

2月号トピックス

大阪府における新設分譲マンションの動向

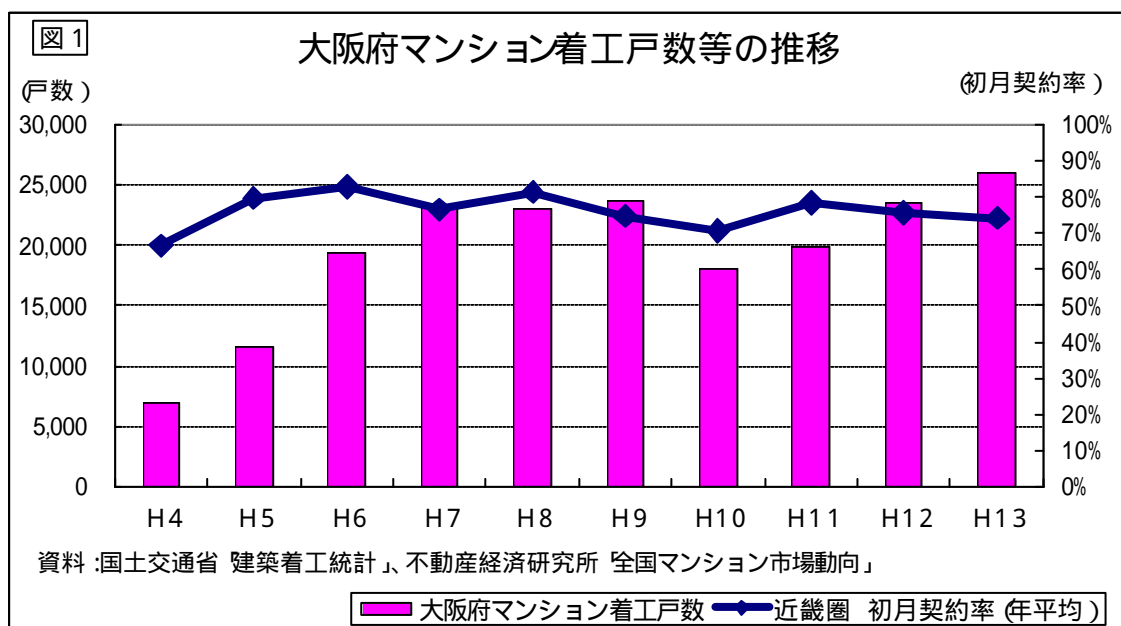
1. はじめに

平成13年の大阪府のマンション着工戸数は26,067戸であった。これは、バブル崩壊後の最高水準である。特に大阪市でのマンション供給が近年増加を続けており、市中心部に人口も戻りつつある。今回のトピックスでは、大阪府や大阪市におけるマンション供給や需要の動向を概観し、マンション着工戸数が増加している要因について探った。

2. 好調な大阪府のマンション供給

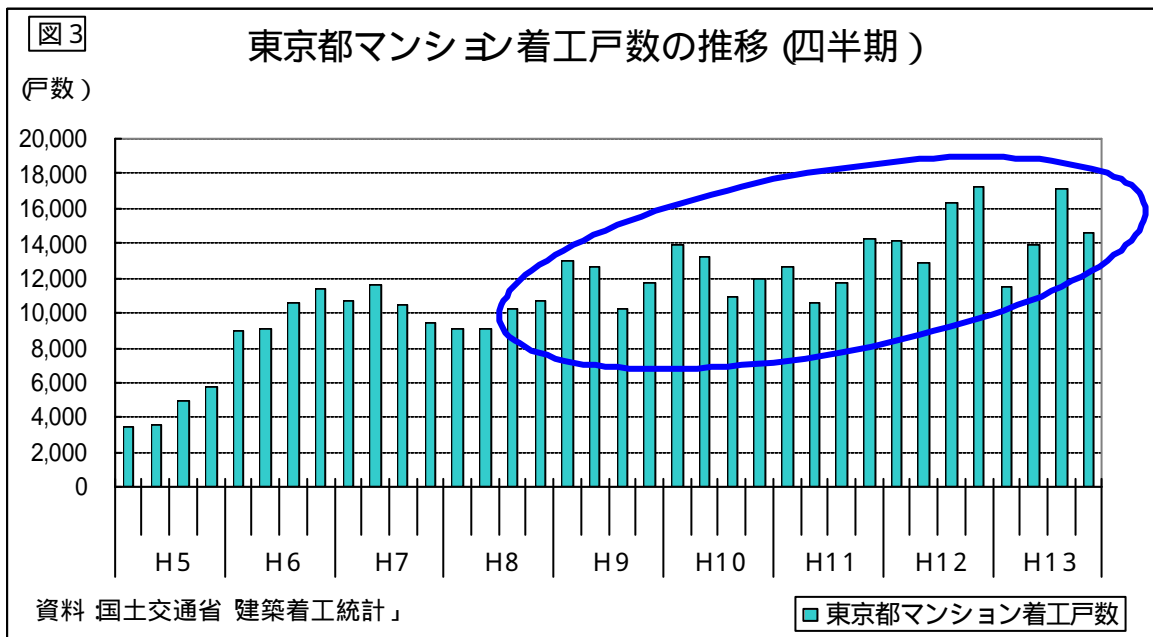
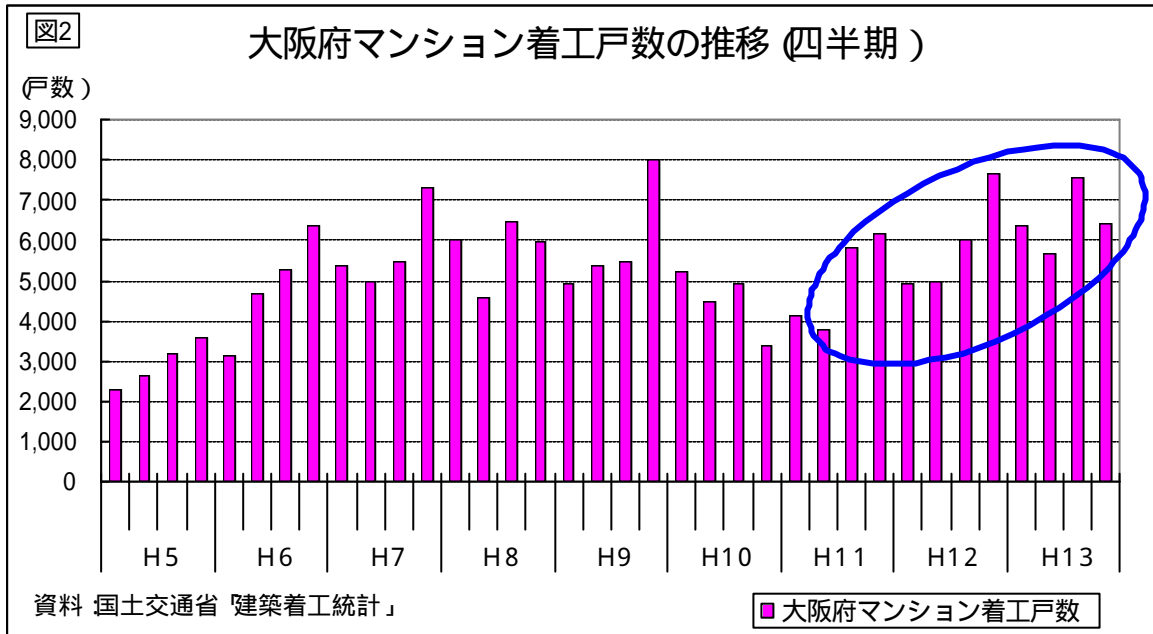
図1は、大阪府下におけるマンション着工戸数の推移とマンション販売の契約率の推移である。平成13年中の着工戸数は、26,607戸（対前年比10.4%増）と、好調に推移した。

また、近畿圏の新築マンションの初月契約率（ある月に発売された戸数のうち、その月内に契約された戸数の割合）は13年平均では74.3%で、マンション販売における好不調の目安といわれる70%を越えているなど、販売もおおむね好調であった。



このように昨年好調であった大阪府のマンション市場であるが、ここ数年の期間で見るとマンション着工の増加傾向が現れ始めたのは平成11年の半ばからである。

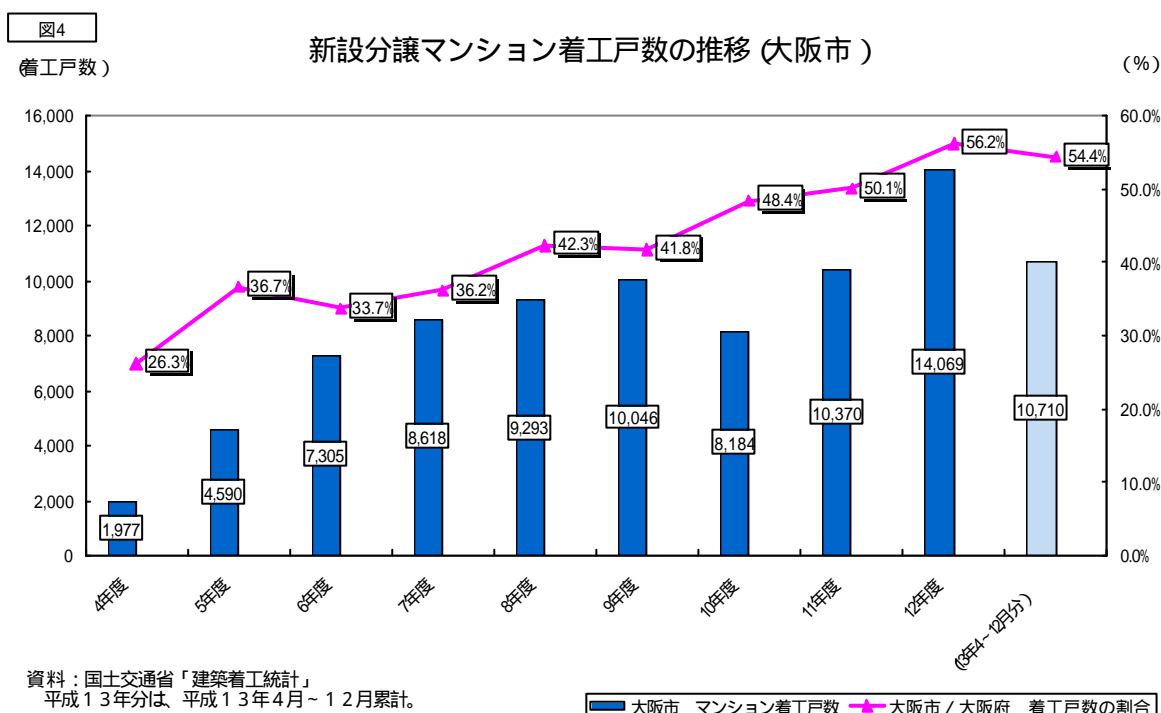
因みに近年都心部等においてマンション建設が盛んに進められている東京都の方は、マンション着工の増加傾向は、平成8年の後半から始まっている。



3. 大阪市におけるマンション着工の増加

次に府の人口（863万）の30%弱（平成13年3月末 28.7%）を占める大阪市のマンション着工をみてみよう。

図4が示すように、大阪市のマンション着工戸数も、増加傾向にある。また大阪府全体のマンション着工戸数に占める大阪市の割合をここ10年間の期間で見ると、顕著な増加傾向を示しており、平成4年度には26.3%であった大阪市のシェアが、平成11年度以降は50%を超えるようになっている。



大阪市内でマンション着工が増加しているのは、郊外に比べより利便性の高い立地場所であり、潜在需要が多く見込めることや、地価下落や企業の土地放出により用地取得が従来より容易かつ安価でできるようになってきたためであると考えられる。

以上はマンション着工増加を供給側からみた要因であるが、次に需要側からの要因をみてみたい。

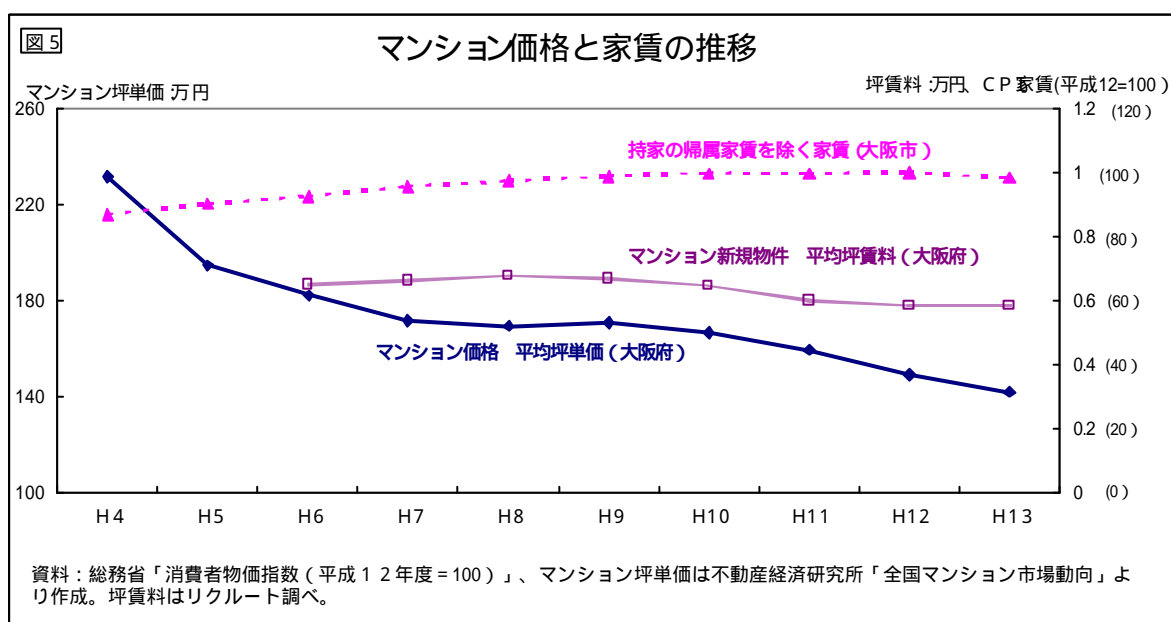
4. マンション需要の要因

4-1. 借家に比べ割安感を増したマンション購入

マンション価格の大幅な下落や金利低下、借家家賃の下方硬直性により、家賃と比べたマンション購入の割安感が最近強まってきている。

バブル崩壊後の地価下落により、大阪府下で供給されたマンションの価格は大きく下落している。平成4年に大阪府マンションの平均坪単価（床面積 3.3㎡当たりの価格）は232万円であったが、平成13年には142万円と3分の2以下となった。

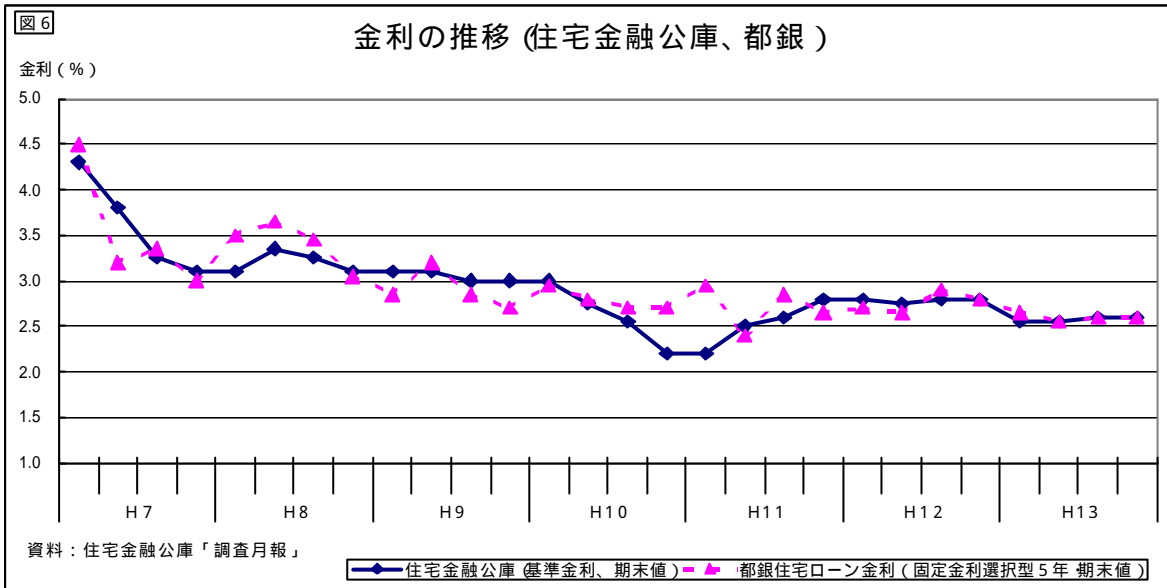
一方家賃を、消費者物価指数の家賃指数（平成12年=100、大阪市）でみると、近年安定を続けている。新規に登録された賃貸マンションの平均坪賃料（府全体）を最近2カ年でみても、マンション価格に比しその下落幅は小さい。



H11 H13の価格の変動率

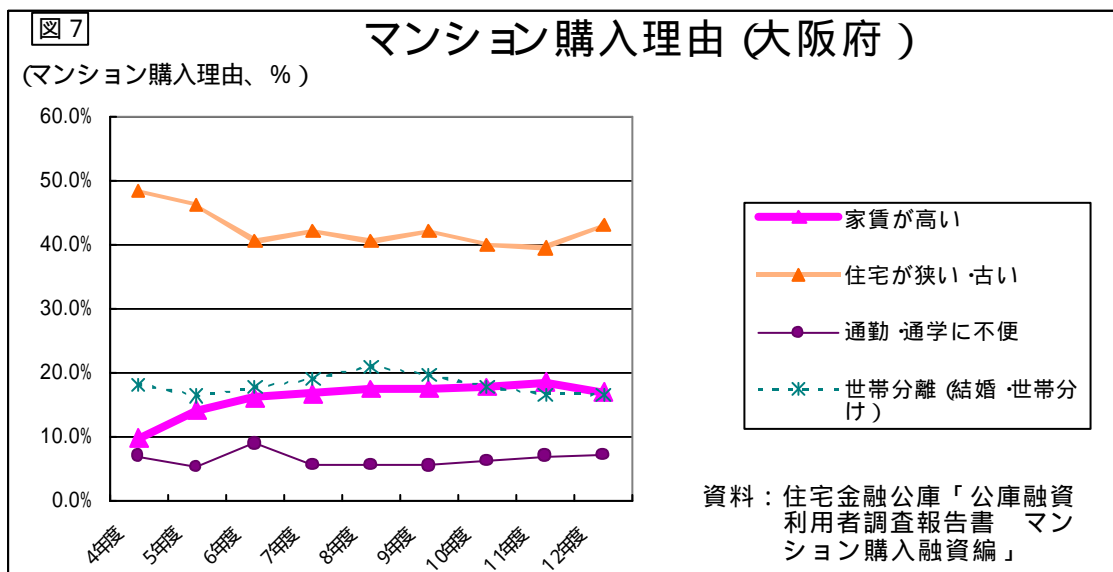
マンション平均坪単価	- 11.0%
CPI（大阪市：持家の帰属家賃を除く家賃指数）	- 1.4%
賃貸マンション平均坪賃料	- 2.7%

また、住宅金融公庫の基準金利や民間住宅ローン金利（都市銀行の固定金利選択型：5年）は、近年下がっている。

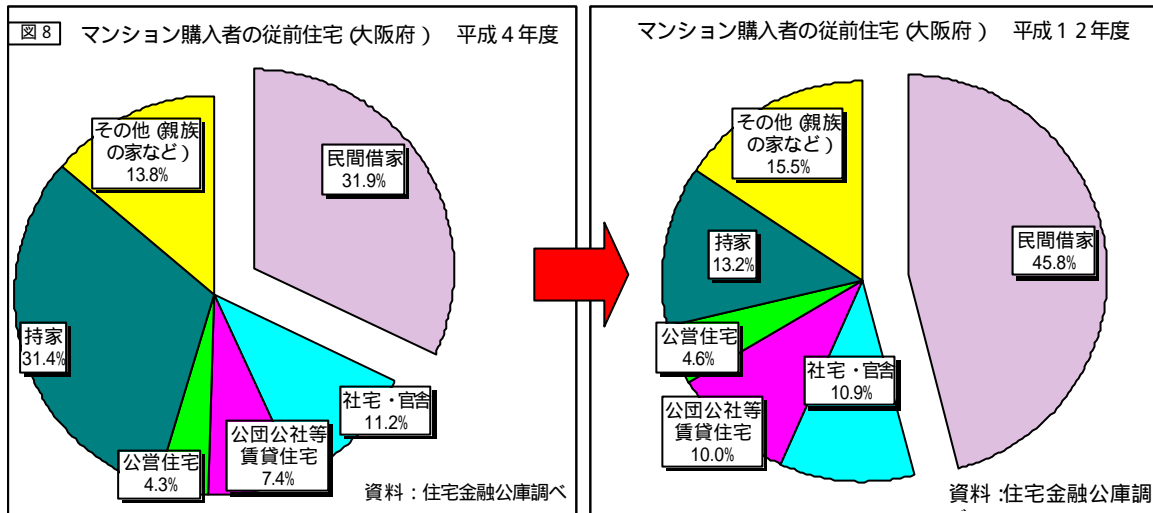


このことから、マンション購入後の毎月のローン返済額も低減しており、借家家賃に対するマンション購入の割安感は更に高まっていると考えられる。これはマンション購入者の意識にも反映されている。

図7は、住宅金融公庫による大阪府におけるマンション購入理由の調査結果を直近10年でみたものであるが、「家賃が高い」という理由でマンションを購入する人の割合は平成4年には9.9%であったものが、その後増加し、平成12年には17.1%と倍近い水準に達している。



またこれを裏付けるように、平成4年度と平成12年度のマンション購入者の従前住宅をみると、民間借家からマンションに移り住んだ者の比率が31.9%から45.8%と、10%以上高まっている。



このように近年におけるマンション購入の割安感がマンション需要要因のひとつとなっていると考えることができる。

4-2. 大阪市における人口の社会増加（転入人口 - 転出人口）

次に住宅の需要動向と関連性のある人口移動の変化をみてみよう。

近年「都心回帰」現象が指摘されている東京都では、平成8年度から人口の社会増加（転入超過）が続いている。

これに対し、大阪府の人口の社会増加は現在なお減少を続けている。しかし大阪市では、人口の社会増加が平成12年には昭和37年以来38年ぶりにプラスに転じており、平成13年はプラスが更に拡大している。

（社会増加人口 平成12年度 449人 平成13年 7,690人）

図9

大阪、東京における社会増加

（単位：人）

		H6年度	H7年度	H8年度	H9年度	H10年度	H11年度	H12年度	H13（参考値）
大阪府	社会増加人口	8,429	1,915	16,441	22,492	22,076	24,688	24,931	(14,586)
	増加人口 / 総人口	-0.1%	-0.02%	-0.2%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	(-0.17%)
大阪市	社会増加人口	7,024	1,109	7,018	7,502	7,344	4,283	449	(7,690)
	増加人口 / 総人口	-0.3%	-0.04%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.2%	0.02%	(0.29%)
東京都	社会増加人口	47,690	26,391	12,967	30,534	39,389	46,831	58,799	(64,986)
	増加人口 / 総人口	-0.4%	-0.2%	0.1%	0.3%	0.3%	0.4%	0.5%	(0.5%)
東京都区部	社会増加人口	46,603	25,809	5,900	16,801	25,321	29,437	43,004	(46,761)
	増加人口 / 総人口	-0.6%	-0.3%	0.1%	0.2%	0.3%	0.4%	0.5%	(0.6%)

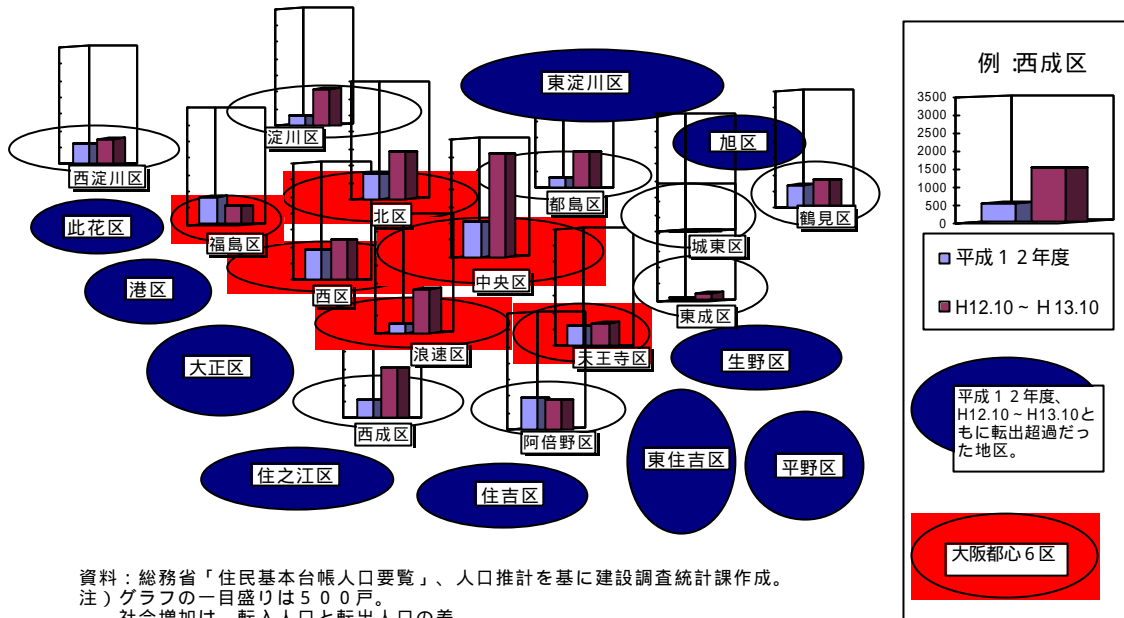
資料：総務省「住民基本台帳人口要覧」、人口推計

注：平成13年は年度途中であるため、参考値として平成12年の国勢調査の人口と13年10月1日現在の人口推計を比較。

転入率は、各年当初の現在人口に対する比率。

図10

大阪市内の人口の社会増加 (転入人口 - 転出人口)

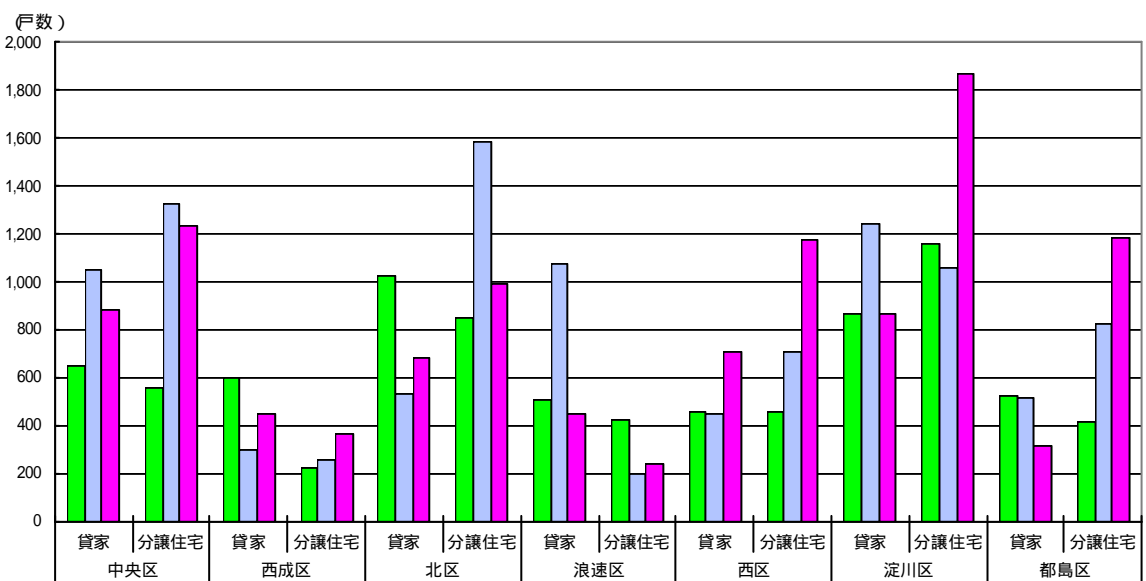


大阪市における社会増加の状況を区ごとにみると、中央区をはじめ大阪市中心部の区における増加が顕著である(図10)。

またこれらの区では社会増加人口の受け皿となる貸家及び分譲住宅の着工戸数も平成10年度から平成11、12年度にかけて概ね増加している(図11)。

図11

貸家 分譲住宅の着工状況 (大阪市 社会増加の多かった区)



資料：国土交通省「建築着工統計」

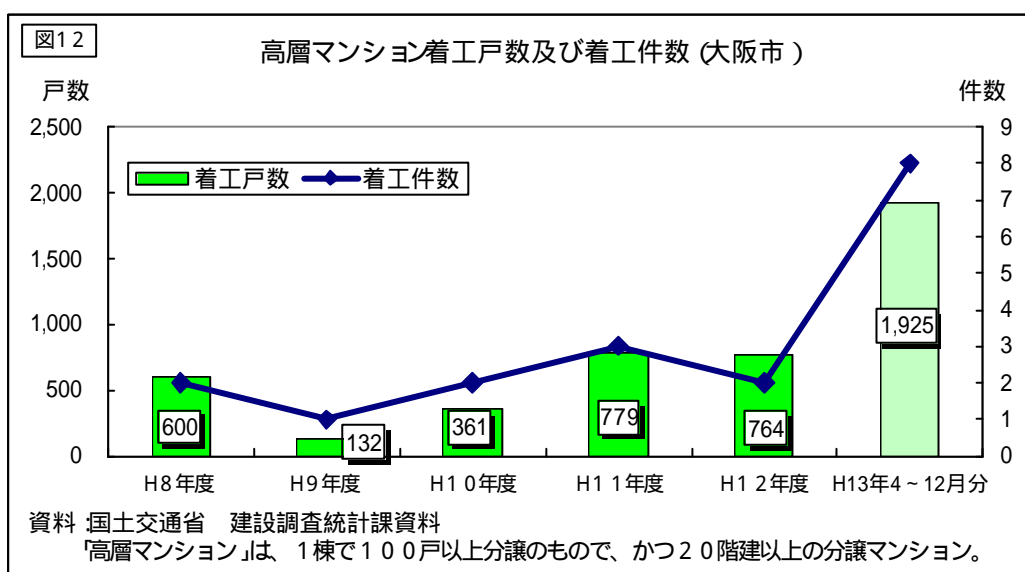
平成13年10月で、社会増加数が多かった上位7区について掲載。(一位が中央区。左から降順)

■ 10年度 ■ 11年度 ■ 12年度

大阪府の場合、大阪市の人口の社会増加がプラスに転じたのがごく最近であり、またその数も東京に比べると少ないことなどから、東京で見られるような「都心回帰」現象が府下でも起こっていると即断できないと思われるが、マンション供給業者からの聞き取りなどを踏まえると、その兆しはあるように見える。

これらを反映して都心部高層マンションの建設は、大阪市でも近年急速に増加している。

平成13年4月～12月の大阪市高層マンション着工戸数は1,925戸（8件）で、平成11、12年度の着工戸数の2倍以上の高水準となっている。マンション供給業者によると、この需要層は貸家等からの移転する30代の若年層と、郊外の戸建て等から入居する中高年層に二極化しているとのことであり、ここにも東京との類似性がみられる。



5 . まとめ

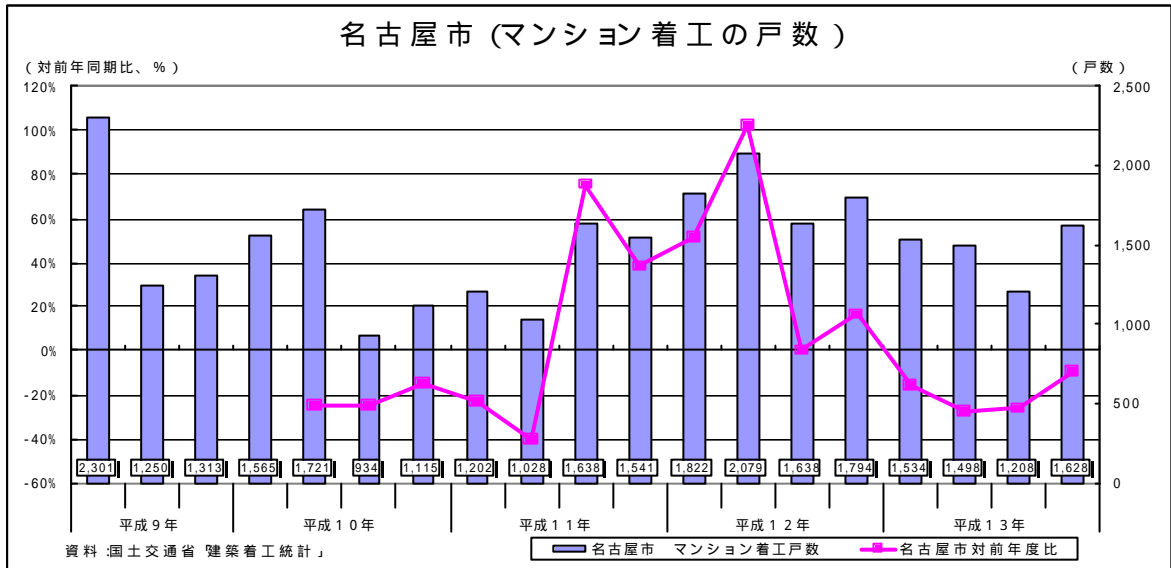
大阪府のマンションの着工戸数は平成11年の半ばから増加を続けている。この増加は、大阪市での着工増加によるところが大きく、大阪市のマンション着工戸数や府全体に占める割合は年々増加する傾向にある。これは供給面については、地価の下落や企業の土地放出によって用地取得が容易になってきたことなどが供給面の増加要因として考えられる。

一方、需要面については、近年のマンション価格の下落や金利低下、借家家賃の下方硬直性により、マンション購入の割安感が強まったことが要因のひとつと考えられる。また需要動向と関連性のある人口の社会増加についてみると、大阪市で平成12年度からプラスに転じており、特に市中心部での増加が目立っている。また東京と同様大阪市でも、高層マンションの着工が昨年大幅に増加している。マンションの販売状況についても、新たな消費者ニーズを開拓できるような付加価値の高いマンションは売れ行きがよく、大阪府におけるマンション着工の動向が、人口移動との関連でも今後注目される。

(補論) 名古屋市マンション着工の動向

名古屋市では、マンション着工が平成11年後半から平成12年前半にかけて増加したが、平成13年に入ってから減少している。(対前年同期比 4~12月累計 19.3%)

また人口の社会増加も、ここ5年の間は増減を繰り返している。



名古屋市における人口の社会増加

	平成9年度	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年(参考値)
社会増加人口	1,754	295	637	2,531	452
転入率	-0.08	0.01%	-0.03%	-0.12%	0.02%

資料 総務省「住民基本台帳人口要覧」、人口推計。

平成13年は、12年10月1日~13年9月30日。

転入率は、各年現在人口に対する比率。

