

## 最近の首都圏の分譲マンション着工の動向について

### <概要>

首都圏の分譲マンション着工戸数は、平成10年度に全国の過半数を占めるようになって以降、おおむね10万戸を上回る高水準で推移してきたが、平成19年度は主として改正建築基準法の影響により大幅に減少した。本年度に入っても、過去10年の水準と比較すれば、弱含みで推移しており、直近では大幅な減少となっている。

一方、新規供給戸数は、既に平成18年度以降、減少基調となっている。

平成18年度は、在庫数の水準が未だ低く、契約率も高い中であって、分譲マンション価格の値上り期待から、企業戦略により供給時期が先送りされた可能性が高い。

これに対し、本年度は、価格が頭打ちになる中で、契約率が70%を下回り、在庫数が1万戸以上も積み上がっている状況下で、本格的な在庫調整局面に入っていると考えられる。

分譲マンション需要については、首都圏における人口・世帯の増加傾向はしばらく続くものの、主な需要層である30歳代層を含め、年収の伸び悩みにより価格の年収倍率が上昇している上、持家率も高まっていること等から、住宅取得意欲の減退が想定される。しかも、金利の先高感がないことから、買い時感も喪失している状況にある。

供給側の動向については、不動産業者の業況悪化、資金調達環境の悪化、在庫の価格引下げが困難なこと等から、業者の慎重姿勢は広がっており、用地の取得意欲も減退している可能性がある。

このように、分譲マンション着工を取り巻く市場動向は、厳しい局面を迎えているが、既に平成19年度には需給が緩み始めていた可能性が高く、最近の経済全体の減速がこうした市場動向を加速しているものと考えられる。引き続き、我が国経済全体の情勢を注視しながら、分譲マンション市場に影響を与える要因の変化を冷静に見極めていく必要がある。

※「トピックス」は、国土交通月例経済に掲載しています。

はじめに

サブプライムローン問題に端を発する世界的な金融不安が広がる中、本年9月15日、アメリカ大手証券会社のリーマン・ブラザーズが経営破綻して以降、株式・為替市場で大幅な変動が始まる等世界経済の減速が大きな不安材料となっている。

我が国でも、平成14年2月から続いてきた戦後最長の景気拡大は、既に停滞色を強めてきており、現在、景気が弱まっている状況にあって、景気後退局面への転換観測が現実味を帯びている。そして、今後も、アメリカ・欧州における金融危機の深刻化や景気の一層の下振れ懸念、株式・為替市場の大幅な変動等から、景気の状態は更に厳しいものとなるリスクを抱えたままである。

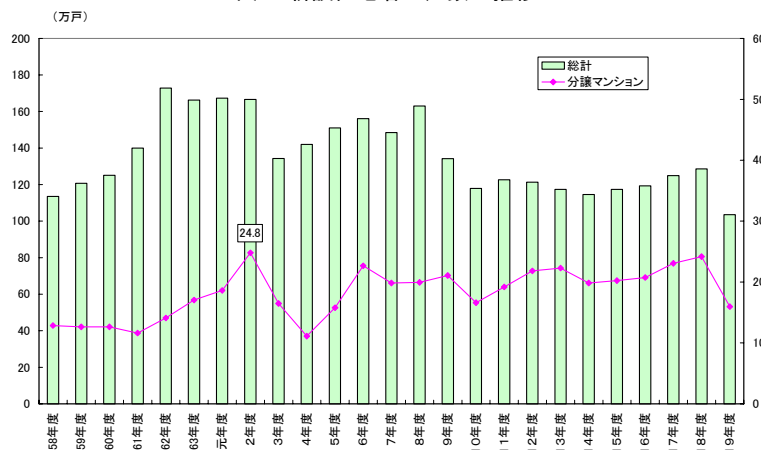
このような経済情勢を背景に、既に本年度当初よりマンション市況の悪化が懸念されているところであり、特に6月以降、不動産業者の破綻が急増する中、首都圏が着工戸数の過半数を占める分譲マンションについて、首都圏における最近の市場動向をみておきたい。

## 1. 近年の分譲マンション供給の現状

### (1) 着工戸数の推移

新設住宅着工戸数のうち分譲マンションの着工戸数について長期的推移をみると、過去最高を記録した平成2年度の24.8万戸から、バブル崩壊後の平成4年度には11万戸台にまで大きく落ち込んだが、平成6年度に持ち直して以降、平成16年度までおおむね20万戸程度で推移してきた。そして、平成17・18年度には23~24万戸まで増加した後、平成19年度は、主として建築基準法改正の影響により、16万戸まで大幅に減少している。(図1)

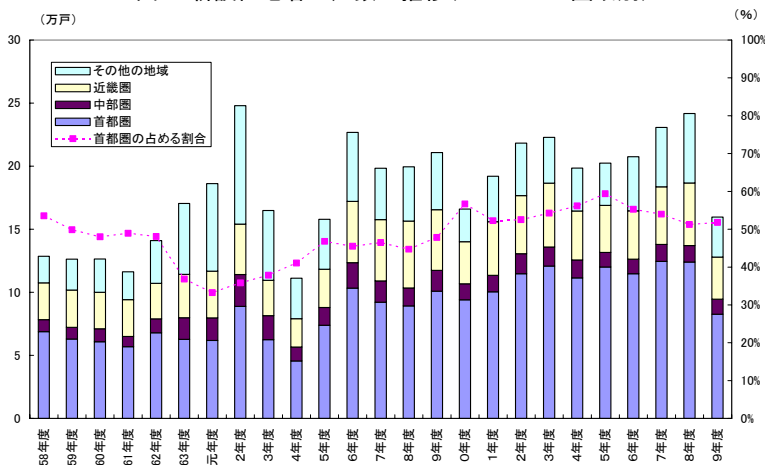
図1 新設住宅着工戸数の推移



資料：国土交通省「建築着工統計」

圏域別にみると、首都圏の増加が顕著であり、平成10年度に全国の過半数を占めるようになって以降は、平成18年度までおおむね10万戸を上回る高水準を維持し、特に平成17年度には過去最高の12.5万戸を記録している。(図2)

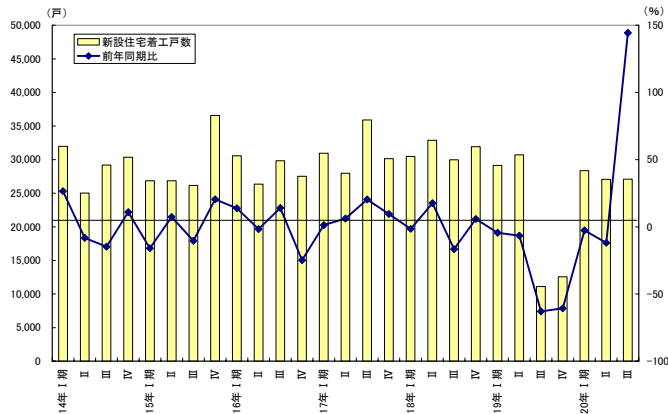
図2 新設住宅着工戸数の推移(マンション 圏域別)



資料：国土交通省「建築着工統計」

首都圏において、最近の動向を四半期別にみると、主として建築基準法改正の影響により落ち込んだ平成19年Ⅲ・Ⅳ期の大幅な減少は、平成20年Ⅰ期に入り、おおむね持ち直している。(図3)

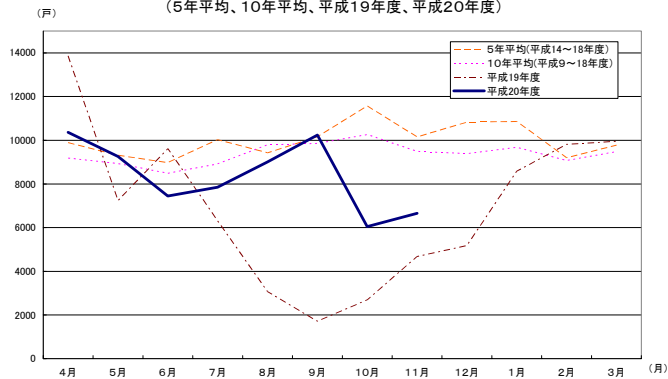
図3 首都圏の新設住宅着工戸数と前年同月比(分譲マンション)



資料：国土交通省「建築着工統計」

しかし、平成20年度以降は、平成19年度の大幅な減少との比較に意味がないことを踏まえ、好調に推移してきた過去10年(平成19年度を除く。以下同じ。)の水準と比べてみると、弱含みの動きとなっていることがわかる。(図4)

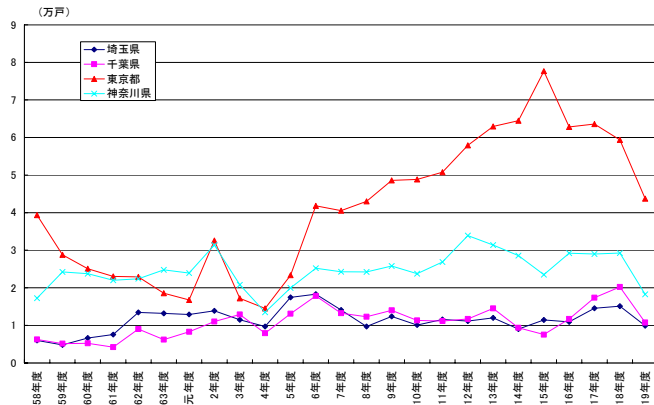
図4 新設住宅着工戸数の比較(首都圏分譲マンション)  
(5年平均、10年平均、平成19年度、平成20年度)



資料：国土交通省「建築着工統計」

さらに、首都圏の都県別に長期的推移をみると、首都圏の半数近くを占める東京都は、平成16~17年度のマンション供給立地の都心回帰現象に先立ち、平成15年度に着工の大幅増がみられるほか、平成6年度以降平成18年度まで総じて増加傾向で推移している。(図5)

図5 新設住宅着工戸数の推移(首都圏マンション 都県別)



資料：国土交通省「建築着工統計」

平成20年度以降の動向については、東京都と神奈川県は、首都圏全体の動きと同じく、過去10年の水準と比べれば低い水準で推移し、10月以降、大幅に下落している。一方、千葉県と埼玉県は、過去10年を上回る水準を示す月もみられるが、いずれも大規模マンションの着工が同時期に重なった結果であり、基調として増加しているとまで断ずることはできない。(図6)

図6-1 新設住宅着工戸数の比較(東京都分譲マンション)  
(5年平均、10年平均、平成19年度、平成20年度)

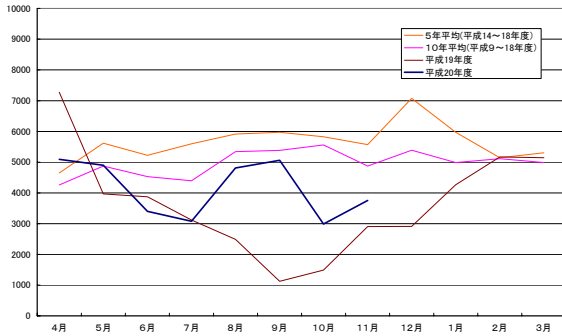


図6-2 新設住宅着工戸数の比較(神奈川県分譲マンション)  
(5年平均、10年平均、平成19年度、平成20年度)

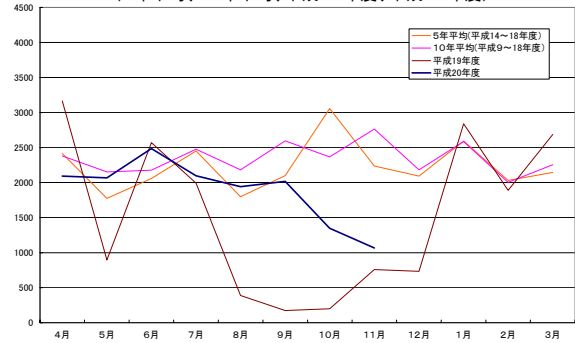


図6-3 新設住宅着工戸数の比較(千葉県分譲マンション)  
(5年平均、10年平均、平成19年度、平成20年度)

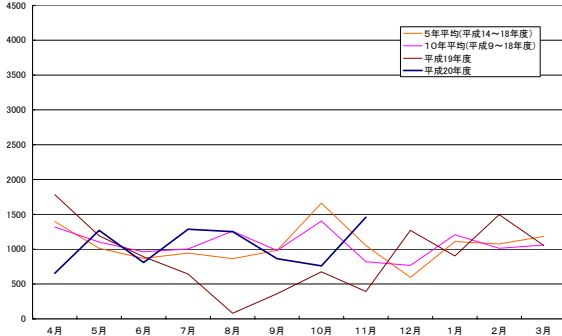
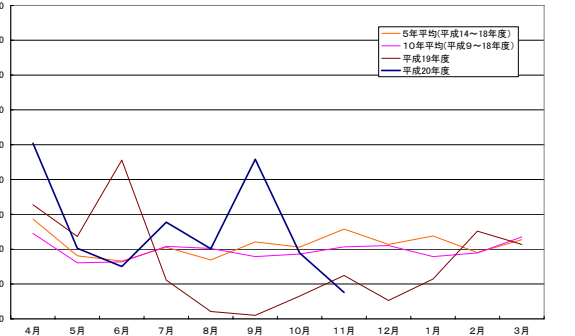


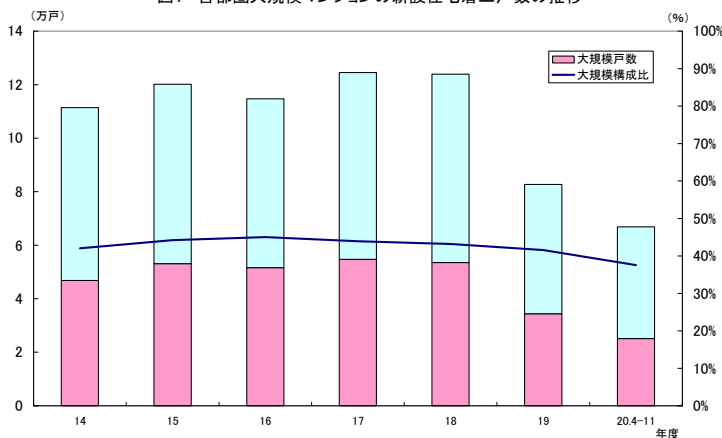
図6-4 新設住宅着工戸数の比較(埼玉県分譲マンション)  
(5年平均、10年平均、平成19年度、平成20年度)



資料：国土交通省「建築着工統計」

なお、1棟で100戸以上の大規模マンションの着工戸数について、分譲マンション着工戸数に占める大規模マンションの割合を大規模構成比として、首都圏全体でみると、近年、大規模マンションの割合はおおむね4割程度で安定的に推移してきたが、本年度に入り、その割合はやや減少している状況が伺われる。(図7)

図7 首都圏大規模マンションの新設住宅着工戸数の推移

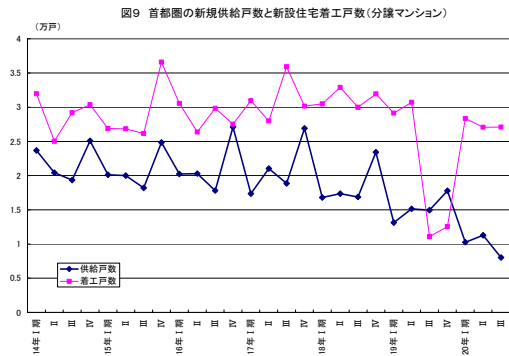
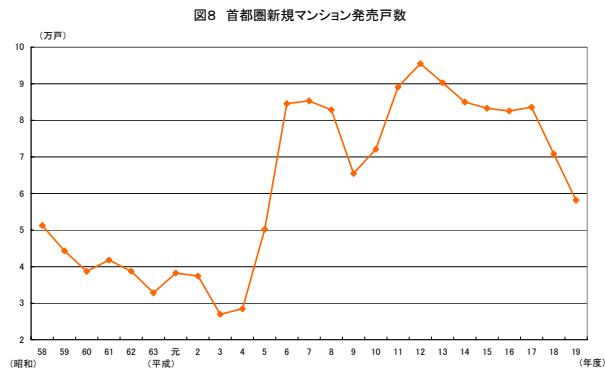


資料：国土交通省「建築着工統計」

## (2) 新規供給戸数の推移

新規供給戸数については、着工から販売開始まで平均6ヶ月程度かかると言われているため、着工戸数の動向と比較して、数ヶ月遅行した動きがみられるが、不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」により、新規供給戸数をみると、平成18年度以降は、減少基調で推移している。(図8)

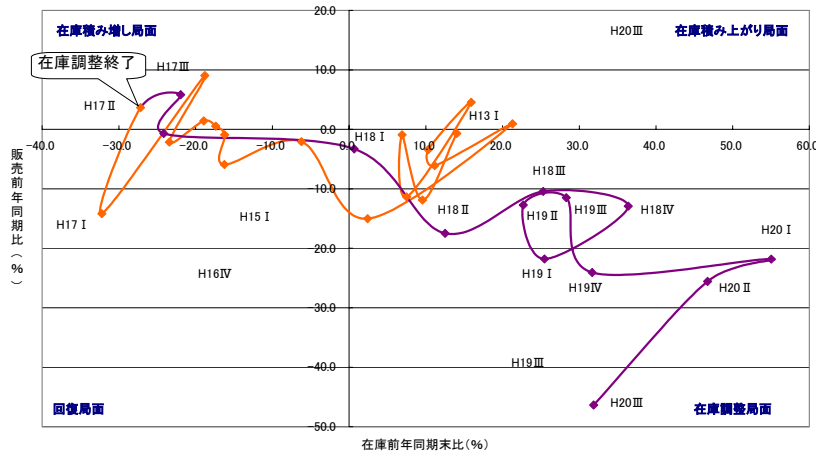
平成18年度は、着工水準が高かったにもかかわらず、供給戸数の減少がみられたところであり、平成19年度の着工の落ち込みを経て、着工がおおむね持ち直した平成20年度以降も、着工戸数の弱含みの動き以上に、供給戸数は減少していることがみてとれる。(図9)



資料：国土交通省「建築着工統計」、不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」

また、新規供給戸数の伸び率と在庫の伸び率から在庫循環図を作成してみると、平成 17 年度までに在庫調整は終了し、以後、在庫積み増し局面に入ったと言えるが、平成 18 年度以降は、大きく在庫が積み上がる前に、販売が減少していく動きとなっている。平成 20 年度に入って、ようやく、おおむね時計回りの動きに回復しつつあって、通常の在庫調整局面の動きに戻ってきていることがみてとれる。(図 10)

図 10 マンションの在庫循環(首都圏 H13 I 期～H20 III 期)

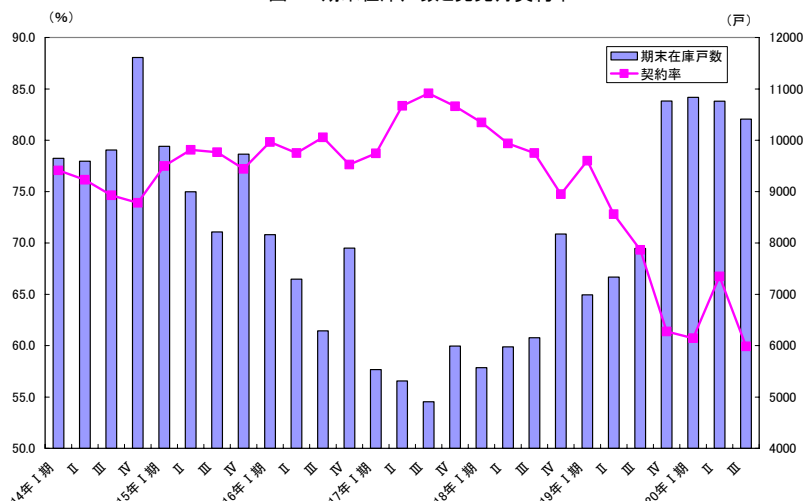


資料：不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」

実際に、期末在庫戸数と契約率の推移をみると、平成 18 年度は、契約率が 70%を超える高水準で推移する中で、在庫の積上がりは低調であり、新規供給戸数の減少は意図的な企業行動の結果であった可能性が伺われる。

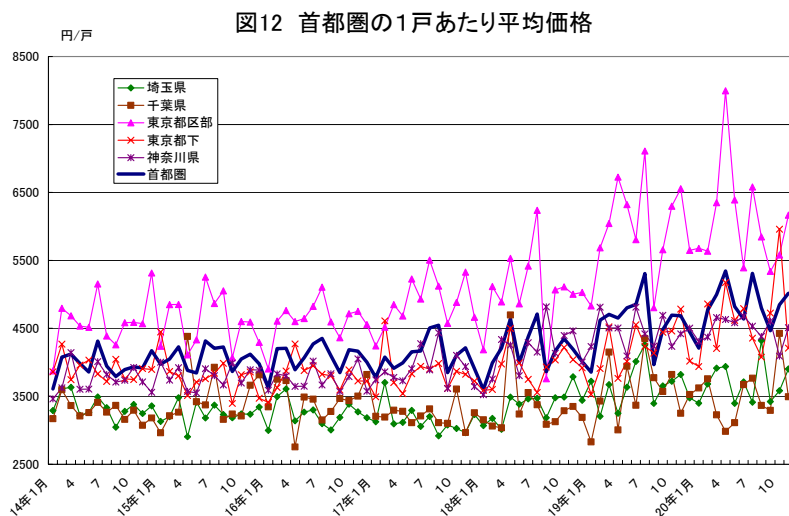
しかし、平成 19 年IV期以降、契約率は 70%を下回って減少傾向で推移しており、在庫は 1 万戸を超える高い水準に達した後、増勢は弱まっていない。こうした状況から、既に在庫を減らすために販売を減らしていく在庫調整圧力が非常に高まっていることが伺われる。(図 11)

図 11 期末在庫戸数と発売月契約率



資料：不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」

こうした中で、首都圏の新築マンションの1戸当たり平均価格の推移をみると、平成18年度以降、上昇傾向が続いていたが、平成20年度以降は、引き続き、高い水準で上昇した月もみられるものの、全体としては、頭打ちになってきている様子が伺える。(図12)



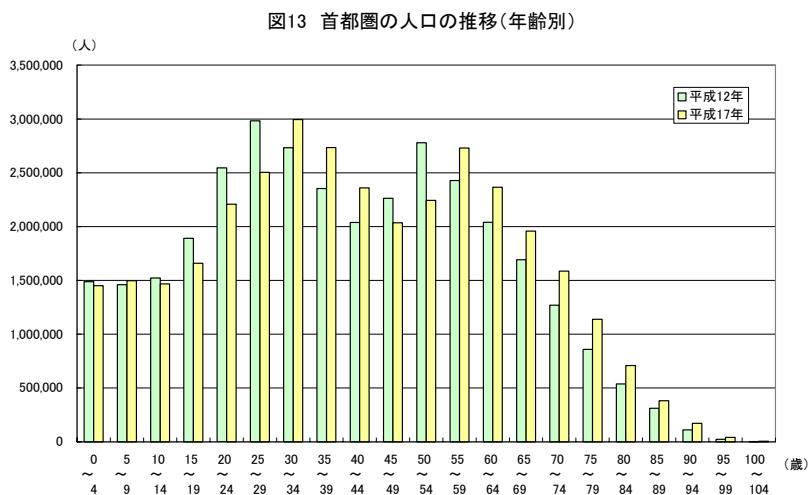
資料：不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」

そこで、平成18年度以降の新規供給戸数の減少は、こうしたマンション価格の値上がり期待から、企業戦略により供給時期が先送りされてきた可能性が考えられる。一方、平成20年度以降の価格の頭打ちは、供給への在庫調整圧力を更に強める要因となっていく可能性が高いものと思われる。

## 2. 需要側の動向

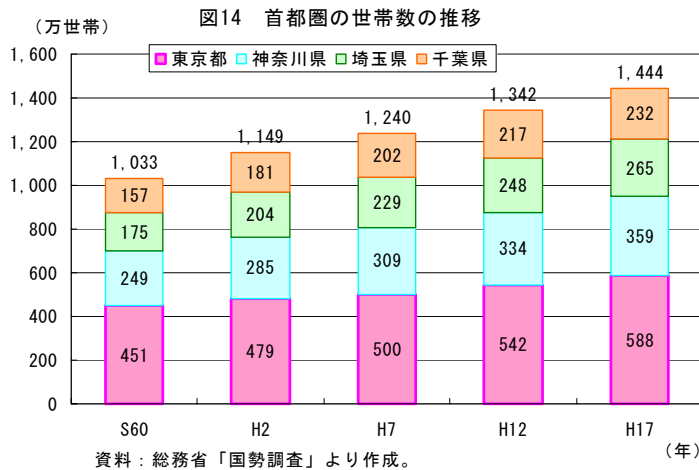
### (1) 人口・世帯の増加

需要動向の面から、首都圏における人口の推移についてみると、まず、総務省「国勢調査」によれば、分譲マンションの中心的な需要層と考えられる第2次ベビーブーム世代を含む30～34歳層の人口は、平成12年から17年にかけて大きく増加しており、又、35～44歳層の人口も増加していることがわかる。(図13)

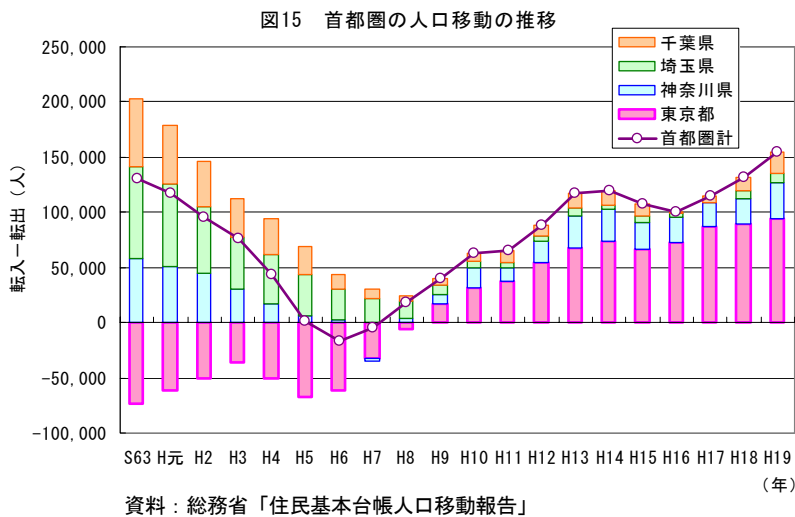


資料：総務省「国勢調査」

同様に、世帯数の推移についてみると、平成17年は約1,444万世帯で、平成12年に比べ、約100万世帯増加している。(図14)



さらに、総務省「住民基本台帳人口移動報告」により、人口の転入超過数の推移をみると、東京圏は大幅な転入超過が続いており、趨勢からして、本年度に入り、急速に転出超過に転じる事態が生じることは考えにくい。(図15)



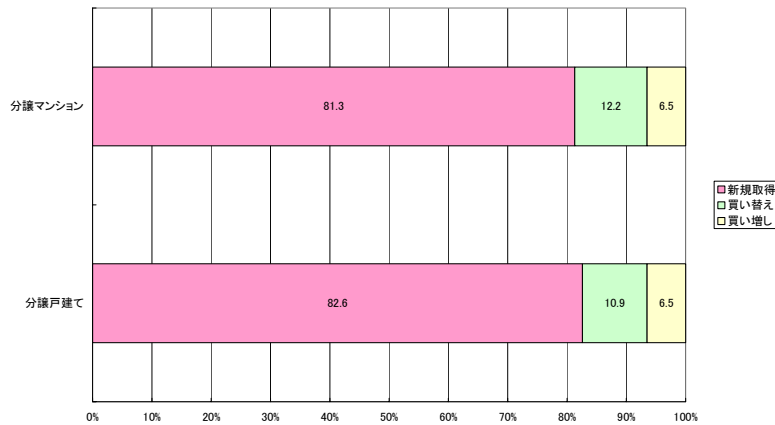
注) 東京圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

このように、平成17年以降の人口・世帯の増加傾向は、本年度も続いていることが予想され、こうした動きが分譲マンション需要に繋がっていく可能性もあると考えられる。

## (2) 住宅取得意欲の減退

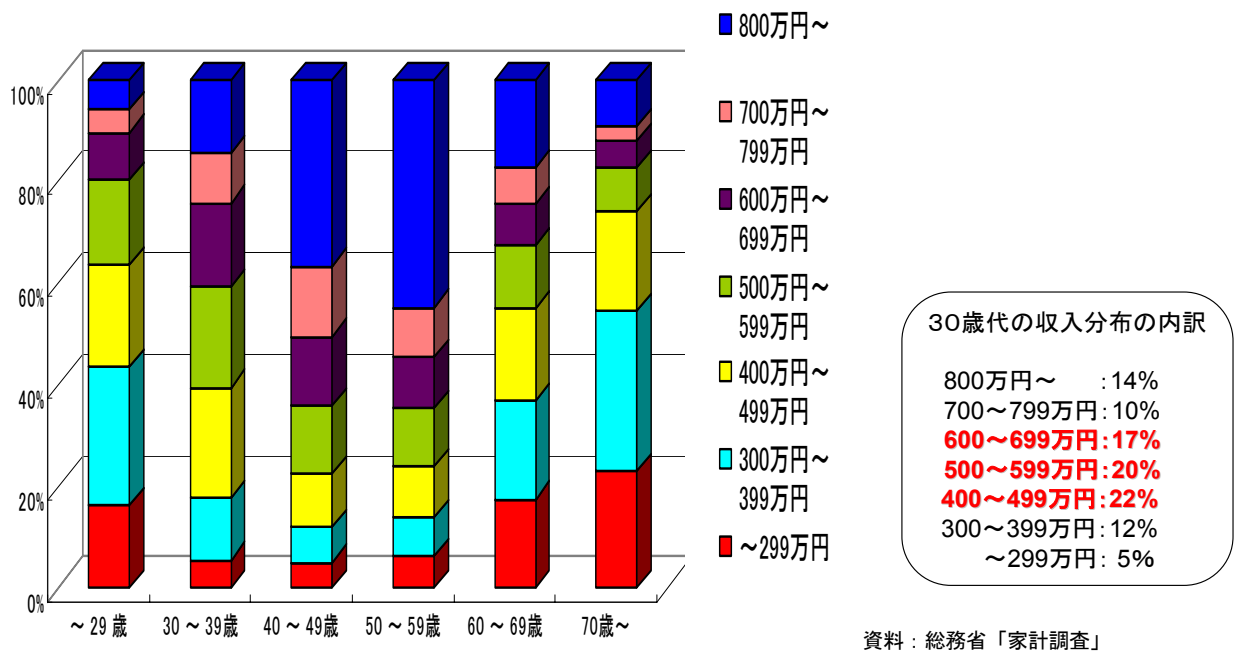
「住宅市場の市場機能に関する調査」によれば、分譲マンションの取得形態は一次取得者が8割以上を占めていることがわかるが(図16)、分譲マンションの一次取得者として期待される第2次ベビーブーム世代を含む30歳代について、総務省「家計調査」により、年齢階層別の収入分布をみると、30歳代の収入は400～600万円台が約6割と大宗を占めている。(図17)

図16 分譲戸建て及び分譲マンションの取得形態



資料：国土交通省「住宅市場の市場機能に関する調査」(H20. 3)

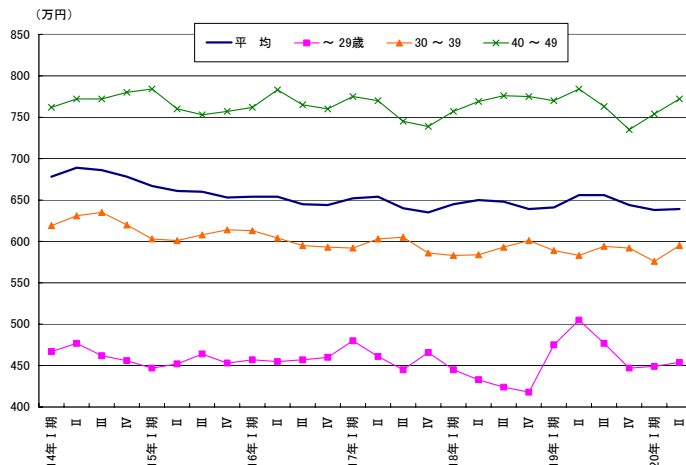
図17 年齢階層別収入分布



資料：総務省「家計調査」

そこで、総務省「家計調査」により、年齢階層毎の年間収入の推移をみると、全体に、これまでの景気拡大局面を通じても収入は伸び悩んでおり(図18)、マンション分譲価格の年収倍率は高まる傾向にある。(図19) こうした中、特に、平成19年夏以降は、世界的な金融不安が広がる中で、先行きへの不安が大きくなり始めるのと時期を同じくして、分譲マンション需要層の住宅取得意欲が減退している可能性が高い。

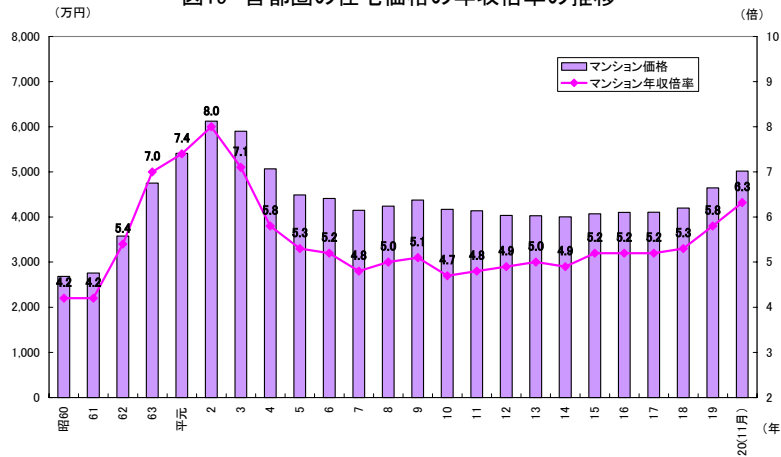
図18 年間収入の推移



資料：総務省「家計調査」



図19 首都圏の住宅価格の年収倍率の推移



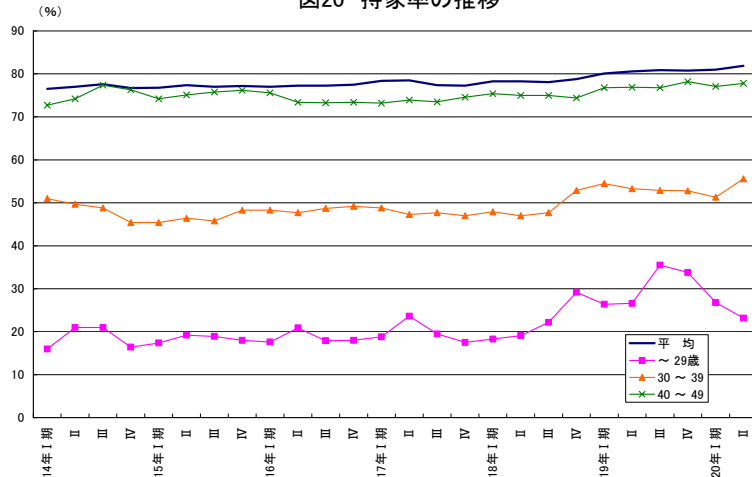
(注)1. 住宅のデータは、㈱不動産経済研究所「全国マンション市場動向」(首都圏のマンション市場動向)による首都圏の新規発売民間マンションの平均値より作成。

※首都圏: <マンション> 東京・神奈川・千葉・埼玉

2. 年収は、総務省「貯蓄動向調査」、平成13年以降は「家計調査(貯蓄負債編)」(二人以上の世帯のうち勤労者世帯 大都市圏 関東)

また、30歳代層の持家率は、平成18年IV期以降、急上昇しており、既に50%を超えている。(図20)

図20 持家率の推移



資料：総務省「家計調査」

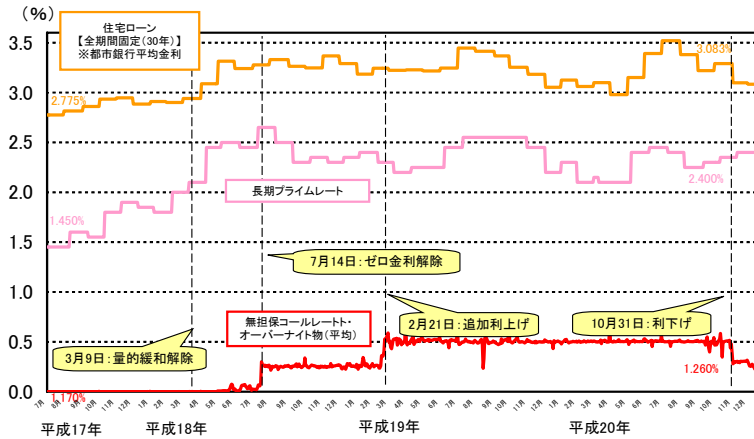
このような年収倍率、持家率の上昇に加え、さらに、ライフスタイルの多様化が進んでいること等も合わせて考えれば、住宅取得意欲の面から、既に30歳代を中心とした一次取得者層を底堅い需要層として過度に期待することはできなくなってきたとも考えられる。

今後の分譲マンション需要を考える際には、人口・世帯の動向のみならず、需要層の動向を左右する様々な要因に目を向けつつ、市場動向を冷静に分析する必要性が益々高まっていると言える。

### (3) 金利先高感の喪失

日本銀行の金融市場調節方針の変更により、平成18年7月にはゼロ金利政策の解除、平成19年2月には追加利上げと、金利の段階的な引上げが実施されたが、平成20年10月には一転して利下げが行われた。これを受けて、住宅ローン金利も、平成18年以降、緩やかに上昇の兆しが現れたものの、平成19年9月以降、下落傾向に転じ、平成20年6月からは、一旦上昇した後、8月以降は、再び下落に転じている。いずれにせよ、3%前後の低水準が維持されており、住宅取得にとっては好環境が続いているが、先行きの金利先高感はなくなっていることから、需要動向との関係では、買い時感の喪失に繋がっている可能性が高い。(図21)

図21 住宅ローン金利の推移



資料：日本銀行、都市銀行より作成

#### (4) 経済全体の減速

我が国経済については、平成20年10月以降、景気が弱まっており、世界経済が一段と減速する中で、下押し圧力が急速に高まっている。このように、経済全体が減速していく中では、企業業績の悪化が雇用情勢の悪化に繋がり、これまで伸び悩んでいた個人の所得は更に低下する等、住宅取得能力の低下を通じて分譲マンション需要の減退が更に加速される可能性が高い。

実際、直近の関連経済指標をみると、例えば、企業活動について、鉱工業生産指数は前月比3.1%減少(平成20年10月)と2ヶ月ぶりに減少、雇用情勢について、有効求人倍率は0.80倍(同年同月)と9ヶ月連続で低下となっている等、我が国経済全体の減速を裏付ける結果となっている。

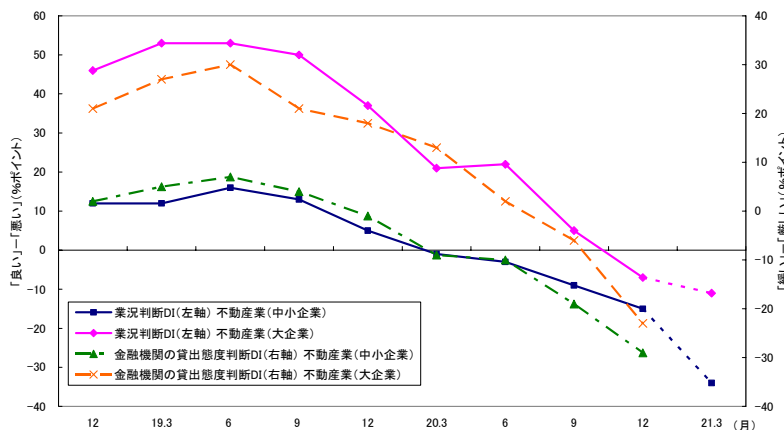
こうした経済全体の減速は、分譲マンション需要を更に押し下げる下押し要因となっていくことが懸念される。

### 3. 供給側の動向

#### (1) 不動産業者の業況悪化

不動産業の業況についてみると、日本銀行「全国企業短期経済観測調査」によれば、平成19年9月以降、業況判断の悪化傾向がみられ、先行き不透明感が高まっている。(図22)特に、倒産件数は、帝国データバンク「全国企業倒産集計」によれば、本年6月以降、急増しており、大手市場企業にも倒産が発生している。(図23)こうした中で、不動産業からみた金融機関の貸出態度について、再び日本銀行「全国企業短期経済観測調査」をみると、「厳しい」とする先が増えており、資金繰りの悪化の度合いが増している厳しい状況が伺われる。(図22)

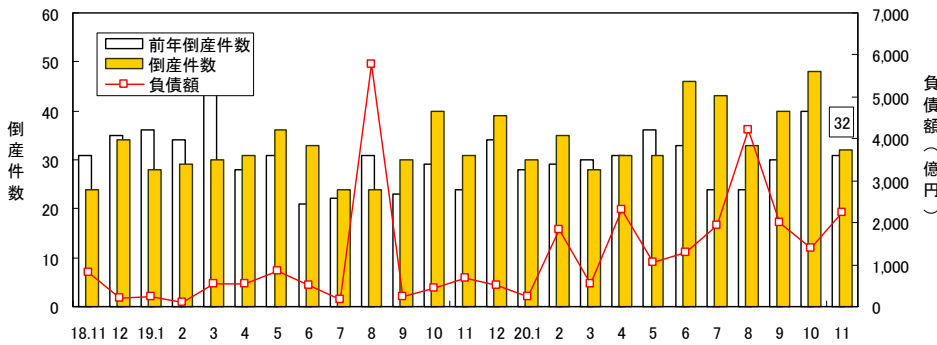
図22 不動産業の判断DI



資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

注) 大企業は資本金10億円以上、中小企業は同2千万円以上1億円未満の企業。  
点線は3ヶ月先までの予測値。

図23 不動産業倒産件数・負債額の推移

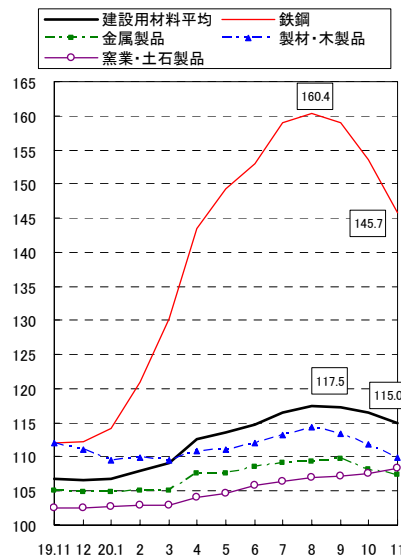


資料：帝国データバンク「全国企業倒産集計」

(2) 建設資材価格の反落

日本銀行「企業物価指数」により、建設用材料の平均の企業物価指数をみると、平成20年以降、急激に上昇して、8月には平成17年を100として117.5、特に、鉄鋼は160.4まで上昇したが、その後、反落し、未だ高い水準ながら、現在も下落を続けている。(図24)

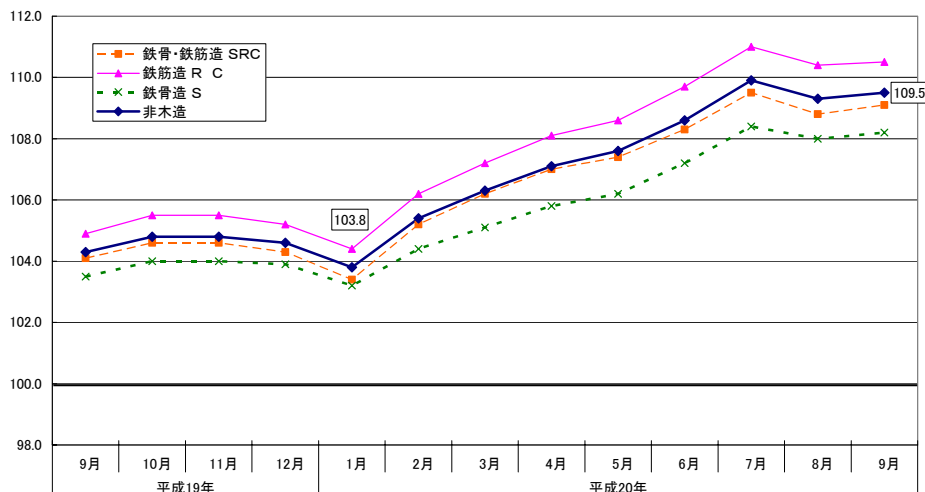
図24 中間財 建設用材料 企業物価指数 (平成17年=100)



資料：日本銀行「企業物価指数」

また、建設工事費デフレターによると、鉄骨・鉄筋造、鉄筋造、鉄骨造の住宅の工事費が、同様に、平成20年以降、急上昇したが、8月以降、下落傾向に転じている。(図25)

図25 建設工事費デフレター(住宅建築・非木造)の推移 (平成12年度=100)



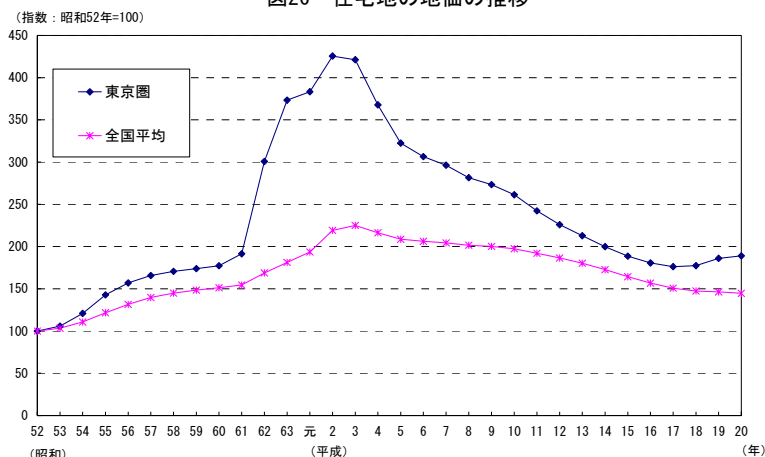
資料：国土交通省「建設工事費デフレター」

こうした価格動向を踏まえれば、現在、積み上がっている分譲マンション在庫は、多くが高コストの物件である可能性が高く、在庫の縮小には、販売価格の引下げに困難を伴うことが想定される。そして、今後も、在庫調整圧力が強まる中で、建築コストの低下を新規供給に繋げる積極的な姿勢は期待しにくい状況にあると考えられる。

### (3) 地価

平成 20 年 9 月に公表した「都道府県地価調査」によると、平成 19 年 7 月以降の東京圏における 1 年間の地価は、平均で 1.6% 上昇したが、上昇幅は大幅に縮小した。東京都区部は、不動産市況の悪化の影響を受け、全ての区において平均で上昇幅の大幅縮小又は下落となったが、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市等においても、平均で上昇は維持したものの鈍化傾向が鮮明となっている。(図 26)

図26 住宅地の地価の推移



資料：国土交通省「都道府県地価調査」

景気が減速している中で、これまでみてきたような分譲マンションの在庫積上がりや資金調達環境の悪化等を背景として、土地に対する需要も減退していることが伺われ、今後の分譲マンション着工への慎重姿勢が広がっている様子が伺われる。

## 4. まとめ

以上みてきたように、平成 18 年度以降、一貫して、分譲マンションの新規供給が減少している一方、着工戸数は、主として建築基準法改正の影響による平成 19 年度の大規模減少以降、平成 20 年度に入っても、弱含みに推移し、直近では大幅な減少となっている。

在庫や契約率、分譲価格の動向からは、平成 18 年度が供給側の値上がり期待による供給時期の先送りであった可能性が高いのに対し、今回は、本格的な在庫調整局面に入っている蓋然性が高い。

分譲マンション需要については、人口・世帯の増加傾向に期待が集まるものの、主な需要層である 30 歳代層が、年収の伸び悩みによる価格の年収倍率の上昇に直面しており、持家率が高まっていること等からも、買い時感がなければ需要喚起は益々難しくなっている。しかし、金利先高感はいなくなり、買い時感がなくなっていることから、当面、需要の掘り起こしは多大な困難を伴うものと考えられる。

供給側の動向については、不動産業者の業況悪化、資金調達環境の悪化、在庫の価格引下げの困難さ等、厳しい現状が伺われる。業者の慎重姿勢が広がる中で、用地の取得意欲も減退している可能性が高い。

このように、分譲マンション着工を取り巻く市場動向は、厳しい局面を迎えているところであるが、既に平成 19 年度には需給が緩み始めていた可能性が高く、最近の経済全体の減速がこうした市場動向を加速しているものと考えられる。引き続き、我が国経済全体の情勢を注視しながら、分譲マンション市場に影響を与える要因の変化を慎重に見極めていく必要がある。