

愛知県住宅着工戸数から見た分譲戸建住宅の戦略について

～名古屋市内外の分譲戸建住宅と分譲マンションの着工戸数グラフより～

住宅市場データ室 小間 幸一 kouichi_koma@tson.co.jp

7～9月期の国内総生産（GDP）は前期比+0.6%、年換算で+2.5%と日本経済の堅調さが伝えられています。けん引役は設備投資と輸出です。但し、住宅投資は▲1.0%となっています。人口減少、住宅ローン低金利の一服感等が指摘されますが、分譲戸建住宅（以下、分譲戸建と表記）はどのようなポイントを抑えるべきでしょうか。愛知県における名古屋市内外の分譲戸建と分譲マンションの着工戸数を比較して検討します。分譲戸建と分譲マンションを比べるのは、消費者が完成品を購入するという意味で比較される代替品と位置づけられるからです。

表1は愛知県の分譲戸建と分譲マンションの着工戸数の年別棒グラフです。分譲戸建と分譲マンションを名古屋市の内と外に分けて表示しています。

分譲戸建は平成22年から28年までの間、名古屋市外で47.8%増加、市内で38.3%増加しています。分譲マンションは同期間において市外で55.1%減少、市内で8.6%増加しました。

気になる点を二つ指摘したいと思います。最初に指摘したいのは、分譲戸建は名古屋市外で急増し、分譲マンションは名古屋市内で増加している点です。その結果、平成28年には名古屋市内の分譲マンションと分譲戸建の着工戸数が3,292戸と3,121戸でほぼ同数となっています。名古屋市内では分譲戸建と分譲マンションの競合が激しくなっていると考えられます。二番目に指摘したいのは、名古屋市外で分譲マンションの着工戸数が減少した後を埋める形で分譲戸建の供給が激増している点です。供給過剰の問題はないのでしょうか。名古屋市外の面積（652.8平方km）は名古屋市内の面積（279.2平方km）の約2.3倍です。より広いエリアへ供給するのですから工事と販売に人手と販促費がかかります。原価上昇や利益低下が表面化しやすくなります。

では分譲戸建を供給する側としてはどのような戦略が考えられるのでしょうか。まず名古屋市内では分譲戸建と分譲マンションは競合関係であることを前提に立地、商品化、価格設定が必要になるでしょう。次に名古屋市外では、人口増加が鈍化し少子高齢化が叫ばれる中で広いエリアに供給するのですから利便性等の立地にこだわる必要があるでしょう。国交省がすすめる立地適正化計画（人口減、少子高齢化に対応するため、駅周辺の利便性の良いエリアに住宅等の各種施設を集中させる計画）もその傾向を推し進めると考えられます。今後、愛知県の分譲戸建の供給戦略は分譲マンションを意識した商品づくり、利便性の良い立地へのこだわりが重要になりそうです。

以上

表1／愛知県 住宅着工戸数推移 単位：戸

※国土交通省の毎月の住宅着工統計より（株）TSON住宅市場データ室にて作成

