

土地総合研究所は遅まきながらこの8月から、ホームページに住宅・土地・不動産に関係の深い長期時系列データを収集し、掲載することとした。少しでも関係者の皆さまに、エビデンスに基づく現状分析の推進、政策課題対応の際の検討に役立てていただければという思いである。

(長期時系列データのリンク先 ⇒ <http://www.lij.jp/info/tss.html>)

ここで、最近不況感をただよわせる首都圏新築マンション市場について月間契約率(暦年ベース)と完成在庫率との関係を、昭和63年から平成25年までの25年間のデータで確認してみよう。新築マンション供給戸数、販売戸数の決定要因は複雑で、経済成長見通し、金利、地価・建築費、可処分所得、税制等の様々な変数に依存しており、正確な予測は極めて難しい。ここでの予測は、それらを捨象して、過去において、完成在庫率の高さと年間平均契約率(月間契約率の年平均)とがどの程度の関係をもっているかを、両者のタイムラグを考慮せずに、ごく単純な回帰式に当てはめたものである。

これによると、首都圏マンションの年間平均契約率(暦年ベース)(Y)は、在庫率(当年の平均完成在庫数を当年の年間平均新規供給戸数で除した値:暦年ベース)(X)との関連性はかなり高く、完成在庫率が高いときは新規供給の月間契約率が低いという常識的な関係が確認できる。

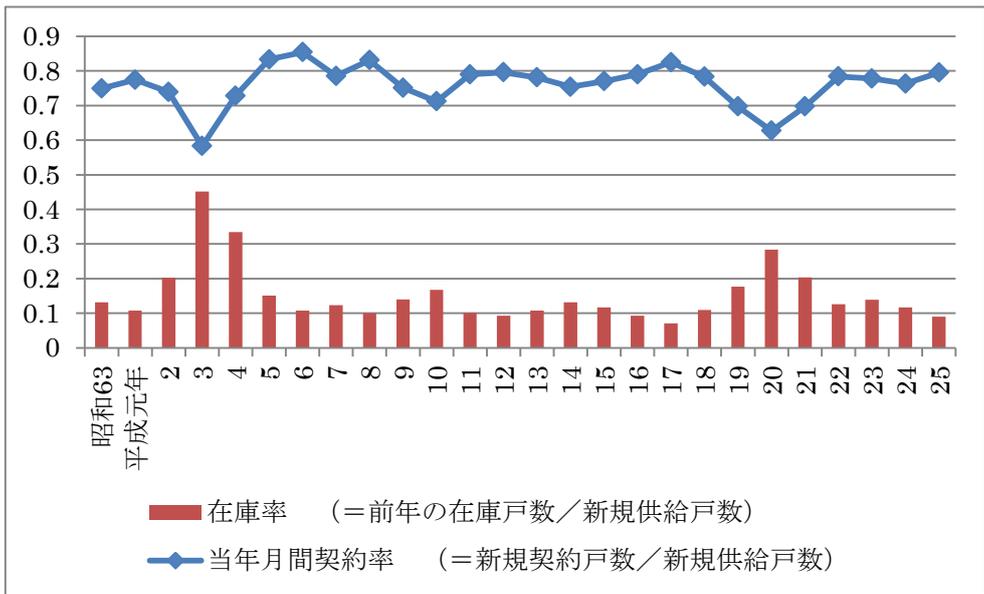
具体の推計結果(推計期間は昭和63年～平成25年)は

$$Y = 0.851 - 0.593X$$

(61.5) (-7.5)

相関係数=0.699、標準偏差=0.034、()はt値、

(図表) 首都圏マンションの新規供給契約率と完成在庫率との関係



(注) 不動産経済研究所「マンション市場動向調査」による。

8月20日の日経朝刊は、「不動産大手のマンション事業に不透明感が出てきた。2017年3月期に収益計上する予定のマンションの成約状況は、6月末時点で4社中3社が前年の同時期を下回った。値ごろ感が薄れた郊外の物件が苦戦している。株安などの逆資産効果で、高額物件も立地の良い一部を除き陰りが出ている。マンション事業の占める比率が高い企業を中心に、今期業績の足かせになりかねない」と報じた。確かに不動産経済研究所のデータでも、月間契約率は昨年後半から目安とされる70%を下回る不振な状況が目立ち始め、27年の12カ月の単純平均が75%であるのに対し、28年(1~6月)では68%に低下している。

今年の首都圏新規マンション供給戸数を今年の6月までの14454戸を倍にした28908戸と仮定し、完成在庫水準を現状程度の6000戸として、上記推計式に当てはめると、28年暦年の新規供給契約率は、今後新規供給を抑え目に見ても、72~73%程度にとどまる公算が強いことが想定される。

もう一つ、首都圏の都心5区のビルの空き室率(%)の四半期データ(Y)が、当土地総合研究所の行っている貸ビル業者(集計数上、東京の業者が多い)の景況観(DI)(X)とどの程度リンクしているかを、2001年~2016年(第一四半期まで)までの四半期データでみてみよう。

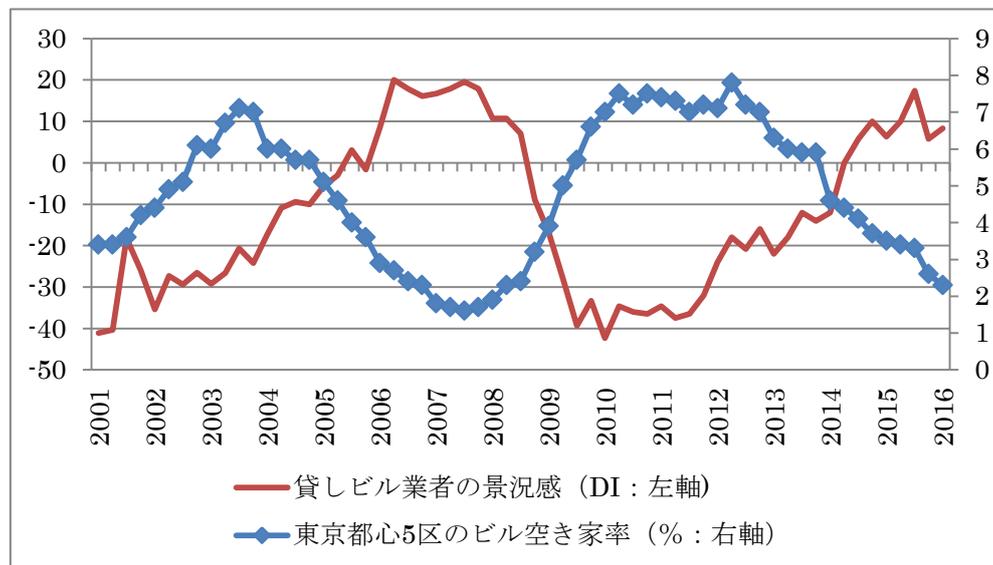
この推計結果(推計期間は2001年(平成13年)第一四半期から2016年(平成28年)第一四半期まで)は下記のとおりであり、貸しビル業者の景況感の改善が空き室率の低下と関連性が高いことが明確である。

$$Y = 3.90 - 0.076X$$

$$(21.26) \quad (-9.38)$$

相関係数 = 0.774、標準偏差 = 1.21、() は t 値

(図表) 東京都心5区の四半期ビル空き室率(%)と貸しビル業者の景況感(DI)



(注)1. 貸しビル業者の景況感(DI)は、土地総合研究所「不動産業等業況調査」、東京都心5区のビル空き室率は、三鬼商事(株)資料による。

$$2. \text{景況感 (DI)} = \{(\text{「良い」} \times 2 + \text{「やや良い」}) - (\text{「悪い」} \times 2 + \text{「やや悪い」}) \div 2 / \text{回答数}\} \times 100$$

(荒井 俊行)