

【第165回定期講演会 講演録】

日時:平成24年6月5日(火)

会場:東海大学校友会館

「選別・淘汰される供給過剰のマンション市場 —安全も安心も、成熟するマンション企画—」

株式会社不動産経済研究所
代表取締役社長 角田 勝司

■はじめに

ただ今ご紹介に預かりました、不動産経済研究所の角田です。本日もたくさんの方々にご聴講を頂き、誠にありがとうございます。本日のテーマは事前にご案内した「マンション市場の現状と今後の動向について」ではなく、「選別・淘汰される供給過剰のマンション市場 —安全も安心も、成熟するマンション市場—」に変えておりますことをまずはご了承して頂きたいと思っております。お聞きになりたい一番のご関心テーマは「東日本大震災後、激変したマンション市場の動向」であることは、充分承知しております。大震災の影響、それによる大きな変化はマンション市場だけではなく、日本の政治、経済、社会の全てに影響していることですから、「大震災後」をメインテーマにしますと、焦点が拡散してしまい、本題については、時間切れで終わってしまうのではないかと、思ひまして、本日は「マンション市場、不動産、住宅セクター」に限定した、個別・具体的な変化を市況データに基づいて、直近の変化と動向に絞って、少しは脱線しますが、お話したいと思っております。

この土地総合研究所の講演会で、毎年1回、マンション市場の動向についてお話する機会を頂いております。昨年は6月13日で、演題は「東日本大震災とマンション市場」でした。その時の講演録は「土地総合研究2011年夏号」に収録しております。昨年お話した幾つかのキーワードにつきましては、本日の資料の冒頭の1から7に表題で掲げております。サブテーマの「人災・風災」については、政治の迷走、地震学者の便乗・跋扈ぶ

り、原発事故処理、復興予算、復興計画の遅れなど、指摘していたとおおり、知的劣化を嘆き、「人災こそ自然災害を超える大被災となる」と裁断しておりました。講演後に決まった復興政策は、カナダの学者、ナオミ・クラインの「ショック・ドクトリン」という分厚い本で取り上げられている事例そのままの、巨額の復興予算の計上、賠償金のバラマキ、瓦礫処理の誇大計上、高コストの集団移転事業などです。私に関心を持っているのは、復興補正予算の用途の特別会計監査です。復興庁は是非とも、復旧・復興事業の進捗度合い、達成度合い等を四半期毎に項目別で開示して頂きたい。そうでもしてもらわないと、「ばらまき」の結果責任を追跡できない、こととなります。

■人災こそ大災害だ

人災・風災説では、何と言ってもM7の首都圏直下型の地震が4年以内に起こる確率が7割という、東大の先生の予知説が1番ではないかと思っております。大体大地震の1年後に起こるという大余震はまだ起きていない。スーパームーンという現象がありました。先日には金環日食が見られましたが、これも千年に一度の巡り会いということだそうです。金環日食の軌道を追いかけた方はお解りだと思いますが、東海、東南海、東北地区、太平洋沿岸に沿ってそれが見られました。この軌道は地上では大地震の連動が予知されている軌跡と全く同似しているという都市神話、つまり金環日食を完全に見られた場所は、大地震に襲われる、ということが囁かれております。8月頃には、次

の天変地異が起こるのではないかと。なお大災害の一つは火山の噴火ですが、これも火山学者によると、いつあってもおかしくないと言っております。日本人は過去に多重の自然災害を繰り返し体験しています。ただし、強調したいのは、天変地異で亡くなる方よりも、人災で亡くなる方が人類の歴史上では多い。戦争、内乱、それから事故、自殺ということですが、東日本大震災で亡くなった方は2万人弱で、自分で死んでしまう人が年間で3万人もいます。実はこの方が発生の頻度がとても多い大災害ではないか。これからそれを少なくするためにどうするか。マンションが売れ、不動産市場が回復することでデフレから脱却し、景気がよくなることで自殺が減り、人災が防げることを隠れたキーワードにして、今日はお話しをしていきたいと思っております。ついでに大法螺を吹けば、日本のマンションが売れば世界の景気が良くなるだろうということを、地震学者風に大言壮語してみたいと思っております。

■昨年の講演キーワードを検証する

まずは昨年の講演のダイジェスト、キーワードを検証いたします。テーマは「東日本大震災とマンション市場」でした。最初に三井康壽博士の「災害事前復興計画論」が、大変素晴らしい防災論だということをご紹介いたしました。次に災害の風災説である新聞、雑誌記事をひやかし、また、経済学者の社会主義的復興論やリスク分散策としての首都機能移転論の亡霊、それから脱東京論等の空論を揶揄していました、原発依存度の高い関西電力の電力不足、ブラックアウトの可能性が一番高いということをお話していたのですが、その通りとなっております。電力が足り無いだけでなく、熱帯夜にオリンピックテレビ観戦、大阪人の反節電資質、橋下市長もそれを察して、原発再開を認めたようです。東京電力は世界中の発電機をいち早く買い占めて、電力供給義務を果たしていますが、他の電力会社は新たな発電機を用意できていません。また東京電力は川崎の火力発電所をいつでも稼働できるように準備していたことで、5%程度の電気料金の値上げで済んでいます。

建物の被害については、J-REAT、三鬼商事仙台支店、高層住宅管理業協会のビル、マンションの

被災調査で、大破や倒壊が見られませんでした。確かに外壁の亀裂や設備材の破損等、修復・修繕で済む程度の軽微な損傷があったと紹介しました。しかしそれは、耐震構造設計の想定内の軽微な損傷に相当します。耐震設計の最大の使命・目的は、人命の安全を守るということで、それは検証されました。ただし超高層建物が大幅に増えていること、高層ビルでも高層マンションでも、建物の揺れの大きさ、長さを経験した人々が増えたことで、人間心理面の安心感、不信感が残ったのが、建築設計界の大きな問題になりました。つまり、耐震設計の安全性(人命)はとりあえず確保されたが、人心の安心性については、不確実性であったということです。安全・安心とは何かということは、揺れの規定、それ備える対策の安心性レベルがどの程度であれば万全であるのか、ということです。私は人命が無事ならば揺れるくらい仕方ないと思っているのですが、「揺れを制御する」制振装置とか、長周期地震動に対して備える制振技術がより改良されることでの安心論を唱えております。それよりも海溝型地震の大津波が人命被害を増幅したのに対して、ただ逃げれば良いのか、それに対処するための津波防災策を建築技術面から対策することを急いでもらいたいと思っております。

■住宅被害は総115万戸、人災の主犯も暗喩

被害状況については、資料の28頁に警察庁による5月23日現在のまとめがあります。見て頂きたいのは、下の手書きの数字で、これが昨年6月6日現在の被害状況です。亡くなった方が大幅に減ってしまっていて、1万8,880人が死亡・行方不明、昨年に比べまして4,691人も少なくなっています。私は津波が昼間来たから、優しい津波だった、と思っています。一方、建物被害は、全壊が12万9,896戸、半壊が25万8,348戸、全壊数は2万戸しか増えていませんが、半壊判定が3.6倍になっています。それから、一部損壊が71万戸で2.2倍、非住家被害が、店舗やオフィスだと思っておりますが、6万戸でこれも2倍となっています。この他道路損壊、橋梁被害、堤防決壊が大幅に増えています。住宅被害は全壊・半壊・一部破損・非住家被害を併せて総115万戸ですから、かつての1年間分の新築住宅着工分が損害を受けた、ということになりま

す。マンション被害は、一部損壊にカウントされているようです。この住宅被害額を再建築、補修するとして費用計算しますと、全壊分が2兆6000億円、半壊分が2兆5800億円、一部損壊分が3000億円、それから非住家分が1兆円、併せて6兆5000億円くらいになると積算されます。全数が建て替えや修復するということはありませんので、住宅関係の復興需要は年間2兆円、つまり震災特需2兆円が住宅再生関連で増加すると見ています。問題は、昨年も指摘しましたように、津波による被害戸数が、まだ確定されていないことです。したがってマグニチュード9の激震で、日本の住宅がどのくらい直接的に壊れたのかというような被害検証がまだ出来てない問題が残されています。どこにもこうした問題意識は出てきていません。この被害状況表を見ると、亡くなった方が多いのは、宮城、岩手、福島の三県だけに集中しています。「東日本大震災」の呼称は大袈裟すぎるのではないかと。警察庁の被害集計表でも「東北地方太平洋沖地震」と非常に正確に地域を特定しています。原発事故については「人災である」と言い切っていました。人災の主犯も隠喩していました。原発事故の処理については馬淵元大臣と同じ発想で、石棺で覆って地下に埋めてしまえば論でした。節電は騒ぎ過ぎ、食料や生活必需品なども足りなくなることはない、逆輸入品がその内溢れるだろうと開き直っていましたが、その通りになっています。それから、最近の経済ニュースに触れ、上場企業の半分以上が無借金経営で新規投資を控えており、個人も企業もひたすら現金を貯め込むことで、デフレの共犯になっているのではないかと。従って使って貰えるのは、国、政府だけ、復興費を一生懸命ばらまいて下さいと、バラマキを勧めておりました。今でも正解であると思います。

■高額物件が苦戦

マンション需給に関しては、都心回帰・都心居住の新マンション時代が1994年から始まった。それが終わってしまったのは、立地が再郊外化及び都心回避してしまったこと、リーマンショックが重なって、2009年に激減、縮小してしまった。アウトレットマンションというあだ花の在庫整理を経て、2010年の6月から、新規マンション着工は再

起動しつつあり、実際、昨年8月までは前年同月比でプラスの着工が続いています。マンション市場は、回復に向っていた時に、大地震、津波、液状化災害に襲われ、原発事故による停電もあって、マンション販売を自粛し、需要も沈静化してしまいました。設備機器の調達不足、壁のひび割れなどで、13年3月期の引き渡しが後ズレしたことが決算に表れております。販売活動が再開したのは5月になってからでした。しかし再開はしたけれども、やはり震災ショックで、需要層の動きは鈍く、マンション販売の進捗は見込み通りには回復せず、こうしたことで年間販売見込みは5万戸に届かないだろうと、供給見通しの下方修正、自己弁明をしておりました。所得は伸びず、収入に応じた身の丈の厳選購入で、分譲価格は弱含みに推移するであろう、とりわけ高額物件の売れ行きは格別に悪化している。政策的に底支えしていた生前贈与額の拡大、フラット35Sの1%金利、100%融資等の需要刺激策が引き続き期待できる。しかし震災後は大量にお客を集められる新規物件が数例しか出ていない。それから、超高層物件の発売が防災対策の再点検で延期になったことで、逆に不信感を高めている。これまで中心となっていた団塊ジュニア層の購入比率が下がってきている。これからは、多様化する需要層向けの商品企画が求められる。新規供給無くして、マンションマーケットは動かず。以上昨年、お話ししたことの概略でした。

■「特講」、分譲マンション市場史

さて、本日は、少しの時間、「特別講義」を本題前にさせていただきます。分譲マンションの歴史の変遷について私の視点から解釈し、その感想をお聞きしたいと思って、その魂胆で作成してきた資料1頁、44年間のマンションの着工データをご覧ください。これはマンション市場史の基礎の基礎データです。これを深く読み込めば分譲マンション市場というのは、乱高下するマーケットだということが即座に分かります。1968年から2011年まで、昭和43年から平成23年までの延べ44年間のマンション着工戸数の動きです。残念ながら、1967年以前の圏域別着工戸数は不明でしたが、資料を探っていたところ、1967年以前の概数は、67年

が1万2,377戸、66年が1万2,083戸、65年が1万935戸、64年が9,672戸、63年が1,776戸、そして、56年から62年の7年間には、大体3,000戸と推計いたしました。合計すると67年以前のマンションは約5万戸になります。この着工統計分が全部完成しているとしたら、44年間の着工646万2,376戸プラス5万戸が、分譲マンションの全ストック数で、この651万戸が基数になります。ただし、着工しても日照紛争で計画戸数が削られたり、リゾートマンション建設が不況で中止されたり、それから計画変更になったりというようなマンションもたくさんありました。そこでおおよそ600万戸が全分譲マンションストックと推定しています。一方、賃貸マンションも、鉄骨鉄筋造で中高層共同建てなら住形態的にはマンションである、として再集計しますと、それも700万戸ほど建てられています。大体1,200〜1,300万戸が、いわゆる3階建て以上の鉄筋鉄骨造りの共同建て住宅となります。全住宅ストックの2割は、マンション形態の高層共同建物となります。

■1968年は大変な年だった

ところで、1968年、昭和43年には首都圏で1万5000戸、全国で2万9,880戸のマンションが建てられた年ですが、この年はすごいことが起きていた年として、実はこの霞ヶ関ビルも1968年4月に完成しております。ちなみに設計に携わった郭茂林さんという偉大な先生が、先日亡くなりました。当時のトピックスを少し紹介いたしますと、日本の人口が1億人を越え、東名高速の部分開通、郵便番号制度が出来た、それから12月には3億円事件があったという、記憶に残る年でした。この業界では、当時の三菱地所の売り上げは110〜120億円だったので、大体不動産業界の規模が分かると思います。政策的には、都市計画法が改正され、調整区域とか市街化区域の区分が出来、開発許可制度が施行されています。また、年間の住宅着工が67年の99万戸台から、68年には120万戸台に一気に増え、それから100万戸時代が続くこととなります。マンション市場の現象としては、第二次マンションブーム期が始まっていました。大京（観光）が68年に赤坂でライオンズマンションを初めて分譲し、その後全国制覇をすることになる

記念とすべき年でした。マンションブームの裏側では日照紛争が頻発していました。首都圏の着工は1万5,000戸、それが69年には3万1,091戸に倍増、いかにもマンションブームという現象を裏付ける増加ぶりでした。当時の東京都のマンション平均価格は650万円、期間3年の住宅ローンが、ようやく始まろうとする時代でした。RC造りの共同住宅の歴史は、ご存じの通り長崎・軍艦島の社宅アパートが大正5年、同潤会は1916年から、鉄筋コンクリートのアパート建築を嚆矢としております。民間分譲の始まりは、四谷コーポラス、いまだに健在中古でも流通しているようですが、1956年に日本信販不動産部が一般に公募した純民間マンションです。7階建てで28戸、何とメゾネットタイプが入っているように、マンション企画はそんなに進歩していないという神話になります。それから、現在建て替え中で販売している「テラス渋谷美竹」、新日鉄都市開発の建て替え再開プランですが、この「旧宮益坂アパート」は1953年5月に完成しています。分譲主は東京都でした。初めての高層不燃化店舗併用アパートで、分譲価格は坪8万円から9万円、総額60万円から100万円でした。55年後の現在の分譲単価は約50倍、坪436万円、最高額1億8400万円です。

■マンションブームの特長と新マンション時代

第一次マンションブームは1963年から1964年です。63年の1776戸から64年には9672戸に5.4倍に激増しています。区分所有法は1962年に公布されていますが、この説明にマンション業者は大変苦労したようです。土地神話の時代でしたから、マンションも土地付であることをアピールしなければならなかったからです。実はこのことが日本のマンションの宿痾になってしまいました。これは後ほど解説します。62年には不動産協会が設立されています。63年にプレ協、64年には全宅連が設立されています。当時の東京都のマンション価格は250万円から1900万円でした。第三次マンションブームは1972年から1973年、日本列島改造ブームとオイルショックまでです。72年の9万5141戸が73年には15万6899戸になっています。第四次ブームは1977年から1979年までで、サンシティなど、大規模団地が出現しています。第五次は

1986年から1990年、バブルの時代でした。マンション史上で一時代を画したのはバブル期からの回復期で、1993年から1994年の急増です。私が“新マンション時代”と称した、空前の長期好況期で、年間20万戸前後、15年間も続きました。阪神淡路大震災を克服し、リーマンショックが起きるまで続きました。着工データでは網掛け線で、非常に市況が良かった年（マンションブーム期）と、悪かった年（不況期）を、示しています。このようにマンション市況は短期間に乱高下と増減を繰り返しています。68年当時のマンション分譲会社数は15社から20社、68年5月には70社ほどに増えていますから非常に急成長、急拡大する新規業態でありました。このデータに併せて自社分譲のマンションが、何時頃売り出したか、検証したら社史編纂時の参考になると思います。

■東日本大震災後のマンション市場

それでは本題に入ります。第1セクション、東日本大震災後のマンション市場の動向ですが、販売活動を自粛した後の動向ですが、昨年にもお話ししたように、昨年は年明けから需給ともに上向きで、販売面も順調で、市況の全面回復への期待感がありました。それが一転したのは、巨大地震に津波、液状化、原発事故、節電という大災害が起き、マンション販売は一旦休止して、地震被害の点検と事後処理、阪神淡路大震災を教訓にして、震災対策をデベロッパーは優先致しました。直接的な影響としては3月末に引き渡しする予定の物件が、設備機器が足りない、内装仕上げがストップ、それから地震による亀裂が入ったことなどで、工期の大幅な狂いが発生し、引渡し遅延物件が広範に確認されました。そのため新年度となる4月から売り出す予定の新規物件が後ろ倒しされ、マンション発売の年度計画が、大幅に下方修正されました。大手6社の2012年3月期決算の数字で、前期に比べて引渡しが減った戸数は三井不動産が943戸、三菱地所が666戸、住友不動産が708戸、東急不動産が211戸、野村不動産が1,100戸、大京が309戸と、軒並み大幅に減っています。6社の売り上げ戸数は2万4,003戸で、前期の2万7,945戸に比べて3,942戸、14.1%減となっています。これに4000万円を掛ければ約1600億円減つ

たこととなりますから、震災の影響は、マンション業界の業績にも及んでいました。

■竣工遅れが業績に影響、投資購入が激減

震災後、建物の竣工遅れがあらこちらで出現したことで、ユーザーにも心理的な変化、震災リスクへの回避志向が明らかに見られました。建物保有リスク等を懸念して、様子見姿勢が表れました。夏頃から翌年以降に引渡し物件の先行販売が始まりましたが、衝動買いの購入は姿を消し、立地周辺志向の完全実需型購入動機が強まりました。激減したのは投資買いです。超高層マンションや高額なマンションでは、自己居住目的ではない、いわゆる投資買いが2,3割ありましたが、それが全く潜在化、沈静化してしまいました。外資系の人達は自国に帰国し、原発事故、地震の危機再来リスクに反応して、全般的に新規投資を避けるようになってしまいました。とりわけ外資系のファイナンス関係者、年俸制のファンド層、それから国内の高所得者層および地方の資産家等が、マンションや不動産への投資をしなくなりました。逆に本国に帰った外国人が居住していた超高層マンションを売却しました。そのため、都心の高額物件や超高層マンションの販売率が急低下し、高額物件は今でも販売が回復してないようです。

建物の耐震性の問題は、地盤の強弱、地形によって、揺れや液状化被害度が全く違うことが、改めて確認されました。しかし耐震設計で安全性は確保されましたが、安心性は不十分であったようです。今回は強震度地震によって長時間の揺れやエレベーターの長時間停止、停電があっても、免震、制震構造の建物については、より安全だということの検証が出来ました。しかし非常時対応については、防災装備に落とし穴が見つかりました。震災後には非常用発電機、蓄電器、防災倉庫など、防災装備を急遽備える物件が増えてきました。日本建築学会によると超高層ビルは、大体2,500棟あります。それから日本免震構造協会によると、免震建物は1982年に第一号の性能評価制度が始まってから、2010年12月までに性能評価取得2498棟、告示免震290棟の計2788棟が計画され、その内マンションが45%、1255棟あります。高層免震建物は集合住宅が230棟、東京都には727棟あり

ます。制震建物は1,013棟が計画されています。免震設計は、2000年10月に「免震建物の技術的基準」が告示され、「性能評価制度」と「国交省の認定書の発行」、それから一定の条件を満たせば、確認申請のみで免震建物が建設可能になっています。この告示免震制度で一気に普及してきました。面白いのは、免震協会へのクレームが免震建物にいと地震の揺れに気が付かなかった、というクレームでした。

■直近のマンション市況

第2セクションに入ります。資料3頁は全国マンション着工戸数の動向です。順調に回復しております。リーマンショック後には新築マンション業者のリファイナンス難が続き、2009年には着工戸数が前年比10万5894戸、58%減まで落ち込む壊滅状態となりました。首都圏は60.2%減、近畿圏は48.4%減とほぼ半分になってしまいました。2010年にも全国ベースでの急回復にはいたらず、9万597戸で2008年実績、18万2572戸に比べると半分でした。震災の起きた昨年、2011年ですが、全国ベースでは2008年比の6割まで回復し、首都圏は約7割まで増え、地方圏の着工も5年ぶりに大きく増え始めました。大手マンションデベロッパーの供給計画は前年よりも積極的姿勢が見られ、供給計画の下方修正はしていません。こうした強気の供給増計画は2012年に入ってからも続いています。着工増が先行していますから、今後供給が大きく増えることとなります。しかし、需要マインドが低下しているもとの過剰供給は危険だと、先に警鐘しておきます。それは震災後、大きな影響があったのは需要面で、マンション業界の見込んだ販売計画に比べて、売れ行きが全般的に鈍化していることです。昨年は着工が大幅に増えたのに、発売戸数がそれに比例して増えていないことで裏付けられます。11ページの市場総括表に見られるように、首都圏の発売戸数は10年、11年とも4万4000戸台でまったくの横ばいとなっています。順調な需給状態であれば、2011年の発売は5万戸台とならなければ、完成在庫や未発売在庫、いわゆる隠れ在庫が増えていることとなります。これが表題とした供給過剰の実態であります。これまでも、長いマンション市場史上では、急激な市況

変化要因によって、先行する着工増の動きと発売調整せざるを得ない需要急減時には大きな乖離現象が何回か出現していました。一時話題となったアウトレットマンション販売などは完成在庫処理のあだ花でした。当社の調査部のデータでは昨年中の発売可能戸数のうちの約1万5000戸が今年に延期され、またそのうちの約5000戸が分譲から賃貸に転換したようです。これも表題の「選別と淘汰」に相当する現象です。マンション市況における選別と淘汰をどのように判断するのかということですが、私どもは一つの指標としまして、1回当たりの発売戸数が、どのくらいの規模になっているかということをもとにしています。同一月間に1回分の発売規模ですが2010年が23.2戸、2011年が22.3戸で、1戸少なくなっています。問題なのは、今年の規模が19.9戸で、昨年に比べますとさらに小分けになっていることです。一回あたり数百戸を販売する物件も中には見られますが、一回平均でこれだけ規模が少なくなっているのは、需要に勢いがいないことの現れです。したがって、1棟の全戸が完売する販売期間が長引き、最終分譲がいつまでも続いている現場が、かなり増えていると推測されます。実際、大規模物件でも最初に100戸を売り出した物件が、2ヶ月後の第2次販売では30戸になって、4ヶ月後の販売では10戸になって、その後何だか分からなくなっている販売現場が多くなっています。大規模物件の集客量が減少しています。お客さんは標準的な物件であればなんでも選択するというのではなく、ターゲットを厳しく絞り、回遊しても同一物件に再来してくれるユーザーが少なくなっています。したがって、着工が大幅に増えているにもかかわらず、発売率が低く、小規模化しているのは需要の縮小が起きていると見込んでいます。

■淘汰されたマンション業界

3番目のセクションに入ります。23頁に事業主別発売戸数ランキングがあります。この上位ランク企業の全国に占める発売戸数シェアを、4～5頁の全国の発売戸数から割って計算しますと、上位20社のシェアは09年が49.3%、10年が55.9%、昨年は54.3%となります。上位のシェアは5%くらいの伸びでしかなく、地方の中小業者がまだ生き

延びているということを表しています。首都圏の上位20社のシェアは、09年が64.6%、10年が68.8%、11年が69.1%で、上位20社の供給シェアが7割に近くなっています。中小業者のシェアは、たった3割です。24頁にプレーヤーの数が出ています。昨年中に分譲を行なったマンション業者は、首都圏で149社、近畿圏で107社にまで減っています。これが業界淘汰の実態です。94年の最高潮の時は、何と首都圏で554社、近畿圏で303社もありました。その時代と比べますと、倒産、統合、撤退というような厳しい淘汰が起こった業界環境であったということです。44年間、マンション分譲を続けるということは、大変なことであります。今年は4月までに107社ですから、マンション業界の縮小基調がまだまだ続いています。分譲戸数は横這いで、分譲会社数が減っているのですから、大手のシェアが7割に増える集約化構造になっています。この原因は何か。どうやら不動産業向けに新規融資を積極化しようとする金融機関が少なくなっているためでしょう。26頁に不動産業向け融資推移表が載っています。なんと2010年6月期から7四半期連続して不動産業向け融資は減っています。大手業者向けのビル建築費は別枠で出ているようですが、その分、中小不動産業向け融資は減っているようです。2010年3月期末の60兆3945億円から2011年末には59兆5679億円と、60兆円割れが続いています。事業者数が大幅に減っているのは、新規参入が困難になっているからです。土地は手当て出来たけれども建築費が調達できず、建築業界の予審の厳格化もあって、やむを得ず土地を転売して、販売代理に転身する中堅マンション業者も多くなっています。一方、住宅ローンは昨年の秋頃から資格審査が厳格化されてきたことは、ご存知の通りです。年収、勤続歴、勤務先等によって住宅ローン融資が選別されています。サブプライムローン事件の余波で、貸し渋り姿勢が窺えます。政策面では2,000万円の生前贈与額が縮小され、フラット35の金利も4月から0.7%になり、融資率も100%融資から90%融資ということになって、10%の頭金と1%金利の負担を計算しますと、大体400～500万円くらいの頭金を持っていないと、3,000万円のマンションは買えなくなっています。若年齢の低年収層はローンが簡単には借りられなくなっています。頭金が足りない、引越しが無いなど、それらをマンション業者が肩代

わり負担するケースも増えています。

■震災後の需要動向

次に第5セクターです。昨年と同じように、今年も長谷工アーベストの資料を利用しています。18～20頁に、首都圏マンションの購入者の年齢別構成、年収、自己資金などの表があります。2009年までは団塊ジュニア、団塊ジュニア・ネクストの30歳代が主力購入層で合わせて54%を占めていましたが、2010年に構造変化が起き、49%になり、30歳代の購入率が急減し始めました。2012年1月から4月期には44%に落ち込んでいます。10年間も増え続けてきた30歳代の主力購入層が少なくなっています。先行き、若年層は先細りとなりますから団塊の大量需要層が再び復活することは見込めません。したがって、これからは多層、多様化した需要層に応じた商品企画を提案しなければならなくなっています。個別の購入動機に対応しなくてはいけなくなってきました。所得が下がり、ボーナスが無い、契約社員が多くなったことで、購入価格、自己資金額が昨年は大幅に減っています。年収は2010年が670万円、2011年が667万円と微減でした。しかし、購入価格は2010年が4030万円だったのが、2011年には3748万円に下がっています。自己資金額は2010年には834万円だったのが、2011年には733万円と、前年比101万円、12.2%も減少しています。こうした低価格志向は今後も続くと思えます。60歳以上は8%ですが、アクティブ・シニア層の購入比率が急増したという販売事例が現れました。野村不動産の「オハナシリーズ」です。「八坂荻山」(141戸)は坪133万円、3ヶ月で完売、「平塚桃浜」(134戸)は坪127万円で、2ヶ月で完売しています。2,000万円～3,000万円台前半の物件です。プラウド・ブランドの訴求した購入層とは違う低価格物件です。八坂では25%が60歳以上、現金買いが多かったという結果が報告されています。

■供給サイドの課題

第6セクションに入ります。資料の3頁と8頁をご覧ください。全国の着工戸数と首都圏のマンシ

ョンの着工戸数です。4月のデータは資料の締め切り日に間に合わなかったので追加して読み上げます。4月の全国は1万3,734戸(27.0%増)、首都圏が7,194戸(6.3%増)、近畿圏が4,158戸(260%増)、中部圏352戸(36.7%減)、その他地区が2,030戸(12.9%減)です。近畿圏が大幅に増加して全体を押し上げていますが、超高層物件が5物件あり、西区の厚生年金会館跡地の53階建て888戸が着工したのと、千里が丘で35階、470戸など、大型物件だけで2,004戸が着工され、前年4月は1,155戸、マイナス46.6%でしたから特別要因が重なったようです。近畿圏は今年1月から4月期の合計は1万1,535戸、前年同期比72.3%増と年間4万戸を越えるような勢いの着工の動きです。しかし大阪経済は低迷が続く、公務員の給料は漸減、大手電器メーカーのリストラが続いています。

8頁、4月の首都圏の着工は7,194戸(6.3%増)、地域別では埼玉県が545戸(24.9%減)、千葉県が1,739戸で6倍、東京都が3,972戸(18.7%減)、神奈川県938戸(2.5%増)ですが、心配なのは神奈川県が急減速していることです。東京都ではこれから大規模物件がいくつも着工しますから、挽回する見込みですが、神奈川県は需要ポテンシャルが弱くなっています。安定した需要量が期待できなくなっています。神奈川県は昨年の着工は、前年比60.1%増と回復していましたが、最近では中古マンションの方に一次需要層が流れているとのこと。神奈川県の新築価格は東京都に次いで高く、一次実需層は2000万円~3000万円の低価格の中古マンションの方に向かってしまうため、新築マンションは苦戦しています。中堅サラリーマンに人気があった東急田園都市線、相鉄線、横浜線沿いではブランド志向が急落してしまったようです。団塊ジュニア・ネクスト層は新築よりも1,000万円近く低い価格の中古マンションを志向し始めています。神奈川県はマンションストックが多く、今後も中古マンションマーケットが拡大する可能性があります。一方、近畿圏では大阪駅北ヤードの億マンション、グランフロント大阪オーナーズタワー、525戸が話題になっています。一度見に行きたくらいだと思います。東京であつたら、あの価格(坪320万円)よりも5割くらい高く付けられる優れた物件です。

首都圏のマンション価格動向です。6~7頁に1戸あたりの価格表があります。94年の平均価格

が4,409万円、03年が4,069万円、06年が4,200万円と、超長期に弱含みで推移していました。つまり大量供給、大量販売は価格の実質低下、割安効果で需要増を誘引出来ました。08年までの大量販売が続けられたのは、バブル後、ほとんどの業界・業種が大不振で、社宅・寮・工場跡地などの遊休土地を安価で大量に放出しました。これで都心回帰型の再開発マンションが大幅に増えました。小泉内閣の都市再生策による開発規制の緩和、具体的には審査期間の短縮、容積の割り増し、住宅の取得促進税制等が相乗して効果的で、都心マンション供給増が15年間の長期に亘って“新マンション時代”が続きました。ところが07年に建築確認の偽装事件による確認厳格化で、着工が前年比3割減りました。同時期に、不動産と金融の融合ビジネス、不動産向けファンドマネーが流入し、1棟売りに代表される不動産流動化ビジネスが激増、このミニバブルに便乗した賃貸マンション供給も増えました。その後、年間1,000戸から3,000戸ほど供給していた独立系の有力新興マンション業者が、リファイナンス難で次々に行き詰まり、09年の着工は7万6678戸で、08年の18万2572戸に比べて半分以上に激減、首都圏の着工は10万戸台から09年は4万41戸にまで落ち込みました。全体の住宅着工の動向も触れておきます。これは2頁。住宅着工動向全体ですが、09年度に43年ぶりの100万戸割れ、45年ぶりの70万戸台と激減しましたがけれども、昨年度は84万戸台。今年は、2月の着工は91万7,000戸に回復しております。持家は長期に伸び悩むと思いますが、空室で苦勞していた賃貸が、少し復活してきたのが新しい動きです。また東北地区での住宅特需も見込めます。新築マンションの着工は昨年、ここでお話したように、2010年の6月から再起動しています。2010年の年間着工は全国で9万597戸、18.2%増となっています。首都圏は28.3%増、近畿圏が14.2%増、中部圏が26.2%増で、その他地区は10.2%減でした。2011年は首都圏34.1%増、近畿圏10.4%増、中部圏マイナス1.4%、その他地区54.5%増と盛り返しています。

■東京都と神奈川県が減速

9ページに昨年の東京都の着工戸数が29.9%増、

神奈川県が60.1%増、埼玉県は55.2%増、千葉県のみが23.5%減となっています。しかし、都心再帰型の増加基調は今年になって変調、停滞し始めています。1月から4月までの着工では、首都圏では昨年比で3.1%増、東京都は2.0%増、神奈川県は40.8%減、埼玉県は38.2%増、千葉県が3.08倍となっています。埼玉、千葉が底打ちしているようですが、肝心の東京都と神奈川県に勢いが見られません。これは極めて危険な兆候です。9~10頁に地域別のマンション単価が出ています。バブル期から今年の4月までの単価の動きですが、最近は広域での同時的な値上がりや値下がりは見られなくなっています。地域別では、高価格物件が出れば値上がりし、低価格物件が出れば値下がりし。東京都区部では値下がりが13区、値上がりが10区です。「地価LOOKレポート」では、新築マンションの供給が多い地区が値上がりする、というような法則性が見られます。値下がりしているのが千代田、中央、新宿、文京、江東、大田、世田谷、渋谷、杉並、豊島、練馬、葛飾です。逆に値上がりしているのが港、墨田、品川、目黒、中野、北、荒川、板橋、足立、江戸川です。価格動向については、地域の平均ではなく、個別物件の価格付けを具体的に調べないと、高いのか低いのか簡単には判別しにくくなっています。最近の価格設定はこれで完売できるという価格基準を見失っています。結局、マンション分譲単価はリーマンショック前の06年後半の水準に戻っています。それだけ5000万円以上の高価格帯需要が減っていることを示しています。このため用地取得価格も算定基準を逆戻りさせ、仕切り直ししないと、デフレ型購入力とミスマッチしてしまいます。神奈川県は横浜市が上昇、川崎市が下降、昨年と逆転した価格動向になっています。埼玉県では中心部のさいたま市が供給増による競合激化で値下がりしています。供給減となった所沢、志木、その他は値上がりしています。千葉県では千葉市が値下がりし、市川、松戸、柏、その他が上昇しています。このように価格水準は個別物件毎に戦略的に設定しなければならなくなっています。販促戦術ではインターネット活用が増えています。ただしネット反応だけで全戸完売した物件というのはほんの一部です。最後は人的営業力頼みとなります。ネットの客層は回遊族と一緒に、ほとんどが最初に検索するだけのようです。

■建築コストは大幅に値下がり

お手元の資料にはありませんが、建築コストはどうなっているのか、昨年のデータと同じ期間基準での建築費のデータとなります。昨年10月から今年の3月までの6ヶ月間に着工された100戸以上の大規模物件の建築費ですが対象物件は6ヶ月間で55棟ありました。延べ1万996戸で、これはこの期間のマンション着工3万2,425戸の33.9%、三分の一に相当する戸数の建築費が把握出来ました。昨年同期は57棟1万528戸でしたから、大型物件比率はほぼ横這いです。1戸あたりの平均建築費は1,891万円、坪単価65万7000円。昨年の1,960万円、坪70万7000円と比べて69万円、3.5%、坪単価で5万円、7.1%ほど下がっています。建築費は以外に値上がりしていません。実は3年続けて下がっています。20階建て以上の超高層物件が55件のうちの11件、延べ3,159戸ありました。その建築費は2,804万円、坪単価は75万3000円で、1戸あたり364万円上昇していますが、坪単価は13万2000円、15%ダウンしています。ファミリー物件の平均よりも1,000万円ほど高くなっていますが、実質的には超高層の建築費もそれほど上がっていません。中高層の物件は44棟、延べ7,837戸でした。その建築費は1,522万円、坪60万1000円で、1戸当たり287万円、15.9%、坪5万6000円、9.5%それぞれ大幅ダウンでかなり割安になっています。一昨年は、建築費が上がり基調でしたが昨年は一転して建築費が値下がりしています。ちなみに4月の100戸以上の着工物件は12物件、延べ3299戸でした。その建築費は1戸当たり1777万円、坪65万4000円でした。復興特需による建築費の上昇が懸念されましたが、大きな変動は見られませんでした。実体的には逆に値下がりしている、データとなっています。ということは最近のマンション価格の硬直性は土地代の上昇率が高くなっている反映のようです。

■超高層計画、全国で318棟、10万4540戸

次に湾岸、超高層マンションですが、21、22頁に当社調べの資料があります。以外に元気です。2012年には全国で計82棟、延べ2万1896戸の計画があります。年間2万戸以上の超高層マンショ

ンがこれからも建設されるだろうという計画です。近畿圏がかなり元気で、来年から再来年にかけて、1万戸以上の超高層マンションが完成する計画です。昨年、一昨年とも減ってきていましたが巻き返しの計画が増えています。先日、新宿・西富久町の再開発超高層マンションが紹介されていましたが、あれは小泉内閣の都市再生プランの第一号指定地区で一番小さい規模でした。2012年から以降完成予定の計画では10万4540戸と昨年に比べて74棟、延べ1万7516戸増えています。

続いて、大規模マンションのデータが15ページにあります。昨年は43棟でしたが、発売が繰り延べになったのが2棟だけで、かなり確実なデータです。何件か抜けていますが、今年はこの42物件、延べ1万8055戸を中心に新築マンション販売が行われる筈です。再開発物件を中心とした300戸以上の超大規模マンション開発計画が16、17ページにあります。これらの開発が行なわれる周辺の地価は、これから強含みになるだろうということは誰でも指摘できます。晴海、勝どき、白金、田町、浜松町、目黒駅前、それから大崎、五反田、後樂園、西新宿、西富久町などの周辺です。周辺の地価を左右するプロジェクトになると期待しています。No. 31の十条駅前以下はマンション、超高層物件による再開発で、街の姿が変わっているスカイツリーに匹敵する刺激的開発事業になりそうです。三多摩地区では立川、調布で大規模プロジェクトがあり、神奈川県では川崎、横浜、埼玉県の京浜東北沿線、それから千葉県のカシマ、稲毛、高野台などで大規模郊外団地が計画されています。

■首都圏供給予測は5万3000戸

今後の首都圏の供給予定ですが12ページに、都区部中心に5万3,000戸を見込んでいます。昨年の繰り延べ物件が約1万戸あります。都区部が2万4,000戸、都下が5,000戸、神奈川が1万3,000戸、埼玉7,000戸、千葉4,000戸という内訳で、小型物件中心となっています。昨年に比べて、マンションの発売計画は強気ですが、先ほど少し触れたように、投資買いが消えたことで、都心部の高額住戸の売れ行きが鈍化しています。それから大量集客が見込めないで、大型物件の周辺での供給は絞られます。したがって、市場の需給状況を冷

静に捉えると、発売ペースでは5万戸を越えるような勢いにはなっていません。昨年もご紹介しましたが、当社調査部の発売予定物件の基礎データからピックアップした供給予測があります。当初に予測した5万3000戸となるためには、1月から5月期の累計発売戸数が1万9500戸に近くなければいけません。ところが2012年1月から5月期では1万8000戸、7.7%減となっています。過去5年間の1月から5月期の平均発売戸数は1万5759戸(年換算4万4300戸)と比べて、2012年は約2200戸増、14.2%増となっています。この発売ペースを年換算にしますと4万7000戸で、5万戸に届きません。下半期に売り出される予定物件は昨年の5月末時点で約8500戸でしたが、今年5月末時点では約4600戸に大幅に減っています。今後、新たな大規模物件が一斉に発売されないと、5万戸突破は難しいとのデータとなっています。また昨年の総発売可能延べ戸数は、約30万5000戸で、実際の発売戸数は4万4499戸、実発売率は14.6%でした。これは一物件当たり平均6.8回に分割して発売していることとなります。今年は5月までの発売実績が12.0%、平均して7.8回に分割化して発売されています。下期の発売戸数が昨年並みの2万6000戸とすると、年間では2万7000戸台にしかありません。先行指標の着工動向では大幅な増加基調の動きが続いており、総販売計画戸数は急速に回復しそうですし、大型物件の売れ行きも回復して、実発売率が昨年を超える動きとなれば当初見込みの5万台となる可能性は残っています。新規マンションの活発な供給でユーザーの購入意欲を喚起しないと、市況の活性化は望めません。震災後、ユーザーには様子見姿勢が強く、契約を決断させるには大変です。

■「SUUMO」の商品企画、災害便乗の電装化マンション

次に商品企画です。13～14ページにリクルート発行の「SUUMO 新築マンション(首都圏)」の5月1日号からの資料が載っています。商品企画とはどんなものか、をピックアップした表です。マンション名が出ていますから、抜けている企画は追加記入して下さい。掲載されている196物件のキャッチコピーから抜き出したものです。免震マンショ

ンは、1割以下の19件、9.7%です。環境性能表示ですが、この表示の適用物件が半数を超えています。ユーザーにアピールできる表示性能基準と言えます。102件で52.3%が環境性能表示を取得しています。千葉県は、統一した環境性能表示制度を制定してないようです。柏市には「CASBEE」がありますが、物件は掲載されていません。問題は環境表示の評価基準が行政によって別々な基準の判定項目であることです。神奈川県はCASBEEを援用していますが、東京都は簡便な4項目評価です。注釈に星印で表示していますがエコ環境や太陽光です。神奈川県の評価基準項目は多く、埼玉県も項目は多い。全部最高評価点を採っている物件は実は少ない。大手業者の大規模物件が多いのが目立ちます。中小の独立系デベロッパーの採用例はほとんどありません。設計段階から事前準備が必要で、申請、認可されるまでの時間、費用が必要で、中小業者と大手業者との資金力の違いが現れています。「倉」は防災倉庫で、中には防災グッズが入っています。それが29件、14.9%ありました。それからエレベーター用の非常用発電機の装備は16物件、8.2%ありました。導入すると事前パブリシティが増えているようですが導入割合はまだ少数です。防災対策に便乗した電力関連の節電装備が満載された“電装化マンション”が増えています。こうした災害に便乗し各種の防災備品・装備を備えたマンションを売るには営業マンが電化製品の機能説明をしなくてはなりません。太陽光パネルを設置すれば、電気量の計測、発電率、耐用年数、他社製品との違い、費用、メンテナンス、設備の維持管理等の説明を1円単位でしなくてはなりません。初期の導入コスト、これはマンションの購入価格に必ず含まれますから結局はユーザーの負担になります。太陽光パネルも蓄電池も1年でコストが半値となるほどの技術革新が行なわれています。防災備品にも耐用期限があり、製品の品質保証や補充担当も必要となります。拙速の防災対策備品の導入は過剰装備となるのでは、と懸念いたします。中国製の太陽光パネルに対する補助金はやり過ぎでしょう。環境評価基準も省エネや防災対策もそれを担保する確たる判定基準と義務化されていないことが根本の問題です。

■マンションの本質的問題と建替え

8番目は冒頭の特別講義と関連した問題提起です。マンションという住形態の所有権にかかわる根本の問題意識です。マンションは共同・共生的住まいであるという基礎的認識を所有者には全く理解されていないことが、マンション問題の初歩となっていることです。イギリスではマンションは大地主の邸宅を意味するという蘊蓄はこの際論外とします。日本ではマンションも土地付1戸建て住宅である、と認識して購入しています。区分所有権の所有者ではなく、1戸建て住宅を集めて組んだ建築物であると了解しています。初めから、マンション問題を区分所有権法の論理で解決出来ないのはこの前提認識があったからです。外観は共同共生存建物ですが、内部構造は区分所有権を単純に積み重ねた建物となっているのです。どうしてこういう奇怪な共住意識が形成されてしまったのか。先ほどのマンション史で区分所有法の施行時に宿痾が発生した、と触れておきましたが、それは民間マンションが「土地付き住宅」であるということによってようやく買って頂いた舶来品であったことです。1戸建てと同一権利付きの土地付き住宅として登場したことがそのまま残ってしまったのです。区分所有とは建物全体の区分所有ではなく、敷地分割付きの区分所有として理解されてしまったのです。こうしてマンションとは共同住宅ではなく、敷地の共有利用を認めた権利者の個別住宅が重なった建物であるとなってしまいました。これで最初のボタンが留まらなくなってしまった。ところが日本の区分所有法はドイツの直輸入法で、権利の独立性の規定を日本風のあいまいさと混同させたままでスタートさせてしまった。マンションは、赤の他人の人達がたまたま住み始めた、つまり住んでしまってから共同性を認識しなければならぬのに、その共同体のルールを教えなかった。また、集合住宅とは社宅、官舎、賃貸アパートなどで、土地所有権をもたない人たちが居住する共同建物であった。だから建て替え時に、合意できない紛争要因が、損壊の度合いの判断で、俺のところは壊れてない、水も漏れていない、まだ直せば住める、などという主張に対抗できない。建物の経年劣化を考えない人達がたまたま集まっていることが明らかになっています。端的に言えば、多県人（多国籍）が集合して、マンションの1戸、1戸を占拠してしまっている建物とな

ってしまったのです。合意形成が旨く運ばず、建替え反対者は区分所有分だけ切り離し、売却出来てしまう。脱出自由、移転自由、つまり永住化は簡単に空論となってしまう。初めからよそ者であった、ことから交渉を始めないと権利調整は進まない。そうした突き放しが出来れば、後は金銭で解決出来る問題となります。昔から住んでいた、なんてことは全く関係なく、建物の再調達価格の評価が可能となります。共生の権利意識が全くない人達がマンションに住んでしまった、ということから切り込まないと、合意形成は失敗、中断してしまいます。建替え成功例はまだ 200 件弱でしかない。600 万戸の内 1 万戸程度しか建て替えられていない。それこそ四谷コーポラスが築 51 年後にもいまだ居住できています。区分所有権の問題は、居住問題と全く関係ないと割り切れないと、解決しない。では、どうしたらよいのか。マンションはいずれ建て替えなければならないのですから、合意に失敗すればスラム建物とならざるをえない。抜本的に区分所有法改正をしないで、マンション法だけで解決するのは問題の先送りとなるだけです。

■都心居住に原点回帰、ストックは建て直し

さて、今後のマンション市場の動きですが、需要は急激縮小しています。これから秋にかけて、新築マンションの販売は、優勝劣敗例が各地で現れ、苦戦物件が増えそうです。大規模物件では 1 万人、2 万人もの大量動員が出来るようなお化け物件は例外的にしか現れません。所得格差が開き、高額物件の需要はより減少し、低所得向けの低価格物件の大量供給には立地性の限界があります。公的資金による優遇助成制度も序々に削減されるでしょう。消費税増税に便乗した先出し物件が増えますが、増税後の反動減は経験済みです。控除、還付、減額するかしないか、政権が迷走していて当分、確定しそうもありません。現行のローン減税を利用している人達は所得税をほとんど払っていません。とはいえ、マンション需要を創出、増大させるには、新マンション時代の需給構造状態に原点回帰することができるかどうかです。まずは都心部の大規模超高層再開発物件が順調に供給されることです。都心居住の再復活に連動して、

都心機能の集中、集積をさらに積極化し、都市力を増幅させる企画を提案し続けることが必須条件となります。いまだに、絶対高さを制定するなどという、反都市的思想が残存しています。都市的意識を外部化している地方人がまだ生息してしまっています。マンション居住に一戸建て所有意識がいまだに牢固として生き続けているのであります。他人に頼らないライフスタイルの人達、いわゆる私が言う、シングルファミリー的意識の人達が増えるのを期待しています。実際、本日聞いたニュースでは 50 歳代の男性でも 3 割が未婚で、女性も 1 割が結婚していない、ということです。ファミリー構成はこれからどんどん分解します。成熟した都心居住志向の新しいスタイルが出てきます。マンション形態は既に戸別にはオールフリー、オーダーメイドとなっています。日本人系日本人がこれからどんどん減ってしまいます。アメリカ国のように〇〇系日本人がどんどん増えてきます。共同住宅の住まい方、コミュニティ形成は契約でしか縛りません。住まうだけの空間確保はもう終わっています。住まうことを最終目的としない多目的な面白いマンションを造って頂きたいと思っています。変わった人達を対照とした新商品企画を開発するのがプロフェッショナルです。実は変わった人たちが集まっているのが大都市なのです。とすれば都市に居る全員が高品質マンションの潜在的購入者です。そのために既存ストックから大きく離れた設計企画品を提案することです。他人が造ったストックを再利用するなど、つまらない。600 万戸を全て建替え直す意気込みで、一層の集積、集中が進めるため、都心居住を実現する複合マンションを開発して頂くことを期待しています。時間がまいりました、これで終わります。ご静聴有り難うございました。