

今月のトピックス

首都圏におけるマンション着工の動向について

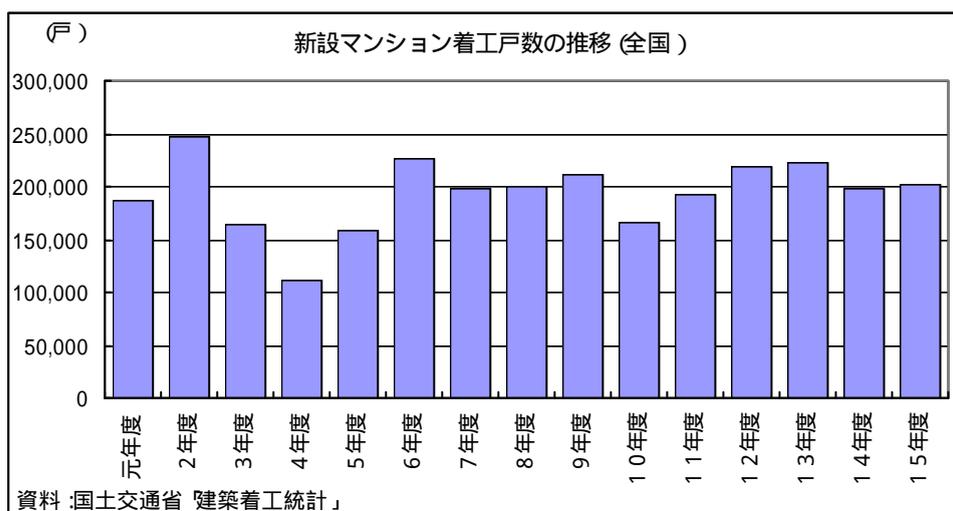
1 はじめに

全国の新設マンション着工の動向についてしてみると、バブル崩壊後の平成4年度に着工戸数が11万戸台と大きく落ち込んだ後は、平成10年度の16万戸台を除くと現在まで年間19～22万戸台で推移している。

また、ここ1年間の着工戸数の推移をみても、概ね増加基調で推移している。

今回のトピックスでは、近年、比較的好調に推移しているマンションの着工動向について、首都圏を中心に概観してみたい。

【図表1】



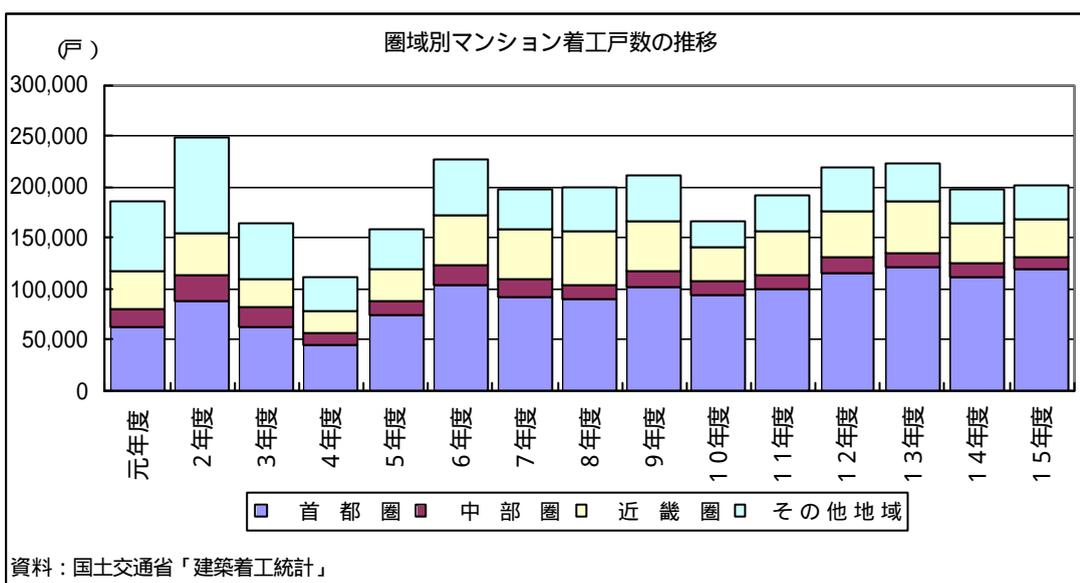
2 圏域別の動向について

まず、近年のマンションの着工動向を圏域別にみていくと、首都圏のシェアは元年度に33.3%であったものが、徐々にシェアが拡大し、15年度には59.4%ものシェアとなっている。一方、同じく元年度に37.3%のシェアがあったその他地域での着工については、15年度には16.5%までシェアが縮小している。

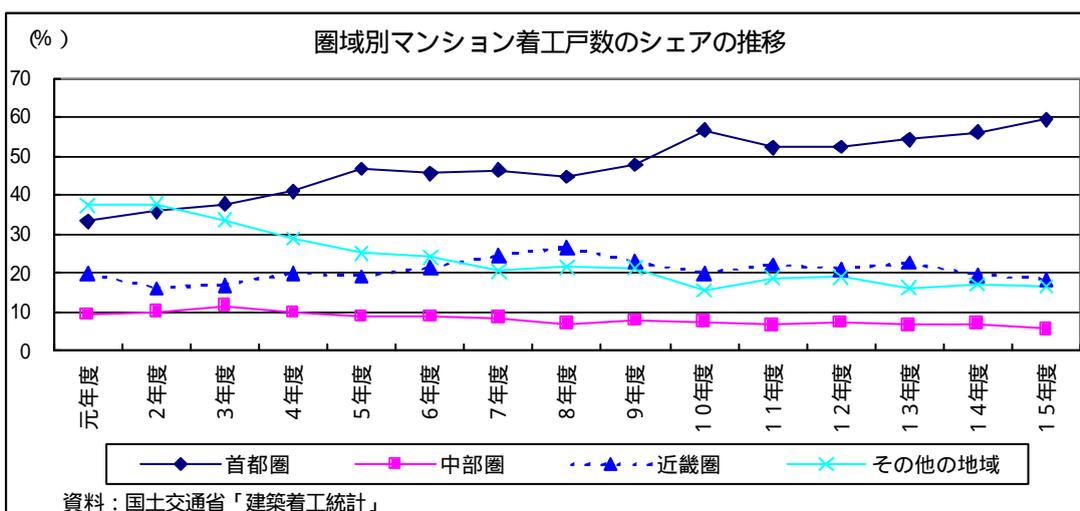
また、中部圏と近畿圏のシェアは首都圏やその他地域の動きに比べるとほぼ横ばいで推移している。このように、近年のマンション着工に関しては首都圏への一極集中傾向がみられるところである。

次に15年度の着工戸数は、14年度と比べ2.0%増加しているが、その内訳を圏域別にみると、首都圏が前年度比7.8%の増加となっている一方で、中部圏は18.9%の減少、近畿圏は4.1%の減少、その他の地域は1.7%の減少となっており、シェアの大きい首都圏の増加が他の地域の減少をカバーし、全体の着工増に大きく寄与している。

【図表2】



【図表3】



注) 本稿における「首都圏」とは、埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県を、「中部圏」とは、岐阜県、静岡県、愛知県及び三重県を、「近畿圏」とは、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいう。

3 首都圏のマンション着工動向について

(1) 首都圏マンション着工の推移

ここでは、全国のマンション着工総戸数の6割近いのシェアを占め、全体の動向に大きな影響を与える首都圏の着工動向についてみていきたい。

首都圏の15年度の着工動向をみると、前年度比7.8%の増加となった。東京都が同20.5%増加、埼玉県が同26.8%増加と大幅に増加した一方、千葉県が19.3%減少、神奈川県が17.9%の減少と大幅に着工戸数を減らしている。

【図表4】

首都圏におけるマンション着工の推移

(単位:戸・%)

区分 年月	首都圏		東京都		埼玉県		千葉県		神奈川県	
	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比
14年度	111,438	7.8	64,466	2.5	9,017	25.1	9,360	35.6	28,595	8.9
15年度	120,146	7.8	77,674	20.5	11,434	26.8	7,554	19.3	23,484	17.9
15年4月	9,533	51.6	4,767	78.0	1,397	114.6	670	35.9	2,699	9.4
5月	8,273	14.0	5,705	3.1	907	35.2	354	62.1	1,307	47.3
6月	9,034	0.9	6,266	44.6	768	25.6	308	72.3	1,692	35.9
7月	8,999	19.0	5,908	61.8	1,331	19.9	627	30.9	1,133	36.0
8月	9,366	24.9	6,718	15.4	1,022	43.1	246	85.6	1,380	34.3
9月	7,801	14.8	5,300	38.3	564	39.6	367	32.3	1,570	64.2
10月	12,712	6.6	7,425	16.1	1,009	104.7	1,543	21.5	2,735	109.4
11月	10,762	5.9	7,199	22.3	1,229	224.3	580	61.1	1,754	50.5
12月	13,110	58.3	9,717	72.5	993	56.6	483	48.1	1,917	76.7
16年1月	12,252	10.9	6,900	12.2	1,349	44.4	1,004	19.0	2,999	3.7
2月	9,570	8.7	5,789	0.2	337	55.8	566	1,564.7	2,878	29.3
3月	8,734	24.4	5,980	42.5	528	22.6	806	22.3	1,420	4.2
4月	8,810	7.6	4,256	10.7	1,108	20.7	1,097	63.7	2,349	13.0
5月	8,329	0.7	5,133	10.0	396	56.3	560	58.2	2,240	71.4
6月	9,230	2.2	6,000	4.2	732	4.7	1,016	229.9	1,482	12.4
16年4~6月	26,369	1.8	15,389	8.1	2,236	27.2	2,673	100.7	6,071	6.5

資料:国土交通省「建築着工統計」

16年度に入ってから、前年度の着工が高水準であった影響もあり、東京都や埼玉県については前年同月比で減少が続いているものの、千葉県での着工が大きく増加したこともあり、首都圏全体では、ほぼ前年度程度の着工水準となっている。

近年、特に東京都心部においては、企業が放出した寮や社宅、低未利用地といった企業用地が多くのマンション用地となっていた。さらに減損会計()の

導入により、資産価値が低下し収益性の低い土地を早期に処分しようとする傾向に拍車をかけていたものと考えられるが、このところの企業のリストラの進展や都心部の地価の下げ止まり傾向により、これら用地の放出が一段落し、都心の良質なマンション用地の取得が困難になってきていると言われている。

() 減損会計

企業が持っている土地や設備など固定資産の時価が帳簿上の価格を下回った時に、その差額を損失計上する会計手法。減損会計に対応するためには、低収益の固定資産（事業用資産等）を収益性のあるものに変えるか、将来とも資産価値の回復または収益性の確保が難しい場合には早期の処分が迫られると言われている。2006年3月期に強制適用となるが、2004年3月期から任意で前倒し適用が可能。

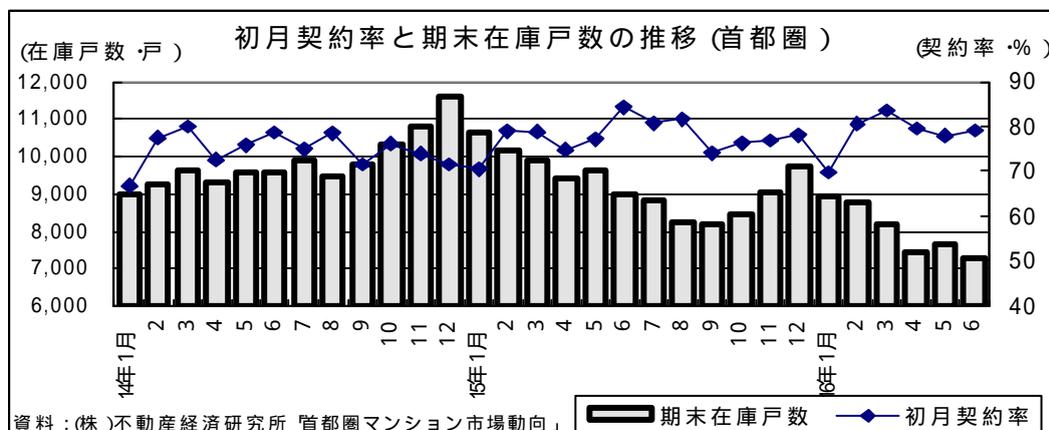
(2) 首都圏マンション着工の今後の動向について

15年度の首都圏の動向については、年度前半は大きく伸びた月もあったものの、通してみると前年度同期と比べ減少となった。一方、年度後半については全ての月で増加となっており、前年度後半と比べると、17.3%の大きな増加となっている。

ここでは、今後の動向をみるために初月契約率（新規に発売されたマンションのうち、当月内に成約となった物件の割合。一般的に70%が好不況の目安とされている。）と期末在庫戸数の状況を検討してみる。

初月契約率は16年に入り、1月は69.8%と比較的低い数値であったが、2月以降は80%前後と高い値で好調に推移しており、首都圏におけるマンション需要は堅調であることがうかがえる。

【図表5】

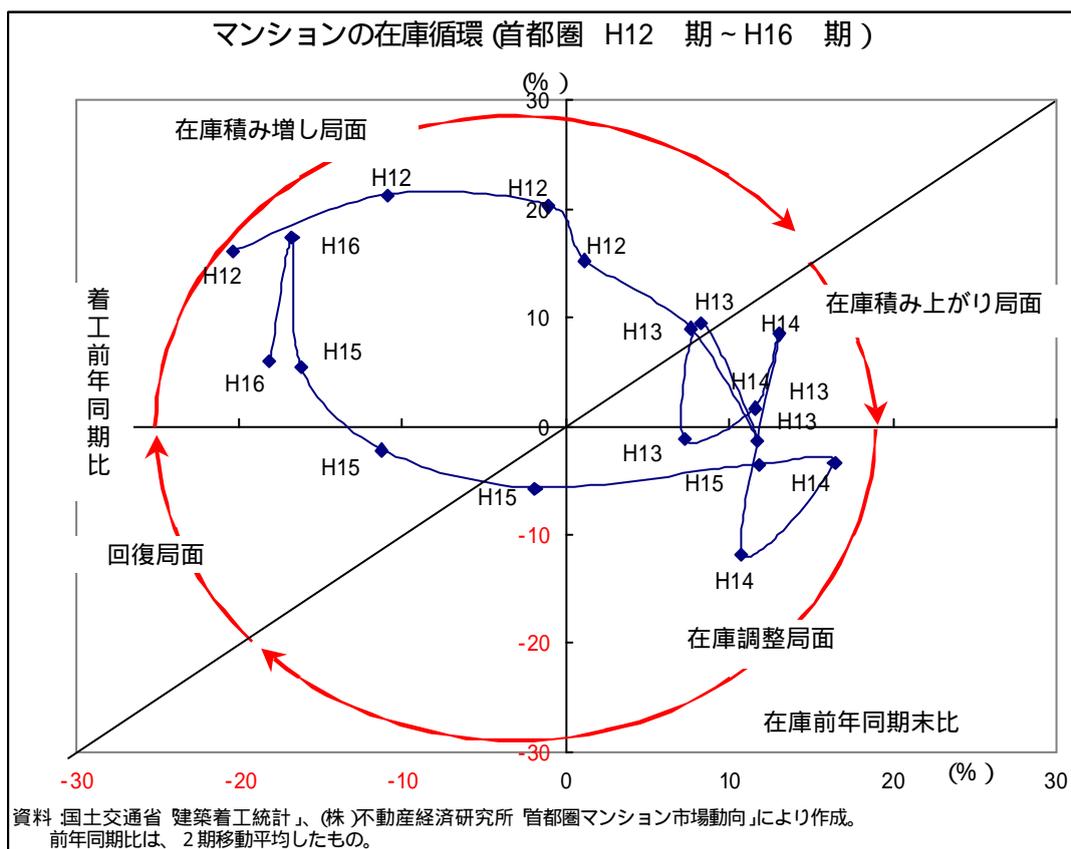


また、期末在庫戸数の推移をみてみると、14年12月末に11,611戸まで積み上がった在庫は、その後、一貫して減少し、15年9月末には8,214戸まで減少している。その後、一旦、9,728戸まで再び上昇する局面がみられたものの、16年6月末には、7,293戸となっており、在庫戸数は低水準で推移している。

さらに、マンションの在庫とマンション建設の動向を把握するため、在庫戸数を横軸とし、着工戸数を縦軸とする在庫循環図を描いてみた。

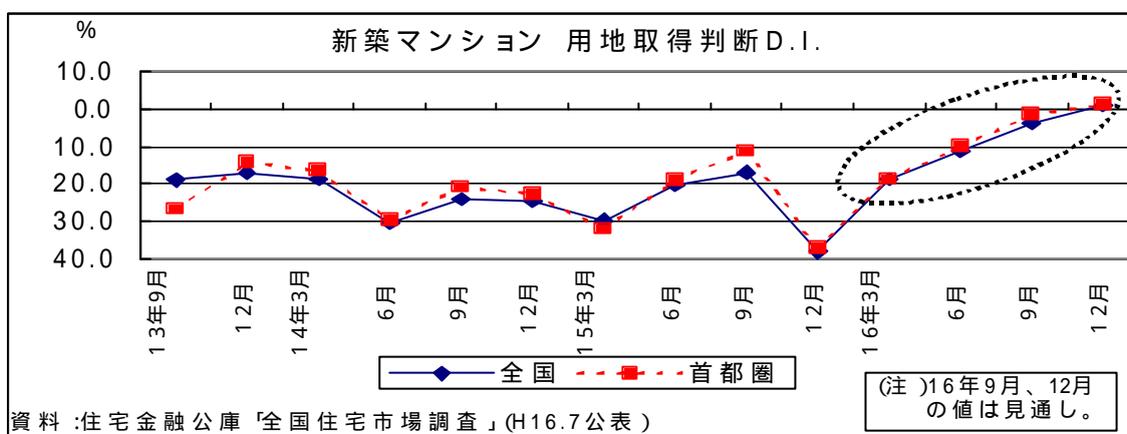
在庫循環図によると、首都圏のマンションの動向は、15年 期から 期にかけて、「在庫調整局面」から着工の「回復局面」に移行し、さらに15年 期から 期にかけて「在庫積み増し局面」に入り、着工戸数が増加に転じている。15年 期から16年 期までは、在庫が減少しつつ、マンション着工が比較的堅調であることを表している。

【図表6】



次に、「全国住宅市場調査結果」の新築マンション用地取得判断D.I.をみると、最近3ヶ月の実績では全国が11.0、首都圏が10.0と依然マイナスとなっているものの、そのマイナス幅は15年12月の調査時点から比べると急速に縮小している。さらに今後6ヶ月の見通しにおいては、前半3ヶ月(7~9月)が全国で3.7、首都圏で1.6、後半3ヶ月(10~12月)が全国で1.0、首都圏で1.1とさらに上向く見通しとなっている。

【図表7】



注) D.I.の算出方法

$$D.I. = (\text{選択肢 } A \text{ の回答割合}) - (\text{選択肢 } B \text{ の回答割合})$$

【選択肢】 増加(10%以上)、 増加(10%未満)、 変わらない、 減少(10%未満)、 減少(10%以上)

4 まとめ

以上のように、初月契約率や在庫循環図から推測すると、今後もしばらくは首都圏におけるマンション着工は堅調に推移すると考えられる。

しかしながら、住宅ローン金利の上昇や用地取得費の上げ止まり傾向等による戸当たり価格、m²単価の上昇といった住宅取得能力を低下させる要因も懸念されるところであり、首都圏のマンション着工の動向については、引き続き注視していきたい。