

持ち直しが期待される首都圏のマンション市場

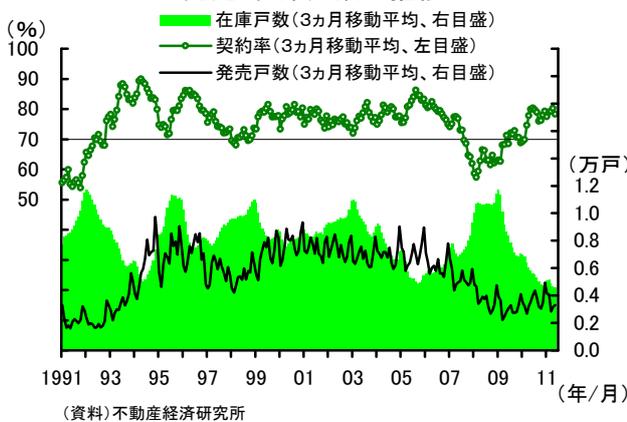
(1) 首都圏のマンション市況が改善。発売戸数は低迷が続いているものの、初月契約率が好不調の目安とされる70%を上回って推移。直近の6月には79.2%に。その結果、在庫戸数は1990年以来的水準まで減少(図表1)。

(2) この主因は、供給力の低下。2008~09年の景気の急激な落ち込みにより、新興のマンション分譲業者を中心に倒産が急増(図表2)。また、所得環境の低迷により、分譲業者の供給姿勢が慎重に。このため、通常、計画から着工までに約1年を要するマンションの供給が抑制されることに(図表3)。

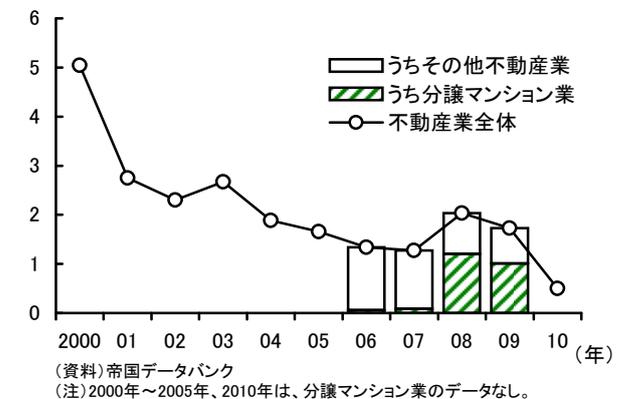
(3) 一方、潜在需要は、この間、着実に回復。全国の標準世帯の住宅取得能力を試算すると、2010年以降、金利低下や住宅ローン減税などを背景に持ち直し。取得能力とのこれまでの関係性などを踏まえると、足元の持家の潜在需要は60万~65万戸程度(図表4)。2010年の着工戸数が51万戸だったことを踏まえると、10万戸程度の拡大余地。とりわけ落ち込みが大きかった分譲マンションの潜在需要が大。

(4) 当面を展望すると、足元で着工戸数が増加に転じるなど、マンション供給が回復に向かう兆し。震災のマイナス影響は当面残るとみられるものの、景気が着実に回復し、マンション分譲業者の供給姿勢が徐々に前向きになれば、発売戸数も回復傾向を辿る公算が大。

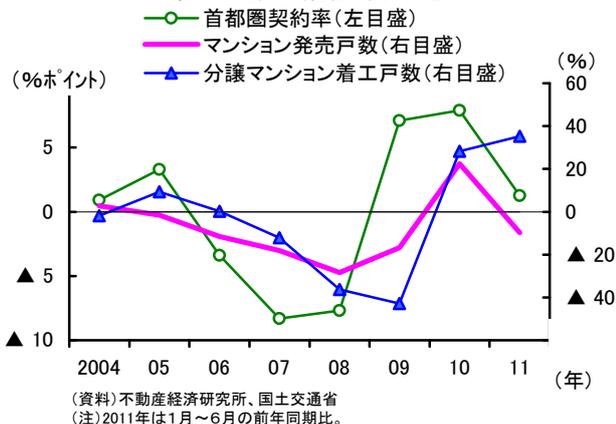
(図表1) 首都圏マンションの契約率と発売・在庫戸数の推移



(図表2) 倒産した不動産業者の負債総額の推移 (兆円)



(図表3) 首都圏マンションの契約率と発売戸数及び着工戸数の推移(前年比)



(図表4) 持家の着工戸数と住宅取得能力指数の推移

