

最近、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）における新築マンションの市場動向について注目すべき調査結果や新聞報道を目にすることが多くなった。以下がその代表である。

・東京カンテイが7月28日に発表した2015年の新築マンション価格（70㎡換算）の年収倍率は、首都圏全体で10.99倍、東京都11.30倍、神奈川県11.70倍、埼玉県10.33倍、千葉県10.43倍で、1都3県すべてで10倍超えとなったのは90年代のバブル期以来である。

・不動産経済研究所が8月16日に発表した7月の首都圏マンション市場動向によると、発売戸数は3317戸（前年同月比30.7%減）で8月連続で前年実績を下回った。月間契約率は63.3%（同20.4ポイント低下）で2カ月連続で好不調の目安とされる7割を割り込んだ。戸当たり平均価格は5656万円（同5.0%下落）、㎡単価は80.6万円（同5.2%下落）でともに2カ月連続で低下した。こうした状況を踏まえ、8月17日の日経新聞は、「マンション販売の変調が鮮明になってきた」と報じている。

本稿は、このような論議に正面から応え得るものではないが、これを考えるための一助として、首都圏の新築マンションの現状について概括的な整理を行ってみたい。

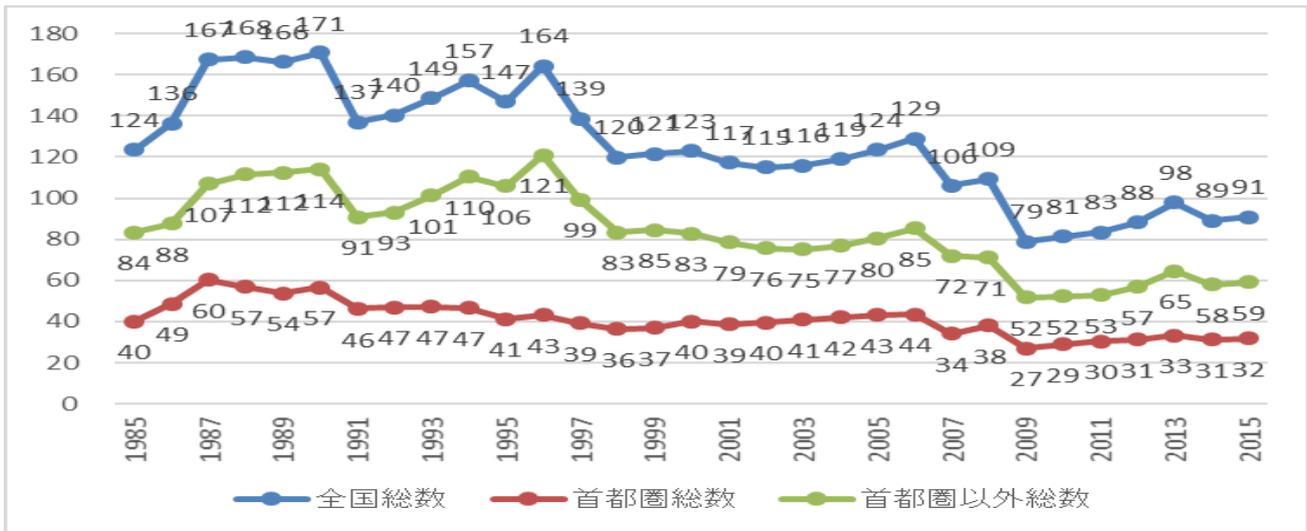
1. マンションの着工動向

まず国土交通省の「住宅着工統計」によって、首都圏の新築マンションについて全体的な位置付けをみてみよう。

（図1）は1985～2015年の新設住宅戸数の推移である。過去最高の着工戸数は、高度経済成長期の1973年190.5万戸（首都圏55.2万戸、首都圏以外135.3万戸）、1972年180.8万戸（首都圏61.6万戸、首都圏以外119.1万戸）であり、それに次ぐのがバブル期の1990年170.7万戸（首都圏56.7万戸、首都圏以外114.0万戸）である。ただし、首都圏はバブルの走り1987年の60.4万戸、首都圏以外はバブル崩壊後の消費税増税の駆け込み需要が言われた1996年の121.0万戸が直近のピークとなっている。以後、着工戸数は年間120万戸（首都圏40万戸、首都圏以外80万戸）水準で推移してきたが、リーマン・ショックを契機に2009年に78.8万戸（首都圏27.0万戸、首都圏以外51.9万戸）まで落ち込んだ。その後同様に消費税の駆け込み需要が言われた2013年の98.0万戸（首都圏33.4万戸、首都圏以外64.6万戸）まで急速に回復した後、2014年は89.2万戸（首都圏31.2万戸、首都圏以外58.1万戸）、2015年は90.9万戸（首都圏31.8万戸、首都圏以外59.1万戸）とやや弱含んで推移している。

(図1) 新設住宅戸数の推移

(単位: 万戸)

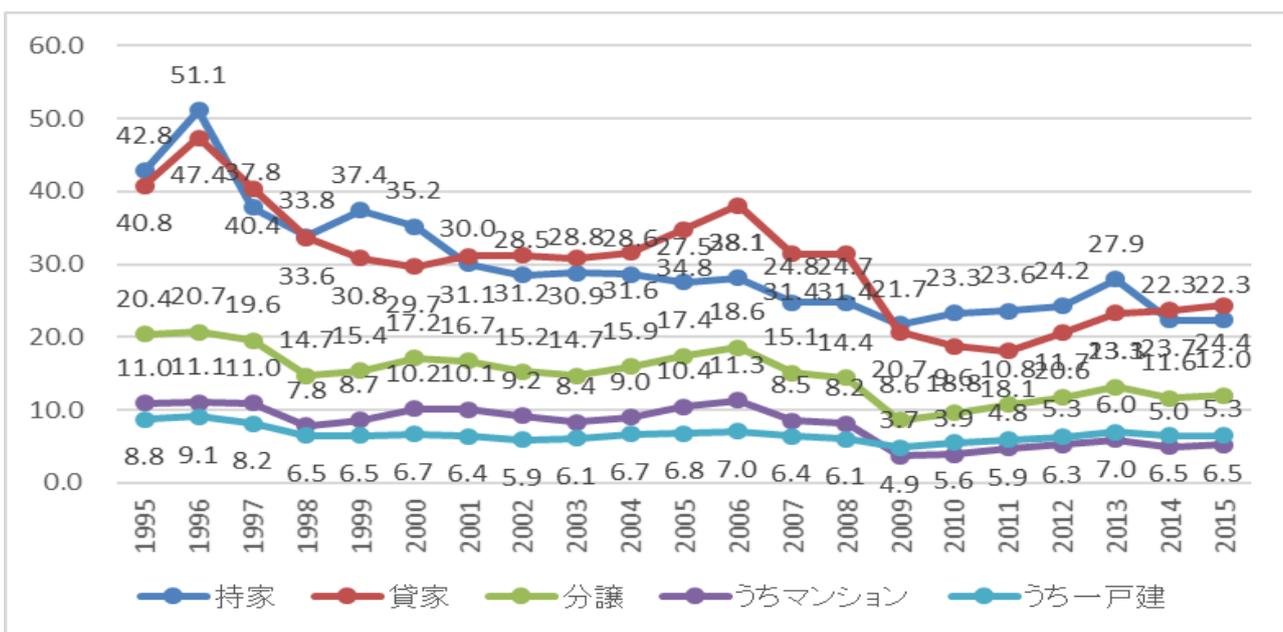


(図2)、(図3)は首都圏以外と首都圏について1995~2015年の利用関係別の新設住宅戸数をみたものである。その特徴を挙げれば次のとおりである。

- ①首都圏以外は持家、貸家が主体であり、分譲住宅はその半分ほどの規模であること。首都圏は分譲住宅、貸家が主体であり、持家は長期的に減少傾向を辿っていること。
- ②貸家は、両地域とも似たような動きをしているが、特に首都圏においてリーマン・ショックまでの増加とショックによる落ち込み後の回復が目立っていること。
- ③一戸建は、両地域とも相対的に規模は小さいが、堅調に推移していること。
- ④マンションは、両地域とも一戸建を上回って推移してきたが、リーマン・ショックを契機に大きく減少し、その後回復しているが、戸数的には一戸建とほぼ同水準となっていること（首都圏では、マンション、一戸建、持家がほぼ同水準である）。

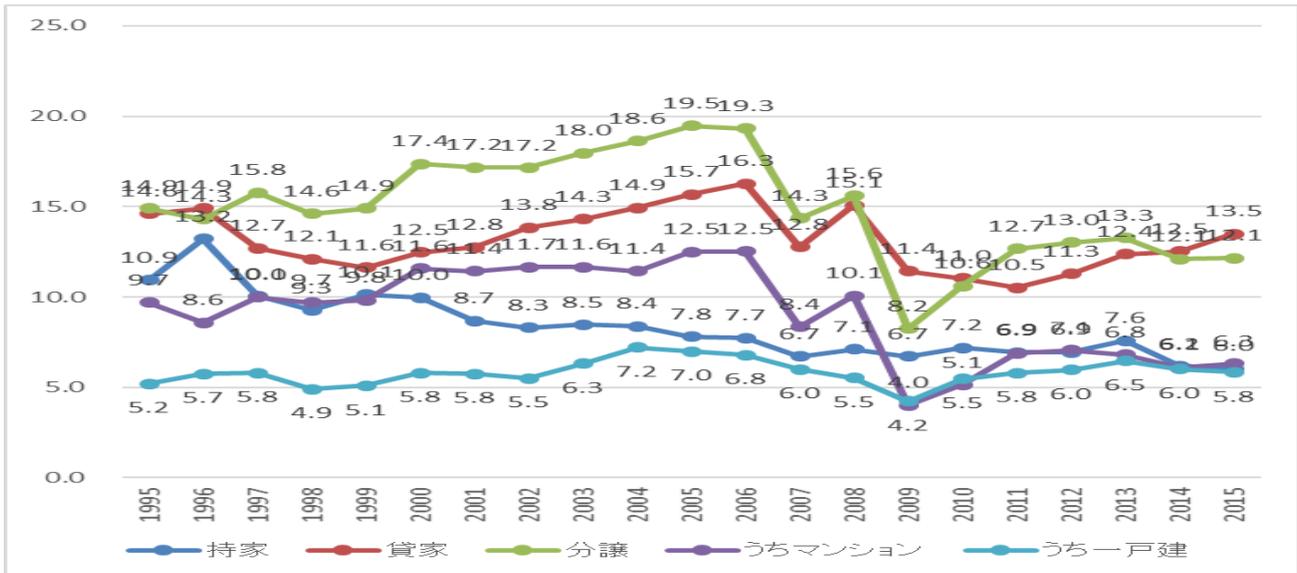
(図2) 首都圏以外の利用関係別新設住宅戸数の推移

(単位: 万戸)



(図3) 首都圏の利用関係別新設住宅戸数の推移

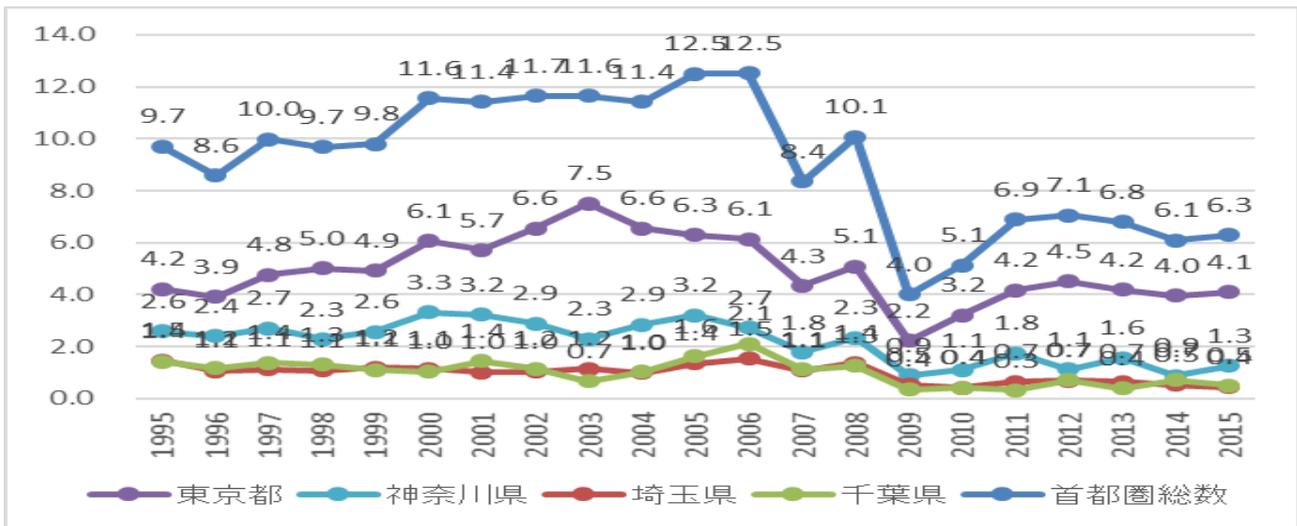
(単位: 万戸)



(図4)は1995～2015年の首都圏のマンション着工戸数の推移を都県別にみたものである。首都圏のマンションの戸数とその変動は、ほとんどが東京都、次いで神奈川県によるものであることが分かる。都心居住・都心回帰が言われて久しいが、これを反映するものと考えられる。

(図4) 首都圏のマンション着工戸数の推移 (都県別)

(単位: 万戸)



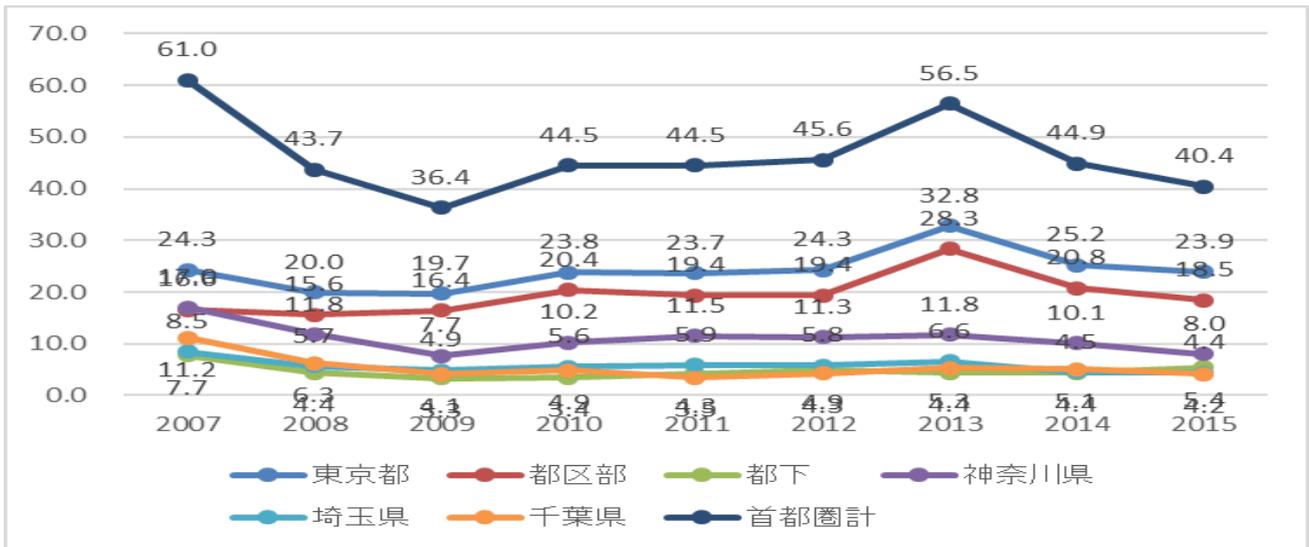
2. 首都圏の新築マンションの市場動向

「住宅着工統計」は、言うまでもなく建築確認で捉えた住宅の着工動向であり、完成までの工事期間や各社の青田売り等の営業上の取組もある。以下、不動産経済研究所の「首都圏のマンション市場動向」によって、新築マンションの販売市場の動向をみてみよう。

(図5)は2007～2015年の首都圏の新築マンションの発売戸数の推移である。着工統計と同様、リーマン・ショックを契機に2007年の6万1000戸から2009年の3万6400戸まで落ち込むが、2013年の5万6500戸まで大きく回復している。ただし、ここ2年は着工統計と異なり、2014年4万4900戸、2015年4万400戸と2年連続で減少している。首都圏の発売戸数の推移は、主に都区部の動向を反映したものである。

(図5) 首都圏の新築マンション発売戸数の推移 (都県等別)

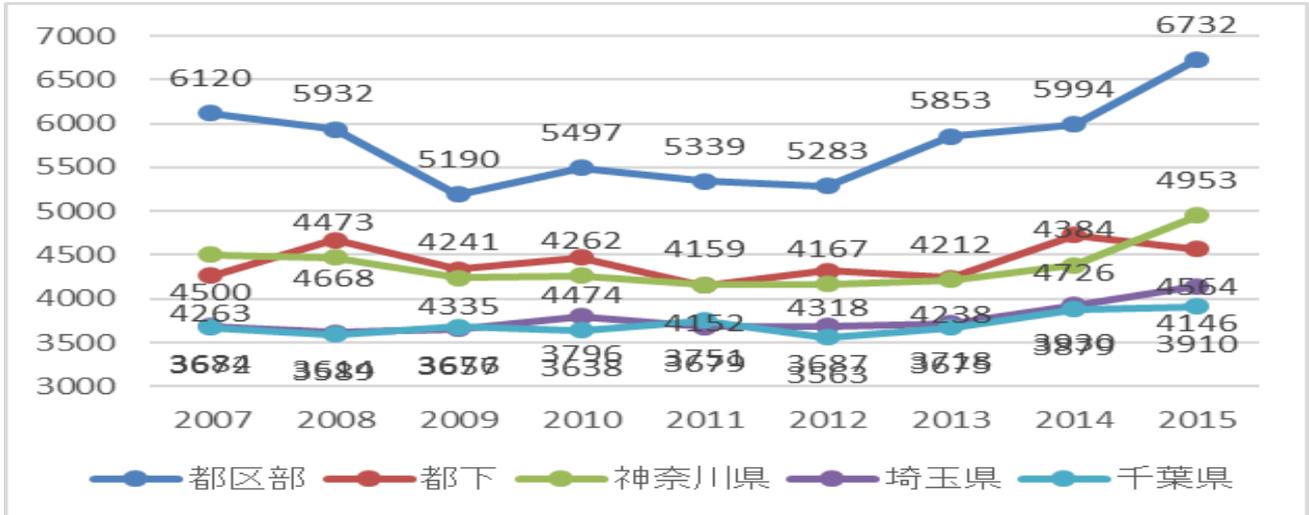
(単位:千戸)



一方、販売された新築マンションの戸当たり平均価格の推移をみたのが(図6)である。特に変動が大きいのが都区部であり、2007年から2009年まで低下した後2012年までほぼ横這いで推移してきたが、以後年ごとに価格が上昇し、2015年は6732万円にまでなっている。他県もほぼ同様の傾向であるが、変動額は小さく、地域間の価格差は拡大している。

(図6) 首都圏の新築マンションの戸当たり平均価格の推移 (都県等別)

(単位:万円)



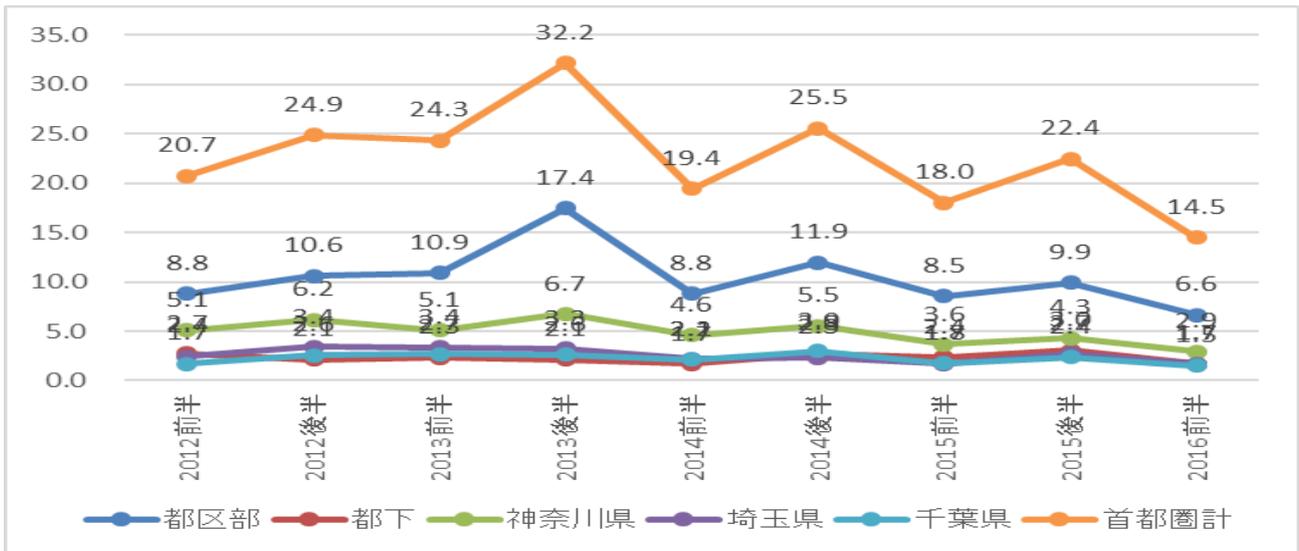
ここで、冒頭に紹介した日経新聞が「マンション販売の変調が鮮明になってきた」と報じた最近の動向について詳しくみてみよう。

第1は、新築マンションの発売戸数が減少しているとの指摘である。

指摘のとおり首都圏全体の本年7月までの各月の発売戸数は8期連続で前年実績を下回っている。また、半期ごとの発売戸数は(図7)のとおりであり、本年上半期の発売戸数1万4500戸は2012年以来最低の水準となっている。都県等別にみてもほぼ同様であり、これらを合わせれば、発売戸数が2013年をピークに減少していることは間違いのないであろう。なお、不動産経済研究所による下半期の供給見込みは2万2500戸であり、年間発売戸数は約3万7000戸と近年最低の2009年レベルに近づくものと見込まれている。

(図7) 首都圏の新築マンションの半期ごとの発売戸数の推移 (都県等別)

(単位:千戸)

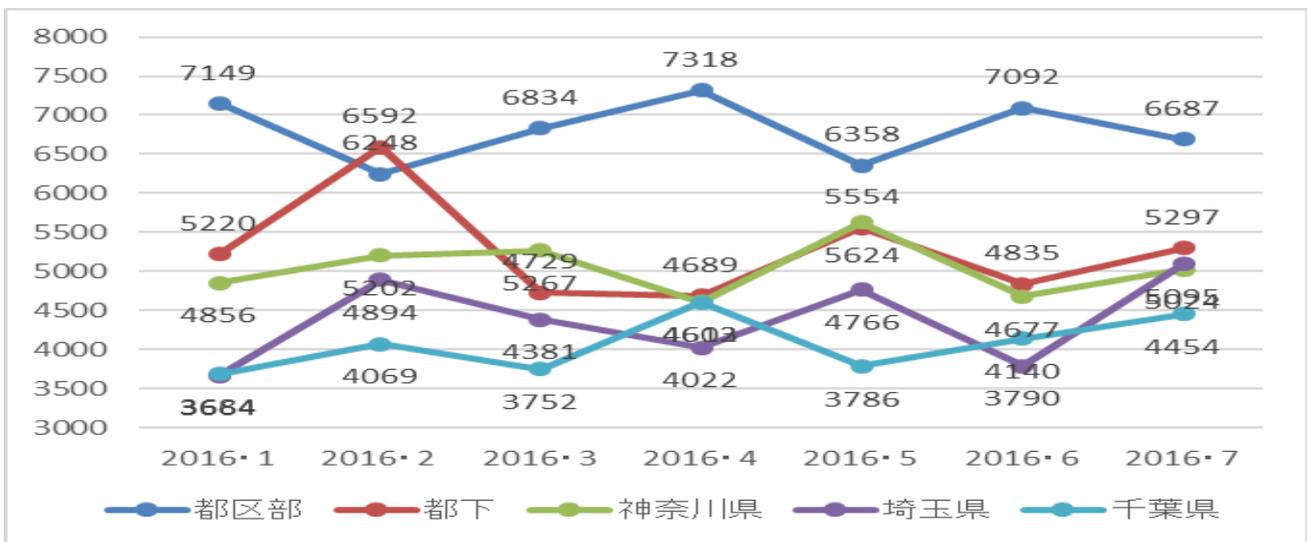


第2は、新築マンションの戸当たり平均価格が6月から下落に転じたとの指摘である。

指摘のとおり首都圏全体の戸当たり平均価格は、6月、7月と2期連続で前年同期を下回っている。しかし、都県等別の戸当たり平均価格は(図8)のとおりであり、各地域とも上下の波はあるものの価格上昇の大きかった昨年の水準を引き継いでほぼ横ばいで推移しており、未だ明白な変化があるとは言い難い状況にある。

(図8) 首都圏の新築マンションの戸当たり平均価格の推移 (都県等別)

(単位:万円)

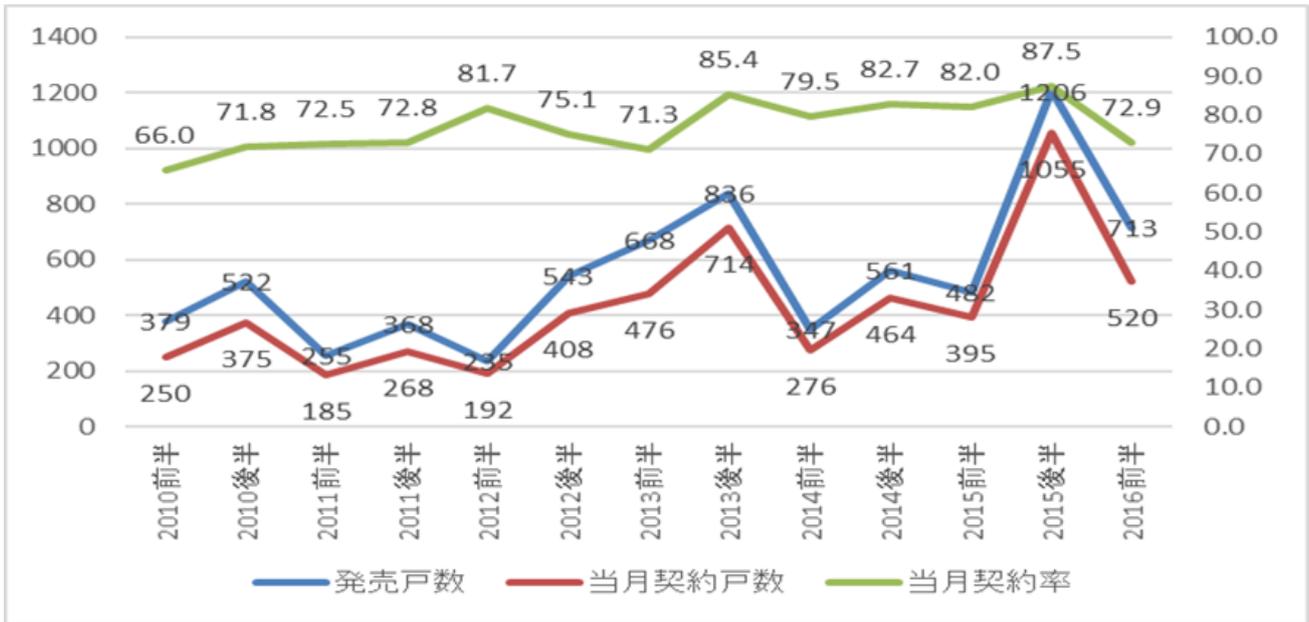


第3は、海外投資家や国内富裕層による投資や相続対策を目的とする資金流入が高額物件の売買を活性化し、マンションの価格上昇を牽引しているのではないかと指摘である。

これを伺うため1億円以上の新築マンションの発売戸数と当月契約状況をみたのが(図9)である。ここから直ちに戸当たり平均価格への影響を読み取ることは困難であるが、2012年下半期から高額物件の発売が増加し、特に価格上昇の大きかった2013年下半期と昨下半期が多くなっている。本年上半期も多くの物件が発売され、当月契約率はやや低下しているが、なお72.9のレベルであり、市況の変化を言うことはできないと思われる。

(図9) 首都圏の新築マンション（1億円以上）の発売戸数等の推移

(単位:戸、%)

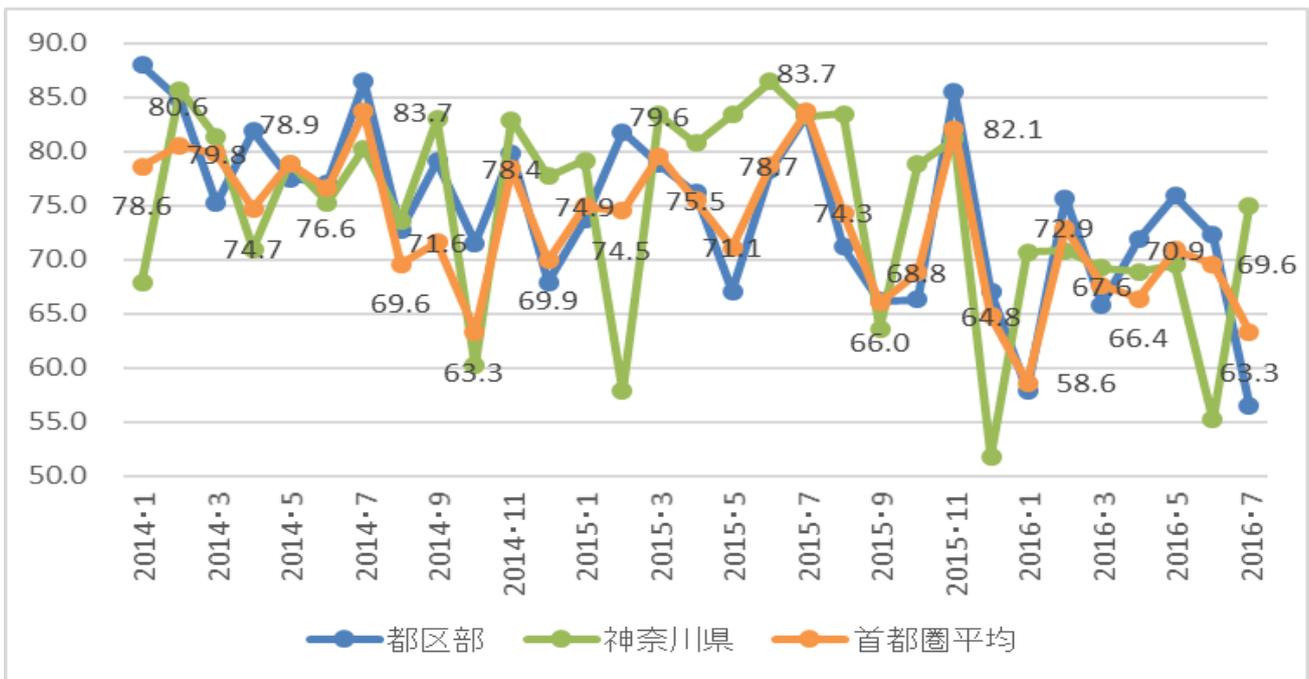


第4は、新築マンションの価格上昇に伴い、月間契約率の低下や販売在庫の増加がみられるとの指摘である。

指摘のとおり首都圏全体の7月の月間契約率は63.3%（前年同月比20.4ポイント低下）で2カ月連続で好不調の目安とされる7割を割り込んでいる。2004年1月以降の各月の月間契約率と販売在庫に当たる全残戸数の推移をみたのが（図10）と（図11）である。これによれば2期連続で月間契約率が70%を切ることはこれまでもみられたが、問題は昨年後半から70%割れする頻度が多くなっていることである。また、全残戸数が2014年3000戸台、2015年5000戸程度、本年に入ってから6000戸程度と年々増加していることである。

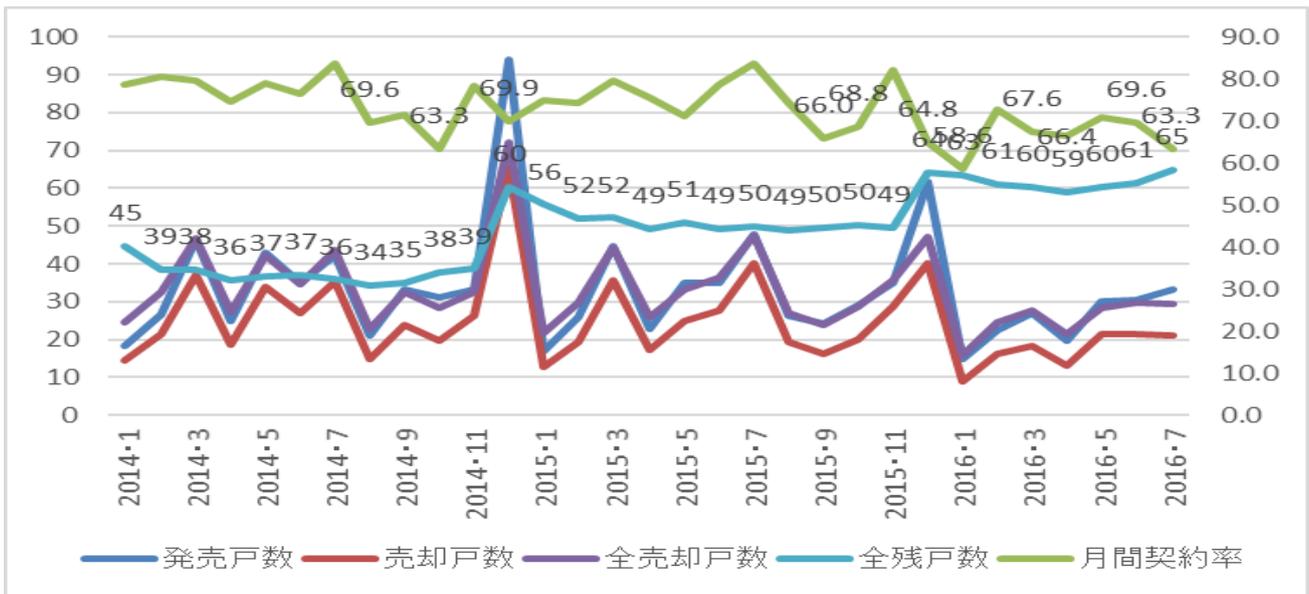
(図10) 首都圏の新築マンションの月間契約率の推移

(単位:%)



(図 11) 首都圏の新築マンションの月間契約率と全残戸数の推移

(単位：百戸、%)



以上から、首都圏の新築マンションの販売市場の現状は、次のようにまとめることができるであろう。

- ・ 発売戸数は、2013年（5万6500戸）をピークに減少傾向を辿っている。本年の年間発売戸数は、約3万7000戸と近年最低の2009年（3万6400戸）に近づくものと見込まれている。
- ・ 戸当たり平均価格は、2013年以降上昇を続け、2015年の都区部は6732万円にまでなっている。本年に入ってから、多少の変動はあるが、各地区とも昨年水準を引き継いでほぼ横ばいで推移している。
- ・ マンション市場の好不調を示す月間契約率は、昨年後半から70%割れする頻度が多くなっている（昨年9月～本年7月まで11月中8月）。また、販売在庫を示す全残戸数も2014年から年々増加している。
- ・ なお、1億円以上の高額物件の発売戸数は、2012年後半から増加し、本年上半期も比較的多かったが（713戸）、市況の変化を言うことはできない。

マンション市場の動向には様々な要素が関わり、ここから一概に今後の方向を見出すことは困難と思われる。しかし、これまでの状況に変化が生じていることは間違いなく、マンションの着工動向、冒頭に紹介した東京カンテイの年収倍率、本年2月のマイナス金利導入以降の住宅ローンの影響、住宅取得者の新築マンション購入意向等を踏まえ、その動向を注意深く見守っていく必要がある。

(丹上 健)