

# 不動産マーケットリサーチレポート

不動産マーケットリサーチレポートでは注目されているトピックスを中心に、毎月不動産マーケットの様子を分析していきます。

## TOPICS

### 『進む、都心集中型のマンション供給とそれを支える都心ニーズ』

昨年、好況だった首都圏※マンション市場ですが、契約率は堅調さを維持しているにもかかわらず今年に入って供給戸数に減速感が見られるようになりました。本号では、今年4月以降の市場を整理し、過去の価格上昇期の供給動向を振り返りながら、今後の供給や販売価格について考えます。

※本レポートで、首都圏とは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を指します。

## 2014年4月以降の首都圏マンション市場～需要は堅調、供給は減速～

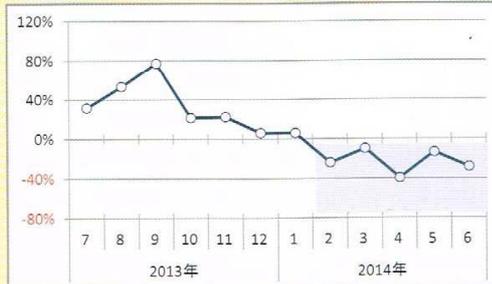
消費税率が8%へ引き上げられた2014年4月、図表1の通り、首都圏のマンション供給戸数は対前年同月比39.6%減を記録した。この減少率は2009年3月以来、約5年振りの大きさで、昨年から好調を維持してきたマンション市場に停滞感を生んだ。供給戸数は今年の2月から対前年同月比減が続いているが、契約率は昨年2月以降17か月間連続で好不調の分かれ目となる70%を上回っている。現在は、需要が堅調さを維持しているにもかかわらず、供給が減速している状態だ。

現在の供給減は消費税引き上げに伴う影響なのだろうか。前回の消費税率引き上げ時(1997年4月)は、契約率が対前年同月比12.2ポイント減少し、契約率の落ち込みが大きかった。しかし、今年4月の契約率は3.5ポイントの減少に留まっている。今回の増税では、「住宅ローン減税の拡充」等の対策が功を奏して、契約率が安定的に推移していることから、供給量に与える消費増税の影響は限定的であると考えられる。

では、何が原因で供給が減速しているのか。前回増税時と大きく異なる点、それは販売価格の動向である。前回増税時は資産デフレ下にあったが、現在は不動産価格が上昇基調にある。2014年以降は、昨今上昇している土地価格や建築費の影響を受けた物件が徐々に分譲されている状態であり、当社がマンションデベロッパーを対象に実施したアンケート調査(以下、当社調査)では、販売価格は1年前と比べて約10%上昇し、1年後もさらに約10%上昇すると予想されている(図表2)。

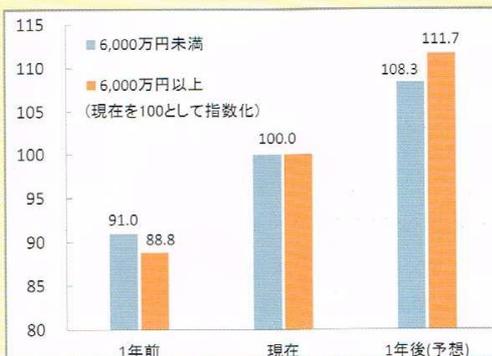
昨年からの販売状況は好調さを維持しているため、ある程度の販売価格上昇は許容されるかもしれないが、消費者の購入可能な価格にも限度はある。価格の限度を超えてしまうと売れ行きが悪化に繋がるため、デベロッパーにとっては、販売時期、売出戸数や価格設定が難し

(図表1) 首都圏のマンション供給戸数 対前年同月比の推移



(出所)株不動産経済研究所のデータに基づき  
三菱UFJ信託銀行が作成

(図表2) 首都圏マンションの販売価格推移(価格帯別)



(図表2、6～8:出所)三菱UFJ信託銀行 デベロッパー調査※  
※「デベロッパー調査」…2007年11月より実施。今回(2014年6月実施)が第14回目の調査。調査方法は、大手マンションデベロッパー約20社のマンション用地仕入担当者へのヒアリングによる。

い局面となっている。当社調査の中で、建築費上昇の対応策として「供給を絞る」、「着工を止める」を挙げる回答が見られることから、現在の難しい局面の一端を垣間見ることができる。現在の首都圏マンション市場は、供給ランキング上位4社で首都圏供給戸数の約36%をカバーしており、寡占市場に近い。そのため、無理な価格競争に陥る必要はなく、相互の販売戦略を様子見し、販売を先送りしていることが供給減少に繋がっていると考えられる。

また、今年中に決定される予定の消費税10%への引き上げも供給を先送りする要因となり得る。2015年10月の引き上げに伴い、今回ほどではないと予想するが再び駆け込み需要が発生する可能性が高く、経過措置を意識して供給のピークを年末から来年3月あたりに持ってくる考えられる。

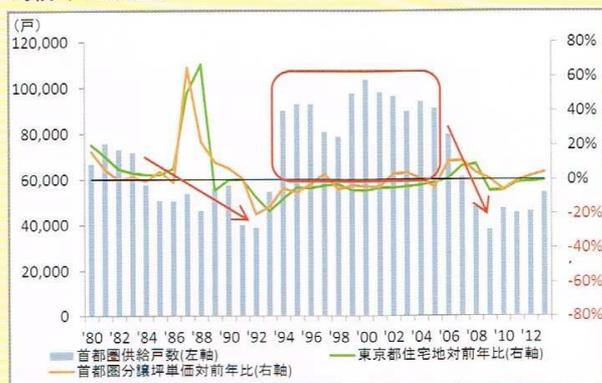
### 価格上昇局面と供給戸数、供給エリアの関係性

販売価格の上昇と併せて、供給が減速していることを述べたが、過去、同様に価格上昇期であったバブル期(1980年代後半)やミニバブル期(2006年頃)の供給戸数や供給エリアはどのような動きをしていたのだろうか。

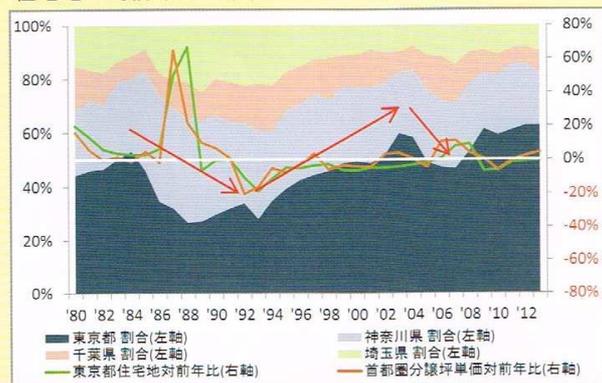
供給戸数は、バブル期、ミニバブル期ともに減少傾向にあった(図表3)。バブル期では好景気を受け、地価や販売価格が急上昇し、都心部中心に供給が抑制されたことで、供給戸数が減少傾向となった。その後、バブル経済が崩壊して地価等が下落すると一気に供給が加速し、1994年から2005年にかけて年平均9万戸を超える供給が続いたが、ミニバブル期を迎えると、価格上昇と同時に再び供給戸数は減少傾向となった。

供給エリアは、バブル期、ミニバブル期ともに都心の供給割合が減少した(図表4)。バブル期は都心部の地価等が上昇したことにより、一次取得者向けのマンションが次第に郊外へと展開されたが、バブル崩壊後、地価等が下落し、都心物件が一次取得者の手の届く範囲になると、供給エリアは都心へと戻っていった。ミニバブル期には、ピークに達していた都心の供給割合は一度落ち着きを見せたが、リーマンショック以降、再びその割合は増加し、2013年の東京都の割合は約63%と1980年以降最高値に達している。このように、過去2回の価格上昇期では、どちらも供給戸数は減少傾向、供給エリアは郊外にシフトという動きが見られた訳であるが、再び価格上昇期にある今、これらはどのような動きをすると予想されるだろうか。

(図表3) 首都圏の供給戸数、分譲坪単価及び東京都の住宅地の対前年比の推移



(図表4) 首都圏の供給戸数都県別割合、分譲坪単価及び東京都の住宅地の対前年比の推移



(図表3、4: 出所) 供給戸数、分譲坪単価は㈱東京カンテイのデータ、東京都の住宅地は国土交通省「地価公示」に基づき三菱UFJ信託銀行が作成

## 今後の供給動向～進む、都心集中型のマンション供給～

### 供給戸数は当面減少

まず、今後の供給動向を掴むために、潜在的な供給可能量を表す首都圏の新設マンション着工戸数の推移を追ってみたい。首都圏の新設マンション着工戸数合計は、2013年が68,047戸(前年比-3.5%)、2014年が5月迄の戸数(23,933戸)の年換算で57,439戸(前年比-15.6%)と減少傾向にある。直近の動きでは、2014年2月から対前年同月比の減少幅が拡大し、5月は-56.2%を記録していることから(図表5)、当面供給は減少傾向で推移しそうだ。

当社調査においても、今年度及び来年度の供給量は縮小傾向で、今年度は昨年度と比べ約4.8%の減少、来年度は今年度と比べ約5.7%減少するという回答結果だった。地価等の上昇局面では供給戸数は減少傾向になるという過去のトレンドは今回も当てはまっているようだ。

(図表5)  
首都圏の新設マンション着工戸数及び  
対前年同月比推移



(出所)国土交通省「新設住宅着工統計」に基づき  
三菱UFJ信託銀行が作成

### デベロッパーの仕入意欲は都心中心に旺盛

減少傾向の供給戸数と対照的に、着工戸数よりもさらに将来的な供給を表すデベロッパーの今後のマンション用地仕入量は、昨年度と比べて今年度、来年度と拡大していくという回答結果となった(図表6)。特に昨年度から今年度は20.7%増と大きく伸びる予定のようだ。今後の仕入れ分をどのタイミングで供給するかは定かではないが、地価や建築費が上昇局面という逆風の中でデベロッパーの仕入意欲は旺盛である。

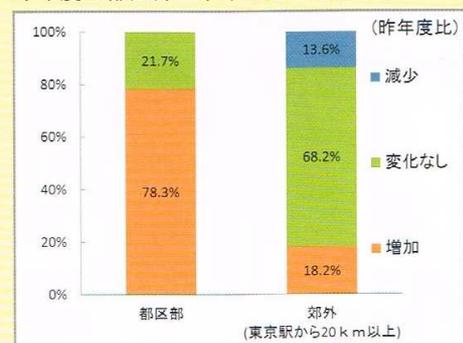
このように仕入を増やす理由としては、現状の在庫僅少が背景にあるものと考え。不動産経済研究所のデータによると、在庫数が低水準であった2005年でも約4,600戸の在庫があったのに対し、今年2月以降は4,000戸を切っている状態で、明らかな品不足となっており、今後の事業用地を確保しておきたいというデベロッパーの意図が見受けられる。また、今年度から来年度の仕入量の伸びが約3.6%と抑えられているが、これは地価の上昇が今後も継続し、建築費の上昇傾向もオリンピック頃まで継続することを見込み、事業費が高騰し過ぎる前に、将来のマンション用地を早めに多く獲得しておきたいというデベロッパーの心理であると考え。

また、供給エリアについては、過去2回の地価や販売価格の上昇時には郊外へと移ってきたのだが、当社調査によれば、今年度の仕入は都区部を重点的に行うようだ(図表7)。これは過去2回の価格上昇期とは異なる動きである。デベロッパーが都区部の仕入を増やす理由は何なのだろうか。

(図表6)仕入戸数の推移



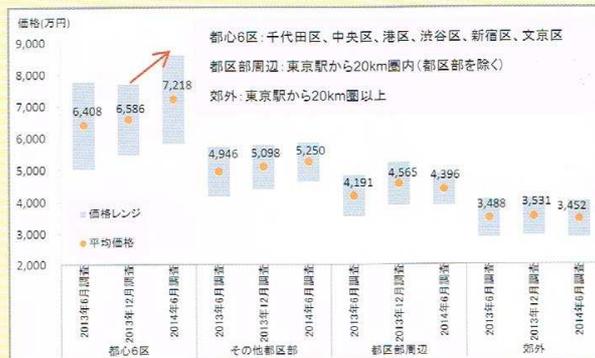
(図表7)  
今年度の都区部と郊外の仕入増減予定



## 都区部の仕入れを増やす理由～上昇余地が残されている販売価格～

地価等が上昇局面であるにも関わらず、過去と異なりデベロッパーが都心エリアに事業意欲を示している理由は、都心エリアの販売価格に上昇余地が残されているからであろう。図表8は、売れ行きが好調な物件の価格レンジを示したグラフである。このグラフを見ると、都心6区とその他都区部では前回調査と比べて平均価格が上昇し、特に都心6区の価格レンジは上限値が大きく上昇していることがわかる。また1年後以降の販売価格は、高価格物件の方が上昇余地があるという回答結果もあり、都心で高額な物件ほど販売価格の伸びに期待ができるようだ。ここまで都心物件を支えている需要としては何が考えられるだろうか。

(図表8) エリア別売れ行き好調価格レンジの推移



まず、「住宅ローン減税の拡充」による効果が考えられる。住宅ローン減税の効果は、年収や借入残高によって異なり、一般的には年収や借入残高が多いほど恩恵を受けることになる。消費税増税後に購入する方が得するケースもあり、敢えて増税を待っていた高年収層の需要が顕在化してきている。次に、来年1月以降の相続税課税強化に対する節税対策が考えられる。タワーマンションは相続税評価額が時価の約2割になるケースもあり、節税対策の一環として人気が高い。また、円安に振れた2012年末頃から中国、シンガポール、台湾といった海外富裕層からの需要も厚い。本国の不動産と比べて東京の不動産を割安に感じており、物件を見ずに購入を決めることも珍しくないようだ。

### 都心物件への需給シフトは今後も続くのか

郊外物件は物件総額に占める建物価額の割合が高いために消費税や建築費上昇の影響を受けやすく、販売価格の上昇が見込みにくい中では、高値での用地取得は事業採算性の悪化に直結する。その結果、郊外エリアでは、マンションデベロッパーは強気な価格での用地取得に踏み切れず、戸建分譲業者や他用途の買主に負けてしまうことになりかねない。

また、郊外エリアに対する需要という点で考えてみると、今までの郊外物件は販売価格の高い都心エリアを避ける一次取得者の需要に支えられてきた。しかし、厚い購入層であった団塊ジュニアによる消費も2000年以降のマンション大量供給時代でほぼ一巡したため、今後は郊外物件を支えるだけの実需が過去ほどは無い。むしろ現在は、近年増加している世帯年収の高い共働き世帯や資産に余裕のある高齢者世帯が利便性の高い都心物件を好んでいる状況だ。仮に、都心物件の販売価格が上昇し続けたとしても、郊外物件への需要が過去ほど増えることはなく、都心への需給シフトは今後も進んでいくであろう。

三菱UFJ信託銀行 不動産コンサルティング部

この資料は信頼できるとされる資料に基づき、十分な注意を払って作成していますが、内容の完全性・正確性・妥当性等を保証するものではありません。また、この資料は情報の提供を目的として作成されたもので、いかなる金融商品等に関する取引の勧誘・助言等を意図するものではありません。この資料に掲載された情報の無断転載等を禁じます。