

マンション購入希望者のゆくえ 住宅市場研究室 小間幸一

kouichi-koma@toshinjuken.co.jp

「マンション購入希望者はどこへいくのか？」ややミステリー仕立ての問いだが、そのゆくえは住宅市場の動向を左右するかもしれない。

表1は愛知県、東京都、大阪府の2008年と2009年の持家（注文住宅）、分譲戸建住宅、分譲マンションの着工戸数比較である。2008年9月のリーマン・ショックの影響で2009年は2008年より非常に少なくなっている。特に目立つのは分譲マンションの激減だ。各都府県ともに約半分だ。

ところで、マンションは土地の購入、建設そして販売までに非常に長い時間（2年前後）を要する。従って欲しい時にすぐ供給というわけにはいかない。このことは、2009年の着工戸数激減で購入を見送らざるをえなかった人達の需要が行き場を失って宙に浮いたことを意味する。しかも、不況のため手ごろな価格のマンションを供給する中小のディベロッパーが大変な痛手を受け、強気の新規供給計画がたてにくい状態が続いている。しばらくはマンション不足が続くと考えられる。

次に着工戸数の月別動向も確認してみる。表2-1、表2-2、表2-3は愛知県、東京都、大阪府の持家（注文住宅）、分譲戸建住宅、分譲マンション等の月別着工戸数の折れ線グラフだ。愛知県、東京都、大阪府共に分譲マンションが激しい増減を繰り返す中、持家（注文住宅）と分譲戸建住宅は比較的堅調な推移を示している。さらに、新聞紙上では上場の分譲ディベロッパーが売上げ・利益ともに好調との報道が最近非常に目に付く。これらは、スピーディーな供給と価格調整が可能な持家（注文住宅）や分譲戸建住宅が、宙に浮いたマンション需要を一部取り込んでいるからではないだろうか。

このように、回復基調の住宅市場第一幕はマンション不足を背景に持家（注文住宅）と分譲戸建住宅の堅調な展開で始まった。しかし、マンション購入を考えたにもかかわらずかなわなかった購入希望者の需要はどこへゆくのか。今後、次第に分譲マンションの供給も増えるだろう。その時、その心を見事にとらえるのは持家（注文住宅）か、分譲戸建住宅か、やはり分譲マンションか、そしてその価格は下がるのか上がるのか。マンション購入希望者のゆくえに目が離せない。

以上

※ 本ページの内容はあくまで執筆者の個人的見解に基づくもので、当社としての正式見解と必ずしも一致するものではありません。予めご了承願います。

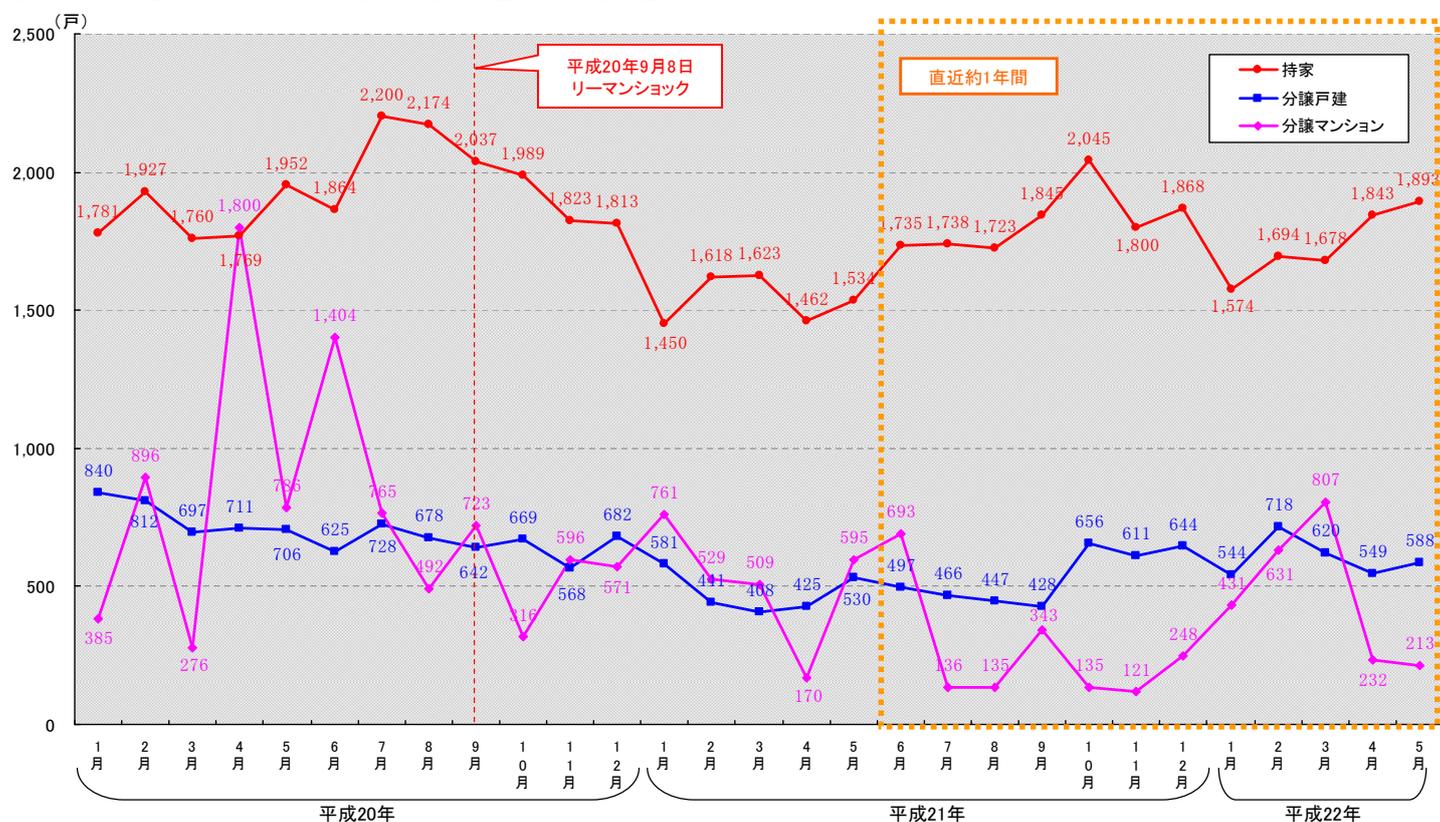
■表 1 / 2008年と2009年の着工戸数と前年比

	持家（注文住宅）			分譲戸建			分譲マンション		
	2008年 戸数	2009年 戸数	前年比 %	2008年 戸数	2009年 戸数	前年比 %	2008年 戸数	2009年 戸数	前年比 %
愛知県	23,089	20,441	-11.5	8,358	6,134	-26.6	9,010	4,375	-51.4
東京都	17,302	17,996	4.0	17,234	13,117	-23.9	50,924	22,200	-56.4
大阪府	11,294	10,536	-6.7	13,675	11,752	-14.1	20,797	10,880	-47.7

※国土交通省ホームページより東新住建(株)住宅市場研究室にて作成(1.建築着工統計調査(月報) 14.過去実施していた統計)

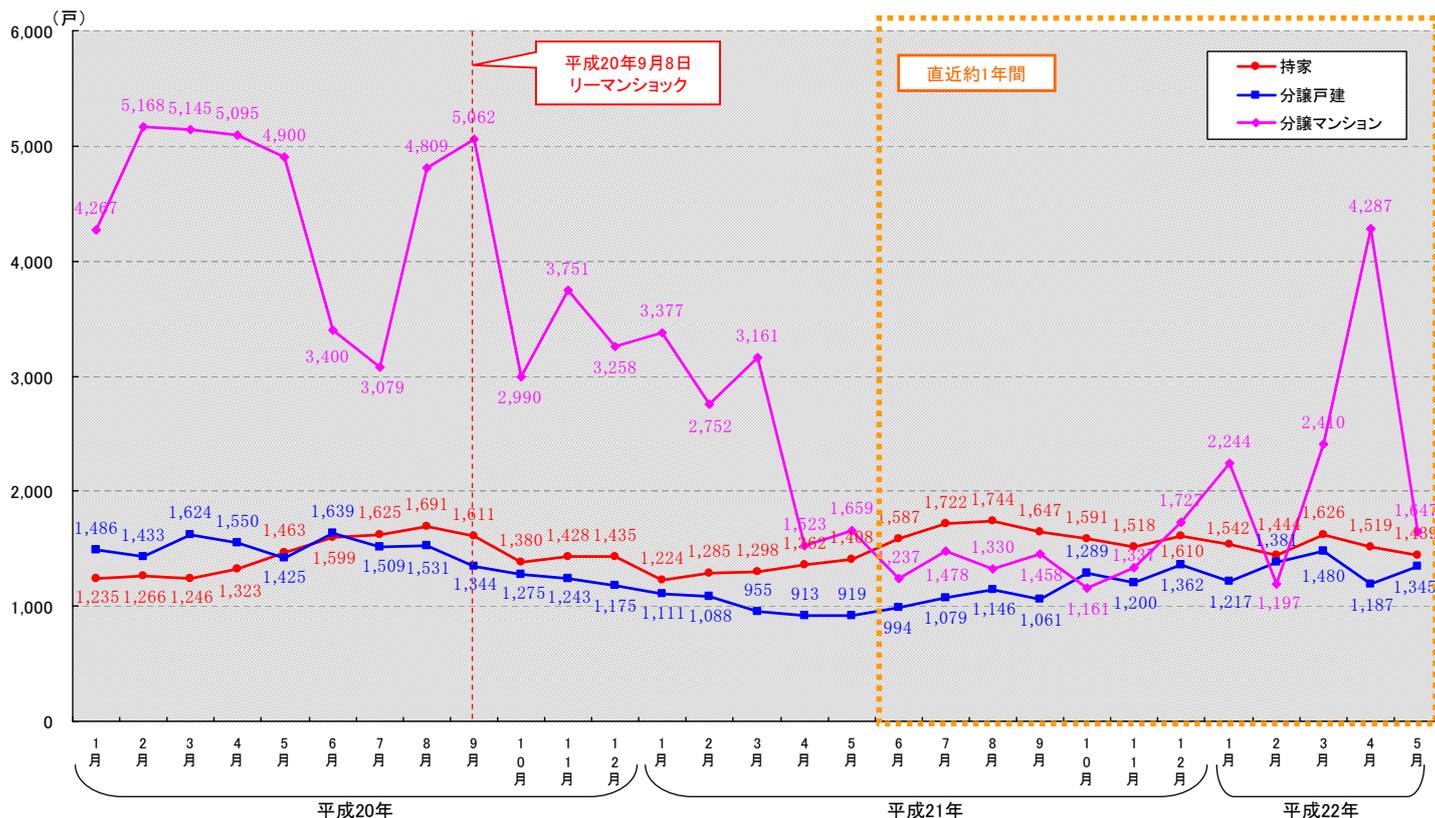
http://www.mlit.go.jp/statistics/details/iutaku_list.html

表2-1 愛知県 利用関係別・新設住宅着工戸数推移



※国土交通省 建築着工統計調査 http://www.mlit.go.jp/statistics/details/iutaku_list.html より住宅市場研究室にて作成

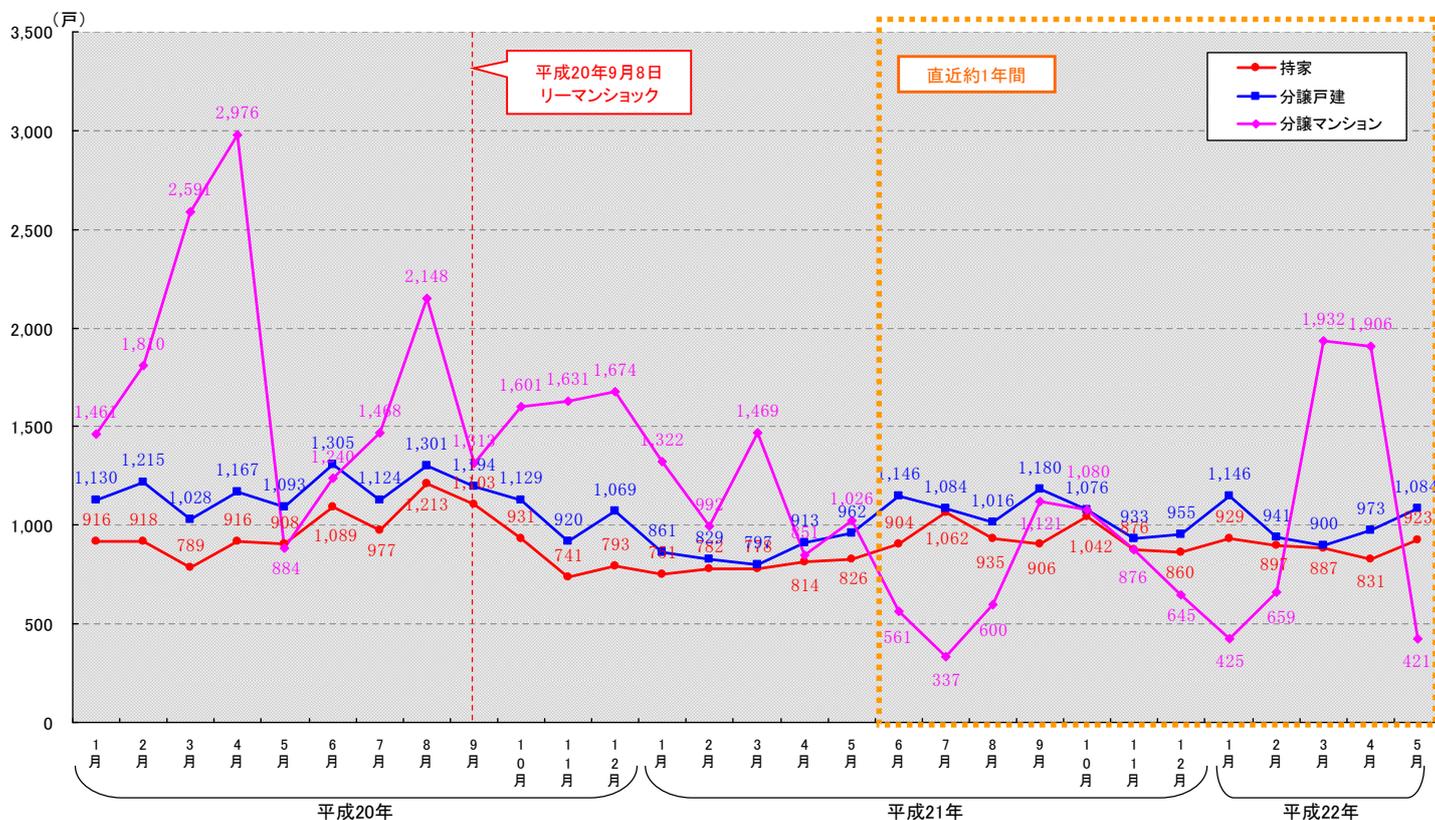
表2-2 東京都 利用関係別・新設住宅着工戸数推移



※国土交通省 建築着工統計調査 http://www.mlit.go.jp/statistics/details/utaku_list.html より住宅市場研究室にて作成

住宅市場研究室

表2-3 大阪府 利用関係別・新設住宅着工戸数推移



※国土交通省 建築着工統計調査 http://www.mlit.go.jp/statistics/details/utaku_list.html より住宅市場研究室にて作成

住宅市場研究室