

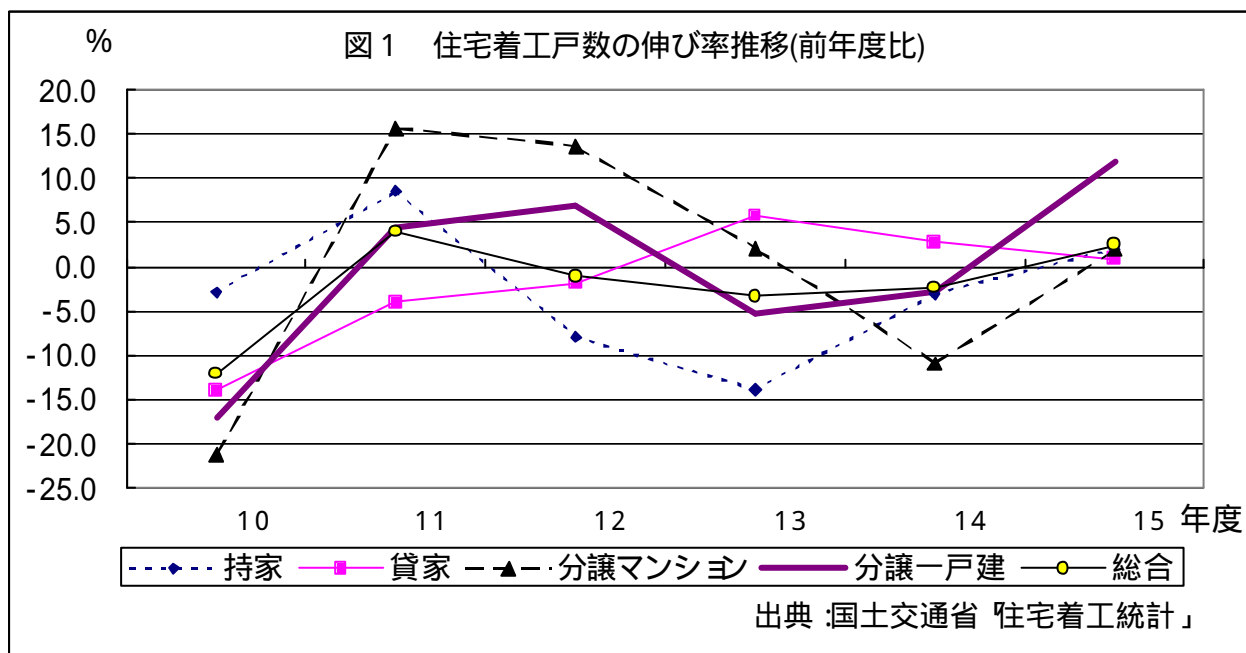
今月のトピックス

最近の分譲一戸建の着工動向
- 首都圏における動きを中心として -

1. はじめに

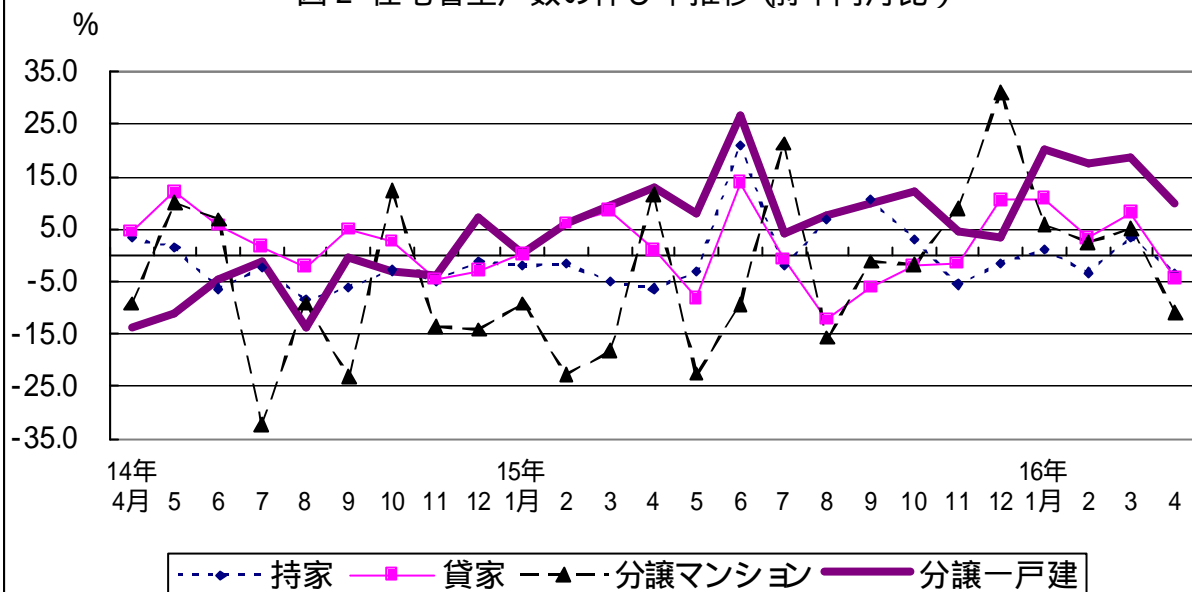
平成15年度の新設住宅着工戸数は対前年度比2.5%増（117万4千戸）と、4年ぶりの増加となった。

これを主な利用関係別にみると、持家、貸家及び分譲マンションが約1～2%台の伸びとなっているのに対し、分譲一戸建は11.9%増と、大きく増加した。（図1）



平成14年4月以降の月別着工戸数の伸び率の推移をみると、持家、貸家、分譲マンションが増減を繰り返しているのに対し、分譲一戸建は平成14年12月から17ヶ月連続で前年同月比増加となっている。（図2）

図2 住宅着工戸数の伸び率推移 (前年同月比)

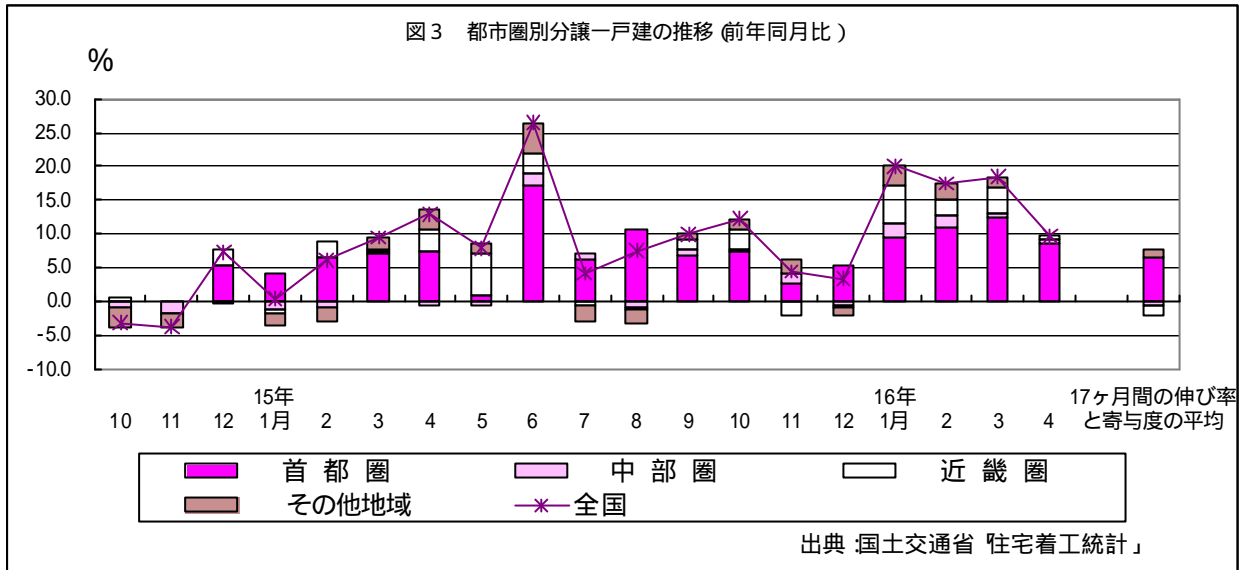


出典：国土交通省「住宅着工統計」

本稿では、分譲一戸建の着工戸数が1年半近くにわたり好調に推移している背景について、特に首都圏における動向を中心として、需要側及び供給側の両面から整理・考察を試みた。

2. 地域別・エリア別の特徴

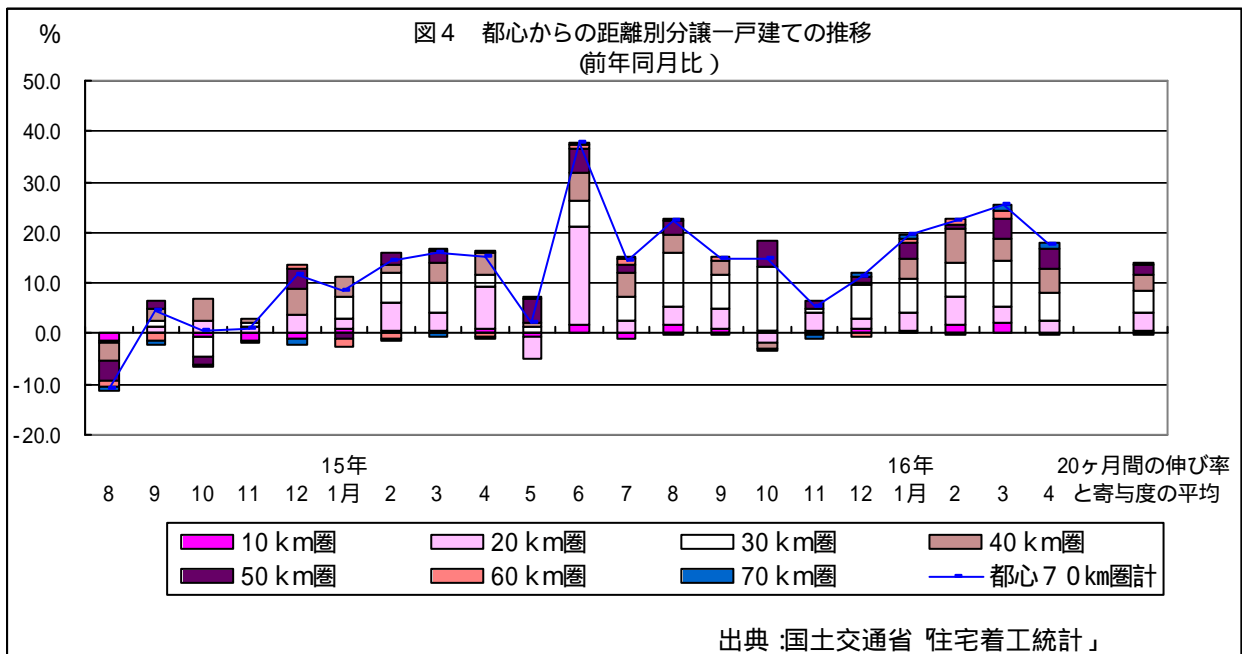
はじめに、着工動向の地域別特性をみてみたい。図3は平成14年10月以降の分譲一戸建着工戸数の伸び率と戸数の都市圏別寄与度の推移を表したものである。伸び率が増加している14年12月から16年4月までの寄与度の平均をみると、首都圏の寄与度が全体の半分以上を占めており、総じて全体の動向に大きく影響を与えていることがわかる。



次に首都圏の動向について、都心からの距離別にみてみたい。

図4は、平成14年8月以降の都心70km圏内における着工戸数の伸び率と都心からの距離別の寄与度の推移を表したものである。(参考「都心70km圏内の地図」)

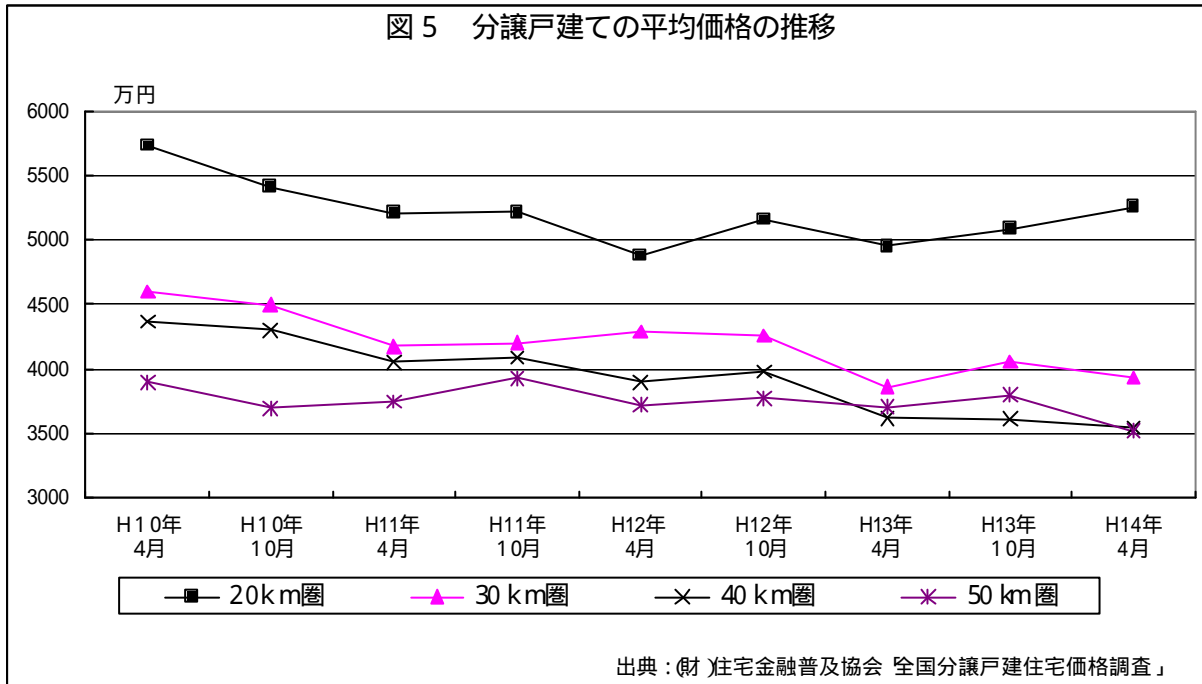
伸び率が増加している14年9月から16年4月までの寄与度の平均をみると、20km圏(練馬区、三鷹市、川口市等)、30km圏(国立市、浦和市、鶴見区等)の占める割合が大きい。



3. 販売価格の動向

次に、着工が好調なエリアを中心に販売価格の動向をみる。

図5は都心からの距離別にみた平均価格の推移である。（首都圏内の着工割合が小さい10km圏、60km圏、70km圏については割愛。）



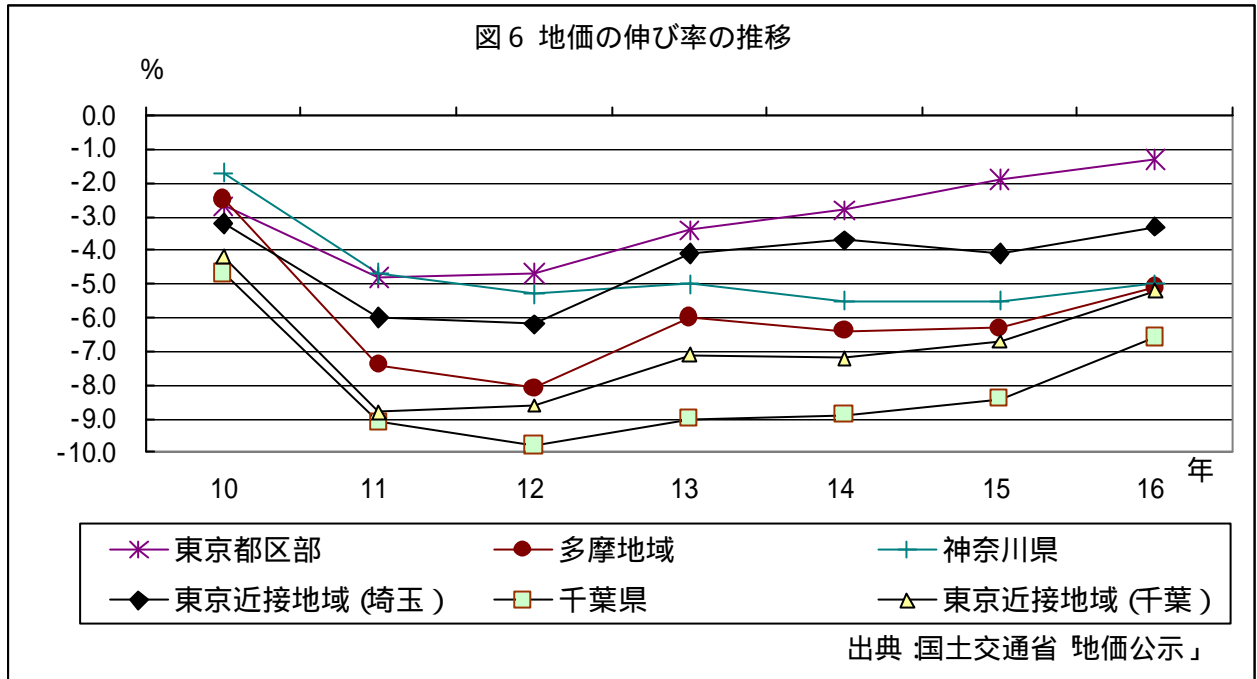
着工戸数の寄与度の大きい20km圏、30km圏でみると、20km圏では平成13年10月以降は若干価格が上昇しているが、均してみると横ばい又は僅かながら低下している。30km圏でみると、平成10年4月は4500万円台であるが、以後低下しており、平成13年4月には3859万円、平成14年4月には3933万円と4000万円以下に下がる時期も出てきている。こうした価格の低下が需要を喚起している可能性もあると考えられる。

4. 分譲一戸建用地供給の実態

3. でみたように都心周辺エリアでは、分譲一戸建は従前に比べ低価格で販売されるようになってきている。

この要因としては、まず、地価の下落による土地取得コストの低下が指摘されている。

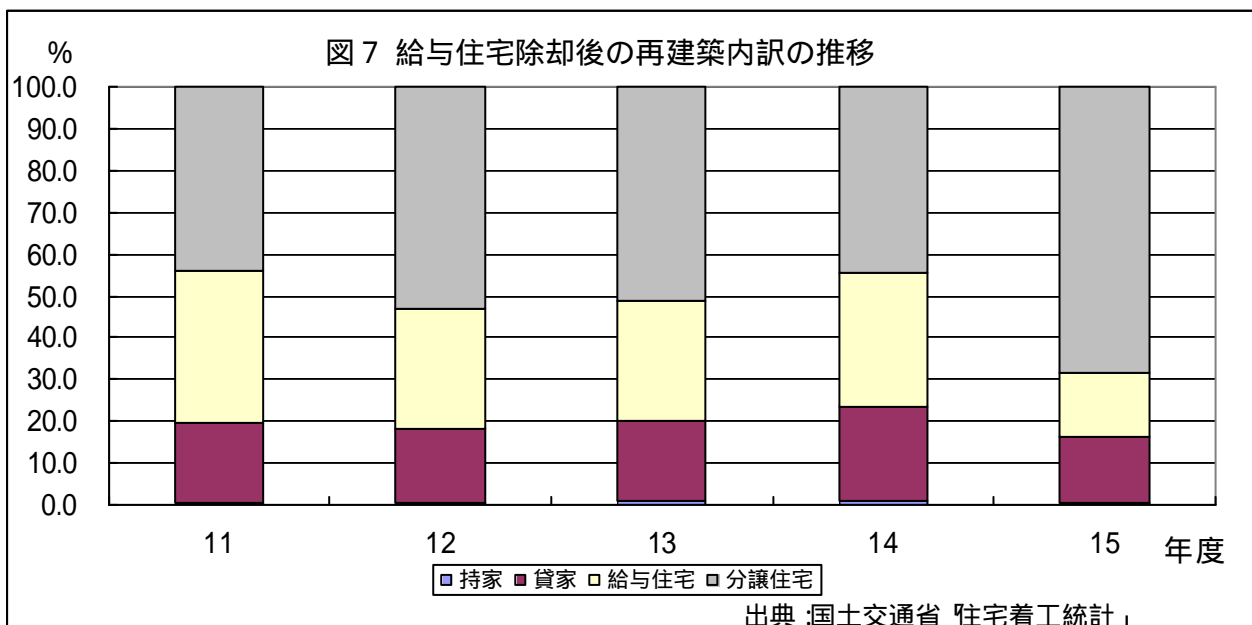
図6は都心及びその周辺の住宅地の地価の伸び率の推移を表したものである。伸び率の下落幅は都心を中心に縮小されつつあるが、地価の下落傾向は依然として続いている。



また、企業の経営合理化・効率化の一環として社宅・寮を放出するいわゆる「リストラ物件」の増加により、分譲一戸建に転用する土地の供給が増加しているとの指摘もある。

平成15年度の新設住宅着工のうち、同一敷地で住宅を除却して新しい住宅を建てた「再建築」状況をみると、給与住宅を除却実績2682戸中、半数近い1255戸の除却が首都圏において行われている。

給与住宅の除却後に分譲住宅が建てられる割合をみると、14年度の44.5%から15年度の68.3%と大きく上昇しており、分譲住宅に転用する傾向が大きくなっている。(図7)



5．購入者側の状況

次に分譲一戸建住宅を購入する需要側の動向をみってみる。

ある大手パワービルダー（注1）によれば、分譲一戸建の購入者の約4割が30歳代であり、20歳代購入者と併せると、約半数を越えるとしている。また、家族構成については3人～4人の層が半数近くを占めているとしている。

さらに、（社）住宅生産団体連合会が実施している「経営者の住宅景況感調査報告」（平成16年4月28日公表）（注2）によると、最近の傾向として「若年層の動きが良い」という指摘がなされている。

このような状況の背景としては20歳代後半から30歳代の人口自体の増加（潜在的需要者層の増大）、及び販売価格の低下による購入マインドの高まりが考えられる。

については、昭和47年から昭和49年生まれのいわゆる「団塊ジュニア世代」が20歳代から30歳代に移行する時期にあり、持家志向が高まる世代の人口構成が大きくなっている状況にあると考えられる。

また、については、3. でみたように都心近郊の物件でも4000万円以下で購入することが可能になったため、購入者の取得能力が上昇していることが考えられる。

（注1）パワービルダー

厳密な定義はないが、一般的に「一次取得者層をターゲットにした比較的小規模な分譲一戸建住宅を低価格で販売する不動産業者」のことを指すことが多い。

（注2）（社）住宅生産団体連合会が、年4回、法人会員17社（住宅メーカー）に対し、「経営者の住宅景況感調査」を実施。直近3ヶ月間の実績並びに向こう3ヶ月の見通し等についての調査。

6．まとめ

以上により、需要と供給の両面から分譲一戸建の最近の着工動向の背景について考察した。供給側では、地価の下落が進むとともに企業のリストラ物件の放出等により土地の供給が増加し、都心周辺を中心に分譲一戸建住宅を従来より低価格で販売できるようになった。

また、需要側では、団塊ジュニア世代が「持家適齢期」に移行しつつある中で、販売価格の低下により購入者取得が従来よりも購入しやすい状況となった。

こうした両面が相まってここ1年半ほどの継続した着工戸数増につながったものと考えられる。

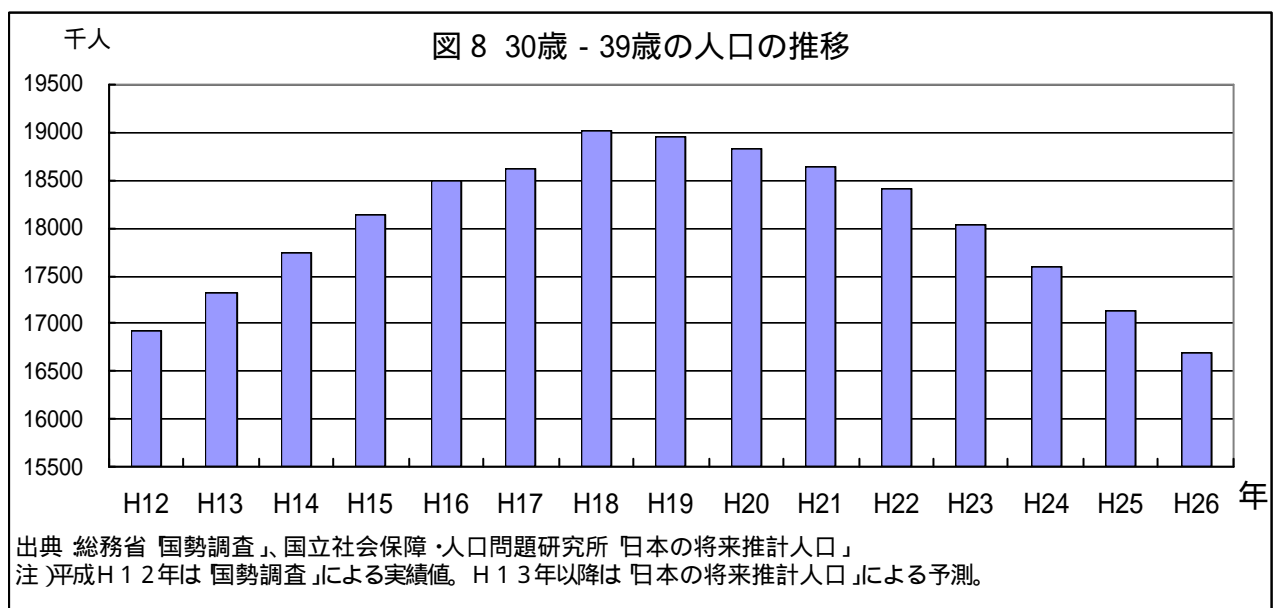
今後の着工動向は、これまでの着工増を支えてきた要因がどの程度継続していくかに左右される。

供給側からみれば、用地の大量供給については、あるパワービルダーが株価の上昇に伴って社宅用地の放出が減少してきていると指摘する等、都心近郊における用地供給はピークを過ぎたとの意見がある。

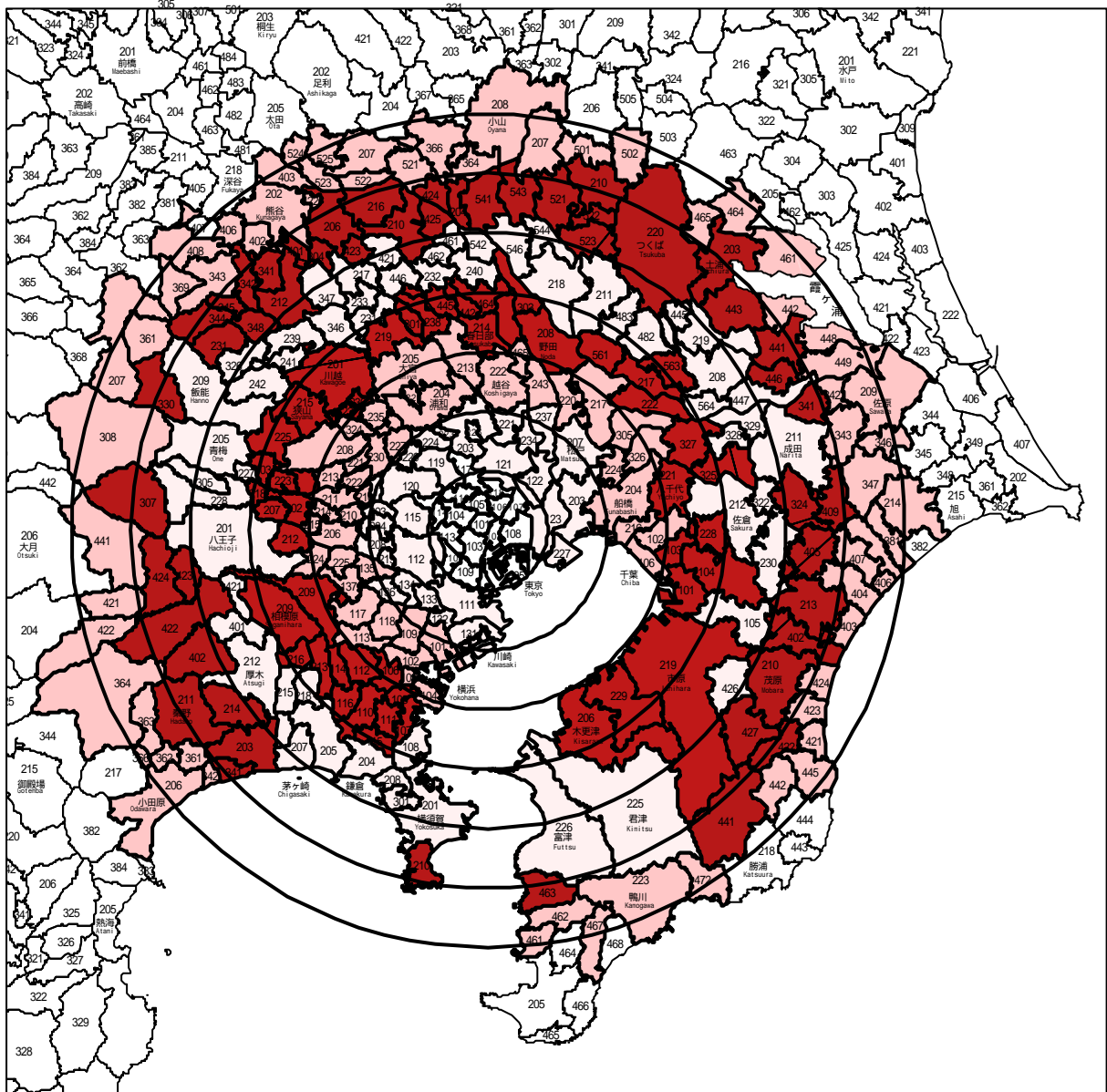
また、地価は全体的に低下傾向が続いているが、都心部を中心とする下げ止まり・反転上昇の動きは中長期的にみれば着工コストの上昇をもたらす。こうした動きの広がり具合によっては、販売価格に影響を与える可能性がある。

一方、需要側からみれば、団塊ジュニア世代の加齢等により30歳代人口は今後2年間程度は増加基調で推移すると予測されている(図8)。よって、分譲一戸建住宅に対する潜在需要は当分の間は底堅く推移し、取得コスト(販売価格、金利)や貸家賃貸料の動向等の関係の中で顕在化していくと考えられる。

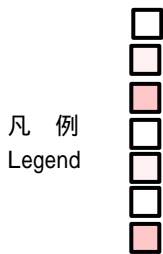
以上の点に留意しつつ、今後の着工動向を注視していきたい。



参考) 都心 70 km 圏内の地図



総務省「住宅・土地統計調査」平成10年



- 0 ~ 10km (注) 市区町村に付されている番号は平成10年10月1日現在の市区町村コードを示す。
- 10 ~ 20km
- 20 ~ 30km
- 30 ~ 40km
- 40 ~ 50km
- 50 ~ 60km
- 60 ~ 70km

0 ~ 10 km 圏 (10 km 圏) - 千代田区、中央区、港区、新宿区等
 10 ~ 20 km 圏 (20 km 圏) - 練馬区、足立区、調布市、三鷹市、川口市、松戸市、川崎区等

- 20 ~ 30 km圏 (30 km圏) - 府中市、国立市、浦和市、習志野市、鶴見区等
- 30 ~ 40 km圏 (40 km圏) - 立川市、町田市、旭区、川越市、春日部市、木更津市、取手市等
- 40 ~ 50 km圏 (50 km圏) - 八王子市、青梅市、横須賀市、坂戸市、成田市、牛久市等
- 50 ~ 60 km圏 (60 km圏) - 平塚市、三浦市、東松山市、土浦市等
- 60 ~ 70 km圏 (70 km圏) - 小田原市、熊谷市、秩父市、鴨川市、霞ヶ浦町等