

【研究ノート】

首都圏の分譲マンション供給と人口動向

草間 一郎

不動産経済研究所から、2008年の首都圏の新築マンション分譲動向が発表されたことを契機に、同データを踏まえて、以下に居住の「都心化」とその現況を確認しておく。

1. 分譲平均価格/GDP名目上昇率/地価変動

不動産経済研究所による首都圏の新規分譲マンションの平均価格と、名目GDP並びに東京都の住宅地の地価公示（東京都の平均変動率を積算したもの）を、ともに1985（昭和60）年=1としてグラフ化した。

1-1. 分譲平均価格とGDP

1985（昭和60）年=1とした91（平成3）年の名目GDPは1.45と大きな成長を示した。1988（昭和63）年から91（平成3）年までは年率7%台の成長を続けている。

その一方で、首都圏の分譲マンションの平均価格は、ピークとなった1990（平成2）年では2.28倍に、91（平成3）年でも2.20倍に、名目GDPを大きく超えて上昇した。

両者の乖離が収まるには1995（平成7）年まで、概

ね10年を要した。

そして、その後95（平成7）年から2006（平成18）年までの12年間にわたっては、この指数における名目GDPに対する平均価格の比率が、0.97~1.02の非常に狭い幅に収まっている。この12年のうち9年で首都圏の分譲戸数が8万個を上回っており（※前年の94年もほぼ8万戸）、経済力に見合ったマンション供給が、首都圏全体として長期にわたる大量供給の継続を支えてきた。

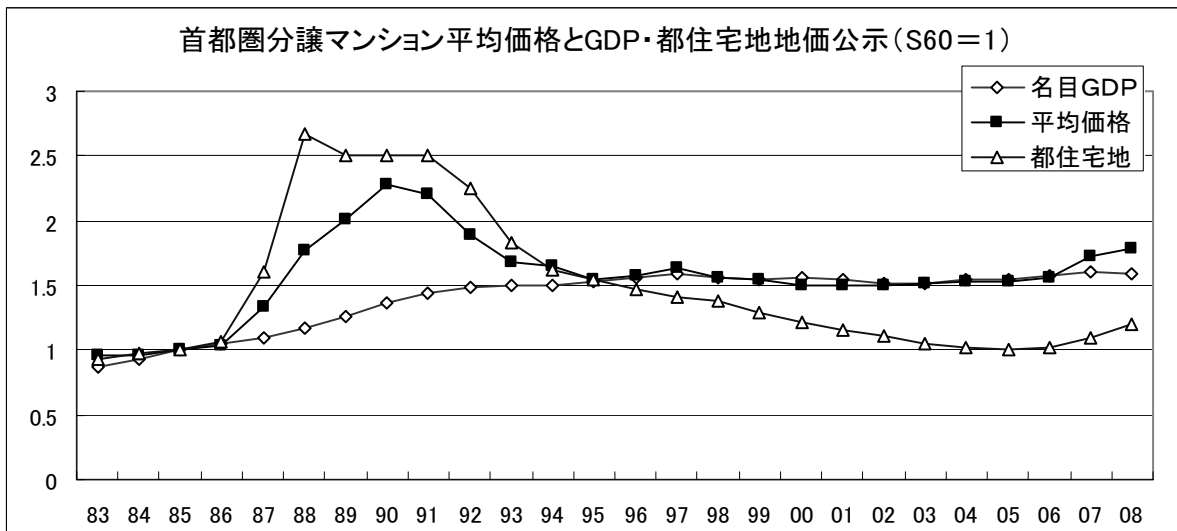
特に東京都の供給戸数は3万戸（※98年は29,003戸）水準、中でも99（平成11）年から2005（平成17）年の7年間は4万戸水準（※05年は39,987戸）と、「都心化」を進行させた。

2007（平成19）年からは、GDPが伸びない中、平均価格の上昇に伴い、乖離が拡大してきており、供給戸数も、バブル期ほどではないものの、落ちてきている。

1-2. 分譲平均価格と地価変動

同様に東京都の住宅地地価公示（※1月時点価格になるので、実際には1年前の動向ということになるが、その調整はしていない）との関連を見る。

東京都4万戸供給時代の1999（平成11）年から2005



(平成17)年の間に、地価(東京都平均)が22.3%下落しているにもかかわらず、両年の分譲平均価格(首都圏)を比較すると、ほぼ横ばいの0.7%の下落に留まっている。

建築費割合ならびにその変動を考慮したとしても、基本的に、地価が下落した分は、供給エリアの都心方向への回帰を通じて消化され、経済力に沿う形で、平均価格を維持しつつ、大量供給エリアの「都心化」が進行していった。

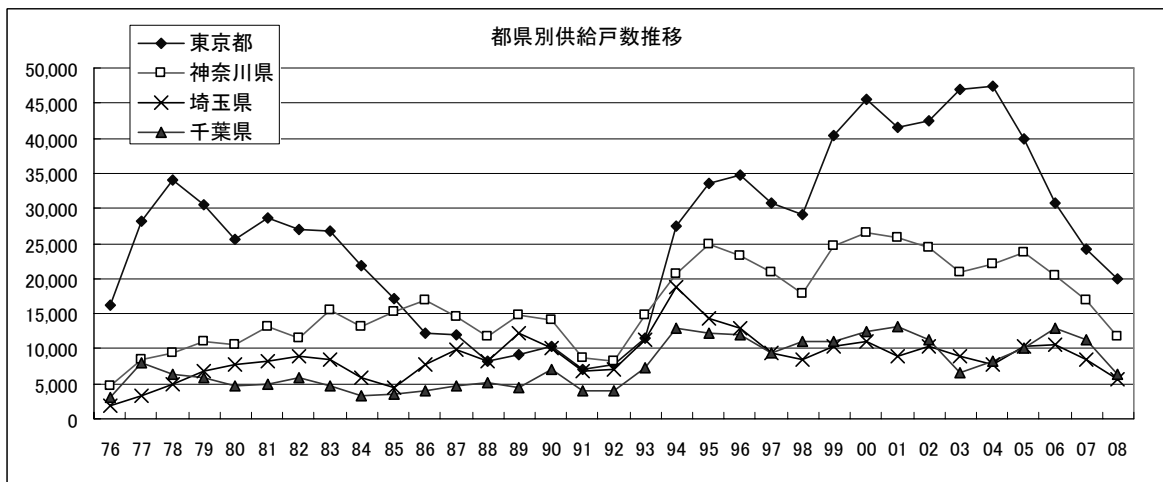
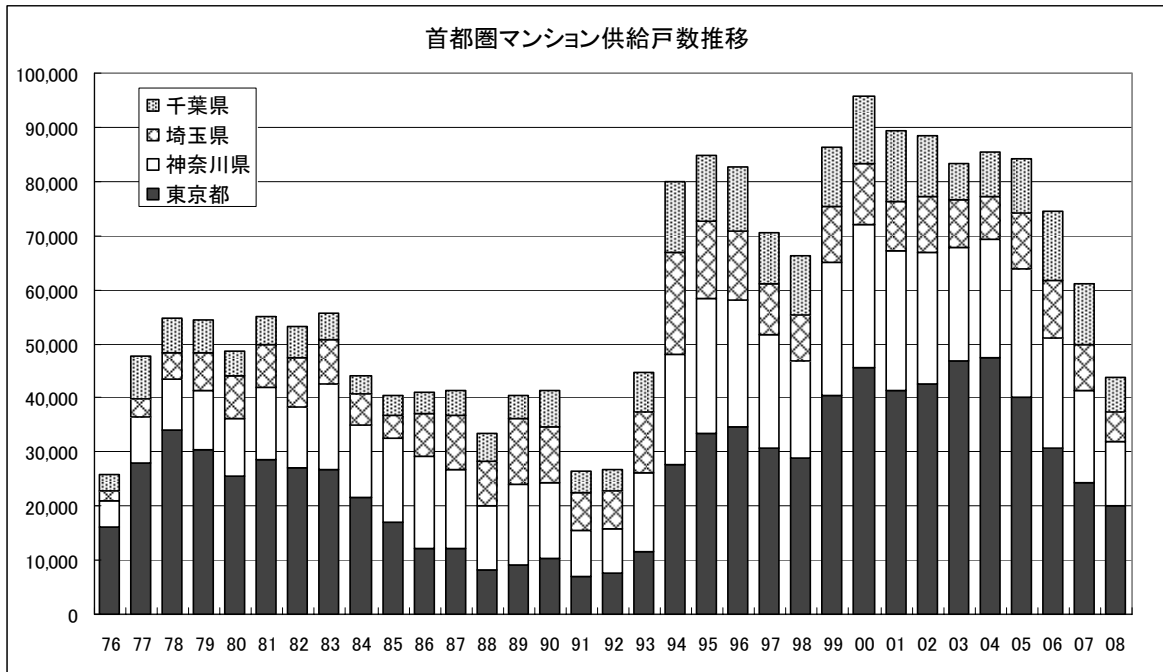
1-3. 地価上昇による「都心化」へのブレーキ

団塊ジュニアのマンション取得や、地方経済の沈滞による首都圏への人口流入が背景にあったにしても、やはり、長期にわたった大量のマンション需要の背景には、

マンションとしての利便性が高いエリアにおける、取得能力に見合った価格での継続的供給があった。

供給戸数推移のグラフでも見られるように、バブル期においても、地価が取得能力を超えた上昇に転じると、総額を少しでも抑えるべく、東京都の供給が減少し、埼玉県や千葉県で増えるといった供給の郊外化、遠隔地化が進行し、そして戸数を減じていった。

今回の地価上昇に際しては、GDPが上昇していたバブル期と違って、その伸びがほとんどない状況が長期にわたり定着している中で、将来における所得の上昇期待を失っている状況が浸透しており、価格上昇に転じた中での買い急ぎに動こうとする実需者の数も、より限られたものとなっている。地価上昇を吸収する需要圧力はその分小さく、地価上昇局面に転じた後、需給調整に至るま



での期間は、バブル期ほど長くはならない。

2. 住宅をめぐる人口動向

現在のマンション市場を考えるについて、バブル崩壊後の長期にわたる不動産デフレ期間を通じて、東京都を中心とした首都圏の人口動向の変化がある。以下に住宅需要に関連する数字を概観してみる。

2-1. 全国ベースの主要人口関連要因

2-1-1. 住宅取得世代としての「団塊ジュニア」

出生ピークは1973（昭和48）年の209万人。1947（昭和22）年から3年間、各年260万人の「団塊」世代と比べれば、ピークはなだらかで、200万人台の4年間を含め、1967（昭和42）年から1975（昭和50）年までの8年間の最少が187万人。その30代突入が、1997（平成9）年からで、1975（昭和50）年生まれが30代を卒業するのが2015（平成27）年。

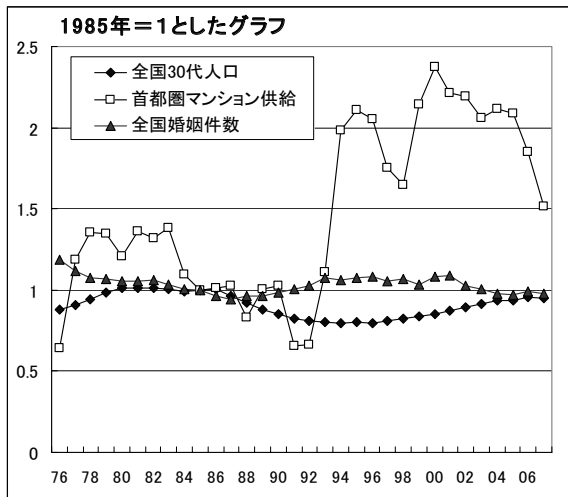
住宅取得の中心世代となる全国の30代人口の推移を「団塊ジュニア」に関して見れば、1996（平成8）年の1,578万人を底に上昇に転じ、2006（平成18）年に1,892万人のピークを迎える。なお、30代前半の人口のピークは、2004（平成16）年になる。

首都圏の長期にわたる分譲マンション大量供給の、少なくともその前半部分の需要を支えたのは、「団塊ジュニア」より上の世代となる。

2-1-2. 住宅取得に先行する婚姻件数の動向

70万件を割り込んだ1987（昭和62）年を底にして、1993（平成5）年から2001（平成13）年にかけては、80万件に近い年が多くなっている。

その後再び減少して2005（平成17）年には71万件台になり、2008（平成20）年では73万件。



2-1-3. 「少子化」と団塊ジュニア以降の出生数

150万人割れが1984（昭和59）年、140万人割れが1986（昭和61）年、1989（平成元）年には130万人を割り込んで125万人と減少は急速で、2008（平成20）年は109万人にまで低下している。

合計特殊出生率は1985（昭和60）年に1.8を、1987（昭和62）年に1.7を、1989（昭和62）年に1.6を割り、その後も減少を続け、1997（平成9）年には1.39、そして2003（平成15）年には1.29となり、2005（平成17）年には1.26まで低下した。

核家族の家族人員も、その分減少してきていることになる。

2-1-4. 伸び悩みに転じる「核家族世帯」数

世帯数はこれまで増加を続けてきた。1985（昭和60）年に3,798世帯、1990（平成2）年に4,067万世帯。人口減少に転じた2005（平成17）年の世帯数は4,906万世帯で、その後も人口が減少する中、2015（平成27）年の5,060万世帯までは増加を続けるとされる（※国立社会保障・人口問題研究所による2008年3月推計）。

バブル期の1990（平成2）年と、2005（平成17）年の比較では、核家族が2,422万世帯から2,839万世帯に17.2%、418万世帯増加したのに対し、単独世帯は939万世帯から1,446万世帯に、507万世帯増と、増加数で核家族を上回った。また、核家族世帯でも、夫婦のみ世帯の増加が中心で、親と子による世帯は83万世帯の増加（増加率は4.7%）に止まっている。

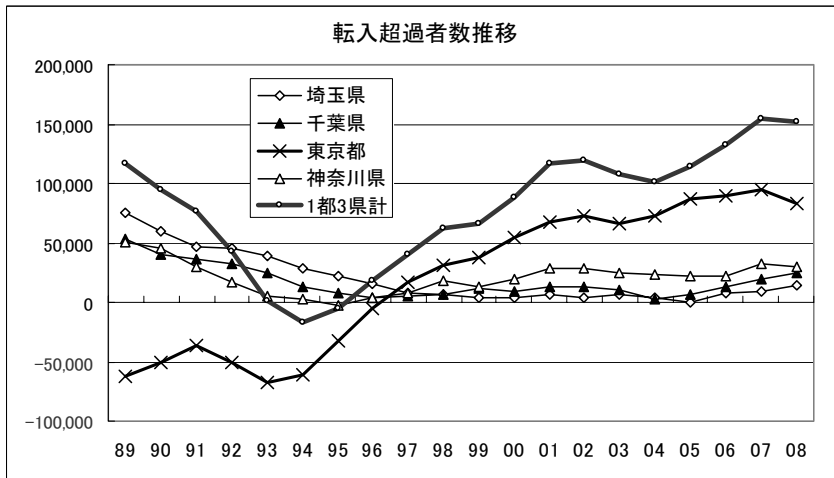
単独世帯が今後とも増加を続ける中で、親と子からなる核家族は、2005（平成17）年にすでにピークを迎えている。夫婦のみを含む核家族世帯でも、団塊ジュニア層を中心とした婚姻の一巡もあって、増加のスピードを落としており、上の推計によると、2010（平成22）年にはピークを迎えてしまう。

この世帯数の動向から見れば、住宅の規模による選択から機能による選択へと、住宅需要の方向に対する、何らかの変化点を迎えているのかもしれない。

2-1-5. バブル後の地方への人口回帰と再転出

都道府県ごとの転出入状況を見ると、バブル崩壊後の1994（平成6）年から翌95（平成5）年にかけて、地方圏で転出超過が収まり、転入超過に転じた道県が、かなり見られる。そしてその後、また転出超過傾向を強めて今日に至る。

この点については、この後の、東京都の動向の中で、東京都サイドから見た数字により、確認していくことにする。



者数は、2007（平成19）年の94,500人まで増加基調をたどるが、翌2008（平成20）年には埼玉県・千葉県が増えた一方、83,000人と増勢は減速している。

昨12月単月では、大学入学や就職の影響がない月とはいいながら、9年ぶりに転出超過になっている。

以下にみるような東京「都心化」の流れが、弱まってきているデータが出てきた。

2-2. 首都圏住宅事情の変化

次に東京都を中心に首都圏の動きを確認する。

2-2-1. 首都圏1都3県の社会増減

首都圏（1都3県）は、東京がバブル期に入る1986（昭和61）年と翌年に15.8万人の転入超過を記録した。以後、バブルの長期化とともに、居住コスト上昇も影響してか、転入者が減少する一方で、転出者が増えはじめる。転出者の増加傾向はバブル崩壊後の1993（平成5）年まで続き、その翌年から2年間、首都圏は転出超過となる。94（平成6）年は、茨城・群馬・栃木・静岡を加えても、若干ながら転出超過となっている。

以後、転入者の増加というより、転出者の減少を通じて、次第に再び転入超過傾向を強めていき、2007（平成19）年には、バブル期に近い15.7万人の転入超過となった。

ただ、転出-転入で見ると、1987（昭和62）年では転出65.8万人-転入49.4万人だったのに対し、2007（平成19）年は54.0万人-38.5万人と、首都圏から出て行かなくなったことのほうが大きく影響している。

2-2-2. 「ドーナツ化」から東京「都心化」へ

東京都はバブル崩壊後の1993（平成5）年に6.7万人の転出超過を記録してから転出者の減少が続き、1997（平成9）年からは転入超過に転じた。首都圏における「ドーナツ化」が、「都心化」に変わった。

マンション供給で見ると、バブル崩壊後最初のマンションブーム（第6次ブームとされる）期の1994（平成6）年～97（平成9）年の、1都3県に占める東京都のシェアは39.8%と、今回のブームの1999（平成11）年～2006（平成18）年の48.8%より小さい。

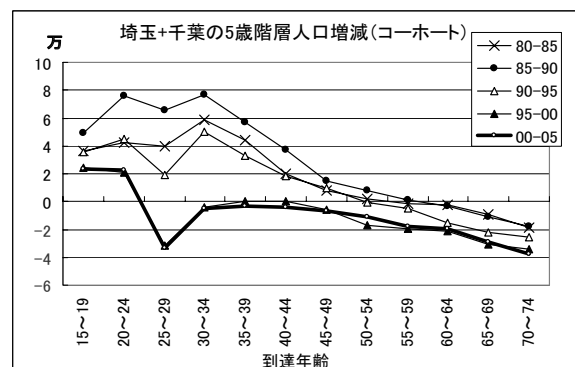
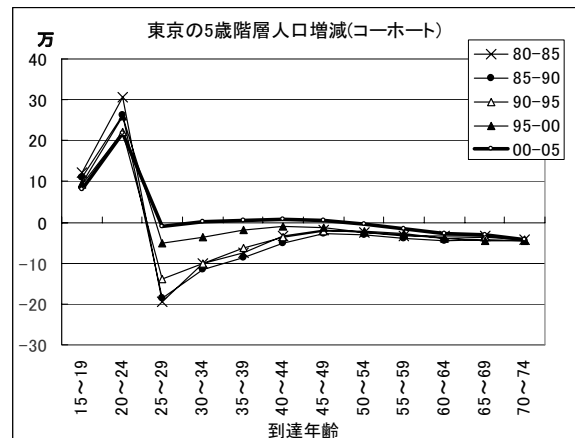
この割合から見ると、97（平成9）年に41.9%と4割を超え、東京都シフトが始まる年になっている。

なお、グラフでも見られるように、東京都の転入超過

2-2-3. 30代の東京定着傾向

国勢調査を基準として、5年ごとの年齢階層（5歳階層）別にコーホート方式で、人口増減を追いかけると、東京都については、大学進学を含む10代後半から20代前半の層の転入超過傾向が依然続く中、大学卒業以降20代後半からの社会増減が、2000（平成12）年調査以来、大きく流れを変えてきている。

特に、2005（平成17）年の調査では、30代、40代（＝05年にその年代になる層）の住宅取得年齢に当る階層が、5年間で増加に転じるという、画期的な事態が見られる。



一方で埼玉県と千葉県をあわせた結果では、2000（平成12）年調査ですでに、20代後半から30代にかけて、転出超過に転じており、2005（平成17）年調査では40代でも社会減となっている。

2-2-4. 30代から40代前半で進んだ持家取得

国勢調査によると、2000（平成12）年から2005（平成17）年の5年間で、東京都の一般世帯数は521.6万世帯から562.6万世帯に41.0万世帯増えている。

持家世帯については、227.9万世帯から266.5万世帯に38.6万世帯増加し、一般世帯数に対する持家率を見ると、43.7%から47.4%に上昇している。世帯数の増加に近い数、持家も増えており、東京都における住宅取得（相続も含まれるが）が進んでいる様子が見られる。

世帯主35～39歳の持家世帯比率は、2000（平成12）年の31.7%が、2005（平成17）年には36.4%に、そして40～44歳では43.5%が47.0%となった。

これに関して、2000（平成12）年の世帯主25～39歳と、2005（平成17）年の30～45歳を、5歳ごとのコーホートによって見ると、あわせて、166,306世帯増えたのに対して、持家世帯は280,829世帯増加している。

2-2-5. 都区部で持家・共同住宅が増加した

1998（平成10）年と2003（平成15）年の、住宅・土地統計調査によって、東京都区部の専用住宅の持家ならびに借家の建て方別戸数の状況を見ると、表のようになっている。

抽出調査ということもあり、また、持家か借家かについて、不詳がそれなりにあることを前提にしても、都区部の、この5年間の戸数増加は、そのかなりの部分を持家が占めており、また、持家においては、共同住宅の割合が急速に上昇しているといった状況が見られる。単純に増加数を見ると、持家では共同住宅が一戸建の3倍になっている。

これに伴い、持家に占める共同住宅の割合は、1998（平成10）年には39%だったものが、2003（平成15）年には46%と、一户建の戸数に近づいてきている。

2008（平成20）年の結果が発表された時、この傾向がどう進展しているのか興味深い。

国勢調査 東京都 住宅に住む世帯数

年齢階層	平成17年			平成12年			コーホート	
	一般世帯	持家	持家率	一般世帯	持家	持家率	一般世帯	持家
～14	120	34	0.283	157	44	0.280		
15～19	51,479	1,440	0.028	65,688	1,091	0.017	51,322	1,396
20～24	309,986	15,065	0.049	359,393	8,574	0.024	244,298	13,974
25～29	440,998	46,003	0.104	452,545	32,569	0.072	81,605	37,429
30～34	541,081	123,917	0.229	482,777	86,579	0.179	88,536	91,348
35～39	530,696	192,932	0.364	450,814	142,780	0.317	47,919	106,353
40～44	480,665	225,908	0.470	387,016	168,346	0.435	29,851	83,128
45～49	409,045	219,736	0.537	423,378	210,586	0.497	22,029	51,390
50～54	438,437	247,242	0.564	540,917	295,345	0.546	15,059	36,656
55～59	548,121	327,340	0.597	483,372	284,424	0.588	7,204	31,995
60～64	480,565	303,183	0.631	431,948	267,920	0.620	-2,807	18,759
65～69	426,096	275,605	0.647	397,421	260,037	0.654	-5,852	7,685
70～74	382,562	259,725	0.679	313,913	217,761	0.694	-14,859	-312
75～79	289,337	207,623	0.718	216,039	152,312	0.705	-24,576	-10,138
80～84	177,803	130,689	0.735	126,001	88,968	0.706	-38,236	-21,623
85～	118,909	88,667	0.746	84,799	61,402	0.724	91,891	61,101

東京都 特別区部	住宅・土地統計調査		
	平成15年	平成10年	増減
専用住宅戸数※	3,711,300	3,253,400	457,900
持家	1,551,900	1,229,200	322,700
一户建	786,600	706,400	80,200
長屋建	34,600	34,200	400
共同住宅	719,000	475,900	243,100
その他	11,700	12,600	-900
借家	1,929,900	1,920,700	9,200
一户建	67,000	64,300	2,700
長屋建	19,800	30,000	-10,200
共同住宅	1,839,300	1,819,100	20,200
その他	3,800	7,400	-3,600

※総数には住宅の所有の関係「不詳」を含む。

2-2-6. 東京都の空家率も2桁に乗った

やはり住宅・土地統計調査により、バブル期の1988（昭和63）年と、2003（平成15）年の空家率を見ると、全国ベースでは9.4%が12.2%まで増加、1都3県でも8.2%から10.8%に、また、東京都も8.5%が10.8%と2桁に乗った。

3. 住宅需要の多様化の中で

長期にわたり続いた首都圏のマンションブームが、転換点を迎えている。

8万戸供給時代は、需要圧力から来たブームではなかった。都心部を含む大規模開発用地供給で加速された供給圧力が、「都心化」を通じて、苦勞しながら需要を取り込んでいったブームだった。取得能力も上昇しない、価格も上昇しない。需要層として期待された団塊ジュニアが登場するのは、ブームの後半戦だった。

このブームは、確かに、東京の住宅事情を大きく変え

る役割を果たした。東京に、あるいは東京近郊に、「土地神話」を通して温存されてきた、必ずしも都市には必要とされない土地利用が、バブル崩壊によって、その執着から解放され、高層住宅に変わっていった。東京に都市住民が増え、都市的土地利用が進んできた。

マンションによるこの変化が、土地神話時代の郊外宅地開発とは比べものにならないスピードで、それだけ大規模に起きたことは、用地とりまとめから造成、そして建築・供給まで、例えば1,000宅地の戸建住宅開発と、1,000戸のマンション開発とに要する時間の違いを考えてもはっきりする。

そして今日、「都心化」の流れを逆行させることになった地価と建築費の2つの上昇圧力は、同じ根のサブプライム問題の破裂とともに急速に消えることになったが、その一方で、コスト上昇に追いつけなかった取得能力は、急激な景気悪化で、一層弱気度を増している。

ここからの仕切り直しとなる今後の展開を考えるについて、短期的な経済変動を別にしても、中期的に住宅需要にかかわってくると思われる要素を、思いつくまま、そして思い込みを含めて挙げてみる。

- 「取得能力」＝住宅に対する不満がよほど大きい状況でもなければ、取得能力を超えた需要は長続きしない。中期的に個人所得の上昇を見込めるのか。
- 「社会増減」＝大学進学を中心とした「上京」圧力は今後とも続く。土地神話時代には東京から隣接県へ、バブル崩壊後しばらくは東京から地方へ、そしてその後は東京がむしろ転入超となってきた社会増減の流れが、今後どう変化してくるか。東京の地価動向、地方の就業機会といった経済状況にとどまらず、道州制論議のような政治要因も頭をよぎる。
- 「持家志向」＝東京都の場合、30代の持家比率が高まってきたといっても、30代全体ではまだ3割程度。今60代は3分の2。土地神話と借家の貧弱さの中で成長してきた持家志向だが、土地神話が少なくとも目先からは消えた今でも、相変わらず借家の選択肢は乏しい。とはいえアメリカのようにホームエクイティによる生活資金調達が可能なかまでもなく、持家取得後の流動性もなかなか高まりそうもない。持家マンションの増加が、潜在的賃貸用ストックとして、どのように利いてくるか。
- 「世帯分離」＝三代続けば「江戸っ子」になってしまう、昔から出入りの多い東京だが、2005（平成17）年国勢調査で団塊世代が属する50代後半は55万世帯。その持家率は60%で33万戸。その分が、そこから世帯分離した団塊ジュニアが相続を期待できる住宅。ち

なみに、全国ベースの合計特殊出生率は、1975（昭和50）年に1.91と2を割り込んでいる。リバースモーゲージの発想も、まださほど強くなっていないし、将来の相続可能性は、持家取得行動に、どのように影響しているのか。また、親世代が資金支援するについて、持家選定にどのような口を挟むのか。

- 「晩婚化」・「少子化」・「共働き」＝新たに形成される「核家族」のイメージが、今とどう変わってくるか。新たに住宅が必要になる時期、規模そして立地に対する要求が、どう変わってくるか。生活防衛だけでなく、人口減少社会での女性の労働参加への要請はより増えてくる。必要な部屋数の減少と、交通並びに生活利便性の追求が、マンション選考を支えてきた。
- 「高齢化」＝社会問題としての難題が増えてくることはさまざまな指摘がなされている。高齢者で高い持家住宅比率については、その流動化が進展するかどうか。一部に、同一生活圈での戸建から駅近マンションへの転居といった動きも指摘されているが、一方で、バス圏住宅地などでの中古空家が、都内でも見られはじめており、相続問題を含めて、高齢の親とその子世帯の住宅のやりとりが、どのような方向に向かうか。持家ストックの増加と、ニーズのミスマッチが、首都圏でも顕在化してくる。
- 「建替問題」＝分譲マンションニーズの今後を考える時に、そう遠くない将来に頻発しそうな建替問題の帰趨が、時限爆弾となりかねない。
定期借地権のマンションのように、撤去期限が明確であれば、残存期間に応じた価格計算も可能になるが、現行の制度ではそれも難しく、価格評価にそのリスクが反映されてしまうことにもなりかねない。いわれている200年住宅にしたところで、メンテナンスの合意形成が、その価値維持に大きくかかわってくることに変わりはない。本当に老朽化する前に、そして、居住者が目先の決断を迫られるようになる前に、極端にいうなら、例えば30年経過時点の大規模修繕計画の中でも、遠い将来の撤去プログラムの組み込みを確定できるような、むしろ中古価値を守る仕組みが必要なのかもしれない。
- 「住宅ニーズの多様化」＝ブーム的な偏りを繰り返しながら、多様化が進んでいく。