

不動産 投資 レポート

上昇する東京の持家率

価格引下げによる住宅販売拡大の可能性

金融研究部門 不動産投資分析チーム 主任研究員 竹内 一雅

e-mail: take@nli-research.co.jp

はじめに¹

2008年6月23日、マンション分譲大手の大京とダイア建設が、早期の在庫処分のため、完成在庫をほぼ一斉に最大10%の値下げをする見込みであると報道された²。最大手の大京が一斉の値引きを公表するほど、販売の落ち込みと在庫の増加は深刻となっている（図表-1）。まして、中小の販売不振は一層厳しい状況にあると考えられる。

現在、東京のマンション市場は、販売戸数の大幅な減少に見舞われている。郊外地域を中心に販売不振は深刻で、毎月のように不動産業者やマンション分譲業者の大型倒産がみられる状況にある（図表-2）。

こうした住宅販売の低迷は、販売価格の高騰が最大の原因といわれている。このため、住宅価格の引下げは、これまで高すぎて購入できなかった一部の潜在購入者を顕在化させ、販売戸数を増加させるのではないかと期待されている。では、価格の下落はどの程度需要を拡大させるのだろうか、若年層の人口減少が予想される中でその効果は続くのだろうか。本稿は、こうした問題意識に立ち、東京都における持家状況の分析を行い、需要拡大の可能性を検討した。

図表-1 主要不動産会社のマンション販売戸数と完成在庫戸数

	2006年度 契約戸数	2007年度 契約戸数	2006年度末 完成在庫	2007年度末 完成在庫	出所
大京	8,084	7,891	401	818	決算説明会資料
三井不動産	6,339	4,331	267	453	決算短信
大和ハウス工業	4,981	4,253	589	1,146	FINANCIAL FACT BOOK
穴吹工務店	4,286	4,040	98	331	ニュースリリース
野村不動産	3,245	3,463	6	275	決算短信補足資料
藤和不動産	3,648	2,872	26	331	決算短信補足説明資料
三菱地所	3,445	2,780	126	214	FACT BOOK
住友不動産	3,954	2,631	947	1,126	FACT SHEETS
コスモスイニシア	2,863	2,542	70	67	決算説明会資料
東急不動産	3,113	2,421	258	534	決算短信
東京建物	1,847	1,767	57	132	決算補足説明資料
日本総合地所	2,044	1,683	267	383	決算補足資料
ゴールドクレスト	2,084	1,475	361	146	決算短信
明和地所	1,655	856	932	334	決算短信
小計	51,588	43,005	4,405	6,290	

(注)契約戸数について、大京は販売戸数、大和ハウス工業では売上げ戸数を用い、期末完成在庫戸数について、野村不動産では分譲住宅事業の期末完成在庫戸数を、ゴールドクレストと明和地所は契約残高を用いた。

(出所)各社資料に基づきニッセイ基礎研究所が作成

(注1)本レポートは、基礎研レポート08年8月号『価格引下げはマンション販売を拡大させるかー東京における持家率上昇とその影響』に、紙面の都合上掲載できなかった各種図表等を掲載した詳細版である。

図表-2 主な住宅関連企業の倒産(2008年上期)

企業名	所在地	業種	負債額 (億円)	倒産理由
ケイアール不動産	東京	不動産業	1,678	既存事業の皺寄せ
六本木開発	東京	不動産賃貸・管理	1,340	他社倒産余波
スルガコーポレーション	神奈川	不動産業・分譲マンション	620	資金調達難、反社会勢力との関連報道
真柄建設	石川	公共事業、マンション建築	348	業績悪化、不正会計処理
レイコフ、 レイコフインベストメント	大阪	持株会社・不動産ファンド 運営	333	資金調達難
近藤産業	大阪	マンション開発・分譲	322	販売不振・建築基準法改正による影響
スカイエステート	東京	不動産業	198	販売不振
アジャクス	神奈川	分譲マンション販売	128	郊外物件販売不振
グレイス	神奈川	分譲マンション販売	110	販売不振
東洋ホーム	神奈川	分譲マンション販売	94	郊外物件販売不振
グローパンス	東京	不動産ファンド運営	74	資金調達難
フレックス	東京	戸建分譲	71	販売不振

(出所)東京商エリサーチ「倒産月報」などに基づきニッセイ基礎研究所が作成

1. 東京のマンション販売の低迷

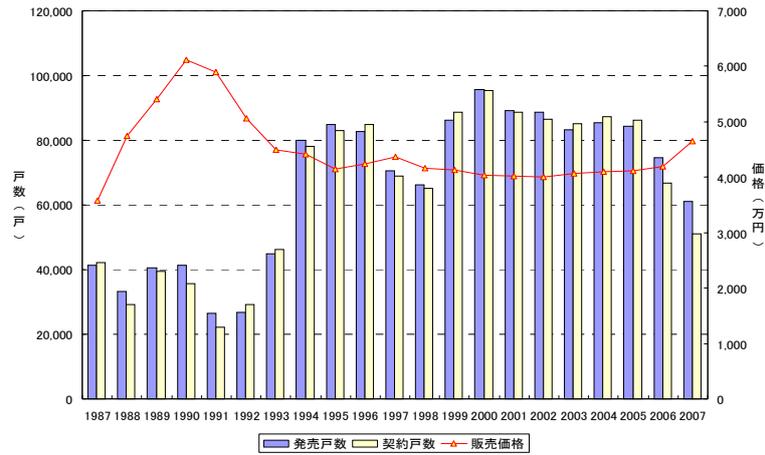
1999年以降、東京圏(東京都・千葉県・埼玉県・神奈川県)のマンション市場は活況が続いてきた。マンション販売戸数は、1999年から7年連続で8万戸を上回り、長期の「マンションブーム」にあるといわれた(図表-3)。2006年以降は、土地価格や建築コストの上昇に直面したが、初月契約率は好調の目安とされる70%を上回って推移したため、上昇したコストを販売価格に転嫁し、新価格、新々価格として販売を続ける状況が続いた。図表-3にあるように、すでに2006年には、発売戸数および販売戸数の減少がみられるが、これは、賃貸マンションの増加や耐震強度偽装問題に伴う消費者の買い控えがあったことのほかに、マンション価格の急騰を背景に、より高い価格で販売するため、不動産業者が売り惜しみしたためといわれた。

それが、2007年後半に急転し、マンション不況に陥った。きっかけは、アメリカにおけるサブプライムローン危機であるが、高くなりすぎた販売価格の上昇に、購入者の所得が追いついていけなかったためといわれている。2006~2007年の一年間で、東京圏のマンション販売価格の上昇率は10.6%に達し、契約戸数の減少率は23.4%となった。同期間に、東京都および都区部の販売価格の上昇率はさらに高く、それぞれ13.5%、18.9%であった。

マンション価格の高騰に伴い、契約率も急速に悪化した(図表-4)。2007年12月以降、東京圏の新築マンションの販売在庫数は6ヶ月連続で1万戸を超えたが、これは1995年の9ヶ月連続以来のことである(図表-5)。

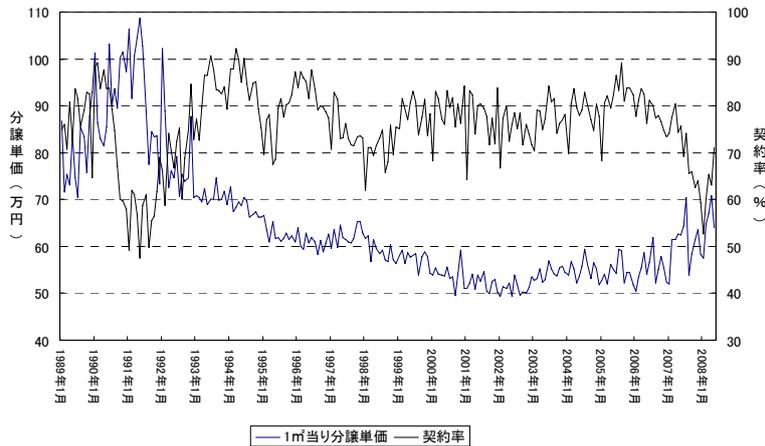
2007年後半から、郊外を中心に、在庫処分のためのマンション価格の値引きがはじまったといわれている。東京都内でも、2007年7月に販売を開始した、「ココロコス東京久米川」(総販売戸数406戸)は、売れ行き低迷に対し、既に販売した住戸も含め、全戸で20~25%の一斉値引きを実施した。これにより、販売スピードは3倍にアップしたという³。また、他の物件では、モニター住戸という名称で、大幅な値下げを実施している例もあるといわれている。

図表-3 東京圏におけるマンション発売戸数、契約戸数、販売価格の推移



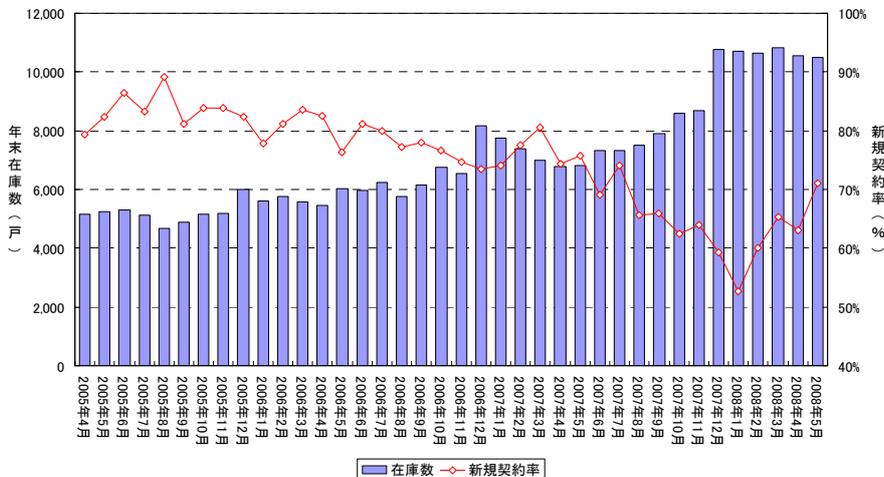
(出所)不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」に基づきニッセイ基礎研究所が作成

図表-4 東京圏におけるマンション分譲単価と契約率の推移



(出所)不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」に基づきニッセイ基礎研究所が作成

図表-5 東京圏におけるマンション在庫戸数と契約率の推移



(出所)不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」に基づきニッセイ基礎研究所が作成

2. マンション需要の価格弾力性

個別の取引では、マンション価格の引下げは、販売戸数の拡大（在庫の処分）に結びついているようだ。ただし、現在、市場に出ている物件の多くは、新価格、新々価格での販売を予定して高値で用地を仕入れており、資材価格の高騰による建築費の上昇もあり、値下げは赤字に直結する可能性が高い。そのため、値引きを公けに打ち出した企業はほとんどなかった。しかし、ここに来て、大京やダイア建設などの大手が、値下げによる在庫処分に乗り出してきた。

不動産経済研究所によると、すでに 2008 年 5 月には東京圏の新築マンションの平均価格は、前月から約 10%下落しており、それに対応して契約率は 65%から 71%へと急回復した。都区部の契約率は 62%で、前月に比べ 1.3 ポイントの増加にすぎなかったが、平均価格は前月の 7,996 万円から 6,390 万円へと 20%の下落となっている。2008 年 5 月のみの結果であるが、東京圏全体としても、平均価格の下落は需要を拡大させる可能性を示している。

では、東京圏全体として、平均価格の下落は、どの程度需要を増加させるのだろうか。不動産経済研究所のデータを用いて需要の価格弾力性を試算した（図表-6）。この結果、東京圏では、10%の価格下落に対して、需要は 41%増加するという結果が得られた。東京都に関して同様に試算すると、10%の価格下落に対して、需要は 32%の増加となる。

このように販売戸数と価格の単純な分析からは、販売価格の下落が販売戸数を大きく増加させるという結果となった。しかし、若年層人口の減少が予想される中で、本当にそれほど需要は増加するのであろうか。それを、以下で検討していきたい。

図表-6 東京圏および東京都における需要の価格弾力性

	東京圏	東京都
価格の需要弾力性値	-4.11	-3.20
t値	-5.65	-4.48
推計式の決定係数	0.800	0.715

(注) 1998 年から 2007 年までの期間で推計。

推計式は次の通り

$$\ln(\text{契約戸数}) = a + b \cdot \ln(\text{販売価格})$$

上式を回帰分析によって求め、bの値を価格の需要弾力性とした

(出所) 不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」に基づきニッセイ基礎研究所

3. 東京都の持家率および持家世帯数の推移

近年、東京圏および東京都の 20～50 歳代の持家率が急上昇している。全国では横ばいか低下傾向にあるのとは、大きな違いとなっている⁴。

以下では、持家率の上昇が著しい東京都に着目して、持家率と持家数の推移を考察する。

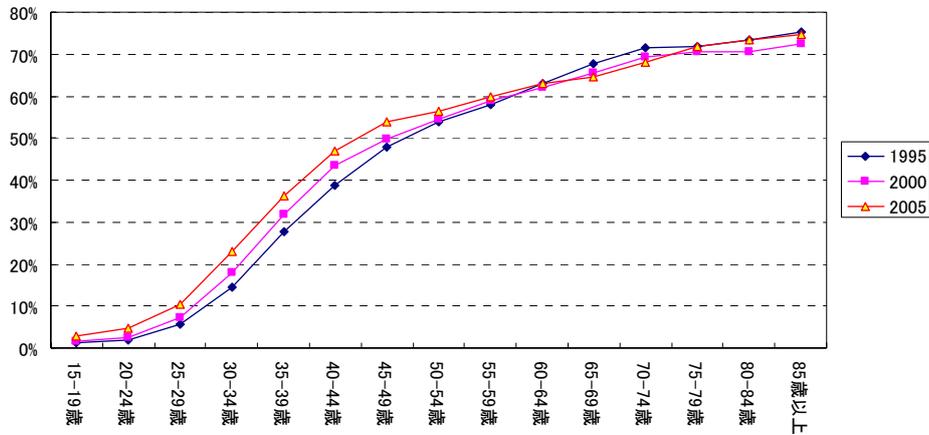
(1) 東京都の持家率の推移

図表-7 は、1995～2005 年の 10 年間における東京都の持家率の推移を、世帯主の年齢別に見たものである。図にあるように、東京都では、若年層から 50 歳未満の年齢層で、持家率が急速に上昇している。

1995 年から 2005 年に、30～34 歳の持家率は 15%から 23%へと上昇し、35～39 歳は 28%から 36%へと増加した。同期間に、40～44 歳は 39%から 47%へ、45～49 歳は 48%から 54%へ増加し

た結果、東京に居住する 40 歳代の世帯主の半数が持家世帯となった。

図表-7 東京都の世帯主年齢別持家率の推移(1995-2005 年)



(出所)総務省「国勢調査」に基づきニッセイ基礎研究所が作成

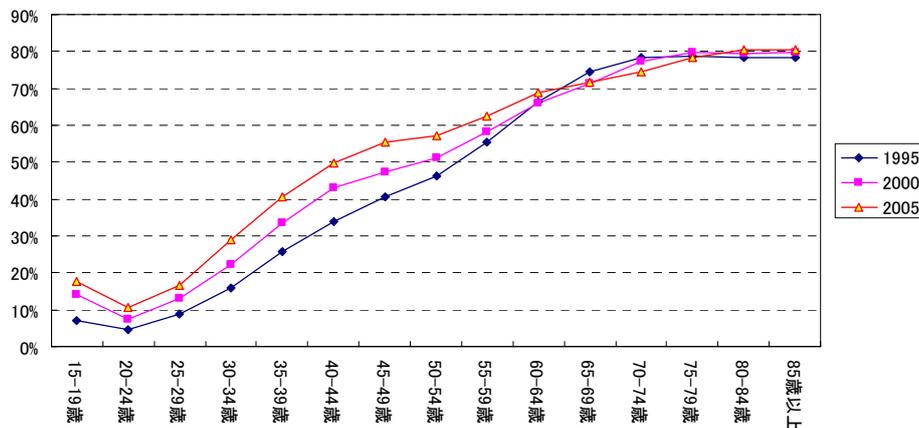
家族類型別にみると、この傾向はより顕著である。1995～2005 年の 10 年間で 30 歳代の持家率の上昇幅は、夫婦のみの世帯では 14 ポイント、夫婦と子供からなる世帯では 20 ポイント、単独世帯においても 7 ポイントであった (図表-8、9、10)。

ここで、35～39 歳の世帯に着目してみる。夫婦のみの世帯の場合、1995 年に 35～39 歳の総世帯数の 26%が持家であったが、2005 年には 41%に増加している。夫婦と子供からなる世帯の場合、36%から 55%へ、単独世帯の場合、9%から 17%へと持家率が上昇している。この結果、夫婦のみの世帯の 35～39 歳の持家率は 10 年前の 45～49 歳の持家率にほぼ等しくなり、10 年間で 10 歳分の上昇となった。夫婦と子供からなる世帯や単独世帯においても同様の傾向にある。

また、2005 年に団塊ジュニア世代が含まれる 30～34 歳の世帯をみると、夫婦のみの世帯の持家率は、1995 年の 40 歳の持家率にほぼ等しく、これは、夫婦と子供からなる世帯、単独世帯でも同様である。

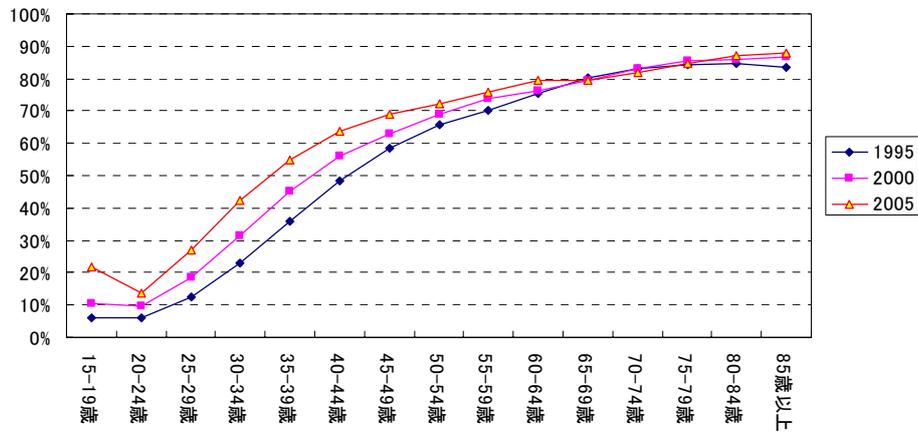
この 10 年間で、東京都の持家率はこれほどに上昇してきた。

図表-8 東京都の夫婦のみの世帯の世帯主年齢別持家率の推移(1995-2005 年)



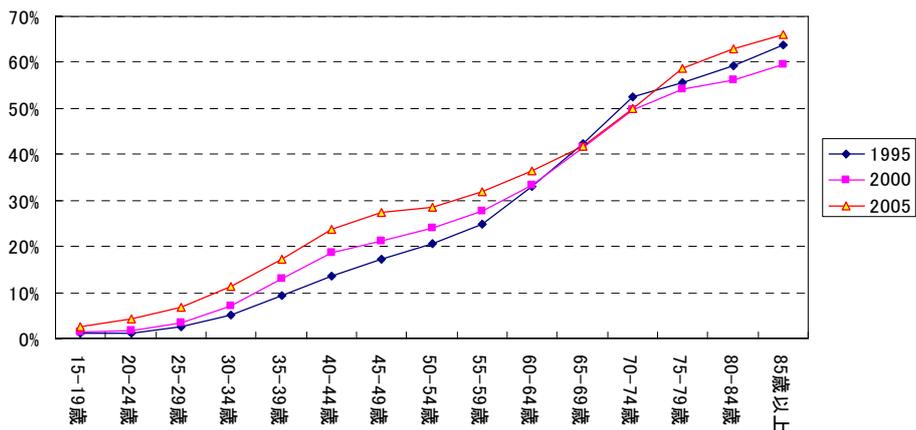
(出所)総務省「国勢調査」に基づきニッセイ基礎研究所が作成

図表－9 東京都の夫婦と子供からなる世帯の世帯主年齢別持家率の推移(1995－2005年)



(出所)総務省「国勢調査」に基づきニッセイ基礎研究所が作成

図表－10 東京都の単独世帯の世帯主年齢別持家率の推移(1995－2005年)



(出所)総務省「国勢調査」に基づきニッセイ基礎研究所が作成

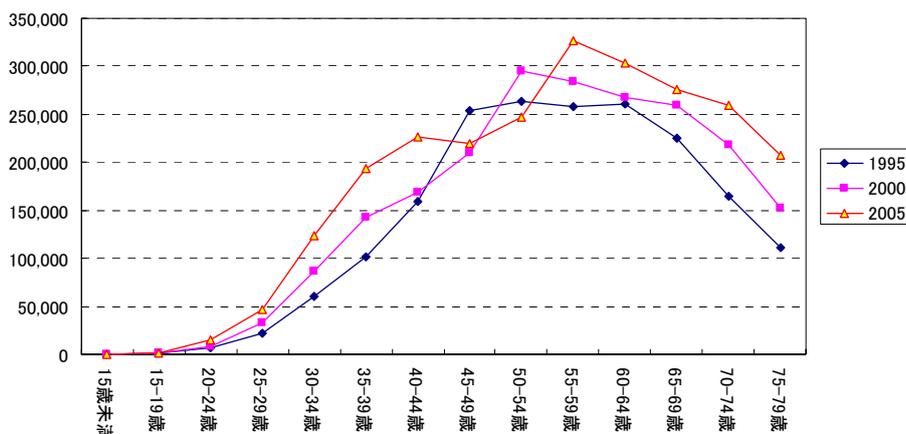
(2) 東京都の持家世帯数の推移

持家率の急速な上昇は、持家世帯数が増加した結果である。

1995～2005年に、東京都では約67万世帯の持家が増加(33%の増加)した。特に、世帯主が30～44歳および55歳以上で持家世帯数の増加は著しい。25～29歳、30～34歳、35～39歳、40～44歳の持家世帯数は、それぞれ10年間で、2.1倍、2.0倍、1.9倍、1.4倍となった(図表－11)。

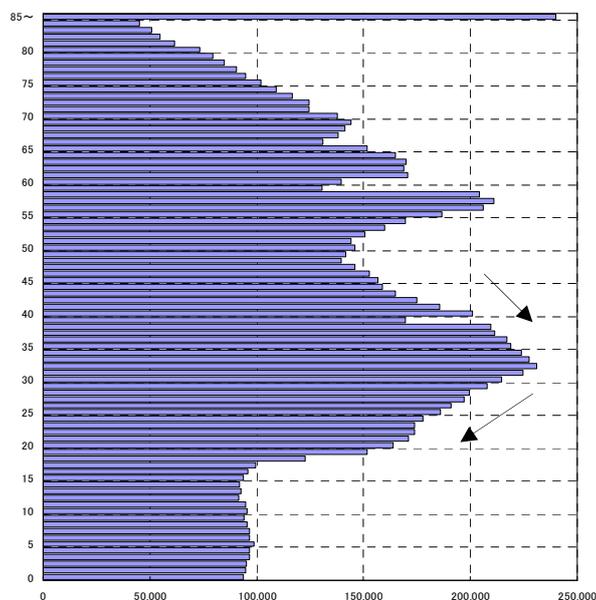
45～49歳では、10年前と比べて持家世帯数が減少している。これは、団塊世代と比べ、その後の世代の人口が少ないという人口構成のゆがみによるものである(図表－12)。

図表-11 東京都の世帯主年齢別持家世帯数の推移(1995-2005年)



(出所)総務省「国勢調査」に基づきニッセイ基礎研究所が作成

図表-12 東京都の人口ピラミッド(2005年)



(出所)総務省「国勢調査」に基づきニッセイ基礎研究所が作成

家族類型別に見ても、この10年間の25～44歳の世帯の増加は著しい。夫婦のみの世帯や夫婦と子供からなる世帯では30～44歳で大幅な増加がみられた。賃貸居住者の多い単独世帯でも、20～44歳の年齢層で持家世帯数は大きく増加した(図表-13、14、15)。

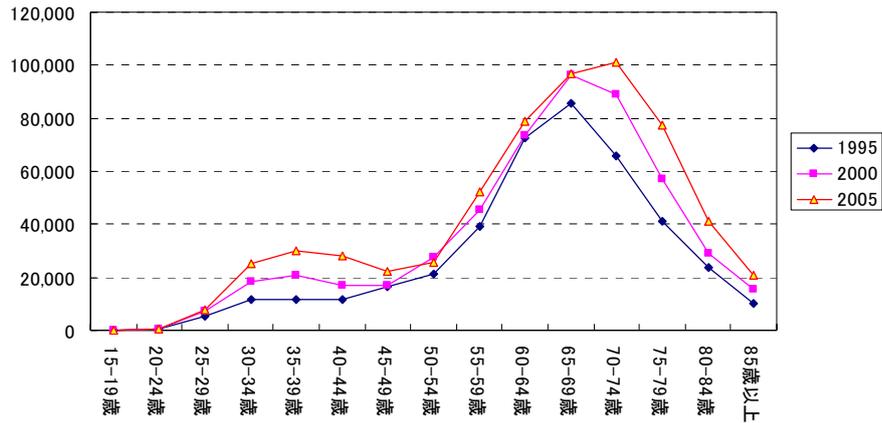
特に増加が著しい30～44歳での増加は、夫婦のみの世帯、夫婦と子供の世帯、単独世帯でそれぞれ、4万8千世帯、9万7千世帯、7万2千世帯の増加であった。このように、単独世帯の持家世帯の増加数は、夫婦のみの世帯よりかなり多い。その結果、持家数のストックとしても、2005年には、若年層については単独世帯の方が夫婦のみの世帯より多くなった。

前節に続きここでも30～34歳と35～39歳の世帯に着目してみよう。1995年と2005年における30～35歳の持家世帯数は、夫婦のみの世帯で1万2千世帯から2万5千世帯への増加(2.2倍)、夫婦と子供からなる世帯は3万世帯から5万5千世帯への増加(1.8倍)、単独世帯は9千世帯から

3万世帯への増加（3.5倍）であった。同様に、35～39歳の持家世帯数は、夫婦のみの世帯で1万1千世帯から3万世帯への増加（2.6倍）、夫婦と子供からなる世帯は6万世帯から11万世帯への増加（1.7倍）、単独世帯は1万世帯から3万7千世帯への増加（3.5倍）であった⁵。

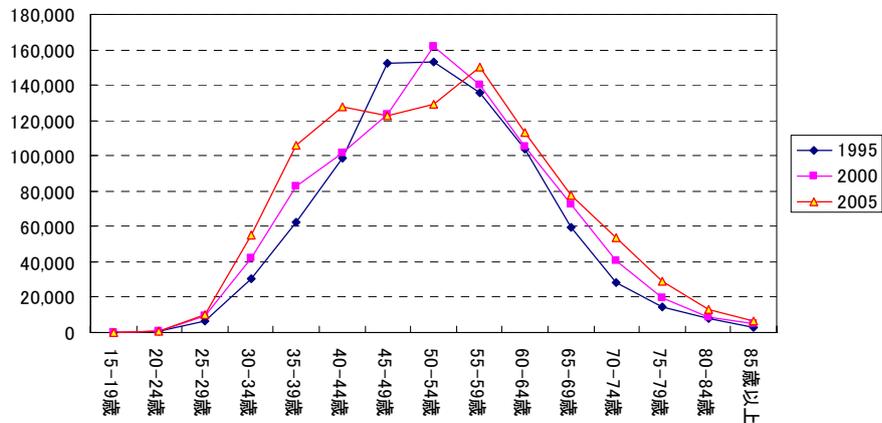
このように、マンションブームのあった10年間に、東京では家族タイプの違いにかかわらず、20歳代後半から40歳代前半までの持家世帯数は劇的に増加した。

図表-13 東京都の夫婦のみ世帯の世帯主年齢別持家世帯数の推移(1995-2005年)



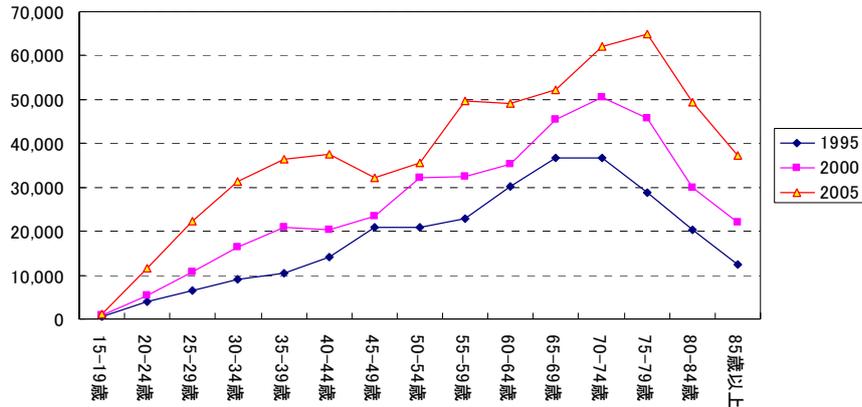
(出所)総務省「国勢調査」に基づきニッセイ基礎研究所が作成

図表-14 東京都の夫婦と子供からなる世帯の世帯主年齢別持家世帯数の推移(1995-2005年)



(出所)総務省「国勢調査」に基づきニッセイ基礎研究所が作成

図表-15 東京都の単独世帯の世帯主年齢別持家世帯数の推移(1995-2005年)



(出所)総務省「国勢調査」に基づきニッセイ基礎研究所が作成

4. 持家率上昇による持家世帯数増大効果

これまでみてきたように、1995年以降、東京都の持家率の上昇および持家世帯数の増加は著しいものであった。持家数の変化は、①加齢に伴う持家率の上昇（各年の持家率カーブ（図表-6）のライン上での推移）、②生まれた年代による母集団としての世帯数の違い、そして③持家率カーブ自体の変化に分けることができる。

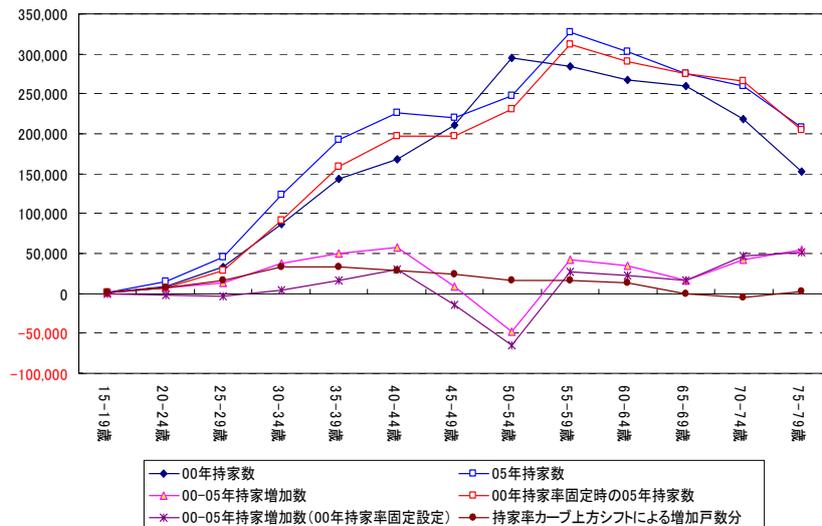
以下では、持家率カーブ自体の変化（上方シフト）が、持家世帯数をどの程度増加させたかを試算してみる。具体的には、2000年の年齢別世帯類型別持家率を、2005年の年齢別世帯類型別世帯数に乗じて、2005年においても2000年時点の持家率（持家率カーブ）のままだったと仮定したときの持家数を算定した。これと2005年の実績値との差を、持家率の上昇シフトによる効果とした。

その結果、2000～2005年に増加した39万世帯の持家の約半分（51%）にあたる19万世帯が、持家率カーブの上方シフトで説明できた（図表-16）。特に、20～49歳では82%が持家率の上昇による効果であった。

また、例えば、20～29歳の世帯の持家率が2000年のままであったら、人口・世帯数の減少に伴い、2005年の持家世帯数は2000年と比べて5千世帯の減少のはずだったが、実際には2万世帯の増加となった。すなわち、持家率の上昇による効果は2万5千世帯に達している。2005年の20歳代の持家数は6万世帯であるから、持家率上昇による増加は、持家世帯数全体の41%を占めている。

以上のように、最近の持家率の上昇は、持家世帯数の増加に大きな影響があったといえる。

図表-16 2000~2005年における持家率上昇による持家世帯数増大効果(東京都)



(出所)総務省「国勢調査」「推計人口」「将来人口推計」に基づきニッセイ基礎研究所が作成

5. 今後の持家世帯数の予測

(1) 持家率が横ばいまたは低下するケース

次に、2007年と2010年の持家世帯数を推計してみる⁶。これにより、人口・世帯構造の変化および持家率の動向が、どの程度、現在および今後数年間の持家世帯数に影響を与えるかを推計する。2007年の推計を行うのは、この年の持家世帯数を把握する統計が存在しないためである。

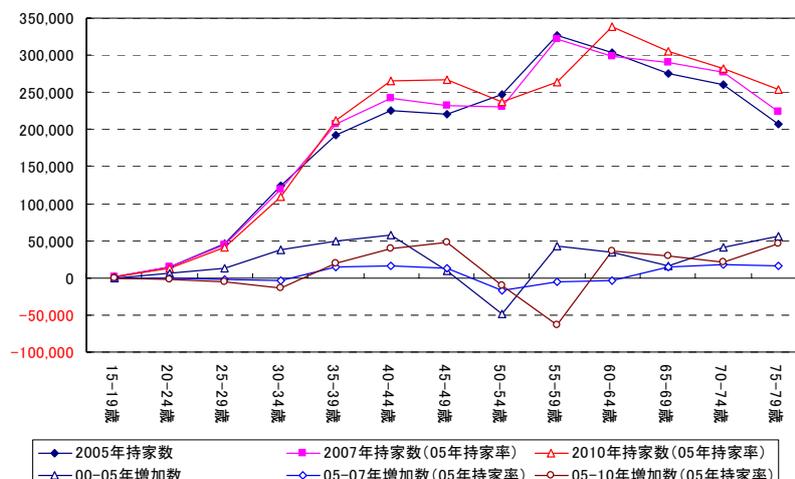
ここでは、今後の持家率として、2005年の水準のままで推移するケースと、2000年の水準まで低下するケースを検討した⁷。図表-17には、2007年と2010年の持家率が、ともに2005年水準のままで推移するケースの結果を記載した。

2005年の持家率のまま推移する場合、35歳未満の持家は、2005年に比べ2007年では7千世帯以上の減少(4%の減少)、2010年では2万世帯程度の減少(11%の減少)と予測された。35~49歳では2007年は4万戸を上回る増加(7%の増加)、2010年は11万世帯近い増加(17%の増加)が期待できる。

持家率が2000年水準まで低下する場合、35歳未満の持家は、2005年に比べ2007年には5万世帯を上回る減少(29%の減少)、2010年は6万5千世帯の減少(35%の減少)、35~49歳の持家では、2007年には2万世帯弱の減少(3%の減少)、2010年は4万世帯程度の増加(6%の増加)と推計された。

したがって、新築マンション価格が現在よりかなり安かった2005年時点の持家率のままで推移すると仮定しても(図表-18)、若年層では団塊ジュニア世代以降の人口減少の影響が強く現れ、2010年には2005年と比べて10%以上の減少となる。このように、人口・世帯構造の影響は大きく、当面、増加が期待できるのは、35歳以上の世帯数と考えられる。

図表-17 東京都の持家世帯数の現況と予測(2005~2010年)
(2005年の持家率で推移するケース)

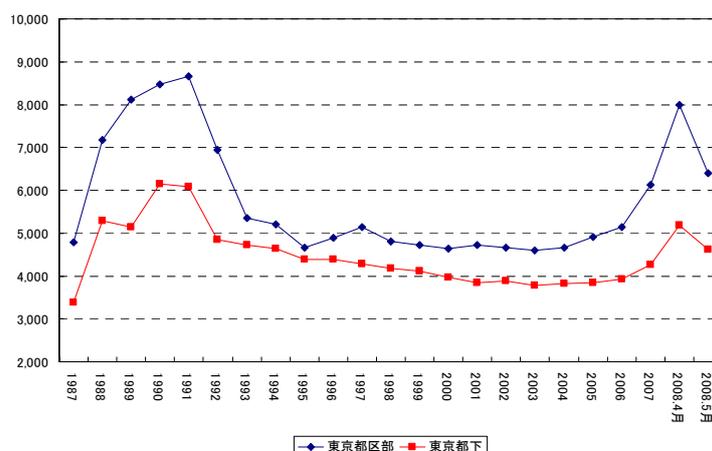


(注)2007年は実績値をもとにした予測値

2010年は人口将来予測値に基づき2005年の持ち家率で推移した場合の予測値

(出所)ニッセイ基礎研究所

図表-18 東京都の新築マンション販売価格の推移(万円)



(出所)不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」に基づきニッセイ基礎研究所が作成

(2) 持家率が上昇するケース

次に、マンションの分譲価格の引下げなどにより、持家率が2005年水準より上昇する時の持家数の変化について試算した。

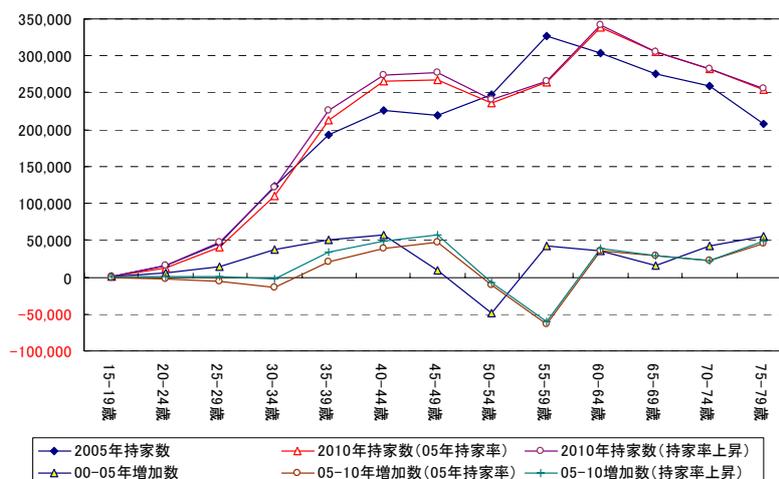
具体的には、2005~2010年における各年齢の持家率の増加幅を、2000~2005年における持家率の増加幅の半分と想定した(ただし2000~2005年に持家率が下落している年齢層では2005年の持家率で固定した)。これは、全体の持家率を2005年の47%から2010年に49%に上昇させるものであり、また、たとえば1995年に28%であった35~39歳の持家率を、2010年に39%に設定するものである。

その結果、2005~2010年に、持家世帯が全体で29万世帯の増加(11%の増加)になると推計さ

れた。しかし、持家率が上昇するとしたこのケースでも、35歳未満の持家数は2005年と比べ、500世帯程度の微増にすぎなかった。他方、35～49歳の持家数は14万世帯の増加という結果になった（図表－19）。

このように、たとえ持家率がある程度上昇したとしても、若年層では団塊ジュニア世代以降の人口減少の影響が強く現れ、2005～2010年の35歳未満も持家世帯数の増加は、2000～2005年（5万8千世帯の増加）を大きく下回り千世帯以下の増加という結果となった。

図表－19 東京都の持家世帯数の現況と予測(2005～2010年)
(持家率が上昇するケース)



(注)2010年で持家率が上昇するケースでは次のように設定した。ただし、年齢別に2000～2005年に持家率が下落している場合は、2005年の値で固定した、
 $2010\text{年の持家率} = 2005\text{年の持家率} + (2005\sim 2010\text{年の持家率の変化分})/2$
 (出所)ニッセイ基礎研究所

(3) コーホートの持家世帯増減からみた将来予測値

世代間の人口・世帯規模の違いによる影響を捨象するため、上記の持家世帯増加数の予測値を、同一時期に生まれた世代（コーホート8）ごとに再集計する。

2005～2010年の予測では、持家率が2005年水準から上昇するケース（上の節と同様の設定）、2005年水準で推移するケース、2000年水準まで下落するケースの3通りを算定した（図表－20）。

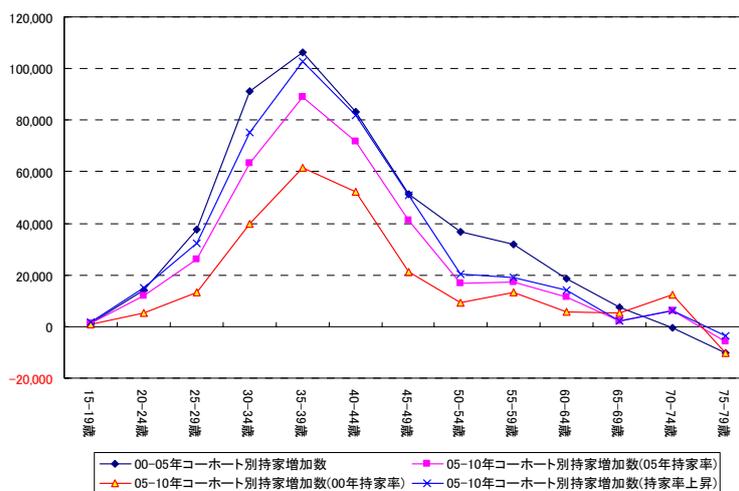
例えば、2005年の30～34歳世帯は、5年前（2000年）の25～29歳世帯（ともに1971～1975年生れ）に比べ、持家は9万1千世帯増加しており、2010年の30～34歳の持家世帯（1976～1980年生れ）は、2005年の持家率が維持される場合、5年前（2005年）の25～29歳世帯に比べ、6万3千世帯の増加（2000～2005年と比べ31%の減少）になると算定された。

リクルートによる最近の調査によると、東京圏におけるマンション取得の75%を40歳未満が占めているという⁹。そこで、世帯主年齢が20～39歳の世帯をみると、コーホートごとの持家世帯の増加数は、2005年の20～39歳世帯は2000～2005年に25万世帯の増加であった。これに対して、2010年の20～39歳世帯は、2005～2010年に、持家率が上昇するケースでは23万世帯の増加（2000～2005年に比べ10%の減少）、2005年の持家率で推移する場合は19万世帯の増加（同24%の減

少)、2000年の持家率に低下する場合は12万世帯の増加(同52%の減少)になる、という結果となった。

つまり、持家率が、すでにかなり高い水準にあると思われる2005年の値からさらに上昇(持家率カーブの上方シフト)したとしても、ここで想定した程度の上昇では、コーホートでみたときの持家世帯の増加数は、2000~2005年と比べ、20~39歳ではわずかながら減少せざるをえない。持家率が2000年水準まで減少する場合は、持家率カーブの下方シフトの影響もあり、2000~2005年の増加数と比べ半減すると予測された。

図表-20 東京都の5歳階級別コーホートでみた持家世帯増加数の現況と予測
(2000~2010年)



(注)5歳階級別に5年前の一つ前の階級との持家数の増減を調べた。

将来予測値は、持家率が2000年水準で推移するケース、2005年水準で推移するケース、2005年水準から上昇するケース(前節のケース)を再集計した。

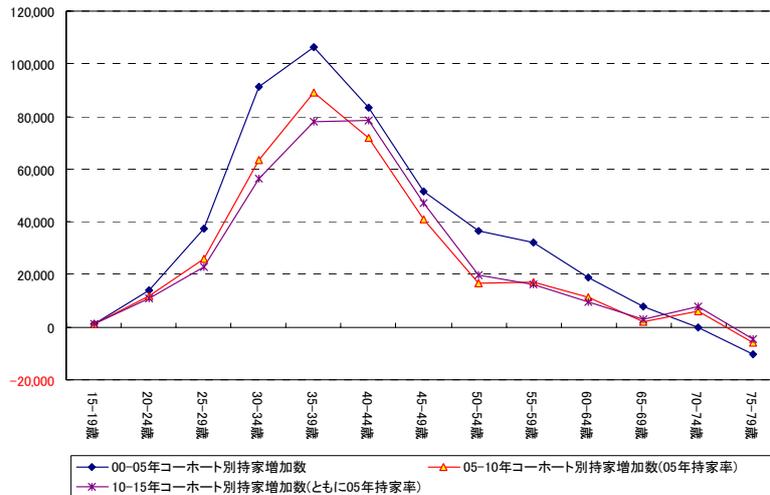
(出所)ニッセイ基礎研究所

参考までに、さらに長期の2010~2015年についても予測してみよう。すると、持家率が2005年の水準で推移したケースでは、2010~2015年は、2005~2010年とほぼ同等の増加という結果になった(図表-21)。

持家率が2000年の水準まで下落し、2015年までその持家率が続くと想定したケースでも、2010~2015年には持家世帯数が大きく増加し、2005年の持家率水準とも遜色ない持家数の増加になるという結果が得られた(図表-22)。

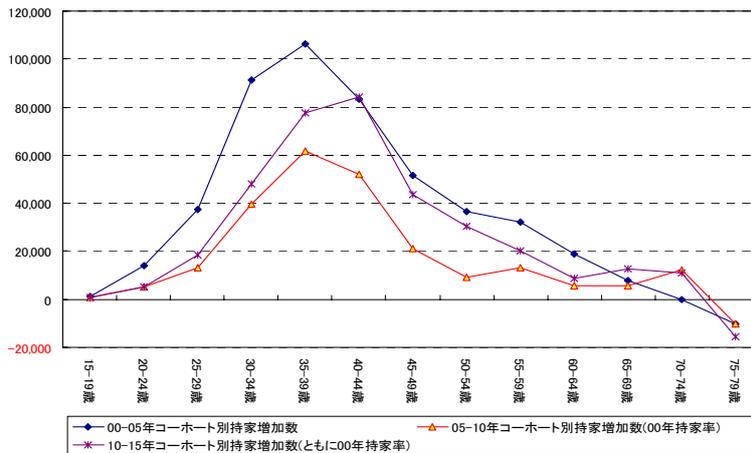
したがって、2005~2010年における東京都の持家世帯の増加数は、2000~2005年と比べて減少する可能性が高いが、2010~2015年にかけては、持家率が同水準で推移する限り、団塊ジュニア世代を中心に、2005~2010年とほぼ同程度か、それ以上の増加が期待できると思われる。

図表-21 東京都の5歳階級別コーホートでみた持家世帯増加数の予測(2000~2015年)
(2005年の持家率で推移するケース)



(出所)ニッセイ基礎研究所

図表-22 東京都の5歳階級別コーホートでみた持家世帯増加数の予測(2000~2015年)
(2000年の持家率で推移するケース)



(出所)ニッセイ基礎研究所

6. 人口動向とマンション販売

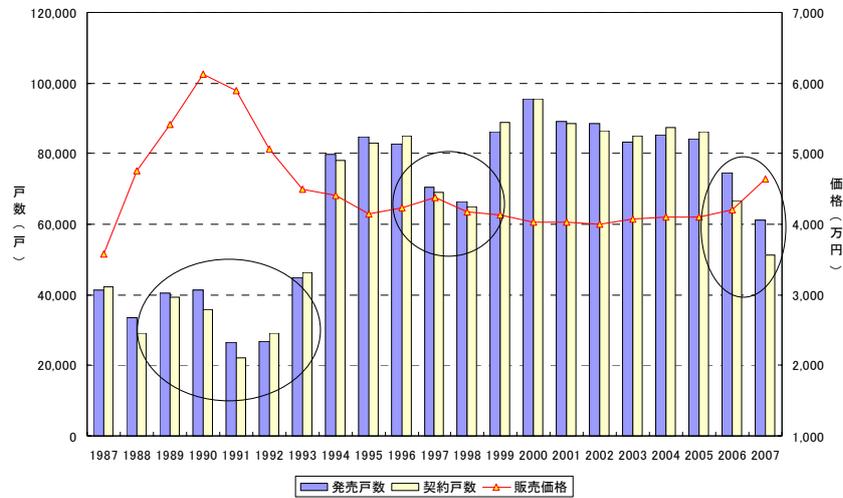
最後に、東京圏のマンション販売と人口動向との関係を簡単にみていきたい。

この20年間に、東京圏の新築マンション市場は、小さいものも含め3度の販売低迷に直面している。最初は1988~1992年頃であり、二度目は1997~1998年、三度目は2006年以降である(図表-23)。

これらの時期の販売低迷を人口動向のみで強引に単純化すると、①1988~1992年頃の販売低迷は団塊世代と団塊ジュニア世代の間の最も人口の少ない世代が20歳代後半~30歳代半ばにあたる時期であり、②1997~1998年の販売低下は丙午(ひのえうま)生まれが31~32歳になる時期であり、③2006年以降の販売低下は持家取得の中心が団塊ジュニア世代から人口の少ないポスト団塊ジュニア世代に移り始めた時期に当たったためと説明できるかもしれない(図表-24)。

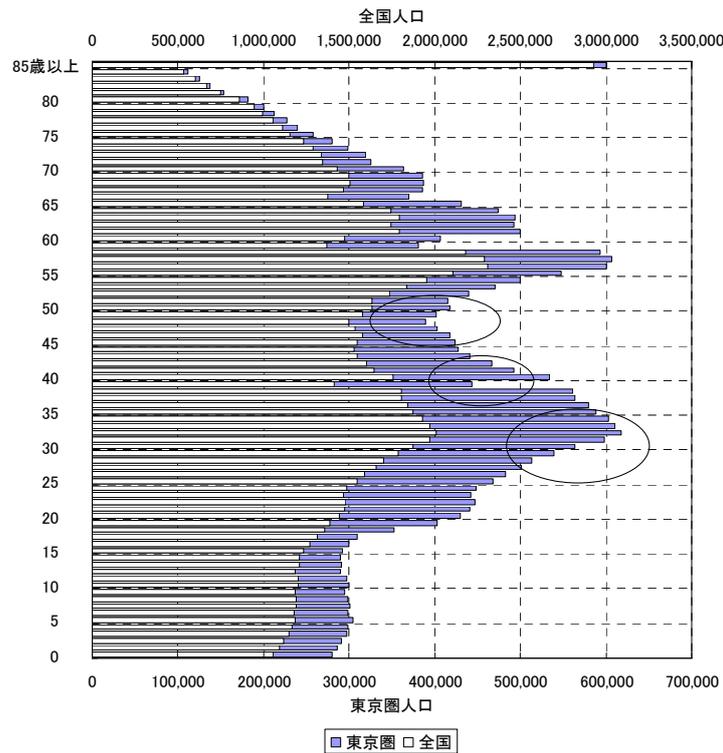
住宅販売戸数は、人口や世帯動向のみで決まるものではない。持家率の変化はその一つである。しかし、中期的な販売動向は、人口・世帯数の動向に大きく左右されざるを得ないだろう。

図表-23 東京圏における新築マンション発売戸数、契約戸数、販売価格の推移(再掲)



(出所)不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-24 東京圏の人口ピラミッド(2005年)



(注)東京圏における団塊ジュニア世代を含めた若年層の多さを示すため、参考までに全国の人口ピラミッドの形状を重ねた

(出所)総務省「国勢調査」に基づきニッセイ基礎研究所が作成

7. マンション事業戦略

マンション販売が減少する中で、住宅価格の引下げによる販売戸数の増加が期待されている。高コストでの用地仕入れや建築コストの上昇などから大幅な引下げは難しいと思われていたが、ここに来て一部のマンション分譲会社が大幅な値下げに乗り出しはじめた。

マンション事業者の一部には、価格高騰前の 2005 年水準までマンションの販売価格を引下げれば、販売戸数がマンションブーム時期と同規模まで回復するのではないかという期待もあるようだ。

しかし、2008 年 4 月の新築マンション価格は、2005 年と比べ、東京圏で 30%の上昇、都区部では 63%もの上昇となっており(2008 年 5 月には、それぞれ、17%、30%の上昇にまで下落)、それに応じた持家率カーブの下方シフトが現在のマンション販売の低迷につながっている可能性がある¹⁰。

今後、価格の引下げなどにより、2005 年時点の持家率カーブに戻ったとしても、本稿の推計では、2005～2010 年の若年層の持家世帯増加数は、2000～2005 年の増加数を大きく下回るという結果が得られた。これは、2000～2005 年の持家世帯数は、持家率カーブの上方シフトの効果で大幅に拡大されていたからである。

したがって、2005～2010 年の持家増加数を 2000～2005 年と同程度まで増加させるには 2005 年よりも価格を下げる必要がある。しかし、1995 年以降、東京都では販売価格の下落や定住化傾向の強まりなどにより持家率が急速に高まった結果、すでに 40 歳代の世帯主の半数が持家を所有する状況に達している。このため、以前と比べると、持家率カーブが上方にシフトする余地は小さくなっているのではないかと考えられる。

さらに、ポスト団塊ジュニア世代の人口規模は、団塊ジュニア世代と比べ大きく減少することがあげられる。それに伴い、東京都の 20～39 歳人口は、2000～2005 年には 2 万人の減少(0.5%の減少)だったのが、2005～2010 年には 24 万人が減少(6%の減少)し、2010～2015 年には 65 万人が減少(11%の減少)すると予測されている¹¹。世帯数については、世帯主が 20～39 歳の世帯は、2000～2005 年に 8 万世帯の増加(4%の増加)であったが、2000 年の国勢調査をベースにした将来予測によると、2005～2010 年には 15 万世帯が減少(8%の減少)し、2010～2015 年には 21 万世帯が減少(12%の減少)すると予測されている。

大手不動産会社の先導により、本格的に始まったマンション価格の引下げが、今後とも大幅かつ継続的に行われれば、団塊ジュニア層を中心に、再び販売戸数を大きく増加させるかもしれない。しかし、持家率が継続的に上昇し続けられない限り、それは、将来の需要の先食いとなり、次の数年間、その分だけ販売戸数が減少する可能性が高い。というも、東京における潜在的な持家取得世帯数には限りがあると考えられるからである。

近年の東京圏におけるマンションブームは、分譲価格の下落と定住化の流れ(による持家率カーブの上方シフト)などに加え、団塊ジュニア層を含む人口規模の大きな世代が一次取得層に当たったことで引き起こされたと思われる。一方、2007 年後半以降の住宅需要の減少は、サブプライム危機をきっかけとした経済状況の変化や、販売価格の高騰(に伴う持家率カーブの下方シフト)、2007 年前半までの販売増による需要の先食いの影響、そしてポスト団塊ジュニア世代の人口規模の小ささなどが要因となったと考えられ、この動向は 2010 年まで続く可能性がある。ただし、2010～2015 年に関しては、持家率カーブが安定して推移する限り、持家世帯のコーホートでみた増加数は、20 歳代の世帯数の減少にもかかわらず、団塊ジュニア層の持家増加などにより、一時的に 2005～2010 年と同等かそれ以上に回復する可能性が考えられる。

今後、若年人口が減少し、団塊ジュニア層の加齢が進む中で、これまでの開発や販売手法に固執する限り、今後の住宅販売戸数は、一時的な持ち直しはあっても、長期的には縮小していかざるをえない。住宅分譲会社や不動産会社は、今後の人口・世帯構造の変化を直視し、一次取得層への新築住宅販売への依存や、価格引下げによる短期的な販売増加などに頼らない、ターゲット層(年齢・性別・職業・ライフスタイル・ライフステージなど)を明確化した、新たなビジネスモデルの創出を急ぐ必要があるのではないだろうか。

(注2) 「マンション在庫値下げ、大経など大手、早期処分へ最大1割安」日本経済新聞、2008年6月22日

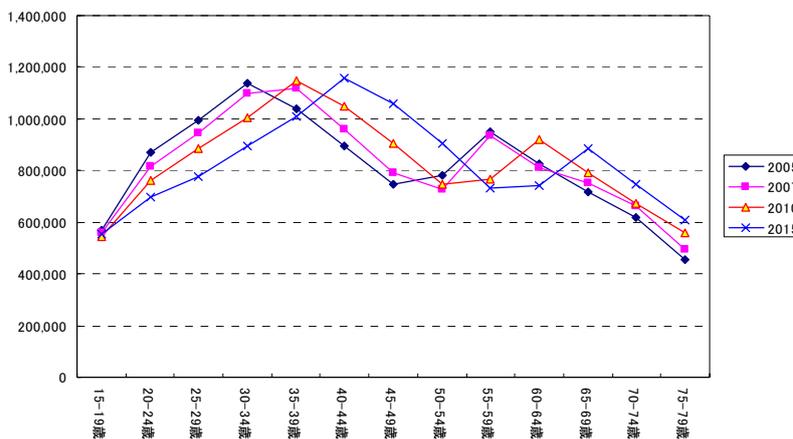
(注3) 「「久米川」406戸が大幅価格改定－新日鉄都市・東建、20%超の値引き」『日刊不動産経済通信』2008年1月21日、「08年公示地価 マンション 郊外で値下げの動き 高騰で購買力と乖離」『FujiSankei Business i』2008年3月25日など

(注4) 東京都における持家率の上昇は、25歳以上の年齢層の転出者数の減少という、東京への定住化ともいえる傾向が一つの要因になっていると思われる。竹内「定住化傾向が強まる東京への流入人口－東京における人口集中の現況－」(2008年6月10日) ニッセイ基礎研究所不動産投資分析レポート参照。

(注5) 夫婦のみの世帯で、持家世帯数の増加が35～39歳で頭打ちとなっているのは、これ以上の年齢層ではライフステージの変化で夫婦と子供世帯が多くなるためであり、55歳以上で再び増加しているのは、子供が独立し夫婦のみの世帯に戻っているからと考えられる。同様に、単独世帯の持家世帯数が、55歳あるいは70歳以降に上昇しているのは、伴侶の死亡や離婚による結果であろう。

(注6) 2007年の推計人口と2010年の人口予測値(ともに国立社会保障・人口問題研究所を出所とする)から世帯数を試算し、これに2000年あるいは2005年の持家率を乗じて、2007年と2010年の持家世帯数を推計する。ここで、世帯数の将来値を人口予測値から求めたのは、国立社会保障・人口問題研究所は、2005年の国勢調査をもとにした都道府県別の世帯推計をまだ公表していないためである。下図が推計に用いた人口の予測値である。

参考図表－1 東京都の人口推移と将来予測(2005年、2007年、2010年)



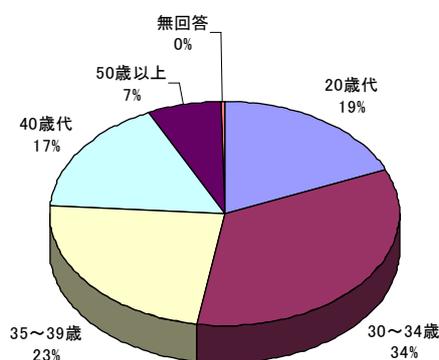
(出所)総務省「国勢調査」「推計人口」「将来人口推計」に基づきニッセイ基礎研究所が作成

(注7) 2005年の国勢調査は、耐震強度偽装問題が発覚する直前に実施されており、比較的安価なマンションが東京でも供給されていた時期である。また、地価の上昇基調、景気の好転、25歳以上の年齢層の東京への定住化傾向なども住宅取得を後押ししていたと考えられる。現在は、2005年に比べ住宅価格が大きく上昇しているため、すでに持家率は2005年時点より低下している可能性が高い。しかも、賃貸住宅の充実、建築コストの上昇、金利の上昇、世界的な景気の低迷などの影響で、持家率は今後さらに低下するかもしれない。

(注8) コーホート(出生コーホート)とは、人口観察の単位集団で、通常、同一年あるいは同一期間に誕生した出生集団を指す。

(注 9) リクルート住宅総研「2007年首都圏新築マンション契約者動向調査」によると、東京圏の新築マンションの契約者のうち、20歳代が19%、30～34歳が34%、35～39歳が24%であり、40歳未満は76%を占める。

参考図表-2 東京圏新築マンションの年齢別契約者比率(2007年)



(出所)リクルート住宅総研「2007年首都圏新築マンション契約者動向調査」に基づきニッセイ基礎研究所が作成

(注 10) 住宅土地統計調査(2003年)によると、東京都内で所有される2001～2003年9月に建築された持家住宅のうち、共同住宅の比率は52%を占める。また、2007年の住宅着工をみると、分譲マンションが、持家住宅と分譲住宅の着工戸数に占める比率は56%(分譲住宅に占める比率は71%)であった。したがって東京都では最近の持家取得(建替えを含む)の半数強がマンションで占められていると考えられる。ここでは、そうした状況から、若年層の持家世帯数の増加については、その一定割合がマンション購入で占められると想定している。

(注 11) 予測数値の出所は人口・世帯ともに、国立社会保障・人口問題研究所。