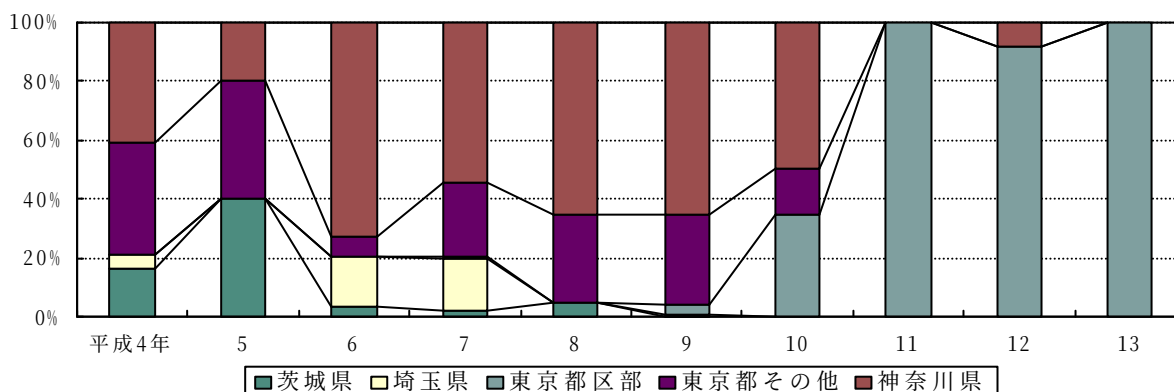


1. はじめに ～都心住宅地の一部における地価の下げ止まり～

バブル崩壊以降、地価は全体的に下落し続けているが、このところ都心を中心として、一部の地点においては地価の下げ止まりや上昇がみられる。

首都圏の1都4県（茨城、埼玉、千葉、神奈川）の住宅地について、平成4年以降の地価公示においてどの区域の地価変動率（対前年比）が高かったか（地価下落率が低かったか、あるいは地価上昇率が高かったか）をみるため、地価上昇率上位10地点までの都県ごとの分布（東京都は「区部」と「その他」に区分する）をみた。これによると平成10年以降、東京都区部が急速に比率を高めていることがわかる（図表1-1 参照）。具体的には、平成10年に東京都区部の世田谷区、渋谷区等において地価下落に歯止めがみられる地点が現れ始め、以降それが新宿区、文京区等に移行し、平成13年には、都心の港区等では、地点によっては地価の上昇もみられるようになった。

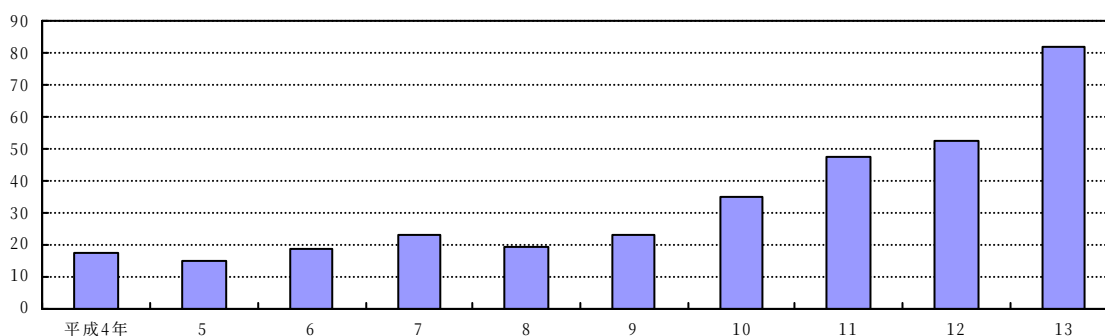
図表 1-1 東京圏住宅地公示地価上昇率上位10地点のエリア別構成割合



出典：公示地価を参考に建設調査統計課作成

また、上記の地点の1㎡あたり平均価格（単純平均）の推移をみると、平成9年までは概ね横ばいで推移していたが、平成10年から平均価格は上昇しはじめ、平成13年には大きく上昇している（図表1-2 参照）。これは、各年における地価下落の小さかった（あるいは地価上昇の大きかった）地点が、地価水準が相対的に低い郊外から、地価水準の高い都心に移ってきたことを反映しているものと思われる。

図表 1-2 東京圏住宅地公示地価上昇率上位10地点の平均価格の推移（単位：万円）



出典：図表1-1と同じ

こうした地価の動向は、「都心回帰」ともいわれる最近の首都圏の住宅事情とも相互に関連しているのではないかと考えられる。

すなわち、最近、住宅価格の下落、住宅取得減税の拡充、住宅ローン金利の低水準といった要因から住宅取得需要が高まりをみせている中で、都心に立地する新規マンションの供給増加とその好調な売行きなどみられるように、都心回帰の傾向が目立っているが、今回はこの都心回帰について各種指標から検証し、その要因についてみていくこととする。

2 東京都の人口移動の推移

住民基本台帳による東京都及び東京都区部の平成7～11年の転入・転出状況をみると、平成7,8年はいずれも転出超過であり、東京都区部の転出超過数は東京都全体の半数以上を占めていたが、平成9年以降、東京都、東京都区部とも転入超過に転じている。

また、平成12年1～9月の状況を3ヶ月ごとにみると、1年のうち移動の多い1～3月、4～6月において東京都区部の転入超過の東京都全体に占める割合が高く、9月までの東京都区部の転入超過の割合は東京都全体の約4割を占めており、都心回帰が進んでいることが分かる（図表2-1、2-2参照）。

図表2-1：平成7～11年の東京都及び東京都区部の転出入の推移、東京都区部の割合（単位：人、％）

東京都	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年
転入者数	777905	782478	786562	796276	789636
転出者数	843605	794738	760805	744213	729990
転入超過数	-65700	-12260	25757	52063	59646

東京都区部	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年
転入者数	347564	351012	350873	356130	352827
転出者数	380727	357754	342407	335386	330337
転入超過数	-33163	-6742	8466	20744	22490

東京都区部の占める割合	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年
	50.5（※）	55.0（※）	32.9	39.8	37.7

注意）図表中※印は、東京都区部の転出超過が東京都全体の転出超過に占める割合である。

出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

図表2-2：平成12年1～3、4～6、7～9月の東京都及び東京都区部の転出入の推移、東京都区部の割合（単位：人、％）

東京都	1～3月	4～6月	7～9月	1～9月
転入者数	245072	246559	160652	652283
転出者数	208787	199387	156487	564661
転入超過数	36285	47172	4165	87622

東京都区部	1～3月	4～6月	7～9月	1～9月
転入者数	110510	108283	72519	291312
転出者数	93639	89492	71591	254722
転入超過数	16871	18791	928	36590

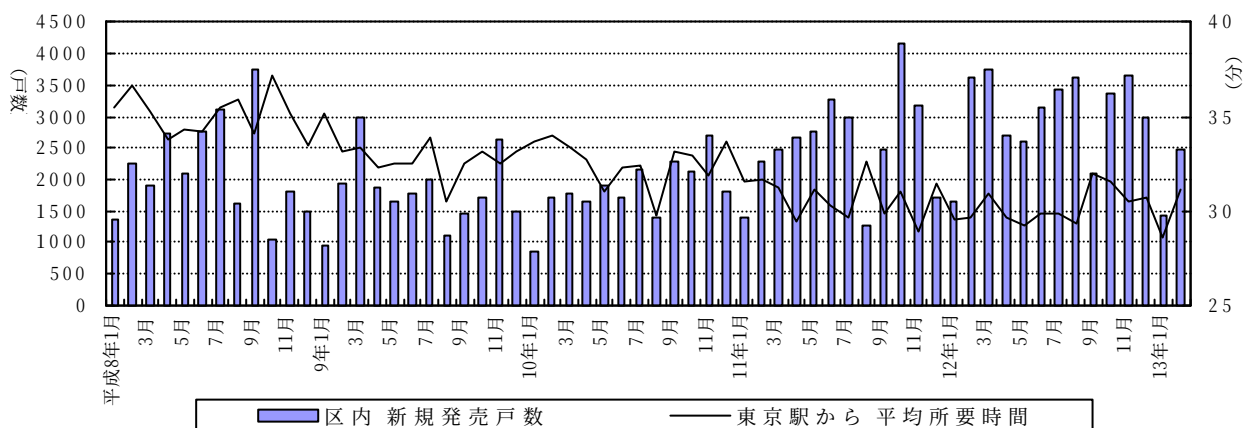
東京都区部の占める割合	1～3月	4～6月	7～9月	1～9月
	46.5	39.8	22.3	41.8

出典：図表2-1に同じ

3. 東京都区内におけるマンション供給の推移

平成8年1月から13年2月において東京都区内に新規発売されたマンションの総戸数の推移をみると、11年2月以降堅調に推移している（図表3-1 参照）。現行の住宅ローン控除制度は11年1月入居から適用された（適用期限は13年6月末日。13年7月からは新住宅ローン減税制度。詳細は国土交通月例経済1月公表分を参照）ことから、比較的割高な都区内マンションにおいても需要が喚起され、新規発売の増加に結びついたものとみられる。

図表 3-1：東京都区内における新規発売マンションの総戸数、東京駅からの平均所要時間の月別推移（単位：戸、％）

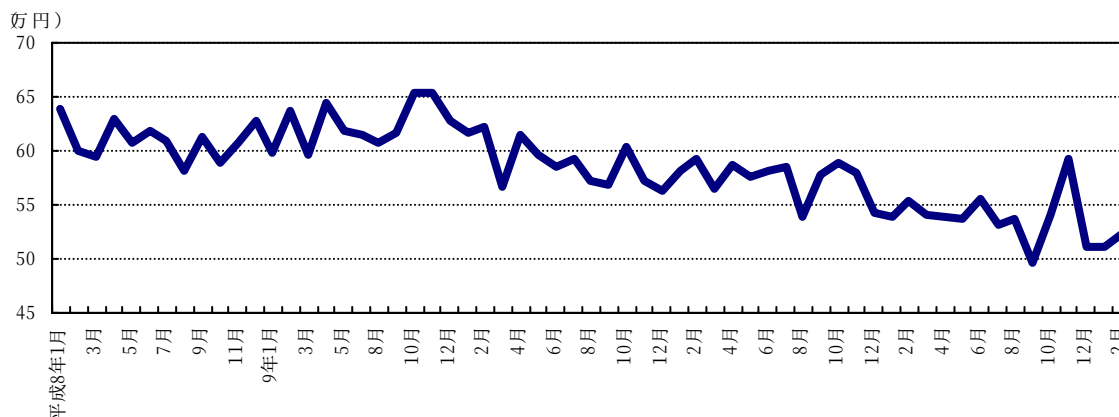


出典：不動産経済研究所「マンション市場動向」

また、首都圏1都3県（埼玉、神奈川、千葉）で新規発売されたマンションについて、東京駅からの平均所要時間（公共交通機関を利用）の推移をみると、この5年余りで5分程度短縮されていることから、都区内においてもより都心に近い立地でマンションが供給されたことが窺われる。

同じく首都圏で発売されたマンション 1㎡あたり単価の推移をみると、平成8、9年では60万円台前半で推移していたが、平成10年以降から下落傾向となり、最近では50万円台前半で推移している。平成10年からの3年間で7～8万円下落したことになる。

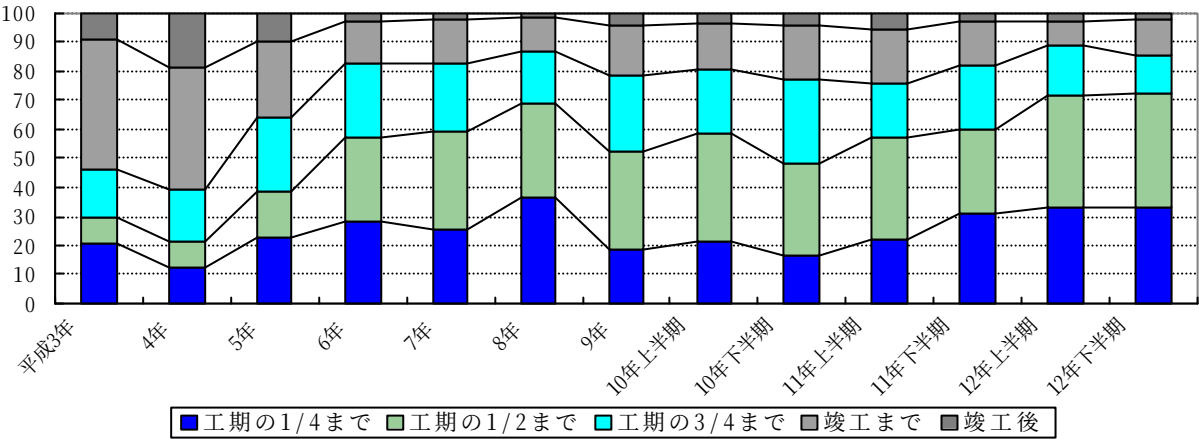
図表 3-2：首都圏（1都3県）マンションの1㎡あたり単価の月別推移（単位：万円／㎡）



出典：図表 3-1 と同じ

また、平成3年以降首都圏（1都3県）で発売されたマンションが着工からどの時点で供給されたかについてみると、マンションが工期の半分までに供給される割合が平成9年以降高まり、最近では供給全体の7割を占めている。このようなマンション供給の早期化は、供給側では地価下落、金利負担による価格競争力への懸念、需要側では都心志向の底堅い需要が要因とみられる。

図表 3-3：首都圏（1都3県）マンション「工期のどの時点で供給されたか」別、構成比（単位：％）



出典：長谷工総合研究所「CRI2001年1月号」

4. 中高層住宅の価格とサラリーマン世帯の年収との較差

東京圏における標準的な中高層住宅（専有面積 75 m²）の価格とサラリーマン世帯の年収との距離圏別較差をみると、平成2年に較差が最高となり、以降縮小している。最近ではバブル前の昭和61年水準よりも較差が縮小し、中心から20km圏内では年収の約6倍の価格で住宅取得が可能となっている。この数字からも、サラリーマンにとって都心での生活がより身近なものになっていることが分かる。

図表 4-1：東京圏における中高層住宅価格とサラリーマン世帯の年収との較差

距離圏	0～10Km	10～20Km	20～30Km	30～40Km	40～50Km
年					
昭和61年	7.1	5.93	4.94	4.79	4.63
62年	10.89	7.93	5.86	5.4	4.91
63年	15.62	10.43	7.25	7.1	6.26
平成元年	16.95	10.38	8.27	7.53	6.86
2年	18.7	12.61	8.95	9.05	8.16
3年	16.05	11.19	8.64	8.17	7.09
4年	12.49	9.11	7.58	6.6	6.41
5年	9.72	7.6	6.87	6.11	5.82
6年	9.42	7.22	6.43	5.64	5.35
7年	7.31	6.43	5.73	5.27	5.06
8年	7.26	6.28	5.45	5.1	4.99
9年	7.9	6.23	5.48	4.94	4.9
10年	6.91	5.74	4.96	4.57	4.54
11年	6.81	5.51	4.87	4.52	4.45
12年	6.76	5.3	4.84	4.39	4.24

出典：都市開発協会

5. 都心回帰を支える要因

以上で都心回帰が進んでいること、都区部でのマンション供給が堅調に推移していることについて述べてきたが、ここでは、これらの要因について、需給両側面からみていくこととする。

(1) 都内にある企業用地の放出

首都圏1都3県（埼玉、神奈川、千葉）のマンション用地の従前の使用状況についての調査結果によると、東京都区部では区部で供給されたマンションの約2／3は、従前の使途が工場・倉庫、社宅・寮、駐車場・展示場だったことが分かる。また、首都圏マンション用地のうち、従前工場・倉庫だった箇所の36.0%、社宅・寮の38.4%、駐車場・展示場の46.3%が区部のマンション用地となっている。

図表 5-1 首都圏マンション用地の取得状況の一例（1998 年 4 月～2000 年 10 月までの調査）

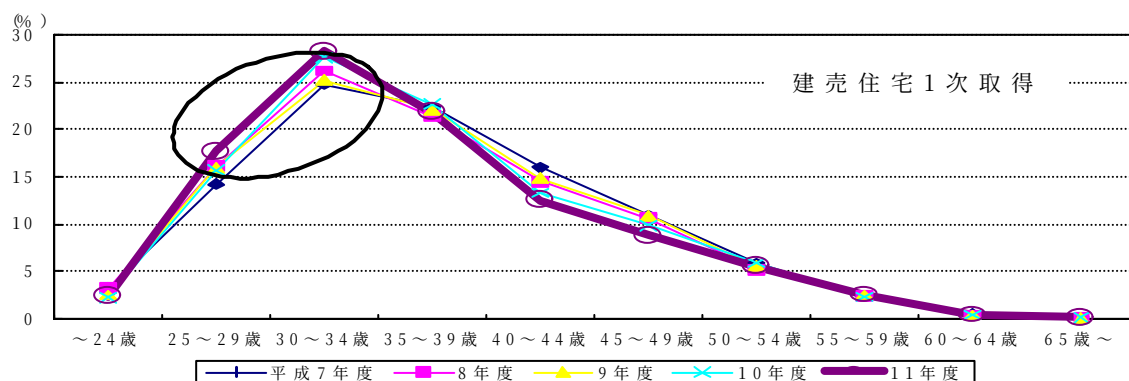
都・県	取得した用地の内訳 市街化区域の農地・山林	公団・公社・自治体等の所有地	旧国鉄所有地や国有地の払い下げ	企業・学校の運動場	再開発・土地区画整理・民間宅地造成地	工場・倉庫・資材置場・配送センターなど	社宅・寮・保養所・ホテルなど	駐車場・屋外展示場・スポーツ施設など	個人住宅・低層建物群・賃貸マンションなど	合 計
東京23区	0	1件 109戸	8件 1,966戸	3件 1,054戸	6件 1,679戸	60件 9,483戸	32件 2,646戸	31件 2,620戸	27件 2,232戸	168件 21,789戸
東京都下	0	9件 3,170戸	0	4件 1,796戸	2件 389戸	4件 1,809戸	5件 291戸	1件 213戸	1件 130戸	26件 7,798戸
神奈川	15件 1,365戸	13件 4,029戸	2件 351戸	2件 646戸	10件 2,576戸	35件 5,484戸	27件 2,476戸	8件 698戸	10件 577戸	122件 18,202戸
埼玉	3件 426戸	2件 143戸	1件 75戸	0	12件 2,472戸	24件 4,060戸	10件 889戸	12件 1,142戸	7件 355戸	71件 9,562戸
千葉	3件 490戸	20件 6,235戸	3件 51戸	6件 1,741戸	9件 1,123戸	22件 5,481戸	11件 583戸	12件 982戸	8件 422戸	94件 17,308戸
合 計	21件 2,281戸	45件 13,686戸	14件 2,643戸	15件 5,237戸	39件 8,239戸	145件 26,317戸	85件 6,885戸	64件 5,655戸	53件 3,716戸	481件 74,659戸

出典：「住宅新報」平成13年2月16日記事

(2) 住宅購入世帯の年齢層の変化

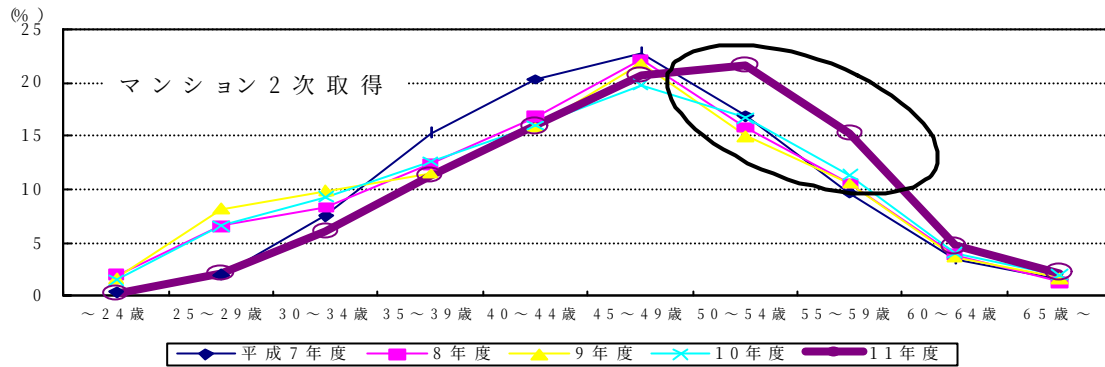
住宅金融公庫融資利用者を対象にした調査によると、20代後半から30代前半の層と50代の層で利用者割合が高い一方、30代後半から40代の層で利用者割合が低い。20代後半から30代前半の層では建売住宅の購入、50代の層ではマンション購入における公庫融資の利用が伸びている。

図表 5-2-1 建売住宅1次取得の年齢別構成比



出典：公庫融資利用者調査

図表 5-2-2 マンション 2 次取得の年齢別構成

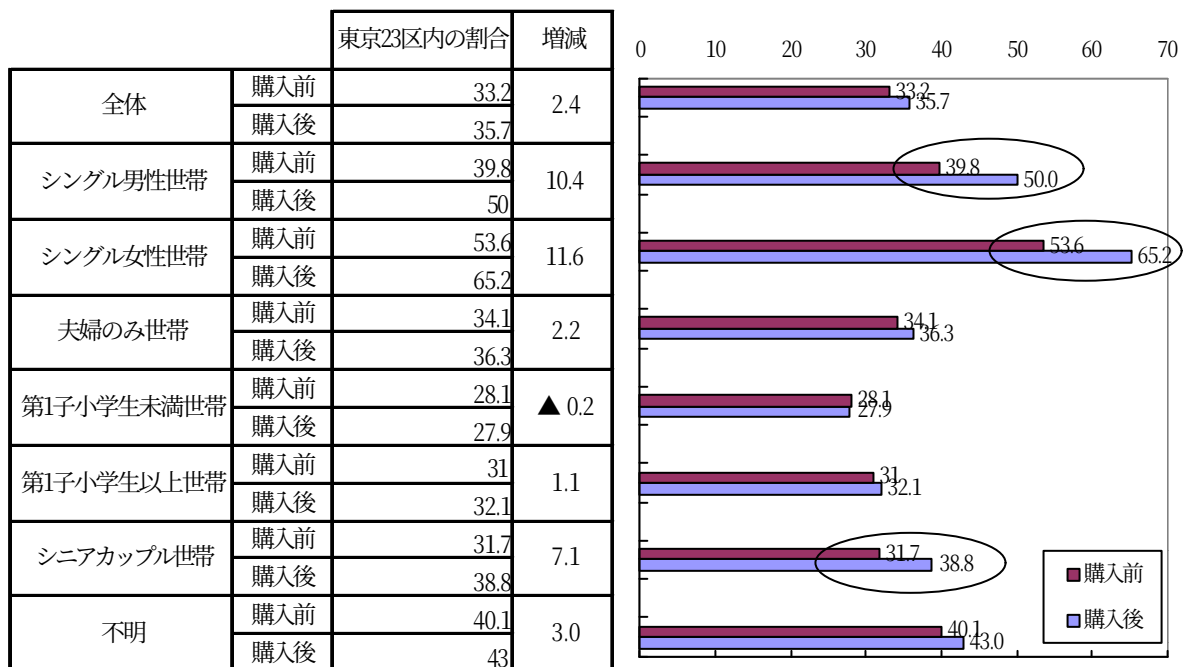


出典：図表 5-2-1 に同じ

また、首都圏新築分譲マンション購入契約者を対象とした調査によると、東京 23 区への移動が購入後に 2.4 ポイント増加している。これをライフステージ別にみると、「シングル男性世代」、「シングル女性世代」、「シニアカップル世代」といった子供が同居していない世代で大きく増加している（図表 5-2-3 参照）。

これら 3 世代の購入動機をみると、「シングル男性世帯」では低金利や税制の有利さといった購入環境のよさを重視しており、「シングル女性世帯」及び「シニアカップル世代」では交通利便性（特に駅からの所要時間）を重視している。

図表 5-2-3 ライフステージ別東京 23 区マンション購入増減状況



出典：リクルート「住宅情報 2000 年首都圏新築分譲マンション契約者調査」

6. おわりに

以上みてきたように、最近の都心回帰といわれる状況を調べてみると住宅需要の構造に変化の兆しがあるようにも考えられるところであり、今後の動向を注視していく必要がある。