

H19.7 金融・経済レポート

担当 川邊

テーマ「住宅市場について」

3月から5月にかけて公示価格、港区のオフィス市場、北九州の経済をテーマとしたレポートを作成してきた。今月は住宅市場にテーマとしたレポートとする。

1. 首都圏にマンション市場の動向について

地区	供給戸数(05年比)	契約率(05年比)	一戸価格(05年比)	1㎡単価(05年比)
東京23区	23,670(23.7%)	93.7%(1.1%)	5,148万円(4.6%)	71.4万円(4.2%)
東京23区以外	7,004(21.8%)	89.6%(2.1%)	3,932万円(2.6%)	51.4万円(3.8%)
神奈川県	20,482(13.9%)	89.8%(4.1%)	4,152万円(5.7%)	54.0万円(5.9%)
埼玉県	10,557(2.1%)	85.9%(5.7%)	3,400万円(7.1%)	45.4万円(8.1%)
千葉県	12,821(26.7%)	85.2%(7.4%)	3,300万円(3.1%)	41.1万円(2.5%)
合計	74,534(11.5%)	89.7%(3.8%)	4,199万円(2.2%)	55.5万円(1.8%)

不動産経済研究所のデータより作成

上記の表は、06年度(1月～12月)の首都圏新築マンション市場の動向を示した表である。東京都全体では供給戸数が05年に比べ20%強下落をしている。また逆に都心から離れた千葉や埼玉では供給戸数が増加している。都心では供給数が減少傾向であるが郊外では供給数は活発であることが分かる。また、価格だが東京23区の5,148万円が突出して高いことが伺える。全体的に価格は上昇傾向にあるようだ。住宅市場のトレンドとして価格上昇、供給減であることが分かる。住宅市場の好不調の目安として契約率70%が分かれ目とされており住宅市場は好調だといえる。

その他住宅市場の現状について挙げてみた。

2. 住宅市場の現状

今日の3月のレポートでも取り上げたが公示価格は三大都市圏で上昇しており地価の動向が住宅市場に大きな変化をもたらしていると考えられる。上記表でも分かるとおり東京都心では新築マンション供給は減少傾向であることは明確であるが千葉、埼玉といった東

京の寄りに所在するエリアでの供給が活発であることから都心回帰(都心一極集中)から一転、新築マンションの郊外化が始まっている。一昔のドーナツの輪現象が再び拡大し始めている。要因について考えてみた。

- 要因 -

都心の住宅価格の上昇。

住宅ローン金利の先高感。

消費税増税の観測による駆け込み需要。

日銀の利上げに伴い住宅ローン金利が上昇しており駆け込み的な需要が一番の市場の変化であろう。 については、7月29日は参議院選挙であった。年金、政治と金の問題、格差社会の是正等が焦点となっていた。消費税増税議論は一時休止のようだった。

消費税の増税が住宅市場にどう影響するか調べてみた。

Q1 消費税率引き上げで住宅の建築購入に影響するか？

「影響ある」 75.5%

「影響ない」 8.5%

「その他」 16%

Q2 具体的な影響について

「住宅購入を中止する」 26.1%

「資金計画の見直し」 19.8%

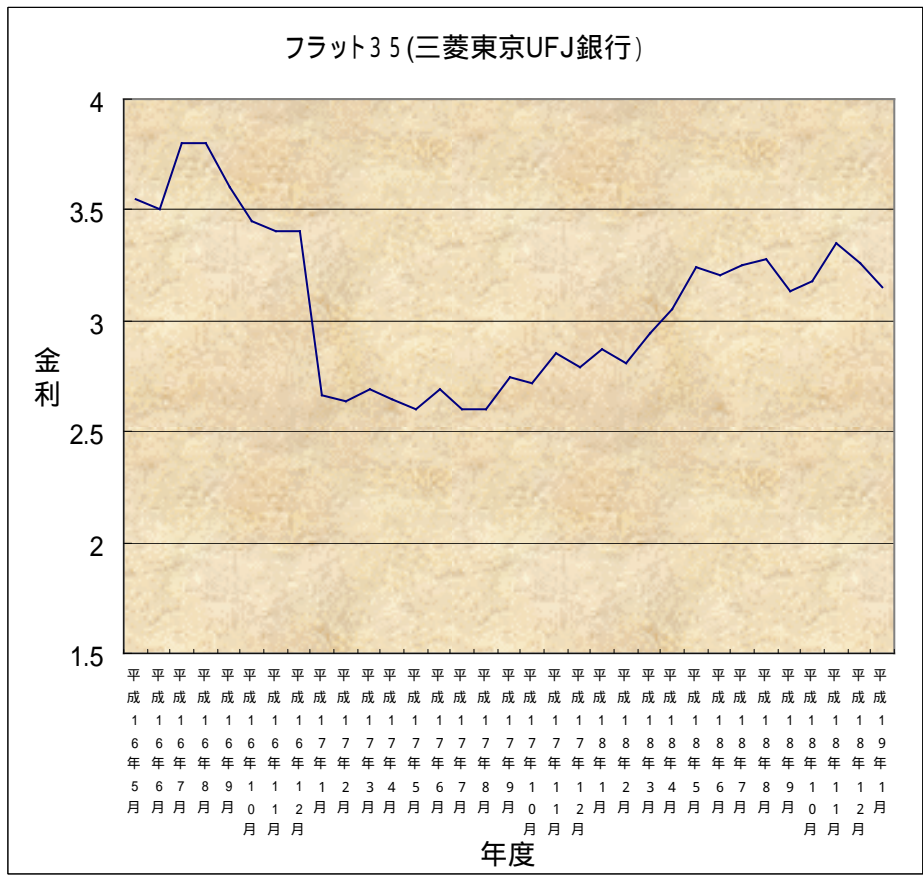
「住宅購入の再検討」 15.1%

「建築計画全般の見直し」 11.3%

「その他」 27.7%

全国宅地建物取引業協会連合会の調べ

消費税率増税引き上げ極めて大きい。個人消費の中心である住宅取得の大きな懸念材料だと言える。住宅価格の上昇及び住宅ローン金利(下記フラット35金利参照)の上昇に背景に今後、東京都を中心とした住宅市場の販売戸数は減少に転じることが予想される。



注：フラット35とは民間金融機関と住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)が提携して提供している長期固定金利の住宅ローンことをいう。

3.新橋エリアの住宅事情

住みたい街ランキング

順位	街	95位	千駄木
1位	吉祥寺	96位	新橋
2位	自由が丘	97位	仙川
3位	下北沢	98位	早稲田
4位	恵比寿		
5位	神楽坂		
15位	六本木		
16位	お台場		
17位	田園調布		
18位	表参道		

(株)ウォーカープラス調べ

上記表は住みたい街をランキング形式で表したものである。新橋は下位に位置していることが分かる。ランキングを分析すると住みたい街には主に3つの要素が大きいことが考えられる。

- 要素 -

- 都心に近く、静かで落ち着いた環境である
- 駅前又は近くに商店街(ショッピングスポット)がある
- 小中学校、公園、図書館、病院等のインフラが整っている

また新橋が下位に位置している理由について考えてみた。

- 新橋に下位に位置している理由 -

- パチンコ店や水商売店舗が多く、治安がよくない
- 小中学校、公園等の公共施設が少ない
- 車輦からの排ガス、ゴミが多く、清潔感が無い

については、女性が住宅を選ぶ上で一番重要視されるのは治安ではないだろうか。新橋はその面ではマイナス的なイメージがある。不審者が出没したり粗暴なイメージのある場所では安心して生活できないのだろう。

4.住宅市場について各自のコメント

安西

住宅のみならず消費者が消費するものでかつ耐久財(固定資産)の消費は人口が頭打ちであることから地域別に見るのではなく全体的に見た場合に市場が過熱することはないだろう。しかしながら団塊の世代のリタイアにより彼らがゆったりと生活を営むために温暖な地方に移り住んだり、加齢が進行すると共に身体の不自由を懸念し生活に支障が出にくい都心でかつ駅から近くバリアフリーに対応した分譲マンションの賃貸・購入を選択したりとは考えられるが全国一律右に倣えのような動きは生じないだろう。また、いずれ住宅業界にも業界再編の波が押し寄せ、合併等も考えられる。

また、住宅購入には景気が一部では回復しているとは言え、姉齒秀次元一級建築士から端を発した建物偽装事件、あるいは大阪のクボタの従業員に共通して見られたアスベストを使用した建物で仕事をしていた事により中皮種にかかるという健康被害も伝えられ事から消費者はこのような事項には敏感になっていると考える。さらにはレポートの本文にあるように定率減税の廃止、金利の上昇、今現在くすぶっているがいつ再燃してもおかしくな

い消費税率の引上げは将来起こりうる事象であることから、様々な要因により住宅市場はブレーキがかかったまま将来に進んでいくと考えられる。

樋口

住宅市場について勉強不足であり、断定的なことは言えないが、近年の住宅建設ラッシュはやや過熱感があり、供給過剰になっているのではないかと思う。住宅業者としては、脱デフレと地価の上昇を前に、先行して土地を取得し、住宅建設に着手していると思われる。日本経済は世界経済の成長(特に中国等の新興国)と共に緩やかな成長を遂げている。しかし、個人所得の伸びは確認できず、定率減税の廃止・消費税率の引上検討、年金不安、金利上昇懸念等により消費者の購買意欲は強まる傾向にはない。また、国内人口の減少と高齢社会の突入、金利負担の重い住宅ローンを抱えず、賃貸で居住する選択肢の広がりからも、バブル時のような、建てれば売れるという時代ではないだろう。

一方で、立地・住居環境に大きな魅力がある物件については高額であっても需要が強いとの情報がある。その一例が、大手不動産会社の共同プロジェクトで豊洲に建てられる地上43階建・総戸数825戸のタワーマンションTHE TOYOSU TOWER(ザトヨスタワー)である。電話連絡(購入検討者の振り)で確認したところ販売価格3,600万円~2億7,000万円と高額でありながら、販売計画は順調に進んでいるとの事であった。住宅購入は、人生最大の買い物である事から、消費者の物件選別の目は厳しいという事だろう。

以上より、住宅動向はオフィスビル市場の動向と似て、物件の選別が強まり、同業社間での販売動向にかなりの差が広がっていくと思われる。消費者に受入れられる開発案件を獲得していく事と販売後のアフターケアの拡充や住宅周辺の環境整備等を行い、口コミで顧客の獲得を行っていく事が競争に打ち勝つポイントになるのではないかと思う。

今回のレポートで大まかであるが住宅市場についての動向について知ることが出来た。住宅市場については今後、汐留S計画のビル開発においても関わってくる可能性がある事から、関心を持って新聞・メディア等で情報収集を図っていきたいと思う。

川邊

住宅市場の将来のマイナス要素は「団塊世代の大量退職」「住宅ローン金利の上昇」「住宅価格の上昇」ではないか。「団塊世代の大量退職」については住宅市場にマイナスとなるのだろうか？

たしかなことは、価格の高い東京近辺では新築住宅市場の動向は厳しくなるだろう。だが、中古住宅又は住宅リフォーム市場では逆にプラス材料だと思う。国土交通省が公表している「平成18年度住宅市場動向調査」によると65歳以上の世帯がいる住宅の割合で最も高いのはリフォーム住宅でありその比率は住宅数全体の37.1%におよんでいる。(中古住宅市場は15.7%)今後の住宅市場において住宅のリフォーム又はメンテナンスが市場にとって重要なことだと思われる。新旧設備の取替えやメンテナンス等の管理運営が住宅市場の

今後のポイントだと言える。

住宅市場について今回のレポートを通じて少しであるが知ることができた。汐留 S 計画においても住宅の計画があり今後の住宅市場にも目を向けていきたい。

以上

参考文献

日本経済新聞