

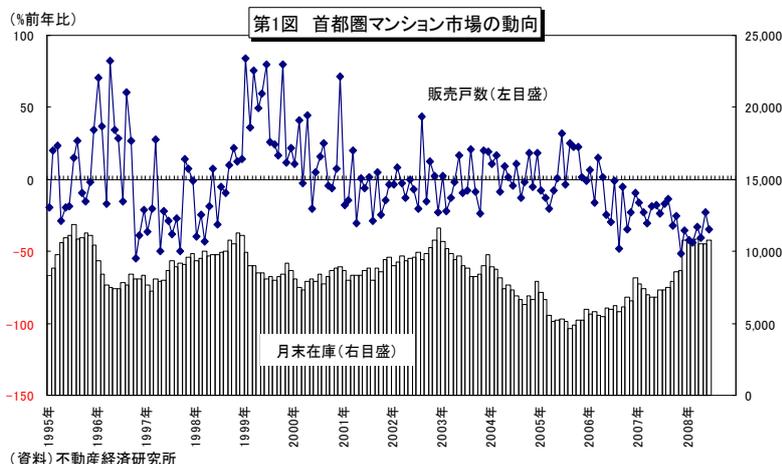
首都圏のマンション販売の状況

木村 俊文

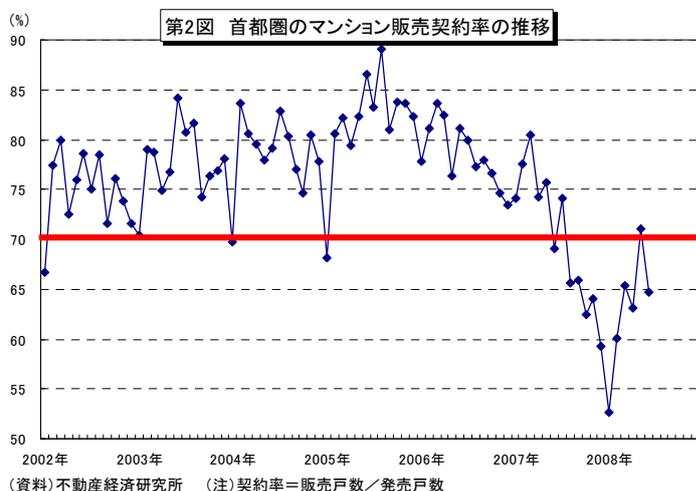
07年度の新設住宅着工戸数（国土交通省）は、改正建築基準法が07年6月に施行されたことによって生じた混乱もあり、前年比▲19.4%の103.6万戸と激減し、07年度の実質経済成長率を▲0.4%ptも押し下げる効果をもたらした。その後、着工戸数は持ち直しの動きも見られたが、落ち込む以前の水準（年率125万戸前後）を回復するには至っていない。

低迷が続くマンション販売

前述した法改正に伴う一時的な混乱が解消されれば、住宅着工は元の水準に回復し、マンションなど分譲住宅の販売にも活気が戻るとの見方も少なくなかった。しかし、直近のマンション販売の動向を見ると現実にはそのようにはなっておらず、購入者サイドにも何かしらの変化があったと思われる。



不動産経済研究所が毎月発表する「首都圏マンション市場動向」によると、08年6月の首都圏の発売戸数は前年比▲30.0%の4,004戸と、10ヶ月連続で前年実績を下回った（第1図）。一方、発売した戸数に占める実際に売れた戸数の割合を示す契約率は64.7%と、好不調の目安である70%を2ヶ月ぶりに下回った（第2図）。07年7月以降の契約率がおおむね70%以下で推移してきたことを考慮すれば、いまだに低水準の域を脱していない。また、08年上半期（1～6月）の発売戸数は前年同期比▲23.8%の2万1,547戸にとどまっており、これを受けて同研究所は08年の供給見通しをこれまでの5.4万戸から4.9万戸に下方修正した。



価格上昇で購入意欲が減退

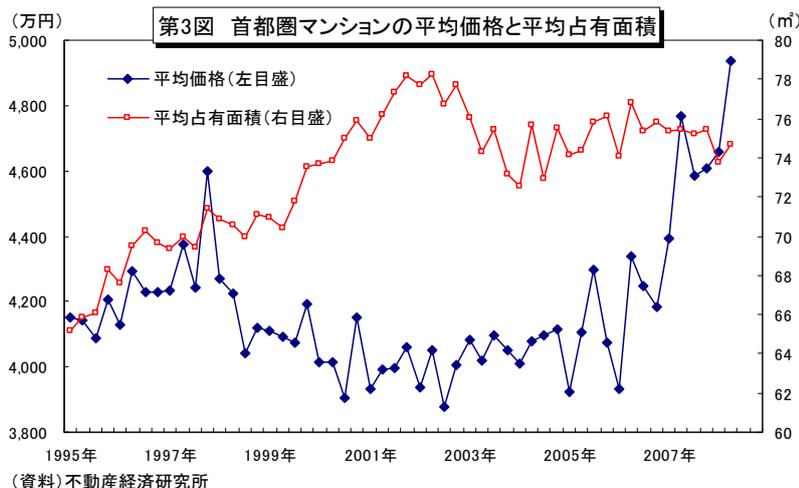
同研究所によれば、こうした新規発売戸数が落ち込んだ原因は、売れ行き鈍化を受け、デベロッパー各社が新規供給を抑えて在

庫処理に注力していることに加え、改正建築基準法による着工激減の影響がタイムラグを置いて本格的に出始めたことにあるという。

この2～3年で、首都圏のマンションの平均価格は約2割上昇した一方で、平均占有面積は徐々に縮小するなど、販売されているマンションの条件は劣化しているように見える（第3図）。

都心部を中心に地価が上昇してきたが、それによって用地代も高まっている。さらに、鋼材やコンクリートなど建築資材の上昇も加わった。建設工事費デフレーターによれば、非木造住宅の建築費はボトム（03年頃）から約1割上昇している。こうした要因からマンション販売価格は値上がりしており、購入希望者の購買意欲が減退しているものと思われる。

一方で、業者サイドとしては、マンション需給の悪化が改善しないなかでは、発売



戸数を抑制する動きを続けるものと考えられる。一部には、売れ残ったマンションの価格を大幅に引き下げる動きも見られ、首都圏のマンション市況は値崩れが避けられないとの報道もあるが、こうした売れ行き不振は当分残るものと思われる。以上のようなマンション価格の上昇により、割高感が出ている傾向は他の大都市圏でも共通している。なお、最近はマンション業者の倒産も増える傾向にあり、その経営環境は予断を許さない状況にある。

マンション販売は不調の状況が続くと考えられるが、それは当面の住宅ローン低迷を意味する。日本銀行「主要銀行貸出動向アンケート調査（7月）」においても、傾向的に住宅ローン需要が鈍っていることが窺える（第4図）。このため首都圏や他の大都市圏では、金融機関の住宅ローン貸出の伸びが鈍化する可能性もあり、その動向には注意が必要であろう。

