

今月のトピックス

近年におけるマンション市況の推移とマンション着工の動向について

1. はじめに

近年のマンション着工の状況を見ると、平成11年度以降増加基調で推移し、平成12年度、13年度とも約22万戸と、バブル崩壊以降、最も着工水準の高かった平成6年度（約23万戸）に匹敵する水準となった。

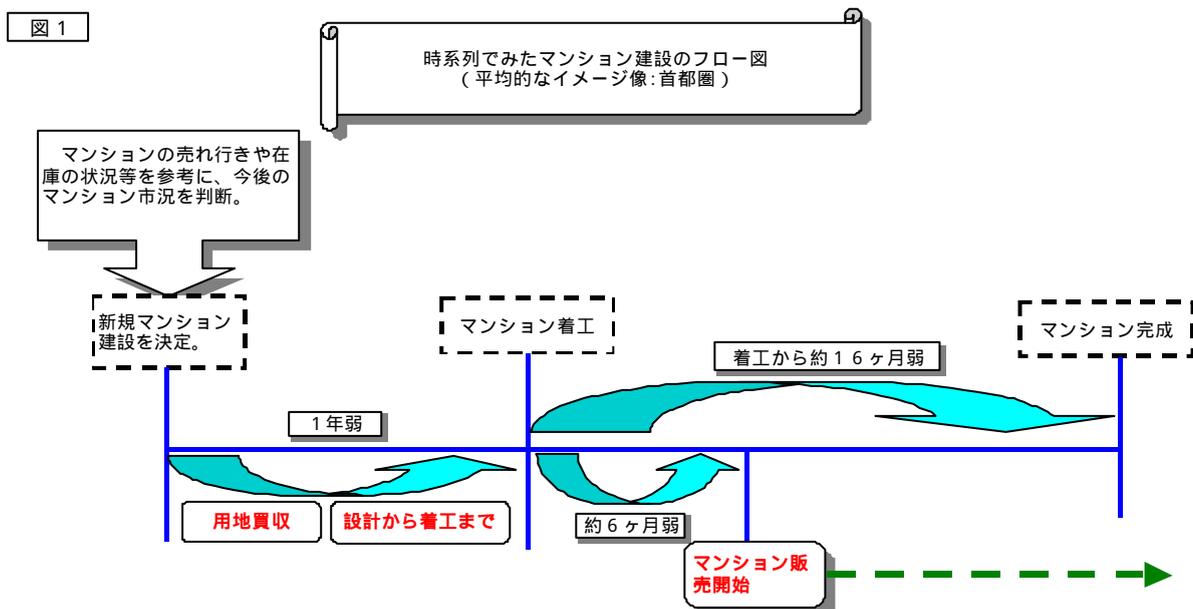
しかしながら平成14年度に入ってマンション着工戸数（H14.4～10）は、約12万戸（対前年同期比 -7.5%）となっており、今後の動向によっては、平成14年度のマンション着工戸数は、年度を通して20万戸代を確保できるか否か微妙な状況となっている。

マンション市場については、経済動向や需要側・供給側双方のニーズの変化等によって変動するものであるが、今回のトピックスにおいては、マンション着工戸数の過半を占める首都圏マンション市場の需給動向について、マンションの“売れ行き”を示す指標である初月契約率及び在庫の動向に着目するとともに、これらの指標とマンション着工動向の関係をフォローしながら簡略な分析を行った。

なお、マンションの需要については、経済動向や需用者のニーズ等によって敏感に変動するが、このような動きに着工の調整が即応せず、ある程度のタイムラグを伴って両者の調整が行われる。これは、マンション建設が、工場生産と異なり、立地や規模が異なる「一品生産」であり、用地取得から着工、販売、竣工というプロセスに多くの時間を要するためと考えられる。そこで、まず、本編に入る前に、マンション建設のおおまかなプロセスについて、述べることにする。

2. マンション建設に要する期間について

マンション建設については、用地の取得から建築着工、販売、竣工に至る期間がそれぞれのマンション規模や立地条件等によって異なるが、（財）住宅金融普及協会の資料等をもとに時系列でみた平均的なマンション建設のフローのイメージを描くと図1のようになる。



(1) 用地取得～調査・設計～着工

マンションの用地を取得してから調査・設計を行い着工まで至る期間は、それぞれのマンションによって個別性が強くばらつきがあると思われるが、ディベロッパー数社から聴取したところでは、平均的には1年弱とのことであった。これは、企業が用地取得を行う場合、その費用の多くを借入金で賄っているため、極力早く着工、販売を行い、投下資金を回収したいという動機が働くことによるものと考えられる。

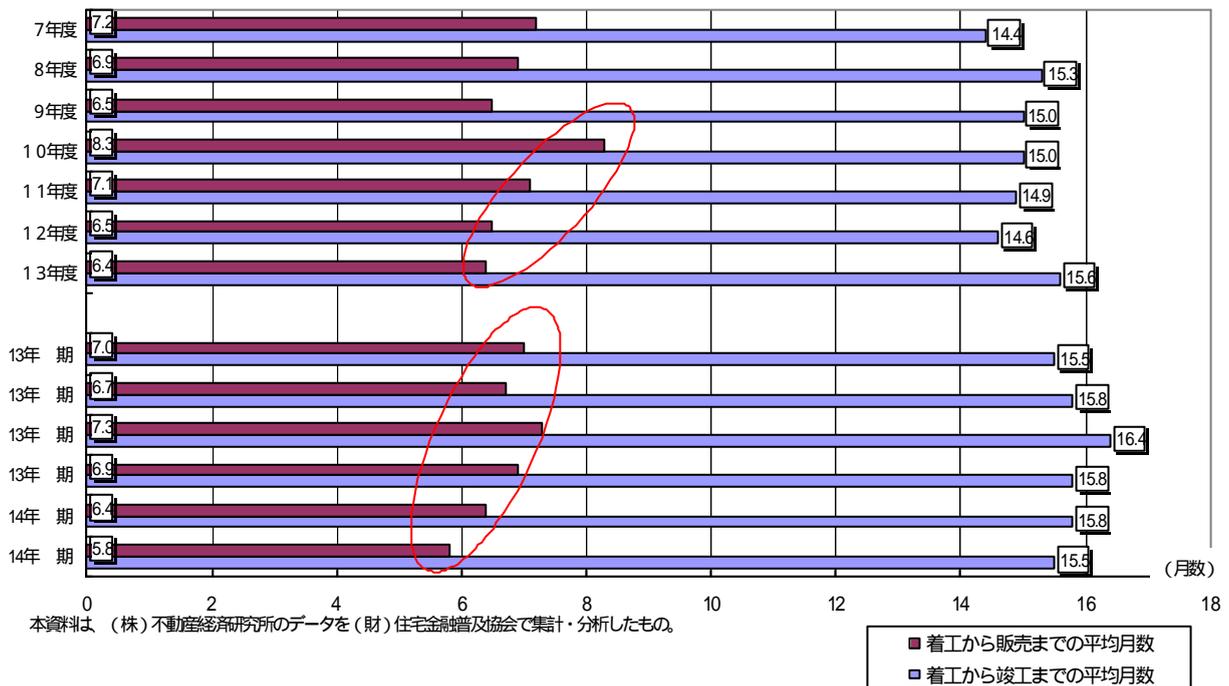
(2) 着工～販売～竣工

マンション着工から販売、竣工までの期間は、(財)住宅金融普及協会の資料によると、平成14年4月～6月期における首都圏マンション着工から竣工までに要した期間は平均15.5ヶ月、着工から販売開始までは平均5.8ヶ月となっており、マンションが完成する相当以前に販売開始されるのが一般的となっている。

なお、近年のマンション着工から竣工までの期間はそれほど変動ないものの、着工から販売までの期間は短縮化する傾向にある(図2)。これは、企業が市況等を踏まえて、期分け販売を行ったり、販売期間を長く取ることによって完成後に在庫を抱え続けることをできる限り回避しようとする狙いがあることなどによるものと考えられる。

図2

マンションの建設着工から販売 竣工までの期間の状況 (首都圏)



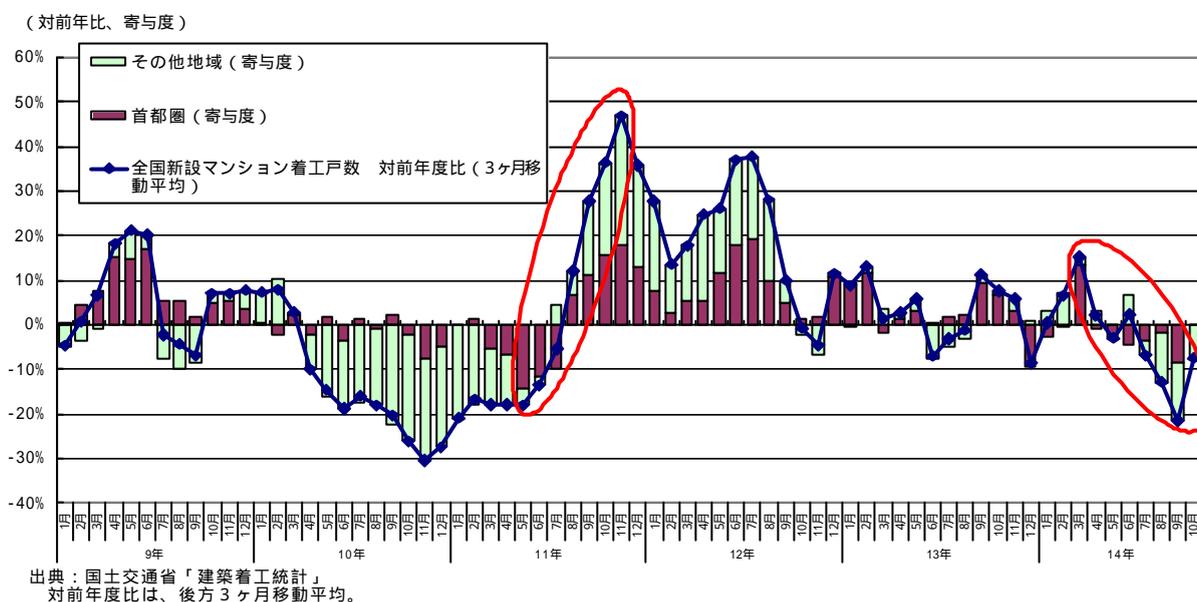
3. 首都圏マンション市況と着工戸数の推移

全国的にマンション建設に落ち込みが見られる昨今、好調といわれてきた首都圏におけるマンション建設も徐々に減少の兆しをみせつつある。以下においては、首都圏におけるマンション市場の現況と着工戸数の動向について概観した。

(1) 首都圏マンション着工戸数の推移

マンションの着工戸数は、平成11年の中頃から着工戸数が増加に転じて、その後首都圏を中心に13年も増加傾向を続けてきたが、平成14年度に入って減少に転じている。

図3 新設マンション着工戸数 対前年比(圏域別寄与度)



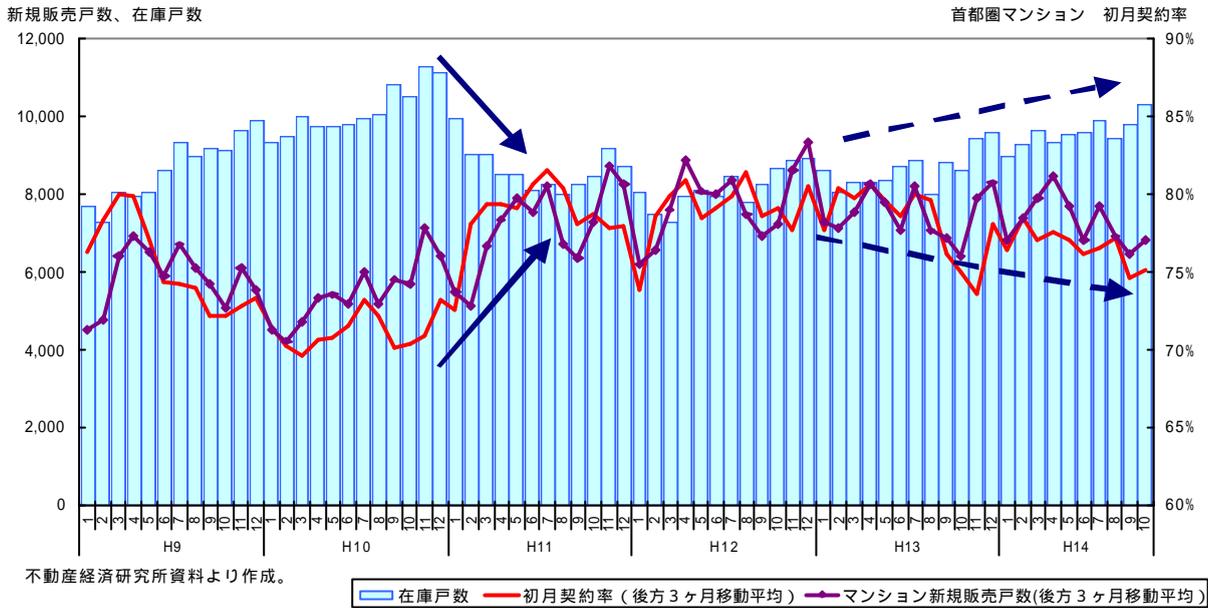
(2) 首都圏のマンション市況の動向について(図4)

マンション市況の動向を示す指標としては、初月契約率や在庫戸数の増減が挙げられる。このうち、首都圏マンションの初月契約率(新規に発売されたマンションのうち、当月内に成約となった物件の割合。一般的に70%が好不況の目安と言われている。)は、平成11年の始め頃から80%前後の高水準を維持してきたが、平成13年の始めから徐々に低下し、現在は75%程度となっている。

一方、在庫戸数については、初月契約率と逆の動向を示しており、マンション販売が好調になりつつある平成11年の始め頃から在庫戸数が大きく減少してきた一方、マンション販売が低調になりつつある平成13年の半ば頃からは逆に在庫戸数も徐々に増加してきており、平成14年10月には4年ぶりに首都圏の在庫戸数が1万戸を超えた。

図4

(首都圏) マンション市場の動向 (初月契約率、新規販売戸数、在庫戸数)

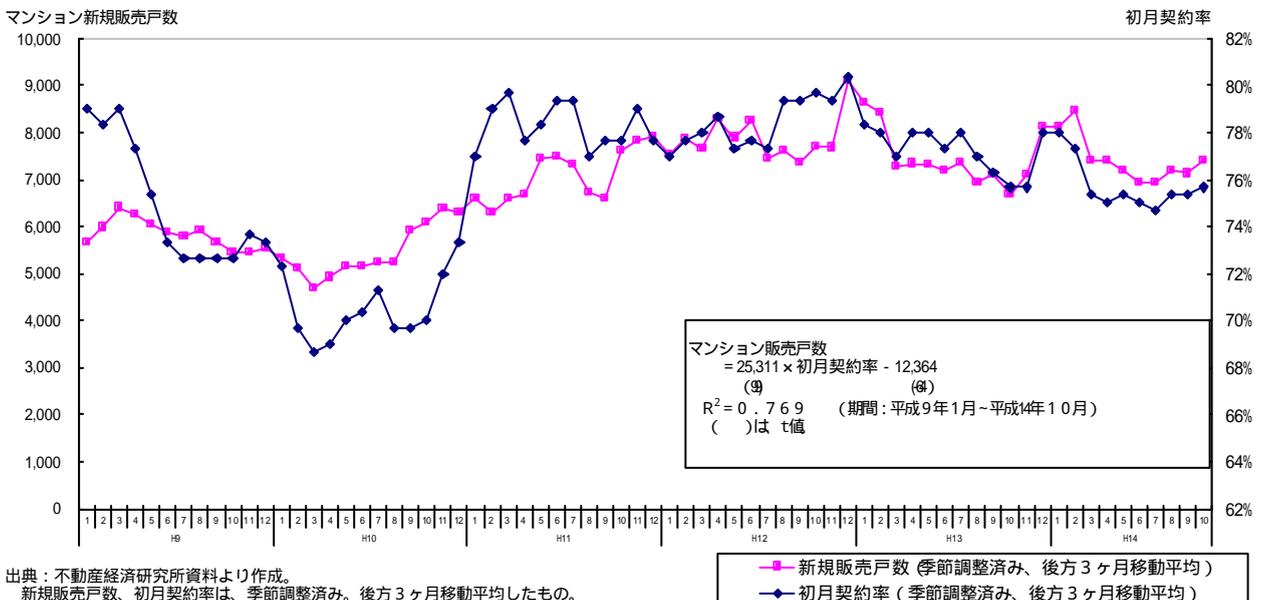


また、首都圏において新規に販売されるマンションは、平成10年当初を底にその後は増加傾向を示していたが、平成13年の中頃からは徐々に減少の兆しをみせつつある。新規販売戸数の動向については、初月契約率の動向と概ね同じような動向を示しており、市況に応じて販売開始の時期などを変更することで、新規販売戸数をある程度調整していると考えられる(図5は、季節調整済みの初月契約率と新規販売戸数の推移であるが、相関係数0.769と、比較的強い相関が見られる。)

ただし、着工戸数が調整されない限り販売戸数の調整には限度があるため、目先のマンション需要と着工戸数の動きにある程度のギャップがあることの結果として、両者が調整されるまでの間在庫戸数は減少若しくは増加傾向を続けることとなる。

図5

(首都圏) マンション新規販売戸数と初月契約率の推移



4. 市況の推移とマンション着工戸数の変動

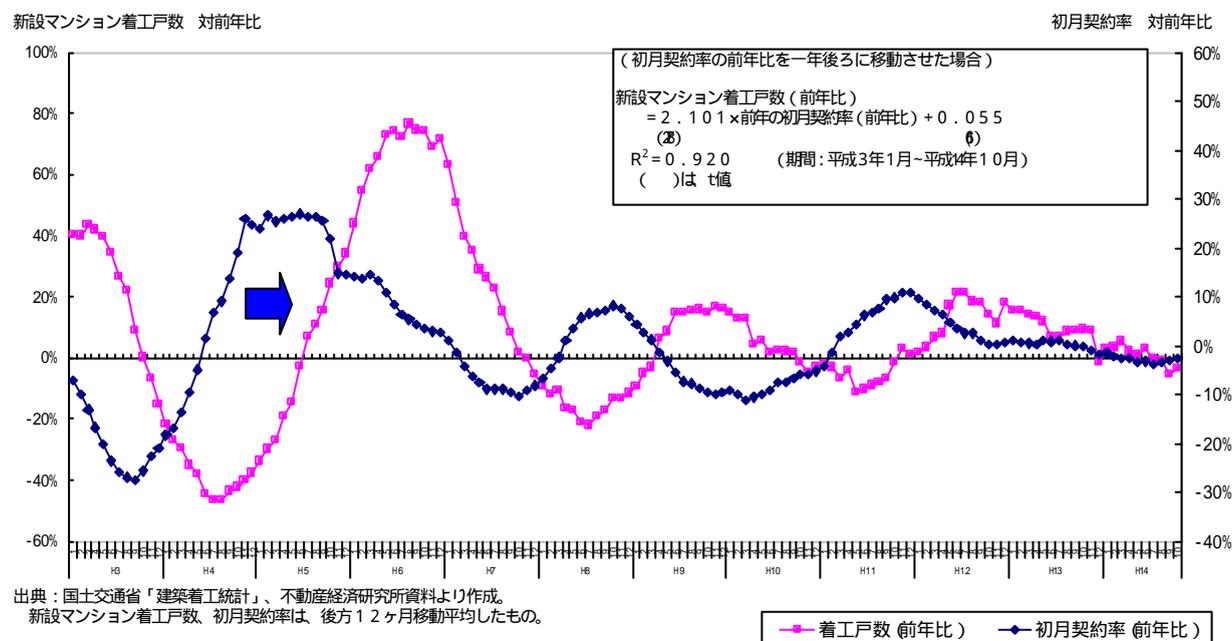
首都圏のマンション市場は、平成10年の中頃から市況が好調に推移していたが、13年の中頃から徐々に悪化してきている。このような市況の変動に対して、マンションの新規販売戸数は市況の変動に応じた動きをしているが、マンション着工戸数については、増加に転じたのが平成11年中頃で、減少に転じたのが平成14年度の初めとなっており、1年弱程度の遅れが見受けられる。(図6)

このとき初月契約率(前年比)と1年後のマンション着工戸数(前年比)の推移をみると、相関係数が0.920となっており、両者の間に強い相関がみられる。

これは、マンション建設が、立地や規模が異なる「一品製品」であり、用地取得から着工まで多くの時間を要するため、市況が変動しても企業が供給戸数を調整するのに時間を要するためと考えられる。このことは、また多くのマンション業者が、目先のマンション市況に合わせた建設計画をたて、土地取得を行っていることを意味している。

図6

(首都圏) 新設マンション着工戸数と初月契約率の推移

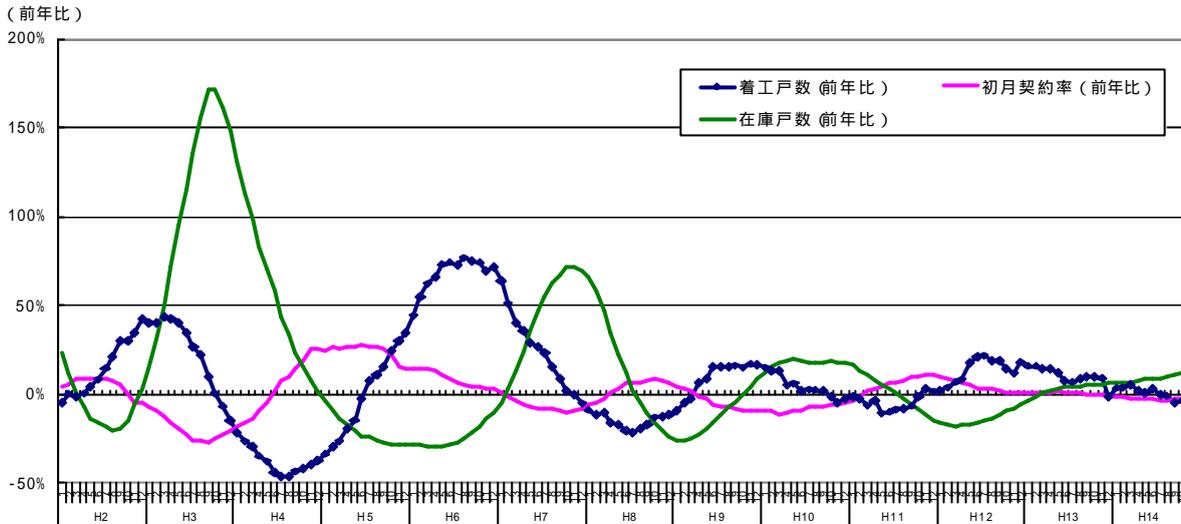


5. マンション着工戸数と在庫戸数について

マンションの在庫戸数は、需要と供給の差によって増減するが、既述のとおりマンション市況が変動しても着工戸数を調整するまで時間を要するため、その間供給過剰(過小)となり、在庫戸数が増加(減少)傾向を続けることとなる。

図7

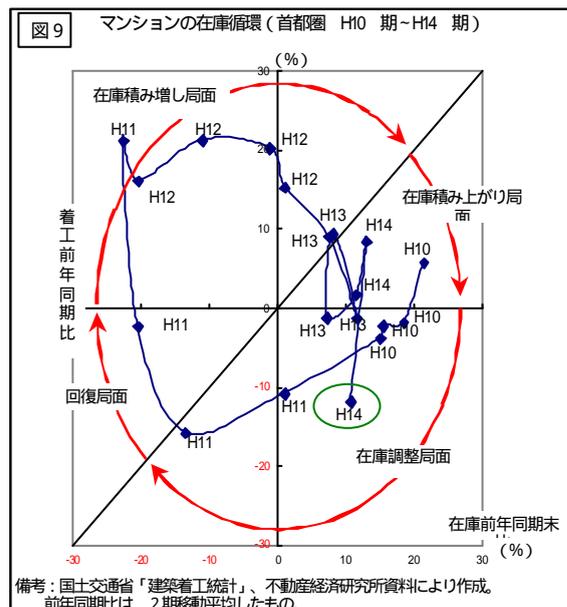
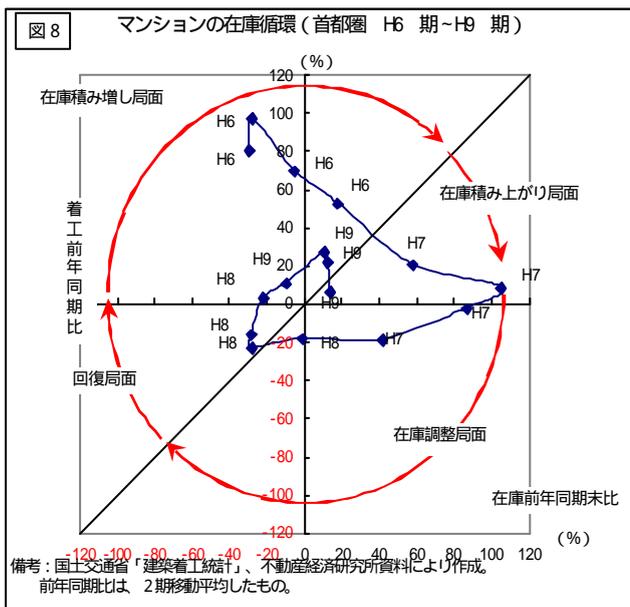
(首都圏) マンション着工戸数と初月契約率、在庫戸数の動向



出典 国土交通省「建築着工統計」、不動産経済研究所資料より作成。
各種指標の前年比は、後方12ヶ月移動平均したもの。

マンションは「一品生産」であり通常の工業製品とは異なるが、マンションの流通在庫とマンション建設の動向を把握するため、在庫戸数を横軸とし、着工戸数を縦軸とする在庫循環を描いてみた。(在庫循環の概念図については、経済白書98年度版の図1-3-1より引用。)

首都圏のマンション市場は、販売戸数が低調に推移していることから在庫が増加傾向を続けているが、着工戸数は平成14年期(7月~9月)は減少に転じており、在庫の過剰感の高まりから、「在庫調整局面」に入りつつあるように見える。なお、10月の首都圏のマンション着工戸数は、大規模マンションが増加したこともあって再び増加に転じており、一過性のものかどうか今後の動向が注目される。



6.まとめ

いうまでもなくマンション市場は、勤労者の所得や金利の変化等の経済動向や需要者のニーズの変化、マンション建設業者数の企業行動の変化等によって変動するが、マンション需要が経済動向や需用者ニーズ等によって敏感に変動するのに対し、マンション建設には用地取得や設計等で時間を要するため、着工戸数の調整は市況に即応せず、ある程度のタイムラグが生じる。首都圏マンション市場で考察したところ、マンション市況を示す初月契約率や在庫戸数の変動に対し、着工戸数の変動は1年程度の遅れが見受けられる。

マンション市況を示す指標の中で、初月契約率（前年比）について、1年程度遅らせて推移させると、着工戸数（前年比）の動向と比較的よく似た動向を示すことが分かる。またマンションの販売在庫と着工戸数の状況を示す在庫循環を考察すると、首都圏のマンション市場は、在庫調整局面に入った可能性もあり、今後の動向が注目される。

このようにマンション市況とマンション着工戸数の動向は、今後のマンション市場の動向を予測する上で有益な手がかりとなることから、他の要因とも合わせ今後もこれらの動きを注視していきたい。