

## 首都圏における分譲マンション着工の動向について

### 1. はじめに

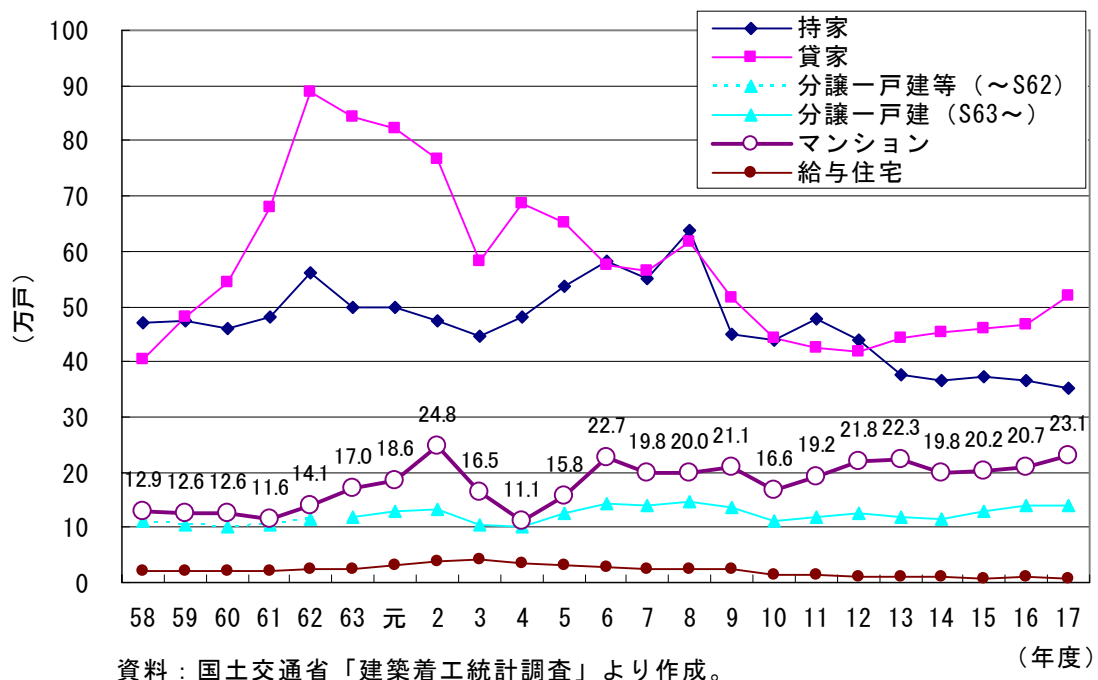
平成17年度の全国の新設住宅着工戸数は124.9万戸となり、3年連続の増加となった。中でも分譲マンション（以下単に「マンション」という。）は23.1万戸となり、過去最高を記録した平成2年度の24.8万戸以来の高い水準となった。また、圏域別に見ても、全ての圏域で増加し、特に首都圏では12.5万戸と過去最高を記録した。

そこで、今月号のトピックスにおいては、首都圏におけるマンション着工の動向について見てみることにする。

### 2. マンション着工戸数の動向

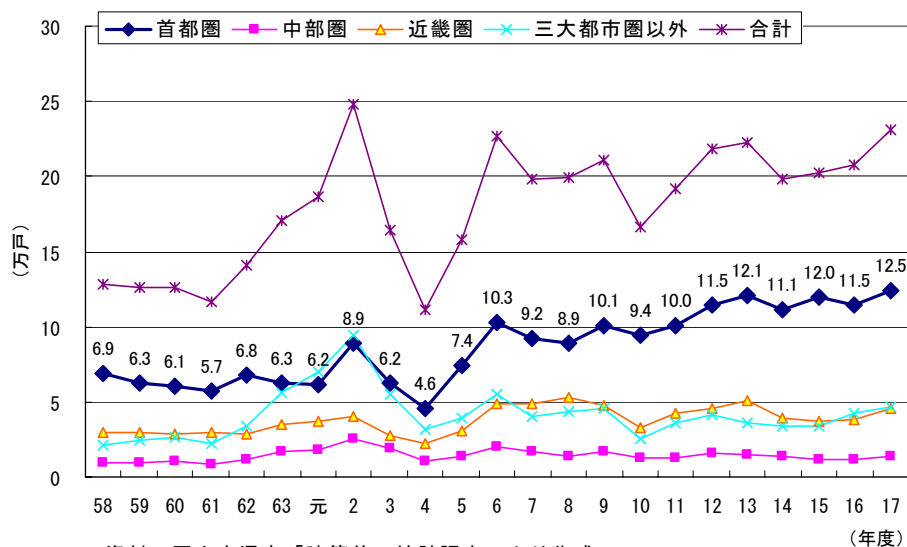
国土交通省「建築着工統計調査」により、全国のマンション着工の動向を見ると、バブル崩壊後の平成4年度に着工戸数が11万戸台と大きく落ち込んだ後は、10年度の16万戸台を除くと、6年度から現在まで年間19～22万戸台で推移して、17年度には23.1万戸となり、過去最高を記録した2年度の24.8万戸に次ぐ高い水準となった（図表1）。

【図表1】新設住宅着工戸数の推移（全国 利用関係別）



これを圏域別に見ると、17年度は全ての圏域で増加し、特にその着工の半数近くを占める首都圏（54.0%）では、12年度以降毎年11万戸を超える水準を維持しながら増加基調で推移し、17年度には12.5万戸と過去最高を記録するに至っている（図表2）。

【図表2】新設住宅着工戸数の推移（マンション 圏域別）

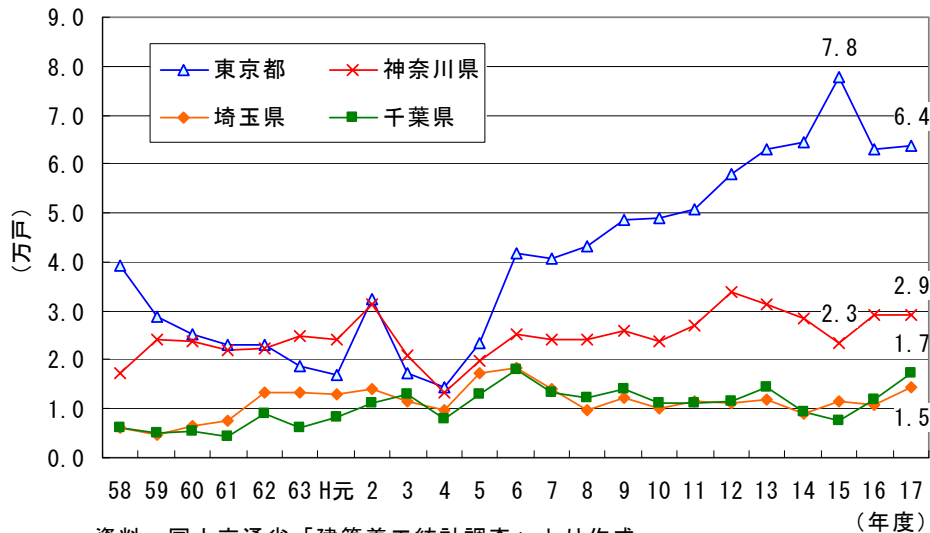


資料：国土交通省「建築着工統計調査」より作成。

さらに、首都圏について、都県別に見ると、首都圏の半数近くを占める東京都（平成17年度：51.0%）では、15年度に過去最高の7.8万戸を記録した後、引き続き6万戸台前半で推移している。埼玉県、千葉県では、8年度以降ほぼ横ばいに推移してきたが、17年度には大きく増加している。神奈川県では、15年度に2.3万戸と落ち込んだ以外はおおむね3万戸前後で推移している（図表3）。

このように、東京都の周辺地域を含めた首都圏全体で着工戸数が増加していることが分かる。

【図表3】新設住宅着工戸数の推移（首都圏マンション 都県別）

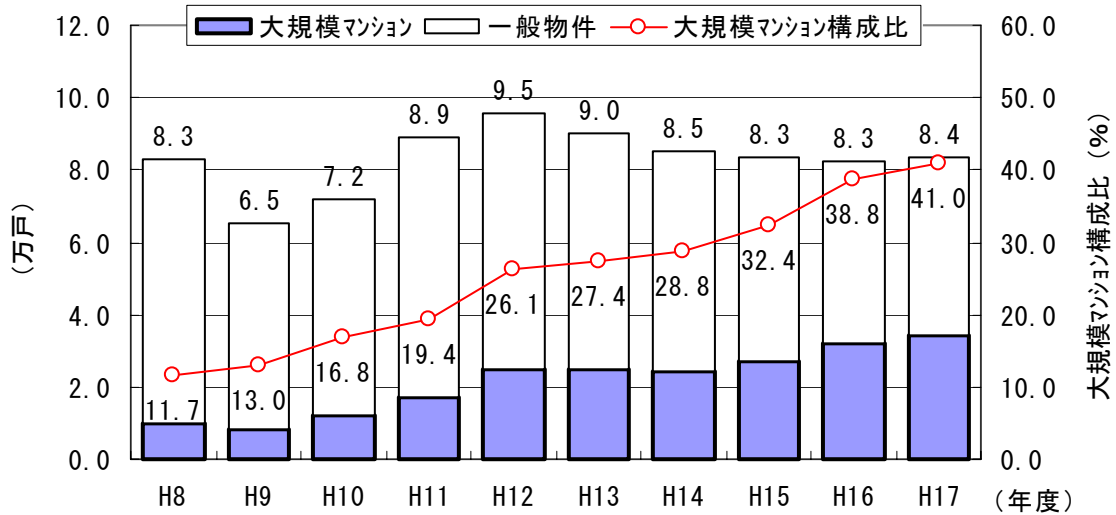


資料：国土交通省「建築着工統計調査」より作成。

### 3. 大規模マンションの新規発売戸数の動向

次に、(株)長谷工総合研究所の資料より、首都圏におけるマンションの新規発売戸数の動向を見ると、総戸数200戸以上の大規模マンションの販売が増加しており、平成17年度には首都圏におけるマンションの41%を占めるに至っている。(図表4)。

【図表4】首都圏規模別マンションの新規発売戸数の推移

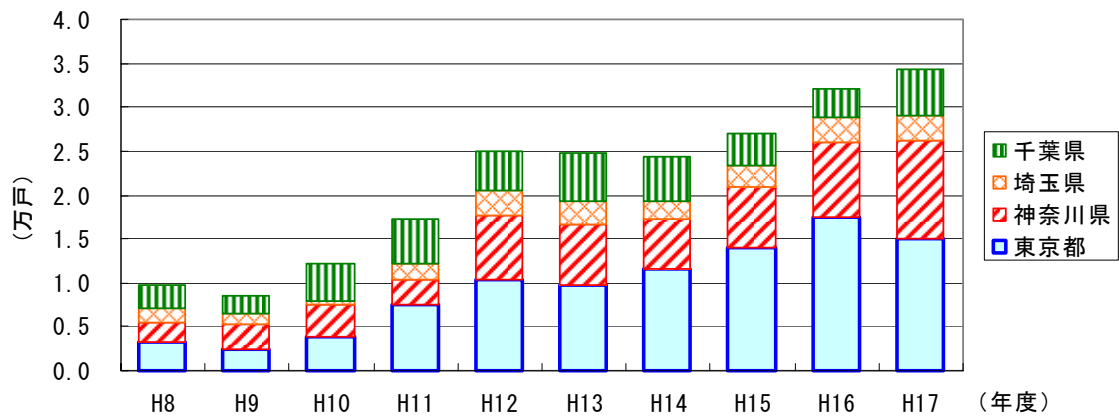


資料：(株)長谷工総合研究所「CRI」より作成。

注)大規模マンションは総戸数200戸以上

さらに、大規模マンションの新規発売戸数について、都県別シェアを見ると、11年度以降、東京都、次いで神奈川県が大きなシェアを占めている。また、16年度から17年度にかけては、東京都が減少する一方、神奈川県が大きくシェアを伸ばしたほか、千葉県も伸びている(図表5)。

【図表5】首都圏大規模マンションの都県別新規発売戸数の推移



資料：(株)長谷工総合研究所「CRI」より作成。

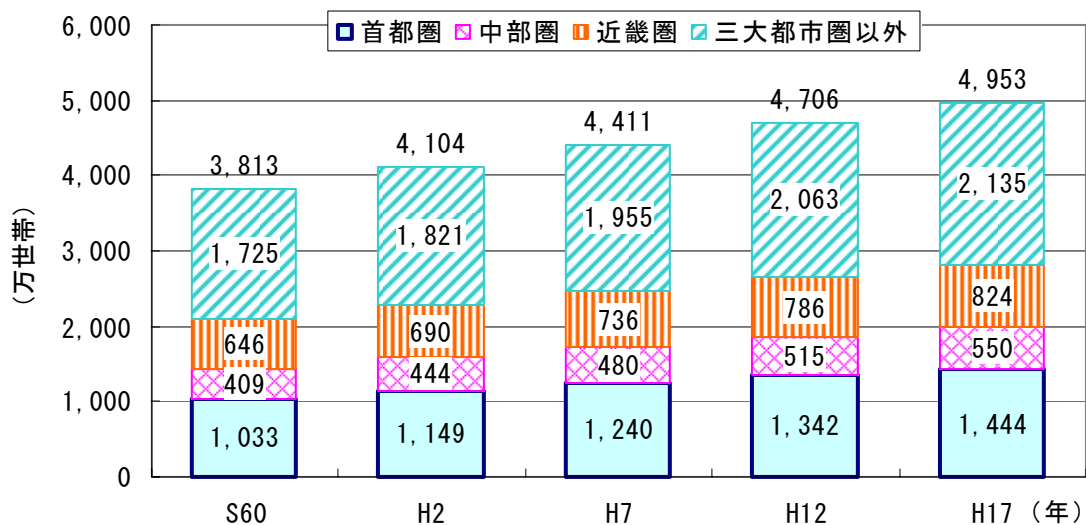
このように、マンション供給に占める大規模マンションの割合が増加し、その動向は東京都の周辺地域を含めた首都圏全体のマンションの動向に対して、大きな影響を与えるようになってきていると考えられる。

#### 4. マンション供給と世帯数・人口の動向

以上見てきたようなマンション供給の動向の背景に目を転じ、住宅の需要動向と関連性の深い世帯数や人口の変化を見てみよう。

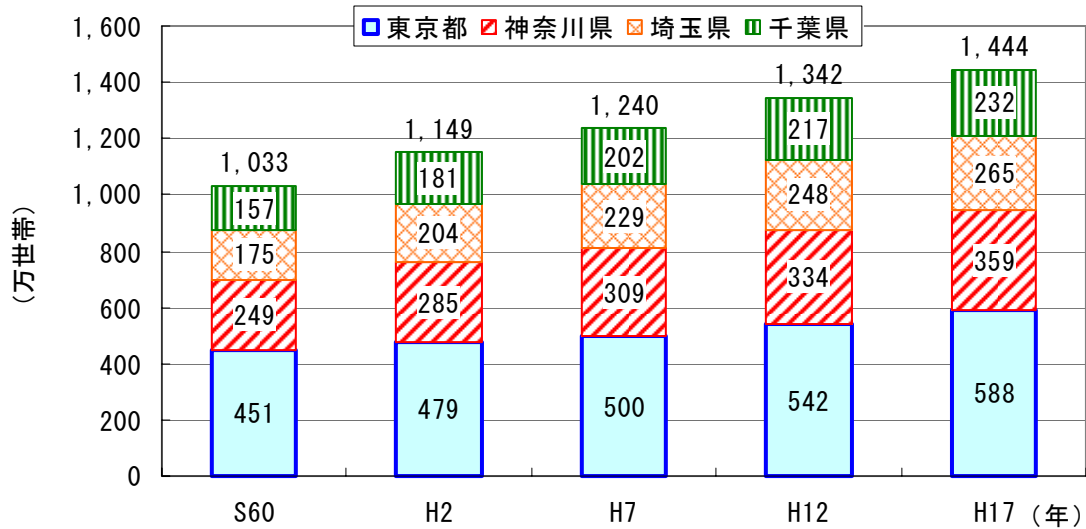
まず、首都圏の世帯数の変化を見てみると、昭和60年から平成17年にかけて、全国、全ての圏域で増加しているが、その中で、首都圏の増加率が最も高くなっている（全国 1.30 倍、首都圏 1.40 倍）（図表6）。また、首都圏について都県別の内訳を見ると、全ての都県で増加しているが、60年以降7年までは、他の3県と比べて東京都の増加率が最も低く（東京都 1.11 倍、3県 1.27 倍）、それ以降は東京都が最も高くなっている（東京都 1.18 倍、3県 1.16 倍）（図表7）。

【図表6】圏域別の世帯数の推移



資料：総務省「国勢調査」より作成。

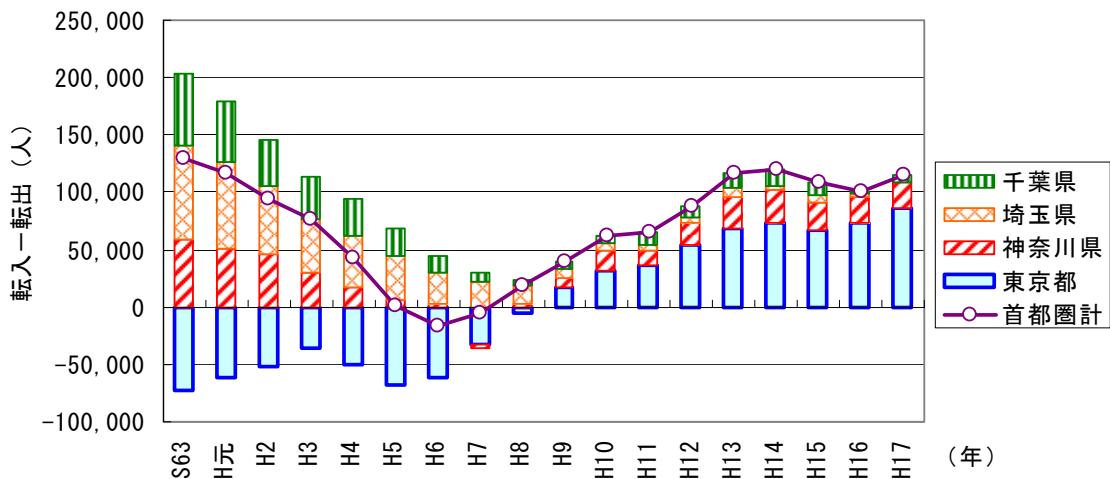
【図表7】首都圏の世帯数の推移



資料：総務省「国勢調査」より作成。

また、首都圏の人口移動の推移について見てみると、人口の転入超過（社会増加）は、63年以降減少し、6年、7年にはわずかながら転出超過となったが、8年以降再び転入超過となっている。これを都県別に見ると、それまで転出超過となっていた東京都の転入超過が著しくなっていることが分かる（図表8）。

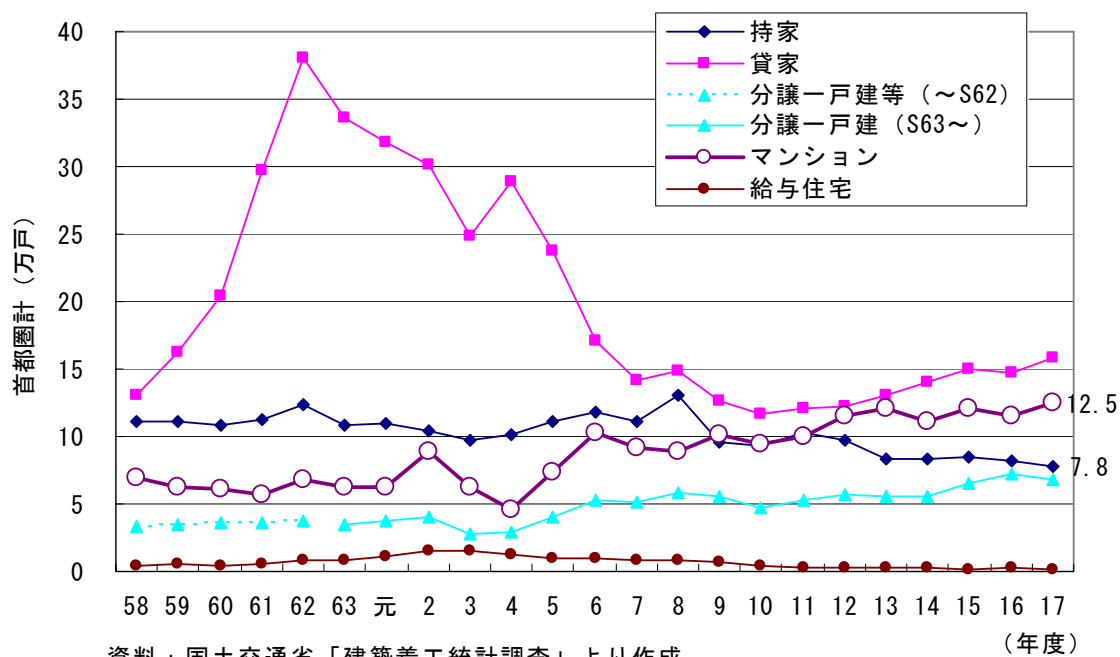
【図表8】首都圏の人口移動の推移



資料：総務省「住民基本台帳人口移動報告」より作成。

首都圏のマンションの着工戸数は、近年増加基調で推移し、東京都でも人口の社会増加が始まる9年度頃から、持家を上回り、17年度には持家7.8万戸に対してマンション12.5万戸と、差が広がる傾向にある（図表9）。今日、マンションは人々の重要な居住形態として定着しており、その着工動向も、こうした世帯数、人口の変化に敏感に反応した動きを示しているものと考えられる。

【図表9】新設住宅着工戸数の推移（首都圏 利用関係別）



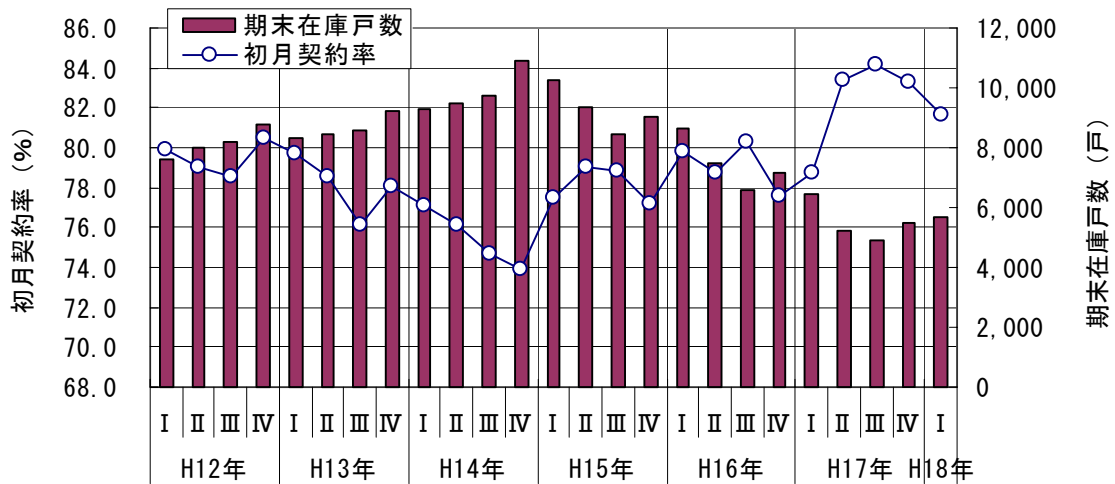
## 5. 今後の見通し

首都圏のマンション着工について、今後の見通しを探るために、(株)不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」の初月契約率と期末在庫戸数の状況を見てみる（図表10）。

初月契約率は、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のことで、一般的に70%が好不況の目安とされているが、平成12年から現在まで70%を超えており、好調が続いている。特に、17年第2四半期から4期連続で80%を超え、17年度計は9年ぶりに80%を超える契約率となっている。

期末在庫戸数については、14年まで積み上がった在庫が、その後一貫して減少し、足下では6,000戸を下回る低水準となっており、マンション市況は底堅く推移している。

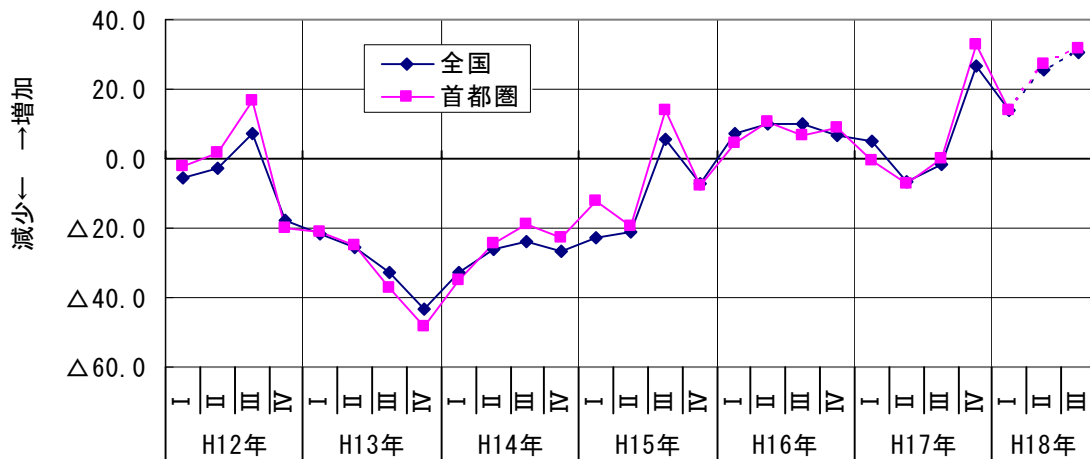
【図表 10】首都圏マンションの初月契約率と期末在庫戸数の推移



資料：(株)不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」より作成。

次に、住宅金融公庫「全国住宅市場調査」の新築マンション成約判断DI<sup>ii</sup>を見ると、全国、首都圏ともによく似た動きであり、上記の初月契約率とも類似した動きとなっている。最近では17年第2四半期を底に上昇しており、18年度前半も改善する見通しとなっている(図表11)。

【図表 11】新築マンション成約判断DI



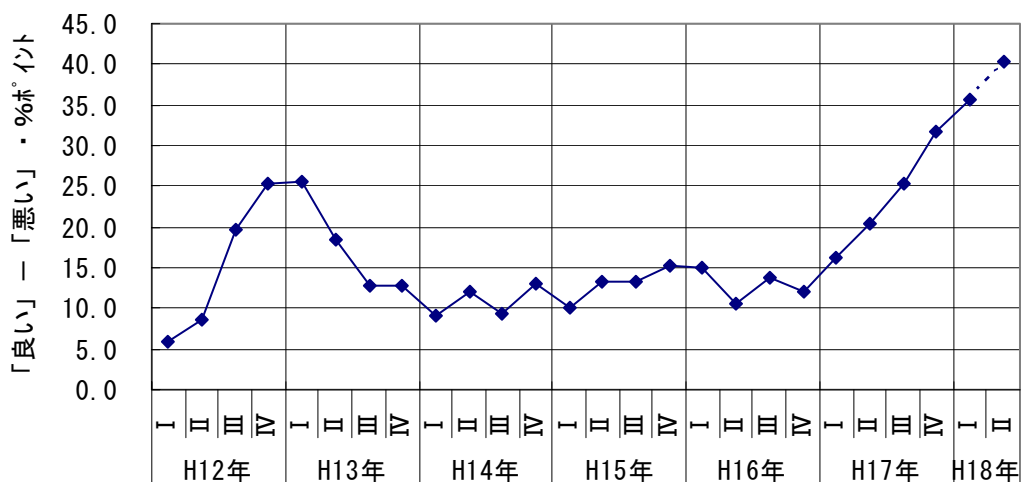
資料：住宅金融公庫「全国住宅市場調査」より作成。

注1) 調査対象：住宅建築請負、マンション・デベロッパー、不動産仲介を営む企業

注2) 点線は見通し

同様に、日銀短観により不動産業（大企業）の業況判断 DI<sup>iii</sup>について見てみると、13年に入って下降しているものの、その後堅調に推移し、17年から改善傾向にある（図表12）。

【図表12】不動産業の業況判断 DI（大企業・3期移動平均）



資料：日本銀行「企業短期経済観測調査」より作成。

注）点線は3ヶ月先までの予測値

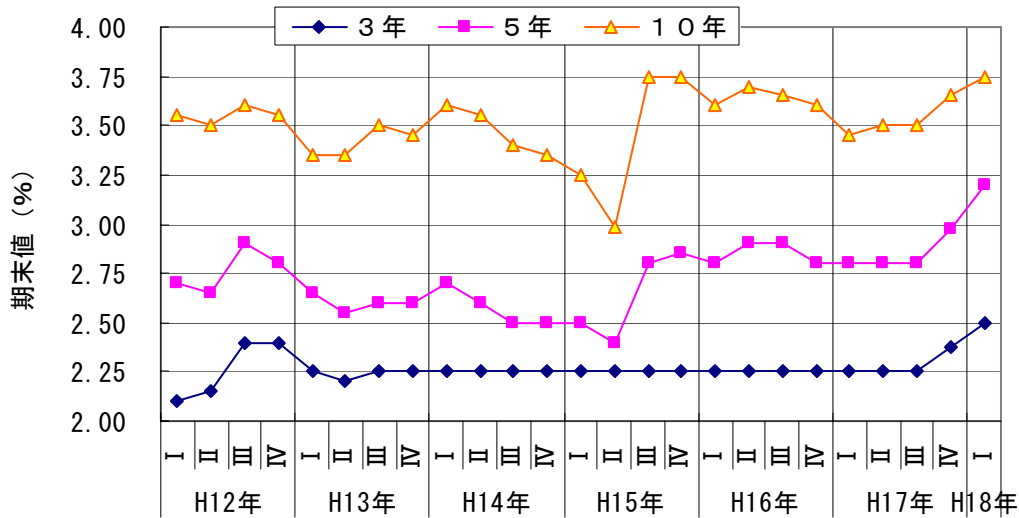
このようにマンションを取り巻く業況が好調な中で、首都圏では8年以降、依然として人口の社会増加が継続し、今後、団塊ジュニア世代<sup>iv</sup>が30歳代前半から中盤に差し掛かり、住宅購入の主力購買層となってくることなどを考え合わせると、首都圏のマンション着工は、今後も堅調に推移すると予想される。

ただし、供給面について東京都に着目すれば、これまで都心部で企業が放出した低未利用地や工場、社宅・寮といった企業用地が多くのマンション用地として活用されてきたが、これら用地の放出が一段落し、都心のマンション用地の取得は困難になってきていると言われている。また、今年3月公表の地価公示によると、都区部の住宅地価がほぼ全ての地域で上昇又は横ばいとなっており、今後の地価動向がマンション供給に少なからず影響を与えることも考えられる。

また、需要動向に関連する指標として住宅ローン金利に着目すると、日銀の量的緩和の解除観測を契機に金利の上昇が始まり、今年3月の解除後はゼロ金利政策の解除をにらんだ動きが出始めていることから、今後の長期金利動向が及ぼす影響には注意が必要である（図表13）。



【図表 1 3】都銀住宅ローン金利の推移（固定金利期間選択型）



資料：住宅金融公庫「住宅金融月報」より作成。

## 6. まとめ

平成2年度に24.8万戸と過去最高を記録した全国のマンション着工戸数は、17年度は23.1万戸とこれに次ぐ高い水準となった。中でも首都圏の着工戸数は12.5万戸と過去最高を記録した。

都県別に見ると、東京都では15年度の最高値に比べて減少しているものの高水準で推移している上、埼玉県、千葉県が増加し、首都圏全体の着工戸数の増加に大きく寄与している。また、首都圏のマンション供給の動向には、大規模マンション（200戸以上）の動向が大きく影響を与えているものと考えられる。

こうしたマンション供給の背景には、全国を上回る首都圏の世帯数の増加、特に9年以降顕著となる東京都における人口の社会増加と世帯数の増加があり、マンションがその受け皿となる居住形態として重要な役割を果たしていることが伺われる。

今後の見通しとしては、世帯数、人口の増加、団塊ジュニア層を中心とする主力購買層の拡大等が予想される中で、17年度以降もマンションの初月契約率が高水準を維持し、在庫戸数も低水準となっているなど、市況は底堅く推移し、新築マンション成約判断DIや不動産業（大企業）の業況判断DIの見通しも好調である。

このように、需要と供給のいずれから見ても、首都圏のマンション着工は、今後も堅調に推移することが予想される。ただし、東京都心部における用地取得の困難化、今後の地価動向、需要側の購入意向を左右する金利の先高感など抑制的な要因も存在すると考えられることから、今後の動きを注視していくこととしたい。

- 
- i 首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県  
中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県  
近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県  
その他の地域：三大都市圏以外
- ii 新築マンション成約判断 DI  
DI = (選択肢①、選択肢②の回答割合) - (選択肢④、選択肢⑤の回答割合)  
【選択肢】①増加(10%以上)、②増加(10%未満)、③変わらない、④減少(10%未満)  
⑤減少(10%以上)
- iii 日銀短観の業況判断 DI  
DI(%ポイント) = 「第1選択肢の回答社数構成比(%)」 - 「第3選択肢の回答社数構成比(%)」  
【選択肢】回答企業の収益を中心とした、業況についての全般的な判断。  
「1. 良い」、「2. さほど良くない」、「3. 悪い」
- iv 団塊ジュニア：昭和46～49年生まれ(平成18年で32～35歳)