

首都圏 マンション 市況に不透明感

4月着工、前年比47%減少

3カ月連続で2桁落ち込み

アベノミクス効果もあり、安倍政権発足後の1年間は住宅業界も「活況」の文字が躍った。ただ、今年に入ってから消費税増税前の駆け込み反動が見られ始め、4月からの消費税増税が追い打ちだったかのようになり、ここ数カ月の市況は低水準で推移している。特に、市場をけん引してきた首都圏マンション市況の落ち込みが表面化。住宅ローン金利の低さは続いているものの、2013年前と比べてマンション価格は間違いなく上昇している。「マンション供給の落ち込みは、当初から想定していた」（トータルブレイン・久光龍彦社長）といった専門家の意見があるなど、不透明感が広がる首都圏マンション市場。今後の動向を探った。

価格は上昇基調へ

国土交通省によると、首都圏（関連）でも、4カ月連続の4月の分譲マンション着工で供給量が落ち込んでいる。工戸数は3098戸で、前年同月の23・4%減、3月の26・1%減に続き3カ月連続で2桁台の落ち込みとなった。また、不動産経済研究所が発表した新築マンション市場動向（10）連続で上昇している。



着工・供給減が続くなど不透明感が増してきた首都圏マンション市場。今後の価格動向などに注目が集まる

主要因は人件費

「今回の価格上昇の主要因が『人件費』であることが大きなポイント」と話すのは、工業市場研究所取締役の美濃部康之氏。資材による価格上昇の場合だと、その状況を作り上げていた環境が改善すれば落ち着く方向へと向かうが、震災復興やオリンピック開催によるインフラ整備などの重なりで、今後も人手不足が予想されるため人件費が落ち着くことは見えない。

「給与」も大きな鍵に

販売価格が上昇しても、給与水準や経済環境の先行きに明るい見通しがあれば、市況が冷え込むことはないはずだ。東京カンテイ市場調査部によると、首都圏の5月の分譲マンション賃料は1都3県すべてで下落した。強含みで推移してきた市況に「一服感が出た格好だが、今後、この状況がどう転ぶかは「企業サイドもカギを握る」と研究員の高橋雅之氏は指摘する。ビル市況は改善傾向にあるだけに、上向いてきた企業業績をどれくらい従業員に還元するか。特に郊外エリアのマンシ

減少幅は縮小

不動産経済研究所の調査では、5月の首都圏マンション供給量は減少したものの、当初予想していた「30%減」を大幅に下回る11%減で着地した。良い意味で予想を裏切る結果となったが、「販売価格を抑え目に提示したところ、一般消費者からの反応が良かったようだ。『この価格なら売れるだろう』といった手応えがあり、供給を増やせたのではないか」と企画調査課長

ち着くことは考えにくいようだ。作業員が以前のように建設現場に戻ってくることは想定できない（同氏）と話す。同研究所によると、14年1～4月の首都圏マンション平均価格は4714万円、前年同期を5・8%上回った。12年の平均4416万円、11年の4451万円と比べれば、その上昇ぶりは更に顕著だ。また、住宅コンサルタントの野中清志氏は、GPIF（年金積立金管理運用独立行政法人）の運用方針変更により注目の約129兆円に上るGPIFの運用先として、国内株式の比率を高めることが公表された。多額の資金が株式市場に入るため、株価は上昇基調になり、円安が進めば更に株価が上昇し、外資マネーが買いやすくなった日本の

マンション用地の仕入れ難による着工減と共に、着工そのものの先延ばしが大きく響いている。建築費の高止まりは感じるが、今後の見通しはまだ立てにくい。経験者を呼び戻すなどして、建築作業員を増やす必要がある。現在の状況は着工減と供給減の「ダブル減」だが、供給の先行指標が着工だといえ、ここまでは見事にタイムラグなしに顕在化したのは初めてなのではないだろう。13年のマンション市況は活況だったが、11～12年の価格と比べる5%程度高い価格での供給だった。それが、いまは10%以上跳ね上がり、この価格になった頃からは、潮目も完全に変わったと言える。価格上昇の不動産を購入することになる。不動産価格が上昇する一つの大きな要因を分析する。

工業市場研究所・美濃部氏の見方

6月以降は、品川を含めた湾岸エリアの供給が主役となるだろう。今後の動向を占う上で期待されているが、首都圏全体で見ても契約率は一定レベルを維持しており、決して「悪化」とは思わない。慎重な値付けを現時点でできれば、売れ行き落ち込みは防げるだろう。

の松田忠司氏は分析する。6月についても同様に動くマンションディベロッパーが多いことから、供給量は昨年を300戸程度下回るだけの水準で落ち着くと見る。販売価格の上昇基調が予想されるなか、いかにそれを抑える努力ができるかが、今後のマンション市場を左右する大きな要素となりそうだ。

「おとわり」シリーズ営業の壺今住まいとは……は休みました。

トータルブレイン・久光氏の見方

首都圏のマンション供給が減ることは、年初から予測していた。良くても年間5万戸、悪ければ4・3万戸もあり得る。この2～3年で建築費は大きく上昇し、現在の物件価格も、郊外部で15%、都内では20%は確実に値上がりした。売れ行きが落ち、着工も減少する。昨年の首都圏全体の契約率は70%台後半と一見好調に見えたが、千葉埼玉は、契約率が平均60%台と不調。引き続き価格に上昇圧力がかかる今年、都内でもその影響が表れ始めた。更に都内では、用地不足や高まるエンドユーザーの「好立地志向」も追い打ちをかけている。今年1～4月期に都内で供給された物件は163物件

で、昨年より102物件も減少した。昨年あたりから顕在化した好立地志向の高まりが、マンション適地不足を助長している。今は建築費の値上がりが一服感が見られるが、実情は建設会社が工期を引き延ばしていることが要因。建設会社も手当てできる職人の範囲内でしか受注せず、着工までの時間や工期は非常に伸びている。こうした状況の長期化が見込まれるため、新築マンション市場は大きく縮小するだろう。草創期には都心居住、好立地、高級住宅として普及し始めたマンションが、建築費高騰をきっかけに再び原点回帰に向かい始めた。マンション市場の縮小は、この原点回帰の一環とも考えられる。