

2015年住宅市場見通し

大手との格差拡大、用地取得がカギ

RM institute

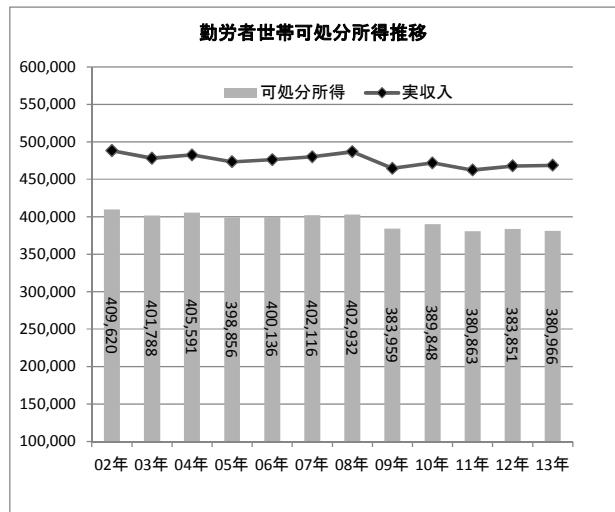
はじめに

2015年の住宅市場は景気動向、なかんずく所得動向と政策動向によって大きく左右される。2014年は消費税アップにより「アベノミクス」効果は相殺された。大企業雇用者は賃金・ボーナスアップにより恩恵を受けたが、大半を占める中小企業雇用者は、消費税アップ、社会保険料アップにより可処分所得は減少した。この結果、個人消費は伸び悩み、GDPは2四半期連続のマイナス成長となった。

住宅需要も消費税増税による駆け込み需要は一部あったものの、可処分所得の減少、価格アップにより低所得層の一次取得需要は、マンション、戸建てとも大きく落ち込んだ。供給側も建築費高騰（主にマンション）により、郊外部での事業化が困難となり、事業機会そのものが失われる結果となった。昨年の首都圏のマンション供給戸数は40,000戸前後と予測され、13年比（56,000戸）3割近い落ち込みである。全国の住宅着工戸数も2014年は曆年ベースで90万戸割れは確実（前年は98万戸）で、GDPに対しては当然、マイナス

寄与である。

2015年も年末総選挙で自民党が勝利したことにより、「安倍政権」によるアベノミクスが継続されるが、大きな変更点は、消費税の再増税が2017年4月まで延期されたことである。景気動向に与える影響としては、消費税に加え、昨年末からからの急激な「円安」「原油価格の低下」がある。さらに、不動産業界に影響が大きい「相続税」が1月1日より強化されたことがある。こうした事象を念頭に、2015年の住宅市場を展望してみる。



I 景 気 動 向

アベノミクスは継続されるが、少なくとも上半期に大幅に景気が上昇するようなドラスティックな成長戦略は期待できない。GDPが2四半期連続マイナス成長にみられるように、景気は「踊り場」にあり明るさは影をひそめた。政府も2014年度のGDPはマイナス成長になるとし、15年度は個人消費の回復や設備投資増で1.5%程度の成長としている。マイナス成長は「リーマンショック」後の09年以来5年ぶりである。ただ、上場企業の収益は大幅に上昇しており、これを受けての春闘での賃上げが、どの程度になるかがポイントになりそうだ。

内閣府と財務省が行った企業の景況判断では、14年度10~12月期は全産業で予想を下方修正し

たが、大企業で「プラス」、中堅企業で「横バイないし若干のプラス」、中小企業は「マイナス幅拡大」となっており、その先についても、大きく改善するとはみていない。

為替の急激な円安は、輸出企業にとってはプラス要因だが、輸入素材の値上がりで中堅・中小企業にとっては厳しさが増すことになろう。また、最終消費価格の上昇で個人消費にも影響を与えることになる。

原油価格の低下は、将来的には日本経済にとってプラスに作用するが、世界経済の混乱要因として、どこで落ち着くかがポイントとなろう。原油価格下落で、株価が乱高下するのも世界経済の攪乱要因とみているためである。

大企業  とくに輸出産業は好調 内部留保も厚く、政府からの要請もあって賃上げ必至

中堅企業  賃上げは企業によってまだら模様 人材確保のために賃上げせざるを得ない企業も

中小企業  製造業、非製造業とも厳しい

Ⅱ 住 宅 市 場

2014年の分譲住宅市場は、消費税アップの反動という側面もあるが、都心部ならびにその周辺好立地エリアを除き、厳しい市場環境で、とりわけ、マンション業界は大手対中堅以下の格差が明確になった。地域格差も激しく 2013 年以降、都区部が約 5 割と半分を占めるまでになった。市場占有率についても、大手 8 割に対し中堅以下は約 2 割（従来は 35% 程度）である。

要因は、建築費の高騰である。東日本大震災以降、資材価格、設備価格の上昇に加え、人手不足による人件費上昇などで、建築費は 2 割強上昇した。これによって、建築費のウエートが高い郊外部での事業化が困難となった。必然的に、立地は都内、準郊外へとシフトした。だが、これまでも都心部や城南、城西の人気エリアは、ブランド力の強い大手のシェアが大きい地域であった。中堅以下のデベッロパーは、こうしたエリアでは狭小な土地を取得して価格で勝負するか、一次取得層がメインターゲットの城北、城東といったエリア

で事業化を図るしかない。事業機会を求めて、都内、準郊外に回帰した事により、用地取得難が深刻になる。一般企業はリストラを終え、用地供給も減少している。大規模土地や再開発事業も大手の独壇場である。大手自体も、将来に向けての用地不足は同じで、エリアの拡大を図っている。

建築費は高止まりだが、これまで「見積もりもできません」としてきたゼネコン側も受注獲得に動き出した。だが、中堅以下のデベッロパーは肝心の用地がない、というのが現実である。

戸建て事業は、建築費の上昇はマンションほどではなく、供給量は横バイ推移だが、一次取得者向けは販売面で苦戦を強いられている。マンション事業でも同じだが、可処分所得の減少と物件価格上昇で一次取得需要は潜在化している。

2015 年にこうした状況に変化が現れるか、である。

2015 年を業態別に概観してみると

- | | | |
|------|----|-----------------------------------|
| 大手系 | ●● | 超大手は総合力でカバーできる
分譲シフトのデベは厳しさが残る |
| 中堅以下 | ◆ | 用地取得が鍵を握る |

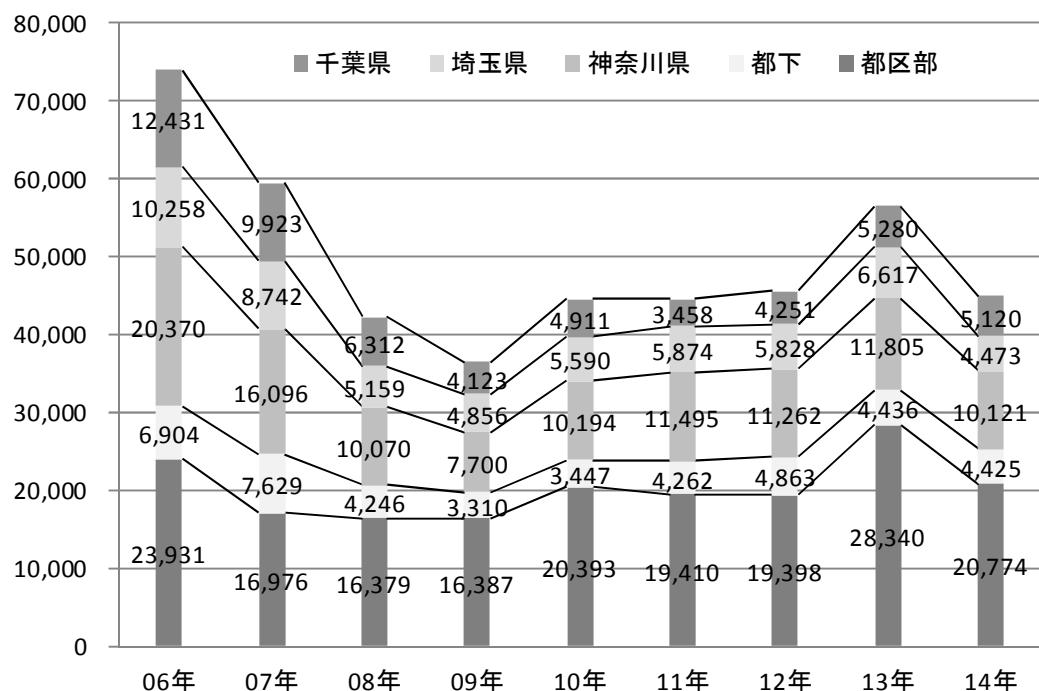
① 供 給 動 向

2014年のマンション供給戸数は、リーマンショック後の2009年以来の大幅な減少となった。2013年は消費税増税前の前倒し供給で、大幅な増加となったが、昨年はその反動減、用地取得難と建築費高騰による事業化困難などが、供給が大幅に減少した要因である。各エリアとも供給は減少し、都区部でも26%の落ち込みである。埼玉では3割強、神奈川も2ケタの減少であった。

首都圏マンション供給推移

	06年	07年	08年	09年	10年	11年	12年	13年	14年	前年比
都区部	23,931	16,976	16,379	16,387	20,393	19,410	19,398	28,340	20,774	-26.7%
都下	6,904	7,629	4,246	3,310	3,447	4,262	4,863	4,436	4,425	-0.2%
神奈川県	20,370	16,096	10,070	7,700	10,194	11,495	11,262	11,805	10,121	-14.3%
埼玉県	10,258	8,742	5,159	4,856	5,590	5,874	5,828	6,617	4,473	-32.4%
千葉県	12,431	9,923	6,312	4,123	4,911	3,458	4,251	5,280	5,120	-3.0%
首都圏	73,894	59,366	42,166	36,376	44,535	44,499	45,602	56,478	44,913	-20.5%

供給戸数推移



今後の供給動向はどうか？ 下表は首都圏におけるマンションと戸建ての着工推移である。昨年の着工戸数はマンションが前年より約1割ダウンの60,000戸強と予測される。今後の着工推移にもよるが、2015年も供給量が増える予測は立てにくい。地域別では、東京（都下含む）はほぼ横バイだが、神奈川は半減に近い落ち込みである。半面、これまで地域的に敬遠されてきた千葉が大型開発を中心に着工を増加させた。人口数でいえば、埼玉より100万人少ないにもかかわらず、大きく逆転した。

今後のポイントは、用地取得ができるかにかかっているが、都区部での取得は困難さが継続するとみられるだけに、周辺3県で需要が再び顕在化するとみるかどうかである。体力的に余裕があるデベロッパーはこの方向に行くと思われるが、資金力に不安があるデベはなかなか踏み込めない。郊外部に再シフトするには勤労世帯の所得アップが鍵を握ることになりそうだ。

戸建ては着工戸数はほぼ横バイだが、売れ行きが左右する市場になる。戸建ては実需が主体だけに景気動向、所得動向がポイントとなろう。

首都圏マンション着工戸数

	08年	09年	10年	11年	12年	13年	14年	前年比	比率
埼玉県	13,802	6,231	4,215	6,540	6,949	6,511	5,432	-16.6%	8.9%
千葉県	12,626	3,611	4,139	3,169	7,164	3,914	7,145	82.5%	11.7%
東京都	50,924	22,200	32,064	41,649	45,131	41,995	39,644	-5.6%	65.0%
神奈川県	23,374	8,999	10,954	17,539	11,350	15,627	8,725	-44.2%	14.3%
首都圏計	100,726	41,041	51,372	68,897	70,594	68,047	60,946	-10.4%	100.0%

首都圏戸建て着工戸数

	08年	09年	10年	11年	12年	13年	14年	前年比	比率
埼玉県	12,702	9,855	1,744	13,409	14,104	14,686	13,420	-8.6%	22.8%
千葉県	9,309	7,358	9,281	9,063	9,080	9,960	10,539	5.8%	17.9%
東京都	17,234	13,117	17,477	19,336	20,029	21,625	20,384	-5.7%	34.6%
神奈川県	15,111	11,557	14,694	15,334	15,667	17,211	14,503	-15.7%	24.6%
首都圏計	54,356	41,887	43,196	57,142	58,880	63,482	58,846	-7.3%	100.0%

② 価 格 動 向

マンション価格は、建築費が高騰した割には上昇率は低い。供給が大手中心で建築費が高騰する以前の発注物件（とくに大型物件）が販売されたことが大きな要因である。ただし、昨年秋以降は建築費高騰時の物件が供給され始めたため、年間で集計し直すと上昇率は高くなると予想される。単価でみると、リーマンショックまでのミニバブルといわれた時期を上回っており、2015年は本格的に上昇価格が市場に供給されることになる。

すでに、大手の供給するタワー物件や好立地物件では、これまでの周辺相場を2割程度上回る価格で販売にかけられている。

		価格推移と上昇率														
		02年	03年	04年	05年	06年	07年	08年	09年	10年	11年	12年	13年	14年	前年比	
都区部	平均価格	4,601	4,553	4,489	4,866	5,077	6,107	5,959	5,362	5,482	5,187	5,356	5,780	6,113	5.8%	
	単価	214	223	222	229	238	282	286	274	279	268	273	285	295	3.5%	
都下	平均価格	3,863	3,821	3,822	3,751	3,952	4,223	4,627	4,331	4,479	4,121	4,369	4,301	4,668	8.5%	
	単価	161	161	165	166	175	186	206	203	206	194	201	199	216	8.5%	
神奈川県	平均価格	3,812	3,761	3,790	3,799	4,009	4,247	4,453	4,285	4,151	4,060	4,038	4,125	4,346	5.4%	
	単価	160	164	164	166	178	188	199	195	191	190	190	192	201	4.7%	
埼玉県	平均価格	3,389	3,258	3,263	3,135	3,342	3,666	3,716	3,674	3,643	3,768	3,678	3,676	3,781	2.9%	
	単価	142	141	142	139	149	165	169	168	170	173	172	170	173	1.8%	
千葉県	平均価格	3,286	3,299	3,377	3,108	3,220	3,550	3,662	3,684	3,753	3,688	3,553	3,768	3,903	3.6%	
	単価	131	133	138	133	137	150	157	159	156	160	158	164	171	4.3%	
首都圏	平均価格	4,019	4,058	4,050	4,062	4,141	4,620	4,852	4,644	4,788	4,614	4,716	4,960	5,178	4.4%	
	単価	176	187	188	184	187	207	224	225	233	228	234	238	245	2.9%	

② 需要動向

1 一次取得需要  低所得層の一次取得は、親からの生前贈与制度を享受できる層は買い行動に出るであろうが、全体としては潜在化したままで推移するとみられる。その大きな要因が、物件価格と可処分所得の乖離の拡大にある。下表は 2002 年からの首都圏のマンション平均価格と勤労者世帯の可処分所得の推移をしたものである。02 年はバブル崩壊後の単価低下がボトムに達した時期で、好調な市場を維持していた。それが、06 年のミニバブルと言われた時期から物件価格と可処分所得の乖離が拡大し始める。そして、今般の建築費上昇により開差は拡大し、需要は潜在化した。この開差を埋めるのは 2015 年中には困難である。むしろ、この層は、相対的に価格上昇が抑えられているエリアの中古物件の購入に向かうとみられる。ミドルアッパー層（年収 700 万～1,000 万円層）の一次取得は、17 年 4 月の消費税増税を睨みながらの行動が期待できる。

2 投資需要  富裕層や台湾・シンガポールといった海外勢が投資目的で積極的に日本の不動産取得を進めており、為替動向を睨みながら、ブランドエリアの物件取得は継続的に行われるとみられる。また、1 月 1 日より相続税が強化されたことにより、相続対策としての不動産取得、建設は活発化することは必至である。

とりわけ、キャッシュ・リッチにとっては当然、不動産取得に頭がいかざるを得ない。この分野では、土地の持ち分が少ないタワーマンション、投資用専門業者の手がけるマンション、アパートの建設・経営などが対象となる。

