

【分譲マンション市場の動向】

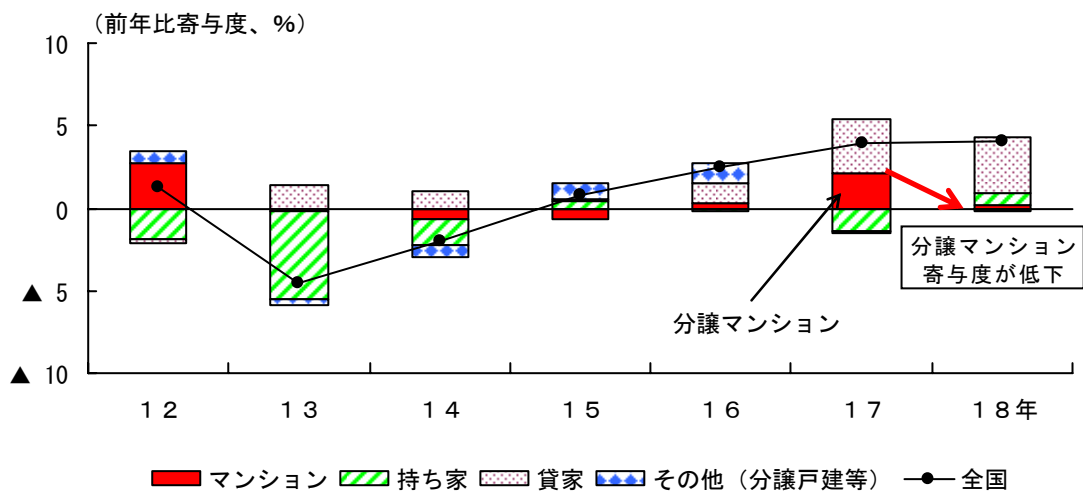
地価の下げ止まり等によるマンション販売価格上昇や量的緩和政策及びゼロ金利政策解除による金利上昇など、分譲マンション市場を取り巻く外部環境は変化が生じてきている。分譲マンション市場をめぐる最近の動向と今後の先行きについて検証を行った。

(1) 最近の住宅着工件数全体の動向

住宅の供給側の指標として新設の住宅着工件数の推移をみると、全体では、15年以降は前年比で増加傾向が続いている。

利用関係別の内訳をみると、貸家が大きく増加に寄与し好調な伸びを続けている一方、17年に寄与度が大きかった分譲マンションは18年に寄与度が大きく減少している(第I-2-21図)。

第I-2-21図 利用関係別住宅着工件数の推移(前年比、伸び率寄与度)



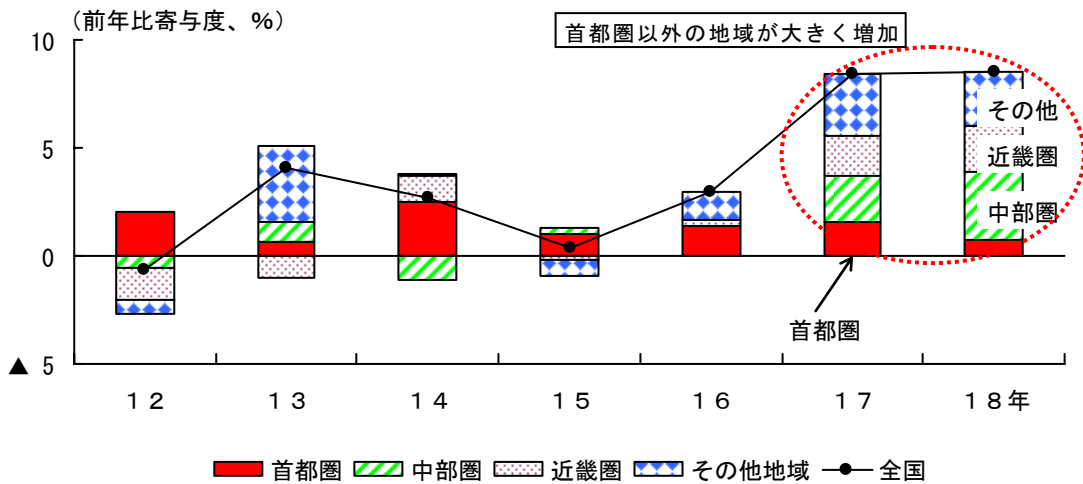
(注) 18年は9月までの数値による前年同期の比較。

資料:「建築着工統計調査」(国土交通省)

次に、好調な貸家と伸びが鈍化した分譲マンションについて地域別の着工件数の動向をみる。

貸家の地域別の動向をみると、17年までは首都圏の寄与度が大きかったものの、18年に入り寄与度が小さくなっている。一方、中部圏、近畿圏、3大都市圏以外のその他の地域の寄与度が17年、18年と大きくなっていることが分かる。なお、首都圏の都県別寄与度をみると、18年には東京都の寄与度が小さくなっていることが分かる(第I-2-22図、23図)。

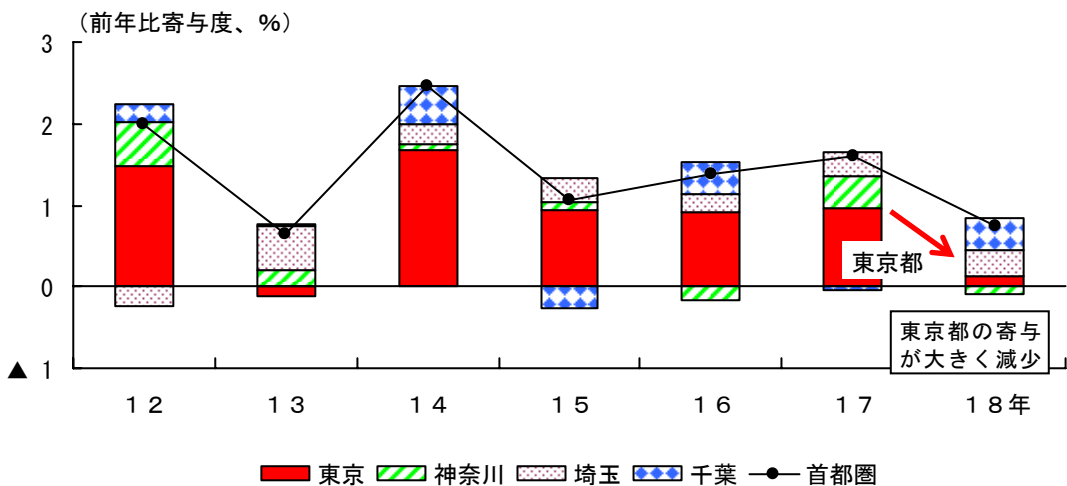
第 I - 2 - 22 図 全国の貸家着工件数の動向(前年比、伸び率寄与度)



(注) 18年は9月までの数値による前年同期の比較。

資料:「建築着工統計調査」(国土交通省)

第 I - 2 - 23 図 首都圏の貸家着工件数の動向(前年比、伸び率寄与度)

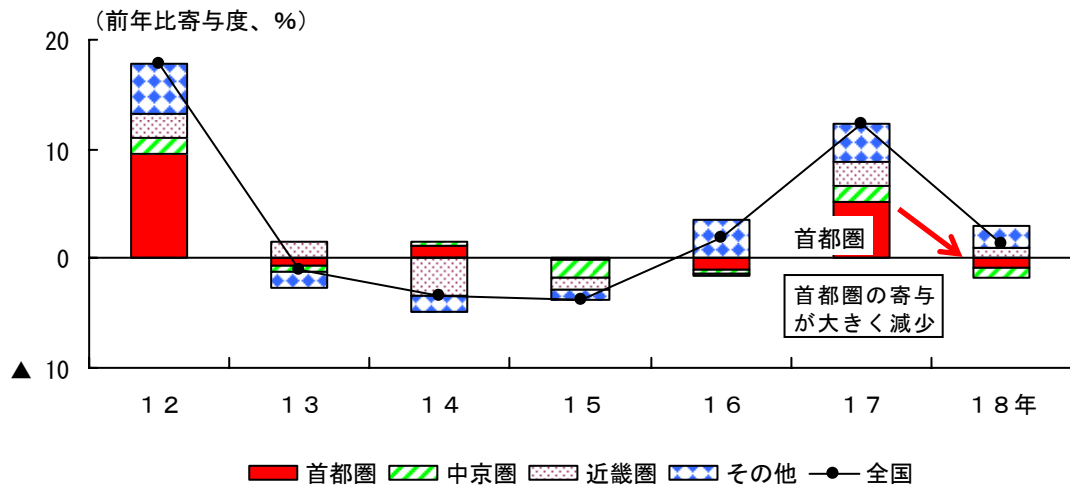


(注) 18年は9月までの数値による前年同期の比較。

資料:「建築着工統計調査」(国土交通省)

一方、分譲マンション着工件数の地域別動向をみると、17年の分譲マンションの増加に首都圏が大きく寄与しているが、18年には首都圏は減少に寄与していることが分かる。また、3大都市圏(首都圏、近畿圏、中京圏)以外のその他の地域については、16年以降増加傾向が続いていることが分かる(第 I - 2 - 24 図)。

第 I - 2 - 24 図 全国の分譲マンション着工件数の動向(前年比、伸び率寄与度)



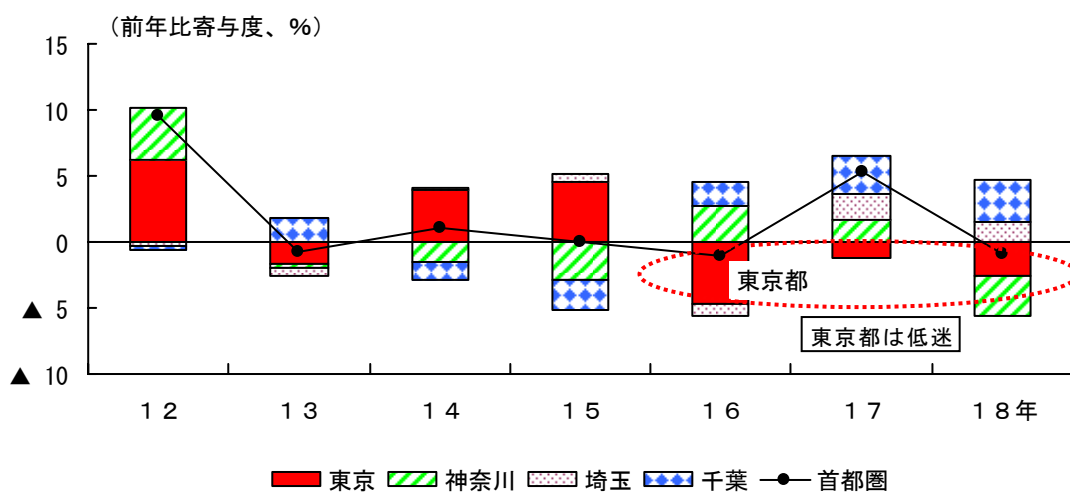
(注) 18年は9月までの数値による前年同期の比較。

資料:「建築着工統計調査」(国土交通省)

(2) 首都圏における分譲マンション市場の動向 ～用地取得難から郊外化へ～

18年に減少に転じた首都圏の動向について詳細にみていきたい。首都圏の分譲マンション着工件数の都県別寄与度をみると、シェアが最も大きい東京都における着工件数が16年以降減少に寄与しており、東京都における着工件数の低迷が続いていることが分かる。神奈川県は16年、17年は増加に寄与していたが18年は減少に転じた。また、埼玉県、千葉県は17年、18年と増加に大きく寄与しており、首都圏分譲マンションを下支えしているのは埼玉県や千葉県などのいわゆる郊外の地域であることが分かる(第 I - 2 - 25 図)。

第 I - 2 - 25 図 首都圏の分譲マンション着工件数の動向(前年比、伸び率寄与度)



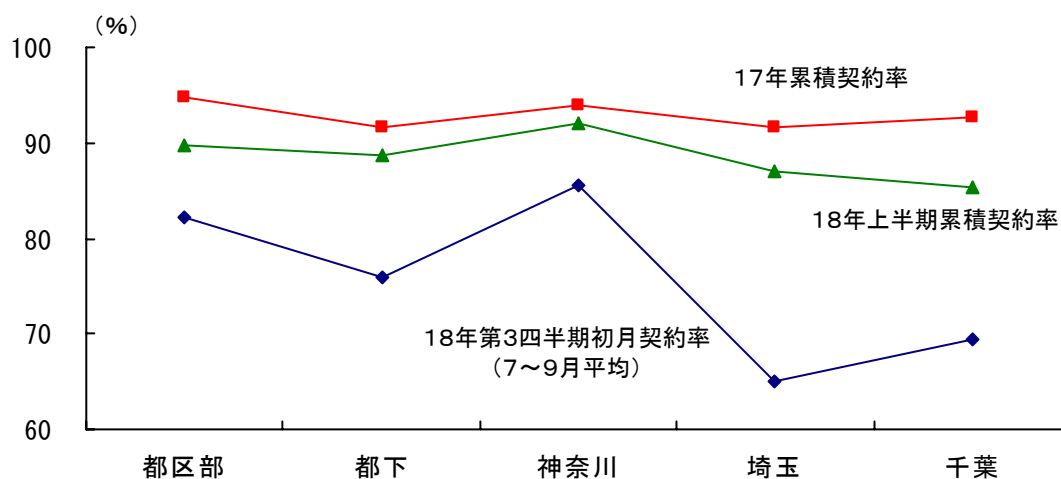
(注) 18年は9月までの数値による前年同期の比較。

資料:「建築着工統計調査」(国土交通省)

着工件数という供給面でみた場合、東京都が低迷しているがこれは東京都における分譲マンションの需要が伸び悩んでいるためであろうか。

需要面の指標として分譲マンションの契約率(17年、18年上半期においてはそれぞれ17年末時点、18年上半期末時点での累積契約率、18年第3四半期については7月～9月の初月契約率の平均)をみると、東京都区部、神奈川県などの契約率は高くなっている一方、着工件数が増え今後供給が伸びると見込まれる千葉県や埼玉県については、東京都などと比較すると相対的に契約率が低くなっており、需要に追いつかないため供給が増えたという状況とも異なる可能性が高い(第I-2-26図)。

第I-2-26図 首都圏各地域の分譲マンション契約率



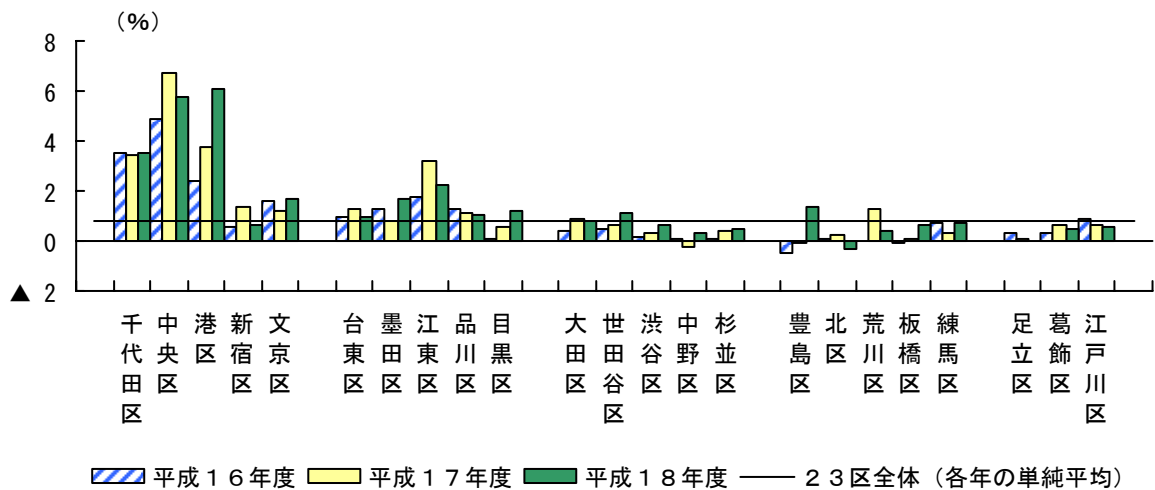
(注) 17年、18年上半期においてはそれぞれ17年末時点、18年上半期末時点での累積契約率、18年第3四半期については7月～9月の初月契約率の平均であり、比較する期間、計算方法等がそれぞれ異なっていることに注意が必要。

資料:「首都圏マンション市場動向(2005年のまとめ、2006年上半期、2006年7月度、2006年8月度、2006年9月度)」((株)不動産経済研究所)

一方、直近3年間における東京23区における区別の人口変化率をみると、千代田区、中央区、港区などの都心部や江東区といったいわゆる湾岸エリアの増加率が23区平均と比較して顕著に高いことが分かり、いわゆる「都心回帰」と呼ばれる都心部への人口流入は依然として続いていることが分かる^{注)}(第I-2-27図)。

注) ただし、実際に人口が増加するのは入居した時点であり、着工と販売と入居はそれぞれ時点が異なることには留意する必要がある。

第 I - 2 - 27 図 東京 23 区における直近 3 年間の人口変化率



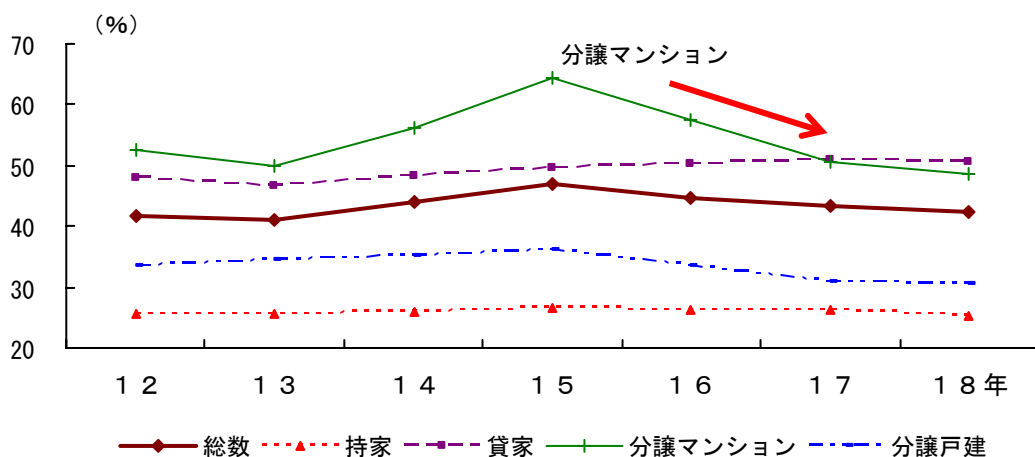
(注) 23 区全体は 16 年、17 年、18 年の人口変化率を単純に平均したもの。

資料: 「東京都の人口 (推計) 」(東京都)

以上のように、東京都の都心部における分譲マンション需要は郊外と比較して依然として高いものであるにもかかわらず、着工件数において東京都が伸び悩んでいる一方、千葉県や埼玉県が伸びている理由は、供給面の制約に係る要因が大きいと考えられる。

首都圏における東京都の住宅着工件数シェアを、分譲マンション、分譲戸建、持家、貸家で比較すると、分譲マンション、分譲戸建はシェアの減少が顕著であるものの、持家、貸家などでは顕著な低下はみられない(第 I - 2 - 28 図)。

第 I - 2 - 28 図 利用形態別にみた首都圏内における東京都の住宅着工件数シェア



(注) 首都圏とは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を指し、18 年は 9 月までの数値による。

資料: 「建築着工統計調査」(国土交通省)

これらのことから分譲マンションの供給において東京都のシェアが下がっている理由

の一つとして、用地取得難が発生していると推察される。バブル崩壊やその後の景気低迷を経て 1990 年代後半から行われてきた企業の資産リストラによる遊休地等の放出が一段落し、東京の都心部では分譲マンションの建設に必要な、ある程度まとまった広さの土地の確保が難しくなっていると考えられる。その結果として、東京都ほど契約の状況が活発ではないが、まとまった土地の取得が可能な埼玉県や千葉県といった郊外に分譲マンション供給がシフトしている可能性が考えられる。

(3) 3大都市圏以外のその他地域に分譲マンションの動向

続いて、3大都市圏以外のその他の地域に分譲マンションの動向についてみていきたい。3大都市圏以外のその他の地域に分譲マンション着工件数の全体の伸びに対する寄与度をみると最近では茨城県や福岡県の寄与が大きくなっていることが分かる。茨城県がこの3年ほど増加が大きくなっている背景としては、前述の東京都の都心部における用地取得難に加えて、17年8月につくばエクスプレス(秋葉原～つくば)が開業したことによる沿線開発の進展が大きく影響していると考えられる。つくばエクスプレス沿線は開発があまり進んでいなかった一方、都心部からの距離がそれほど離れていないため、今後も郊外化の受け皿として増加傾向が続く可能性が考えられる(第 I - 2 - 7表)。

第 I - 2 - 7表 3大都市圏以外の地域における分譲マンション増加上位5都道府県

(単位：%)

平成15年		平成16年		平成17年		平成18年(9月まで)	
都道府県	寄与度	都道府県	寄与度	都道府県	寄与度	都道府県	寄与度
北海道	0.6	福岡	0.8	茨城	1.2	茨城	0.8
秋田	0.1	広島	0.5	福岡	0.6	福岡	0.6
福井	0.1	岡山	0.5	長崎	0.4	新潟	0.5
広島	0.1	鹿児島	0.5	北海道	0.3	栃木	0.3
徳島	0.1	茨城	0.3	新潟	0.3	広島	0.2

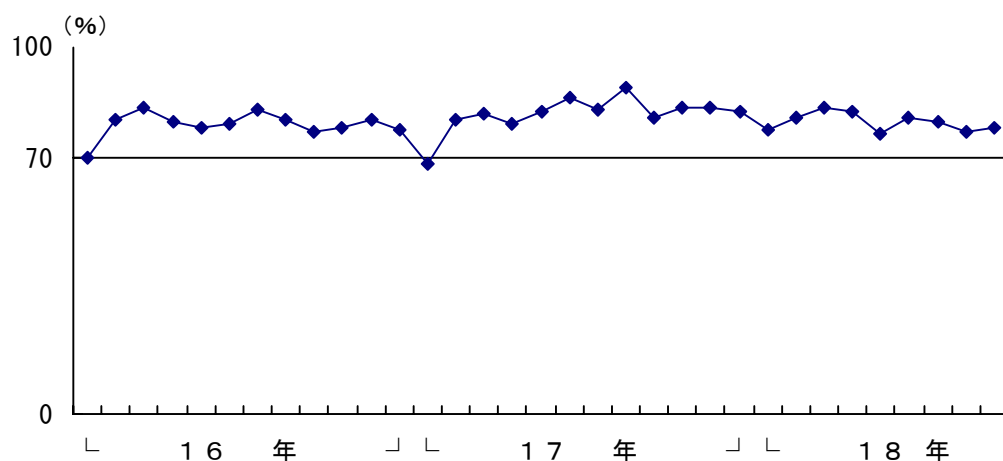
(注) 3大都市圏とは首都圏、近畿圏、中部圏を指す。
資料:「建築着工統計調査」(国土交通省)

(4) 今後の分譲マンション市場の見通し

今後の分譲マンション市場の見通しに関して、今年に入ってから初月契約率は依然として 70%を越える水準を維持しており、需給バランスは好調に保たれていることが分かる。また、人口構造をみても定年による引退を控えた団塊の世代、住宅取得適齢期に達している団塊ジュニアの世代が存在するため、潜在的な需要は当面存在するとみられるものの、一方で、①都心部における広大なマンション用地の取得難による立地

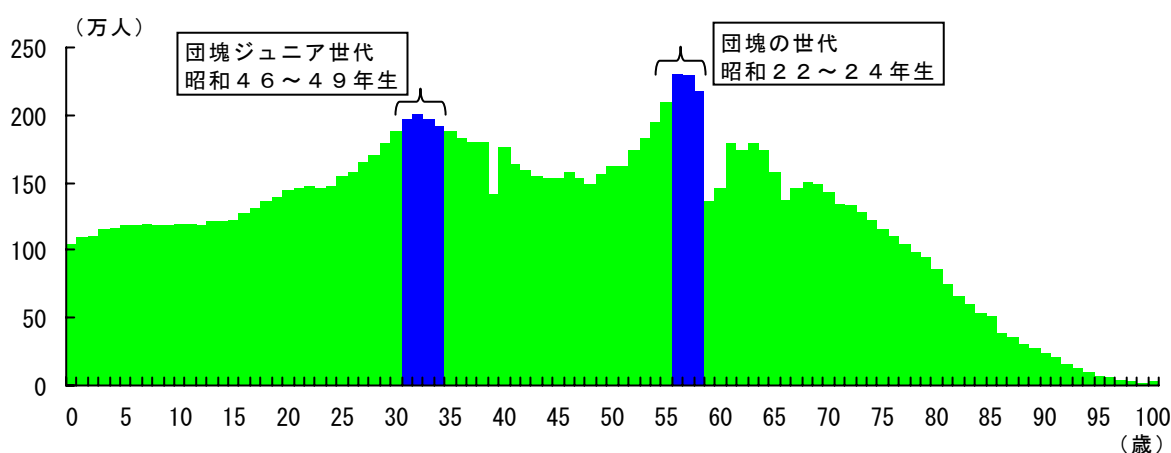
条件の悪化、②東京都23区を中心とする地価の上昇や建築資材等の値上がり等を背景にした東京都23区などにおける販売単価の上昇、③量的緩和政策、ゼロ金利政策解除を受けた金利の上昇による取得負担額の増加、などのリスク要因も存在しており消費者マインドに影響を与える可能性があるため、今後の市場動向には注意が必要である(第I-2-29図、30図、31図)。

第I-2-29図 分譲マンション初月契約率の推移(首都圏)



資料:「首都圏マンション市場動向(各月)」((株)不動産経済研究所)

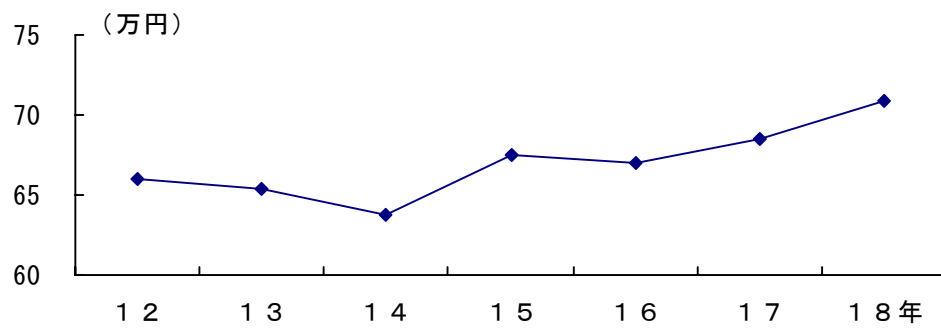
第I-2-30図 年齢階級別人口



(注) 101歳以上は100歳に計上した。

資料:「国勢調査」(総務省)

第 I - 2 - 31 図 東京23区における分譲マンション m²単価の推移



(注) m²単価。18年については上半期の数値。

資料:「首都圏マンション市場動向(2005年のまとめ、2006年上半期)」((株)不動産経済研究所)