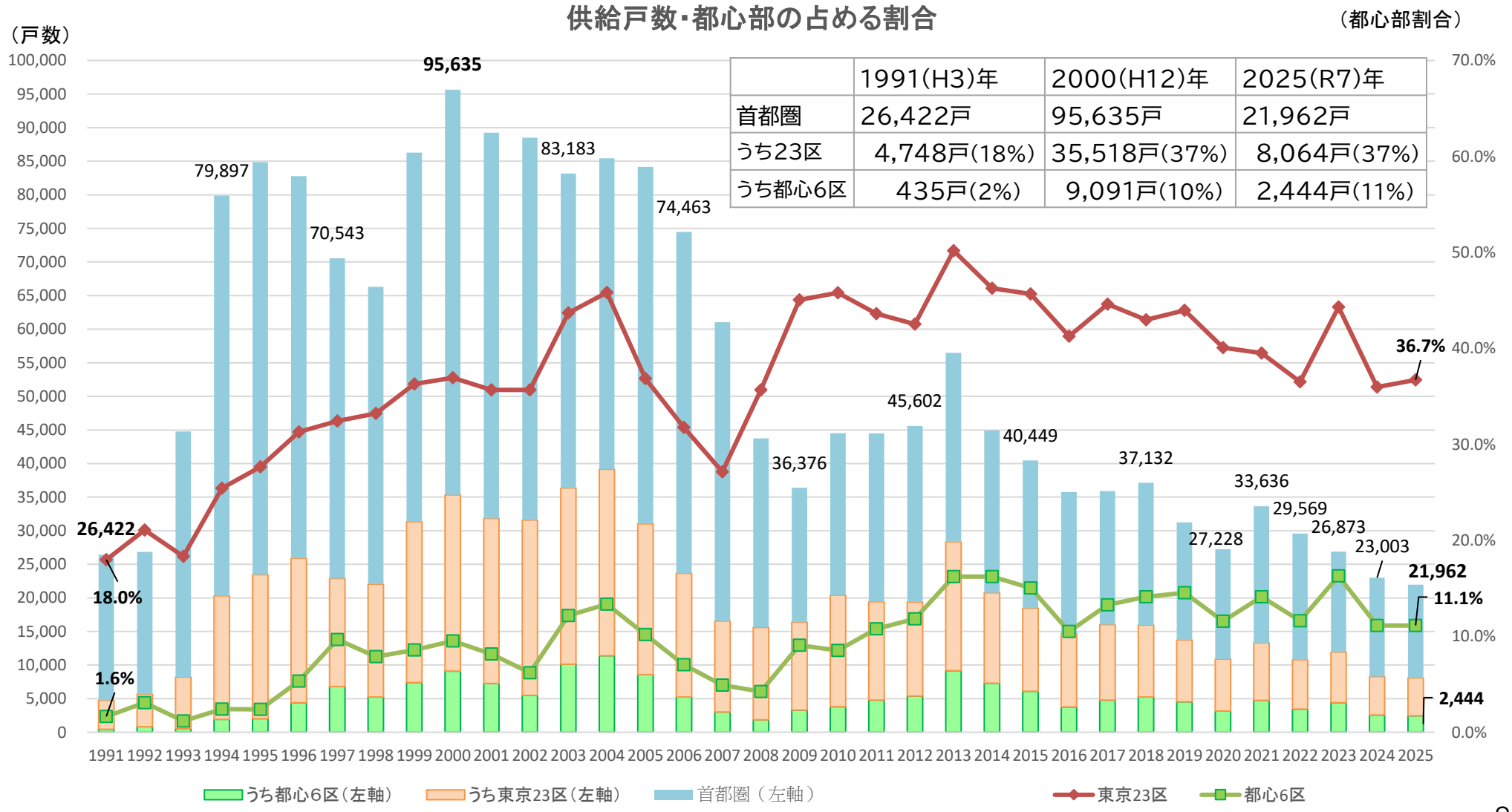




出典：一般財団法人建設物価調査会「建設資材物価指数」、「建築費指数（2015年基準）」を基に国土交通省作成

首都圏新築マンション供給戸数・都心部割合（国土交通省住宅局資料）

○首都圏新築マンションの供給戸数は、東京23区や都心３区のシェアを増加させつつも、<u>バブル後の9万戸前後から2.2万戸まで減少</u>。



	1991(H3)年	2000(H12)年	2025(R7)年
首都圏	26,422戸	95,635戸	21,962戸
うち23区	4,748戸(18%)	35,518戸(37%)	8,064戸(37%)
うち都心6区	435戸(2%)	9,091戸(10%)	2,444戸(11%)

都心6区：千代田区・中央区・港区・新宿区・文京区・渋谷区

出典：不動産経済研究所データより国土交通省作成

1-2 東京のマンション価格の高騰（需要側の要因）

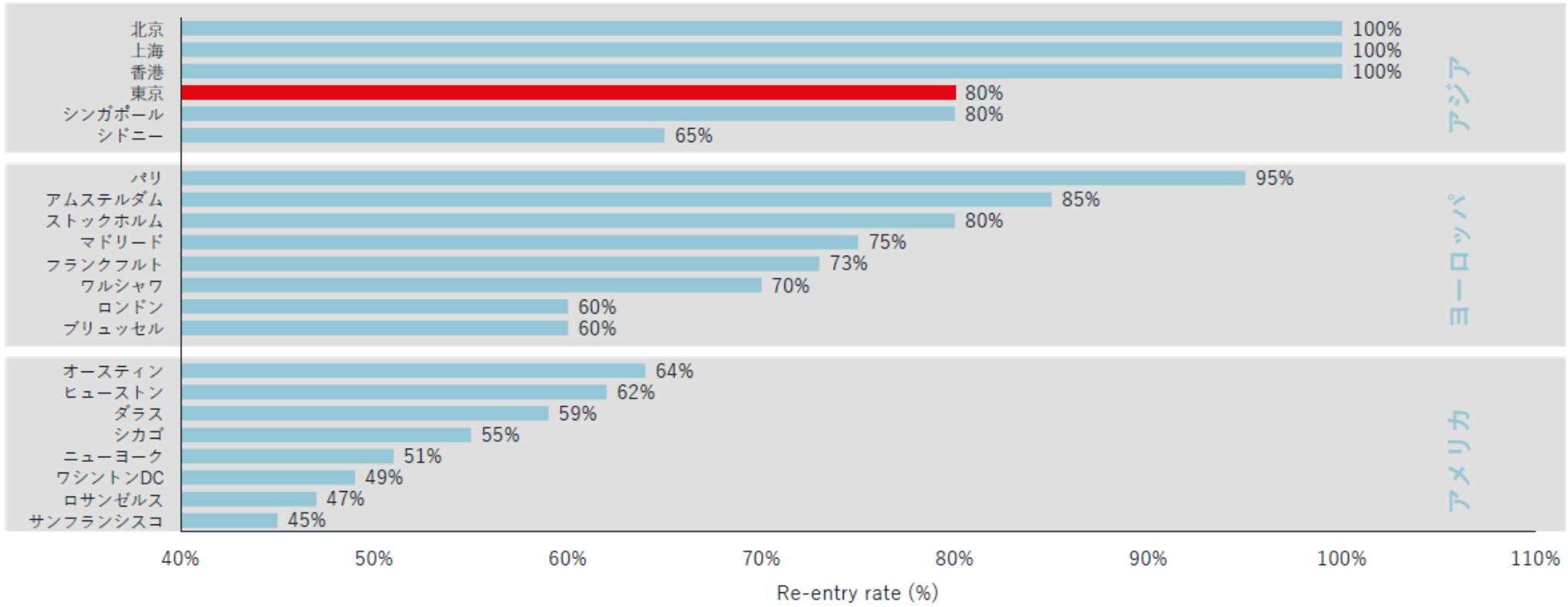
- 大都市圏、特に東京圏に人口流入が継続的におきていたことは、まぎれもない事実＋オフィス需要も回復
- JLL（ジョンズ・ラング・ラサール）のデータをみると、2025年第1四半期のニューヨーク、ロンドンなどを含む世界の主要都市の中で不動産投資額が最も大きかったのは東京

→不動産投資は出口がなければ成立しない、つまり居住用にしろ、オフィス用であろうと実需の見込みがあるから投資が成立

- 特に近年外国人投資家が、投資物件あるいはセカンドハウスとして物件を所有するケースも多く、それに伴って発生する住宅需要が、住宅価格高騰の一因だという指摘が行われることもある。

→資本移動もサプライチェーンもグローバル化し、激しい人口減少にさらされている日本では、ヒト・モノ・カネのいずれをも海外からの流入を予定しなければ、経済、社会を保つことが難しい

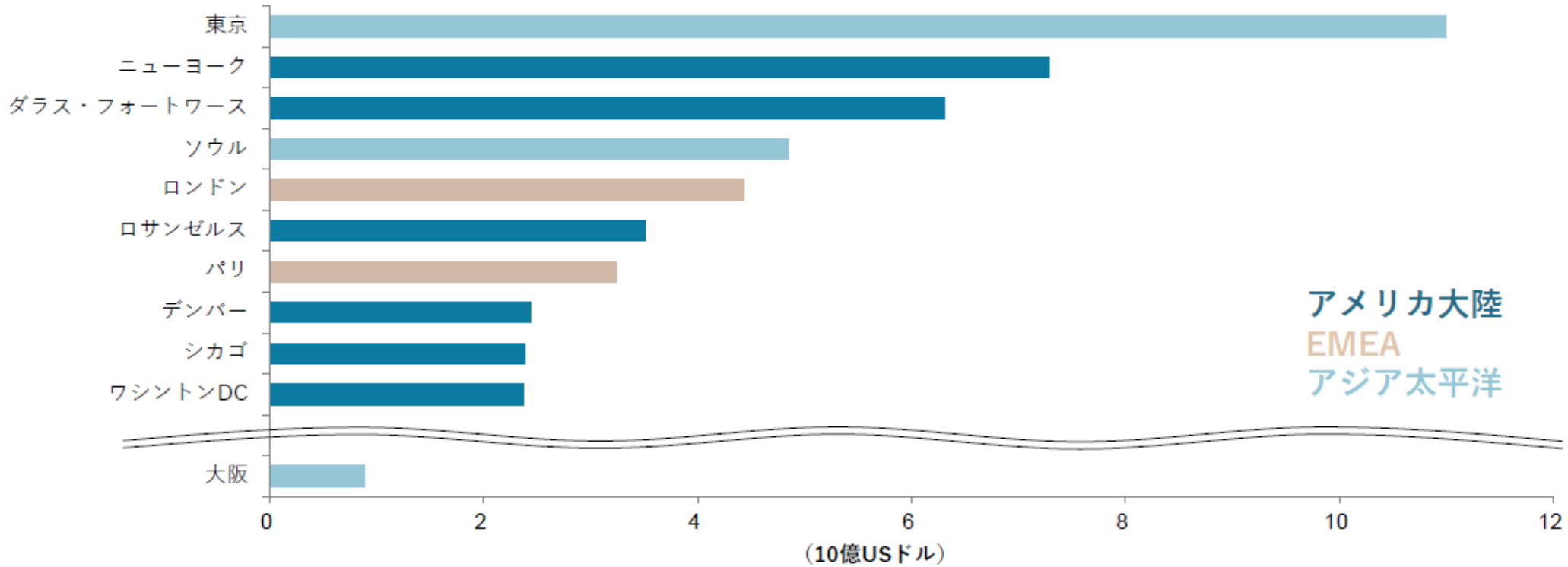
世界主要都市におけるオフィスへの復帰率の比較



出所: JLL 2024.11

グローバル: 不動産投資総額　都市別

2025年第1四半期 不動産投資額　トップ10都市



出所: JLL 2025.5

© 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

大都市圏の中心都市の需要ショック

- スーパースター都市化

→奢侈財としての特徴（所得弾力性の高い立地特性を備えた都市）

→高所得者の分布が厚くなる方向の変化が起きた場合、高所得者がスーパースター都市に流入し、住宅価格が上がり続ける

- 高い生産性やアメニティー（居住性）

→夫婦ともに学歴の高いパワーカップルは、それぞれの専門性に合致した職業とのマッチングを同時に果たして自己実現を図れる企業が集積した地域でなければ、パートナーと一緒に豊かな生活を送る住宅の選択が困難

1-3東京のマンション価格の高騰（投機的取引の影響）

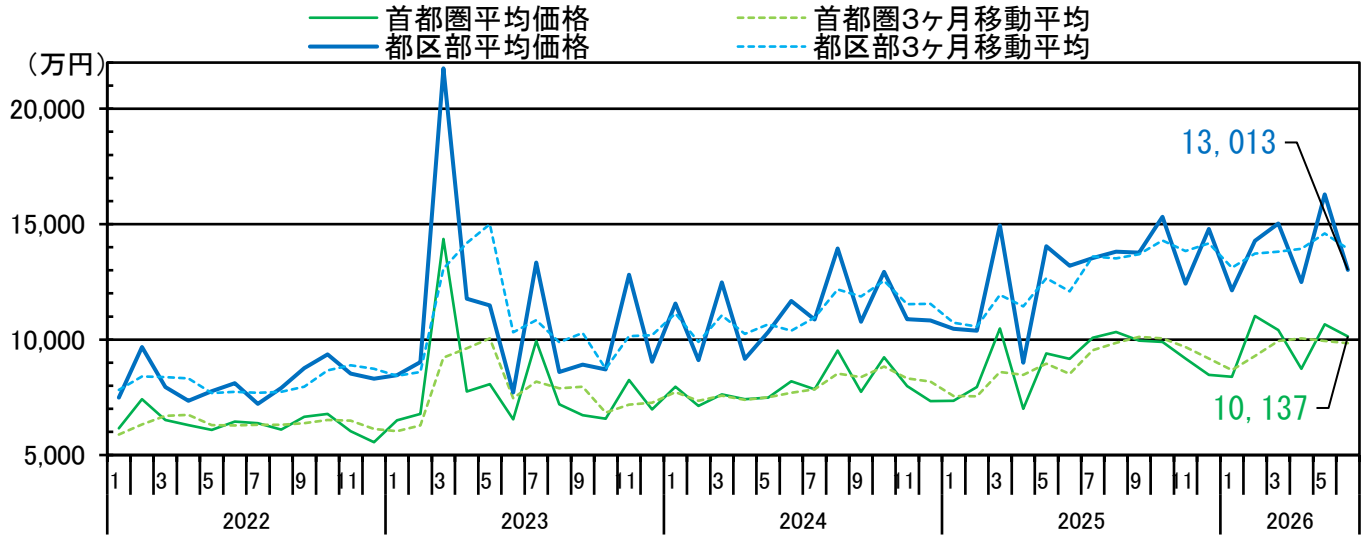
- 住宅の需要と供給は住宅サービスに関する実需の側面だけではなく、不動産資産や金融資産も含めたポートフォリオ選択という側面もあるため、金融市場の影響を必ず受ける。「必需品」である住宅が投資、または「投機」の対象となって、家計の住宅取得が妨げられる可能性があることに大きな批判が寄せられる。
- 千代田区は、大手不動産が加盟する不動産協会に対し、投機目的でのマンション取引を防止するため対策を強化するよう要請。要請文では「現在、区内でマンション等の住宅価格の高騰が続いており、同時に国外からの投機を目的としたマンション取引が行われていると考えられる」としている。さらにこの10月に、特定の物件に関しても5年間の転売禁止を事業者に対して要請。
- 自民党も大都市圏のマンション価格の高騰を抑制する政策の検討
- 土地譲渡益重課制度の適用再開（個人は5年以下の土地譲渡による事業所得などに52％を課し、法人は土地の譲渡益に所有期間に応じて5～10％の上乗せを行う。これは投機的な土地取引を抑制するために、1973年に設けられた制度であるが、バブル崩壊後の1998年から適用を停止している）

新築マンションの価格高騰への対応に係る所要の措置（国土交通省資料）

都心の大規模マンションを中心とした近年の新築マンション価格の高騰に対応するため、実需に基づかない投機的取引を抑制するための方策について、必要な検討を行い、所要の措置を講じる。

施策の背景

■新築マンション平均価格



出典：（株）不動産経済研究所「新築マンション市場動向」

■新築マンションの取引の調査結果（令和7年11月）

○短期売買割合

保存登記期間	2024年1～6月	2023年	2018～2022年での最大値
東京圏	6.3%	3.7%	5.0%（2021）
東京都	8.5%	5.2%	7.3%（2021）
23区	9.3%	5.7%	8.0%（2021）
都心6区	12.2%	7.1%	4.6%（2021）

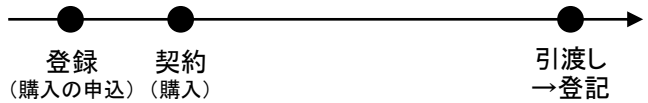
※短期売買：保存登記から1年以内に移転登記がなされたもの

出典：国土交通省

■不動産協会による対策（令和7年11月公表）

- 登録・購入戸数の制限
- 登録名義での契約、引渡し、登記の徹底
- 売買契約締結から引渡しまでの期間における売却活動の禁止

※物件購入時の流れ



■令和8年度税制改正大綱（令和7年12月自由民主党・日本維新の会）

第一　令和8年度税制改正の基本的考え方

ロ　不動産価格高騰への対応（新築マンションの短期売買）

近年のマンション価格の高騰については、その一因として、都心の大規模マンションを中心に、短期売買が増加傾向にあることが挙げられる。実需に基づかない投機的取引は好ましくないとの考えの下、民間部門でも対策が講じられ始めている。その結果も踏まえつつ、引き続き、所管省庁においてマンション取引の実態把握を継続し、本来あるべき不動産取引への影響や、資産価値への影響など、様々な観点を考慮しながら、税制上の措置も含め必要な措置を講ずる。

1-3-1 投機的取引とは？

- ここでは、「居住やオフィス利用などの目的がない一方で、資産保有から得られる運用収益、転売によるキャピタルゲインを目的として、不動産資産を購入・売却、賃貸化などの運用を行う行為」だとしよう。
- その動機が、資産の取得、一定期間後の売却によるキャピタルゲインの獲得が目的だとしても、安い時に購入し、高い時に売却する行為自体は価格変動をむしろ平準化する。またこの行為は、より高い価値をつける買い手と不動産資産のマッチングをするという、いわゆるミドルマンとしての機能を果たしていると解釈することもできよう。
- **それでは何が問題なのか？**

1-3-2 バブルの発生とクラッシュ

- 投機的な取引が不動産市場の価格変動を増幅させている。特に価格の上昇局面でファンダメンタルズ以上の価格上昇を招来し、東京などの特定の地域に住みたい人をクラウドアウトしている、という指摘が行われることがある。このようなことは実際に起きる可能性があり、起きているのだろうか？
- 理論的には、ウィスコンシン大学のマルペッツィ教授とペンシルヴァニア大学のワクター教授の2005年の共同研究

→供給の弾力性

→投資家の期待形成

- 何等かの理由から需要曲線を上にシフトするショックがあった場合
- 最も必要なのは、弾力的な供給を行うこと

Exhibit 1
Demand Shocks with Inelastic Supply: Boom and Bust

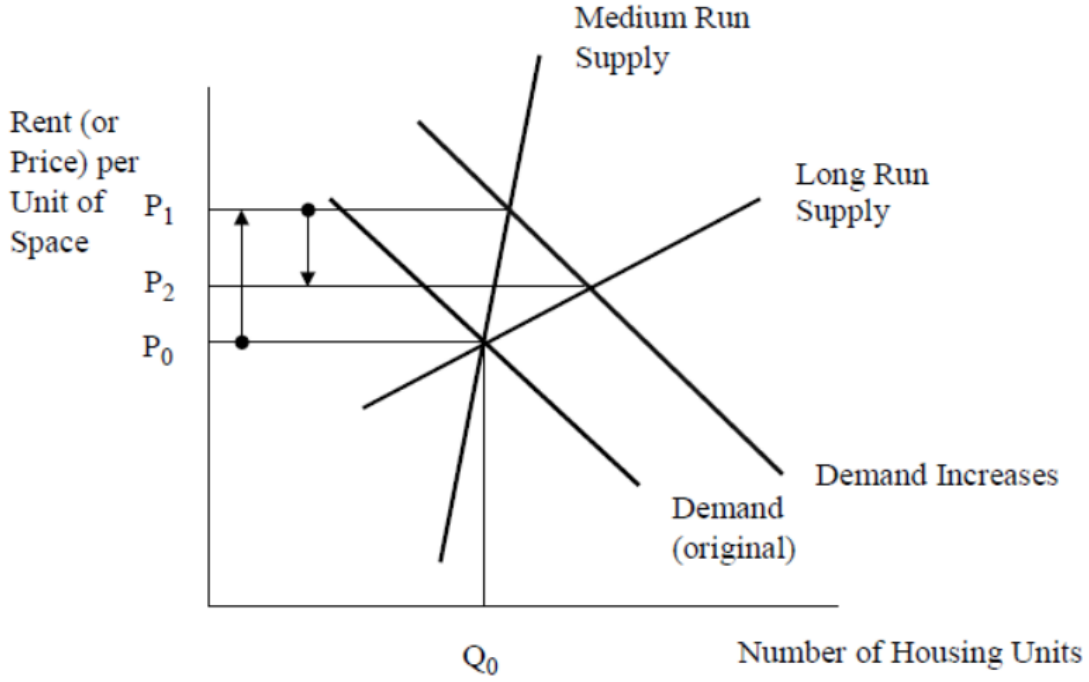
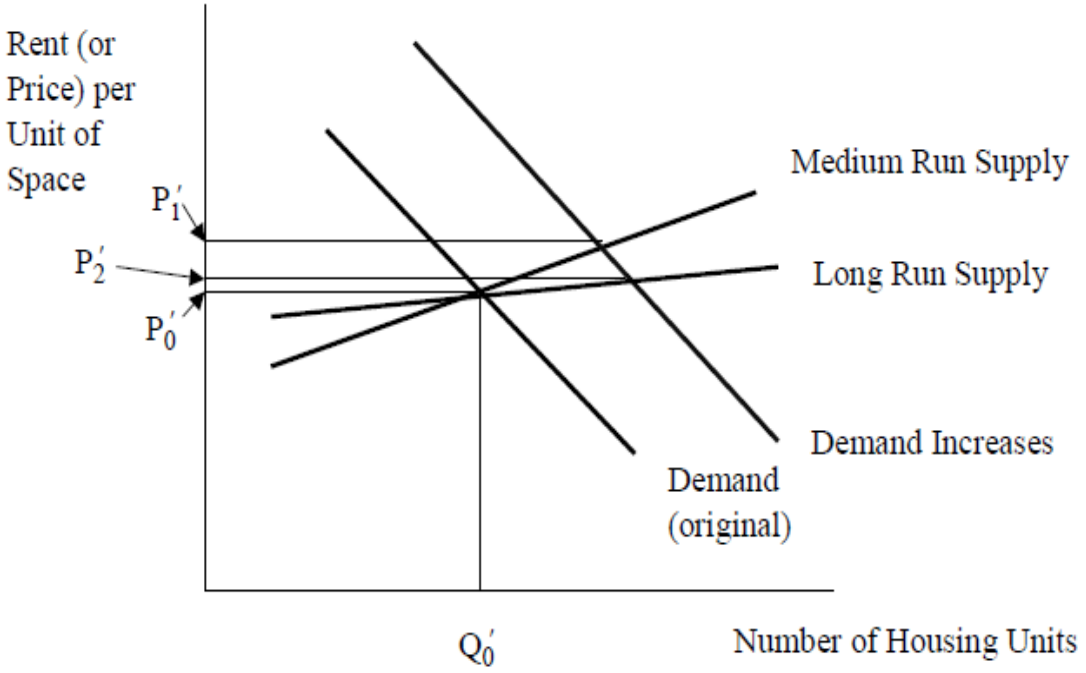
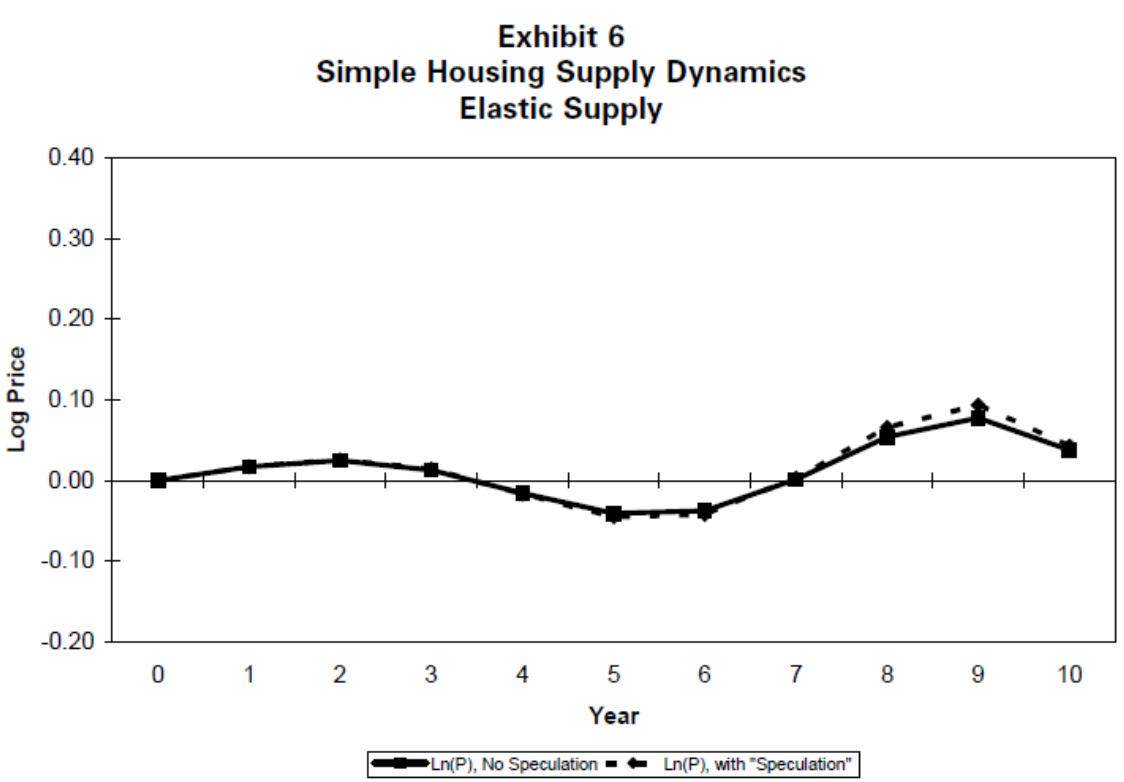
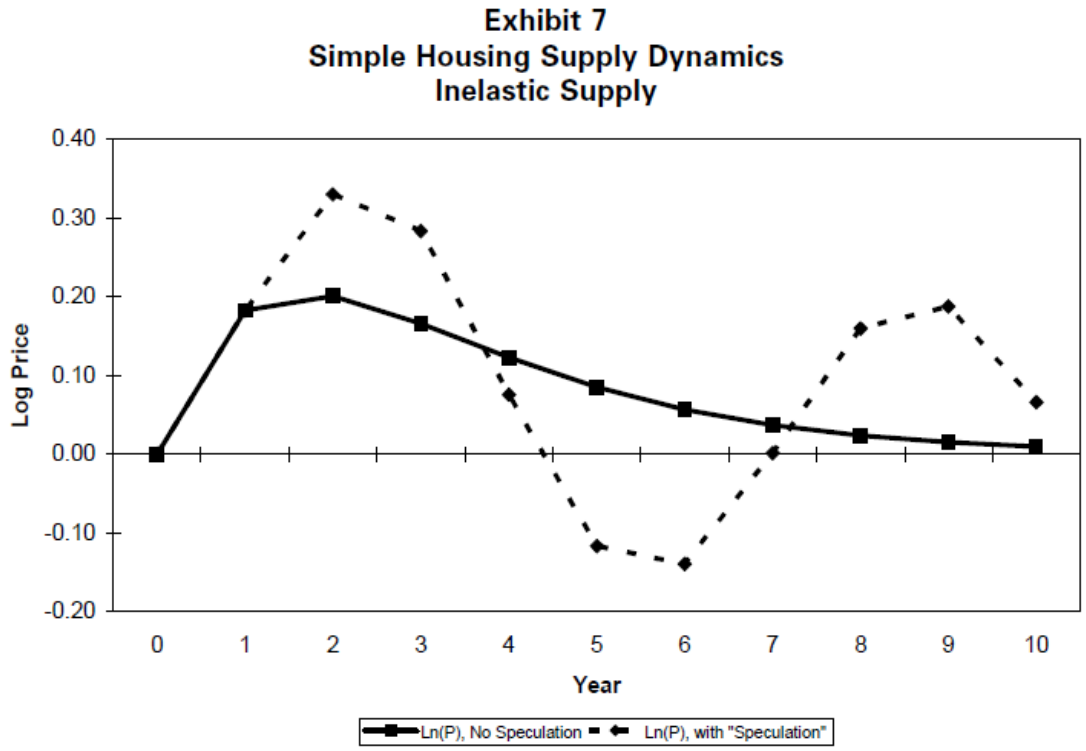


Exhibit 2
Demand Shocks with Elastic Supply: Lower Price Shocks, Less Volatility



- 投機的取引という「悪い」投資があるわけではない
- →ファンダメンタルズが価格の動きを決定
- 不動産市場を評価できない「稚拙な」投資がある
- →市場の将来を見通す「合理的期待」に基づく投資なのか、過去のトレンドを追っただけの「適応的期待」に基づく投資なのか

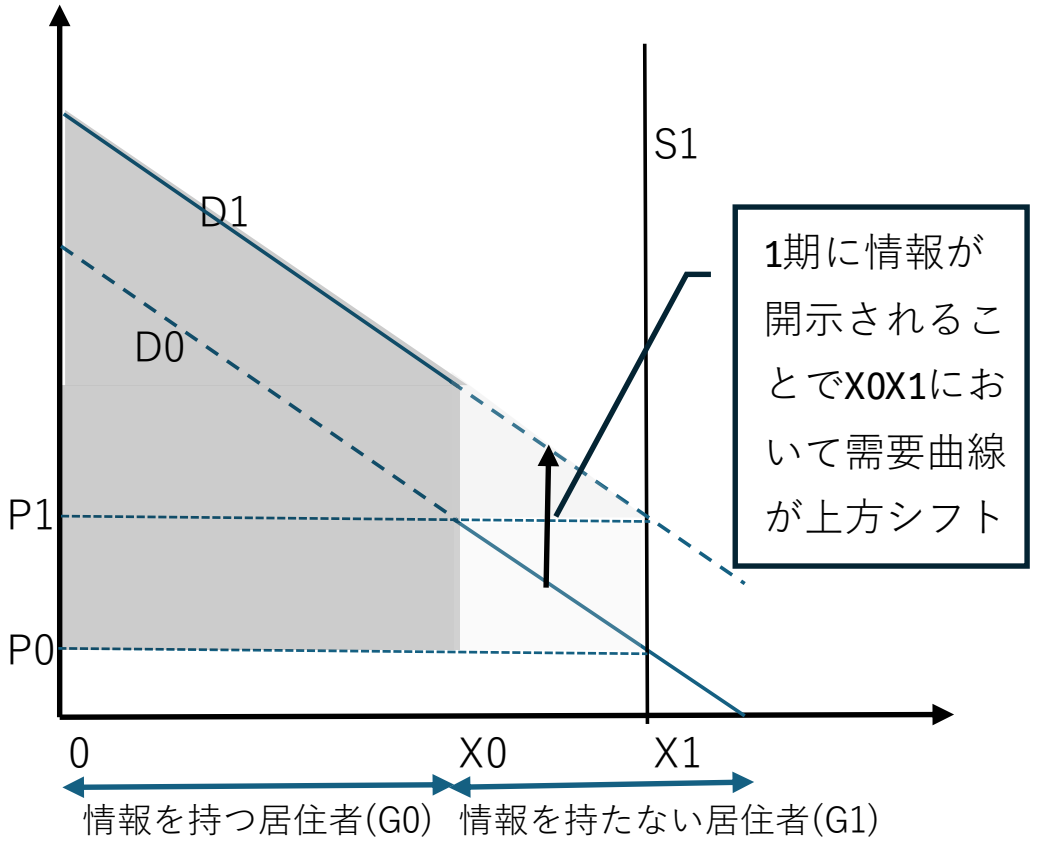




1-3-3 分配上の問題の可能性

- 住宅の買い手たる潜在的居住者が異なる二つのグループに分けられる場合の住宅市場
- 投機的取引を行う投資家がいない場合
- ある地域の将来の環境に関して情報を有しているグループ(G0)と、有していないグループ(G1)が存在

情報量に差がある潜在的居住者によって構成される住宅市場（投機的取引なし）

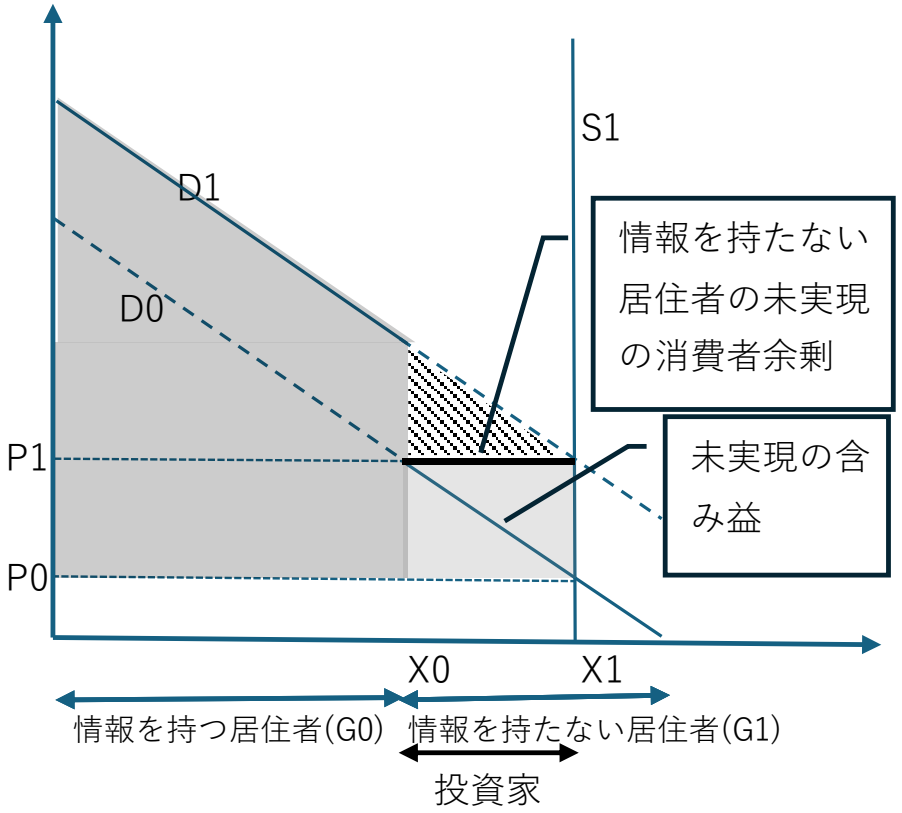


1-3-3 分配上の問題の可能性

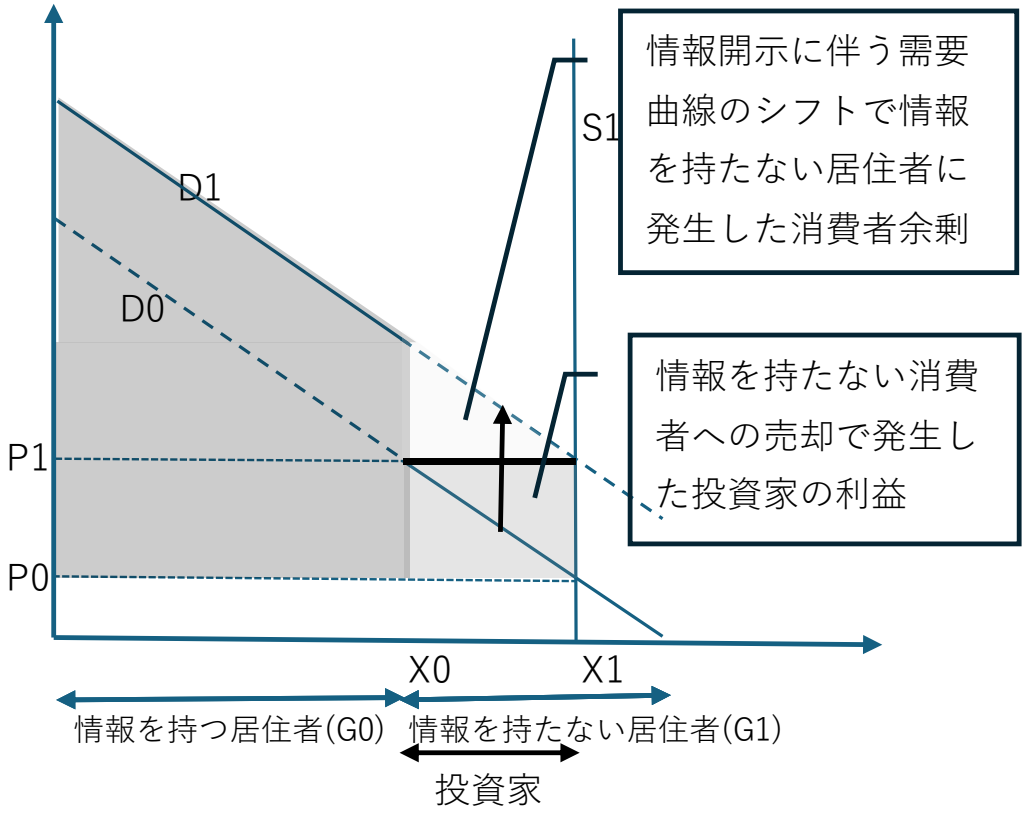
- 情報を持った投資家が、市場価格P0でX0～X1の住宅を購入して、そのまま利用せずに保有
- 1期に地域環境の情報が公のものとなり、投資家は抱えている物件をP1で売却

→このような分配上の変化は、政治的には極めて大きな問題として取り上げられるかもしれない。しかし社会全体の損失として評価できるのは、遊休化した住宅から得られたはずの住宅サービス分にすぎない

投機的取引が行われた 0 期の住宅市場



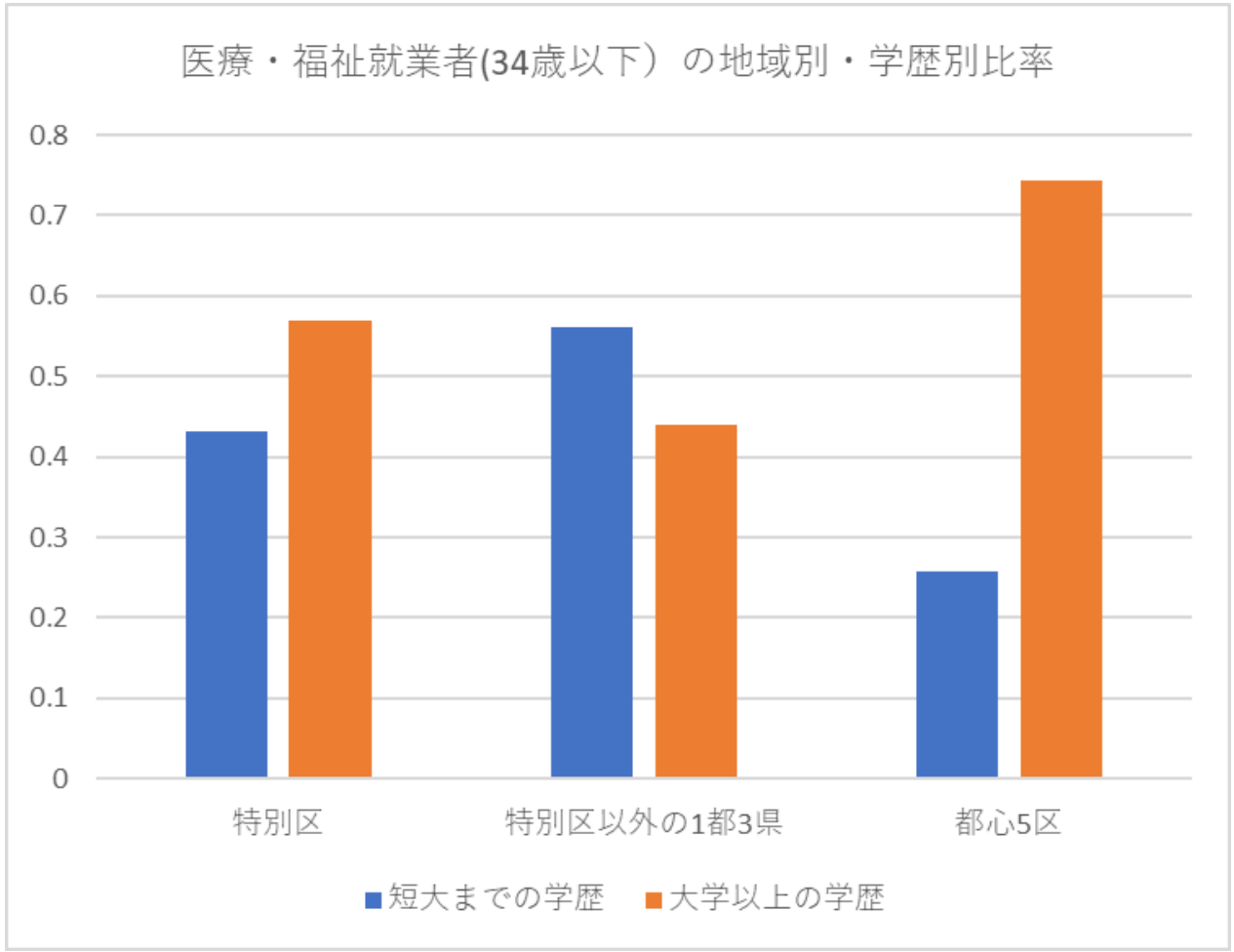
投機的取引が行われた 1 期の住宅市場



２　アフォーダビリティを回復するために必要なこと
2-1　アフォーダブル住宅の供給

- 東京都では2025 年度より、主に子育て世帯の中所得者を対象に、手ごろな価格で設備の整った「アフォーダブル住宅」を供給する事業を打ち出し、100 億円の予算を計上
- 対象が子育て世帯の低中所得者層では、100 億円を投じても一部の人しか恩恵を受けられず、効果は限定的
- 最重要課題は、東京の都市機能を維持する機能を持つ人々に、都心（アクセスできる）地域への居住を確保すること
- 東京の経済活動や生活を支えるためには、公共サービスを提供する人たちや医療や福祉などのエッセンシャルワーカーが不可欠。アフォーダビリティ・クライシスはこれらの人たち、特に若いエッセンシャルワーカーの住む場所を大きく制限する可能性がある。
- グローバル都市であるロンドンは大都市の都市機能を維持するキーワーカーと呼ばれる、医療・福祉、教育関係などの就業者のアフォーダビリティー改善に取り組んでいる。

学歴別エッセンシャルワーカーの地域的な分布



注）令和2年国勢調査（総務省）より筆者作成

２　アフォーダビリティを回復するために必要なこと
2-2　遊休資源の存在と住宅価格の高騰

- スーパースター都市化し、国際不動産投資を引き付けている東京大都市圏、その都心部で、住宅価格高騰と遊休資源の増加が同時に起こっている。
- 高齢者に過剰な不動産を保有させてしまう傾向

→不動産で相続させた方が税制上有利な構造

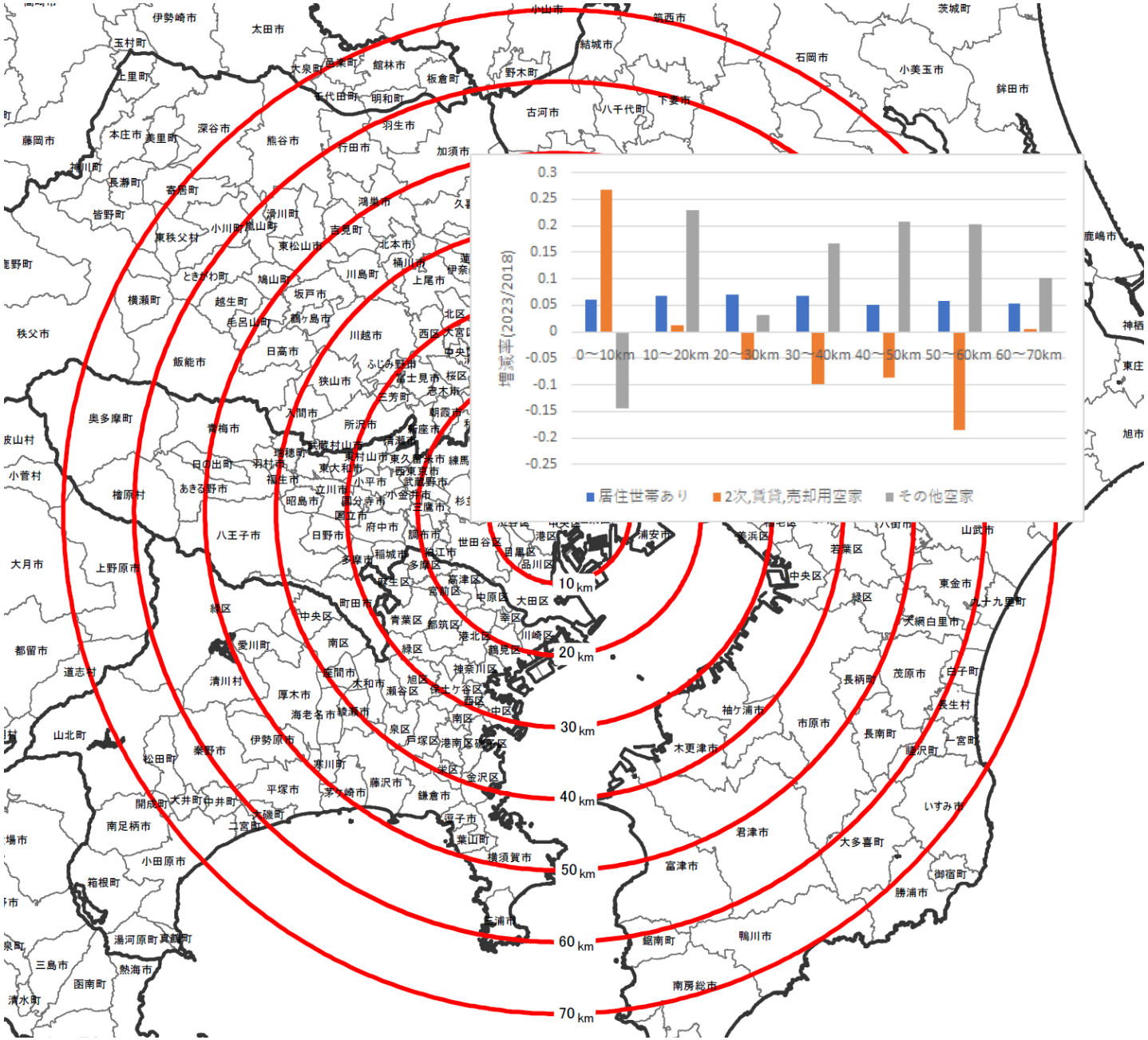
→既存住宅市場が機能していないため、高齢者が子供が巣立った広すぎる住宅を適正な価格で売却できない

→強すぎる借家人保護が行われているため賃貸化もできない

- このような遊休資源を活用して住宅の供給を増加させることが必要

→そもそも高齢者の過剰な不動産保有を動機づける税体系の改善、空家の市場参入を動機づける税制

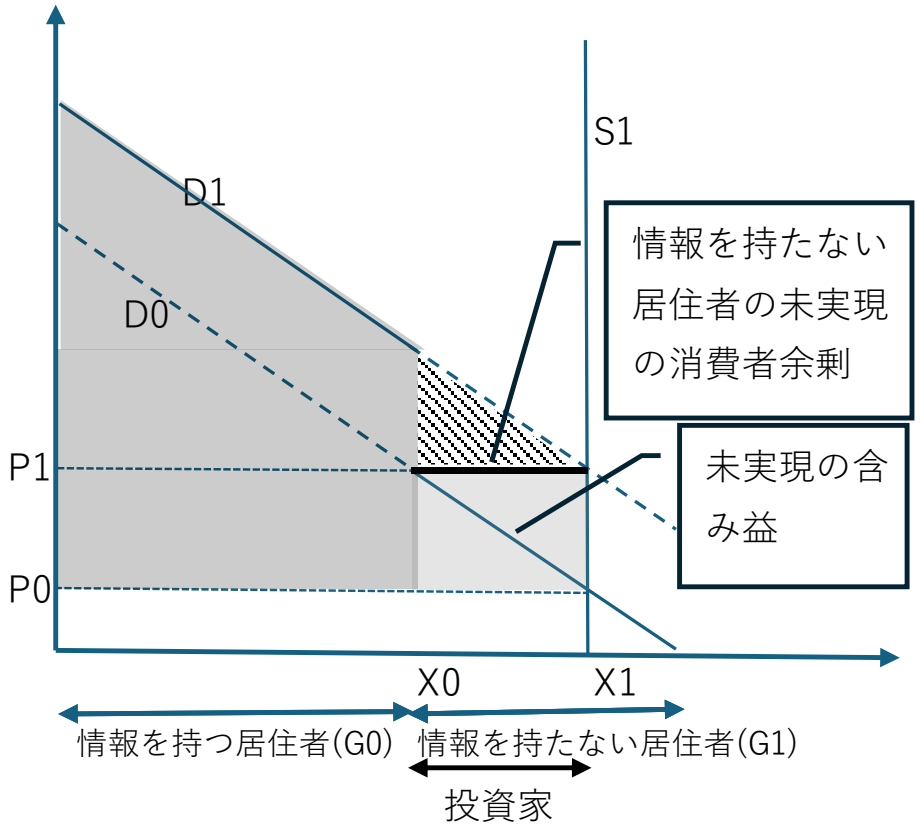
東京大都市圏の距離帯別、住宅ストックの増加率



２　アフォーダビリティを回復するために必要なこと
(3)　投機取引の抑制（短期譲渡所得重課）は有効か？

- どのような租税回避行動？
- 短期重課の対象となる期間中に売却することを避けて、売買を行う
- 住宅の未利用期間が長期化され、斜め線で網掛けされた厚生上の損失が拡大してしまう可能性

投機的取引が行われた 0 期の住宅市場（再掲）



２　アフォーダビリティを回復するために必要なこと
(4)　情報開示と空家・空室税に関するポリシーミックス

- フランスやカナダで実施されている「アンダーユースドタックス」のように、放置された空き家だけでなく投資家等が保有する住宅にも空き家税を課している事例
- 潜在的居住者の消費者余剰が投資家に移転した最大の原因は、地域環境に関する情報を持たない潜在的居住者がいたこと

→潜在的居住者の購入も含めた不動産投資環境の透明化

不動産投資環境の透明化と空家・空室税の課税の効果

