

指標から考える分譲戸建住宅マーケティングシリーズ

第1回／分譲戸建住宅着工数（市区町村別・月別）指標の活用

2008. 5. 26

東新住建株式会社 経営研究所 ゼネラルマネージャー 小間幸一

はじめに

個人の new 築住宅は国土交通省の住宅着工統計¹では主に「持家」「貸家」「分譲戸建住宅」「分譲マンション」に分類される。本稿はその中でも「分譲戸建住宅」のマーケティングを住宅関連の指標から考えたい。なぜ、各種指標から考えるのか。それは次の理由による。

今までの分譲戸建住宅のマーケティングは「住み手のライフスタイルからの商品開発」「販売効率化」「部材生産や建築効率化」等の現場からの熱い文脈で語られることが多かったように思われる。ところが、2007年頃から表面化した住宅着工数減少や販売期間長期化（在庫拡大）は世界又は国家レベルの大きな変化のうねり（アメリカ発の景気減速、人口減少や都市集中、建築基準法改正等）の中で生じており、今まで語られてきた文脈の中では有効な解決策を提示できないのではないかと考えるからである。ここはひとつ冷静になって市場や業界、需要と供給といったものの全体像をクールに俯瞰して見ることで、つまり鳥の目で見ることが必要なのではないだろうか。そのためには住宅関連の各種指標から客観的かつ大胆に再考することが必要と考えるのである。表題の「指標から考える分譲戸建住宅マーケティングシリーズ」の第一回目は、「分譲戸建住宅着工数」から我々の主戦場である分譲戸建住宅業界や市場、そしてマーケティング戦略の方向性を再考する。尚、本シリーズでは「指標」を「物事の見当をつけるためのめじるし」²とする。

1. 分譲戸建住宅着工数の作成

さて、分譲戸建住宅の市場や業界を把握す

る指標は着工数が手っ取り早い。着工数は供給量であり、1年程度の長期のスパンで見ると限りは需要量と言ってもよいであろう。特定エリアの着工数を1年間月別に観察すれば、エリアの「分譲戸建住宅市場の需要」や「業界の供給動向」を把握できる。

但し、分譲戸建住宅の購入者は、極めて狭いエリアを住み替えることがよく知られているので、エリアについては最低限「市区町村別」のものを入手したい。「都道府県別」ではエリアが広すぎるので傾向がつかみづらい

そこで、「市区町村別・月別の分譲戸建住宅着工数」が必要になるが、なかなか入手が難しい。日本の住宅着工数は分譲戸建住宅に限らず国土交通省が持家・貸家・分譲マンションを含めて所管し、毎月、前月の着工数を公表³している。しかし、市区町村別ではなく都道府県別である。他には、(財)建物物価調査会が国土交通省の資料をもとに、市区町村別までブレイクダウンした着工数を『月刊住宅着工統計』の中で公表している。しかし、分譲戸建住宅と分譲マンションを一括した分譲というくりである。⁴この中では、「分譲戸建住宅」単体での公表はされていない。それ以外に業界団体等の資料も探したが発見できなかった。全く不思議な話である。年間12万棟以上着工される分譲戸建住宅の市区町村別・月別着工数が簡単に入手できないのである。途方にくれて、(財)建物物価調査会に直

³国土交通省住宅着工統計 都道府県別着工数

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/kencha.htm>

¹国土交通省 住宅着工統計

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/kencha.htm>

² 大辞林より

⁴月刊住宅着工統計 5月号 p. 68-141 (財) 建物物価調査会

接問い合わせたところ、月刊住宅着工統計よりさらに詳しいデータ⁵を丁寧に紹介された。その中の「着工新設住宅：利用関係別、構造別、建て方別（含、マンション）一戸数、床面積の合計」という市区町村別・月別の住宅着工数のクロス集計表において、分譲住宅の1戸建て、すなわち分譲戸建住宅の着工数を発見することができた。それらの市区町村別で月別の分譲戸建住宅着工数データを集めて作成したものの一部が、本稿文末の表1「愛知県市区町村別・月別 分譲戸建住宅着工数（平成19年）」である。

2.分譲戸建住宅着工数データの見方

文末の表1をご覧ください。シンプルだが興味深い内容を提供してくれる。

①愛知県の分譲戸建住宅着工総数と各市区町村別の分譲戸建住宅着工数からわかること

愛知県全体で、1年間で7,944棟の分譲戸建住宅が着工されている。この数を見る限りでは、例えば年間400棟（シェア5%）は簡単で、2000棟（シェア25%）ぐらいまでなら無理なく着工できそうな感覚にとらわれる。現実には、そのくらいの着工をおこなっている分譲戸建住宅の供給会社（以下、ビルダーという）も国内に存在する。

しかし、その400棟、2000棟という分譲戸建住宅の着工は実はそれほど容易ではないのである。その理由を今回作成した分譲戸建住宅の市区町村別着工数から次のように説明できる。

そもそも、市区町村別の分譲戸建住宅着工数は、各市区町村内でのビルダーの供給能力を示すだけでなく、その裏づけとしての需要規模を結果として示すものと考えられる。なぜなら、1年ぐらいで売れる見込みが無いにもかかわらず着工（供給）するビルダーは通常存在しないと考えられるからである。そこで、愛知県内の市区町村別着工数を見てみる。一宮市の518棟から0棟の市区町村までさまざまである。これは、供給数とその裏づけとなる需要数が市区町村別にバラバラであるこ

とを示している。別の見方をすれば、着工数分の供給ができる枠（供給枠）と、その裏づけとして購入されるだけの需要の枠（需要枠）が市区町村毎にバラバラに存在することを示していると考えてもよいだろう。さらに、この需要枠や供給枠の大小によって、ビルダーがいうところの商売がしやすいエリア（着工数が多い＝需要と供給が多い）と、そうでないエリア（着工数が少ない又は無い＝需要と供給が少ない）を感覚でなく数字で示しているともいえるだろう。

このように、市区町村別着工数が市区町村の需給能力やビルダーのやりやすさを示すものであるならば、年間400棟、2000棟の供給は、多くの市区町村に分散して供給されなければならないことを示している。もし、分散せず1市区町村で大量供給すれば、需給バランスが崩れて売れ残りの可能性が高くなるからである。

ところが、分散したエリアで土地を購入し建物を建て、供給するのは非常に手間と費用がかさむ。つまり400棟、2000棟という供給は非常に手間と費用がかかり、需給バランスの崩れによる売れ残りリスクとも常に背中合わせなのである。市区町村別着工数のばらつきは、それを具体的に物語っている。

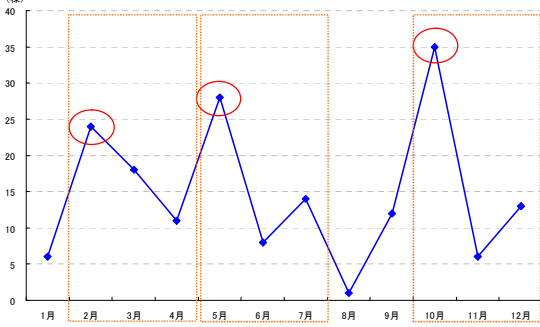
②分譲戸建住宅の市区町村別・月別着工数からわかること その1

ここでは今回作成した分譲戸建住宅の市区町村別・月別着工数から何が読み取れるのかを検討するために、サンプルとして名古屋市北区を取り上げる。表1の名古屋市北区の月別着工数とそれを折れ線グラフ化した表2をご覧ください。表2をみれば、北区の着工数は2月、5月、10月にピークがあることは明白に示している。

これは次のように説明できるだろう。このエリアでは2・5・10月に分譲戸建住宅が大量に供給されている。その結果、需要を超過するので、翌月以降は調整月に入るといった状況が読み取れる。つまり売れ残りが増加し、販売に専念する。そのため着工減（供給減）になると考えられるのである。

⁵ 建築着工統計データファイル 平成20年3月（財）建物物価調査会

表2 平成19年 名古屋市区 分譲戸建住宅着工数



このため、ここでは次のようなマーケティング戦略が考えられる。2・5・10月に供給が多いのは、供給数に見合う需要が発生するとそのビルダーの判断があるからであろう。その判断は、エリアに詳しいビルダーの判断なので、ある程度信頼できるだろう。先ほども述べたが、販売期間が長期化するにもかかわらず、売れ残りを覚悟で供給するビルダーは通常存在しないと考えられるからである。

つまり、マーケティング戦略上、北区への分譲戸建住宅供給は2・5・10月がベターである。しかも、競合ひしめく中、ターゲットの心にできるだけ早く認知されることが必要なので、1・4・9月の後半には着工して販売準備を完了することが望ましいということになる。

このように、表1・2は、いつであろうが供給すれば売れるのだというビルダーの熱い想いに対し、クールな視点を提供している。

③分譲戸建住宅の市区町村別・月別着工数からわかること その2

では、②であげた北区に何棟着工するのが適当だろうか。これも今回作成した分譲戸建住宅の市区町村別・月別着工数から大胆に予想が可能である。再度、表1と表2をご覧ください。

北区の平成19年1ヵ月あたり平均着工数は約14棟である(年間着工数176棟÷12ヵ月)。これは、このエリアが1年を超えて大量に売れ残る傾向でもない限り、大雑把な見方だが平均して1ヵ月に約14棟前後は売れている、つまり需要枠があると予想できるだろう。だから着工して供給できるのだろう。勿論、14棟は平均なので実際の数には上下しているだろう。又、同じ月の需要と供給を構成する個別物件は完全に一致しているわけではないだろう。14棟の中身は先月以前の着工のもの

も当然混じっているだろう。

一方、2月には上記の月平均14棟を大幅に超える24棟が供給されている。このことは、2月には需要が通常月より盛り上がり、その結果、通常を超える供給枠(着工枠)が出現したと考えられる。もちろん、上述のように供給と需要を構成する個別物件は異なると考えられるので、供給してもそれが2月に全て完売するかどうかはわからない。

ここで、仮に2月に北区でビルダーが9社活動していると想定する。すると、24棟の供給枠を9社で取り合うことになる。結果、1ビルダーあたり2月に約2~3棟(24棟÷9社)前後ならそれほど無理せず供給可能ということになる。そして、上述したように平均して1ヵ月14棟前後売れる(需要枠がある)と想定すると9社のビルダーで1ヵ月約1~2棟(14棟÷9社)売れる計算になる。

まとめれば、2月の1ヵ月に1ビルダーあたり2~3棟程度供給可能で、1ヵ月に1~2棟程度売れると予想できる。結果、2~3ヵ月で完売という見通しである。もちろん競合は時々で変わり、しかも9社とは限らない。自社が想定9社からもれて10社目以降になっているかもしれない。又、1ヵ月に1~2棟売れていないかもしれない。だからこそ、それらのリスク回避のためにも、②で述べたように早めに準備してターゲットの認知を得ることが必要となるのである。さらに、本稿では北区を単一市場とみなしているが、実戦ではさらに細かいエリアに分割し、エリア別に需給関係や競合を個別検討する必要があるだろう。しかし、今回は話をわかりやすくするためにシンプルに考えている。各市区町村を細かいエリアに分割しての対処は、本シリーズ2回目以降に取り上げたい。

ところで、ここまで述べてきた「特定のエリアに何棟供給するか」というテーマはマーケティング戦略そのものである。マーケティング戦略の客観性を担保したいのであれば供給数と販売・販促計画はこのような見通しに沿ったものであることが必要であろう。表1・2は何棟でも供給すればするほど需要が発生するのだというビルダーの熱い想いに対し現実的視点を示している。

4.まとめ

ここまで、経営研究所で作成した愛知県の市区町村別・月別の分譲戸建住宅着工数をもとに何が読み取れるのか、そこからどのようなマーケティング戦略の方向が見えるのかを述べてきた。市区町村別・月別の分譲戸建住宅着工数は、住宅の供給時期と供給数に対し「この時期の供給は既に需要を超えているのではないだろうか、需給バランスを崩していないだろうか」というクールな鳥の目で見たい評価を示している。もちろん実際の企業運営には、企業家としての大胆な読みと熱意及び果敢な行動力が必要なことを筆者は重々承知している。それがなければ企業の成長はありえないだろう。しかし、人口減少、世帯構成員減少、経済先行きの不透明感、そして現実の着工数減少という環境の中で、今までのように熱い想いだけで突っ走るのではなく、エリアの需要を抜け目無く捉えるにはどうするのかという冷静な視点も必要な時代になったのだとご理解いただきたいのである。その上で、再度、マーケティング戦略を組み立てていただければよいのではないだろうか。これまで、ほとんど注目されなかったであろう「市区町村別・月別の分譲戸建住宅着工数」はそのためのヒントを提供してくれていると考える次第である。

尚、今回は紙面の都合で愛知県市区町村及び名古屋市北区のみをサンプルとして取り上げた。しかし、他の都道府県の市区町村でも今回の視点で見ることができるとは言うまでもない。筆者も今後、機会を見て詳細な分析結果を公表したいと考えている。ぜひ、ご期待いただきたい。

最後に、市区町村別・月別の分譲住宅着工数の資料作成にあたり、(財)建物物価調査会の皆様には細かいご助言をいただいたことに、紙面を借りて謝意を表したい。

(経営研究所では、(財)建物物価調査会のデータ⁶をもとに作成した主な都府県の市区町村別・月別の分譲戸建住宅着工数をホームペ

ージ⁶上で掲出している。今後、毎月のデータも同様に掲出するので、ご覧いただきたい。)

以上

本稿の記載内容はあくまで研究員個人の見解に基づくものであり、当社の正式見解と必ずしも一致するものではありません。予めご了承ください。

■ 参考文献

国土交通省住宅着工統計 都道府県別着工数
<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/kencha.htm>

月刊 住宅着工統計 5月号 p.68-141 (財) 建築物価調査会

建築着工統計データファイル 平成20年3月 (財) 建築物価調査会

⁶ 東新住建ホームページ
<http://www.toshinjuken.co.jp/>

表1/平成19年愛知県 市区町村別・月別 分譲戸建住宅 新設住宅着工数

名	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平成19年計
名古屋市区	143	135	206	198	215	146	142	119	191	190	225	176	2,086
千種区	8	3	12	9	13	7	3	1	3	7	11	14	91
東区	0	0	1	3	0	0	3	1	0	0	1	2	11
北区	6	24	18	11	28	8	14	1	12	35	6	13	176
西区	3	9	0	17	6	5	7	14	9	2	14	20	106
中村区	12	3	15	7	10	12	14	4	8	13	15	5	118
中川区	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
昭和区	4	7	1	5	0	3	4	7	4	1	10	7	53
瑞穂区	2	2	3	10	6	0	9	5	4	2	10	5	58
熱田区	0	0	8	12	4	0	12	3	0	1	1	3	44
中川区	15	19	24	30	16	26	7	18	19	16	28	31	249
港南区	4	2	11	2	2	7	2	5	15	15	3	10	78
南区	2	11	7	0	3	19	2	5	14	7	10	2	82
守山区	24	24	39	18	39	16	17	26	37	32	60	26	358
緑区	44	22	44	48	62	22	31	9	40	36	39	25	422
東区	13	7	7	8	14	8	13	6	22	10	7	6	121
天白区	6	2	16	18	12	13	4	14	4	13	9	7	118
豊橋市	18	38	13	42	33	41	13	27	34	24	39	32	354
岡崎市	25	31	73	38	20	56	29	26	49	51	30	33	461
一宮市	36	55	64	36	34	72	36	41	37	38	40	29	518
瀬戸市	32	16	31	11	17	24	1	19	23	33	34	11	252
半田市	10	4	8	12	22	4	10	8	12	6	13	4	113
春日井市	49	60	11	45	37	86	36	14	17	41	21	48	465
豊川市	10	11	8	7	14	32	3	2	9	16	9	5	126
津島市	2	14	11	18	9	16	6	4	2	6	12	24	124
碧南市	4	2	6	2	7	7	0	1	0	2	0	0	31
刈谷市	4	1	9	9	7	7	11	4	2	2	6	2	64
豊田市	47	26	31	15	22	44	4	17	18	14	45	29	312
安城市	8	15	4	21	25	5	4	14	7	25	10	12	150
西尾市	22	3	3	19	13	3	1	3	0	9	3	13	92
蒲郡市	1	4	8	4	2	5	1	0	0	11	8	10	54
大山市	13	17	2	13	7	16	5	8	14	16	12	17	140
常滑市	25	1	7	2	5	23	25	2	2	4	13	11	120
江崎市	4	3	10	4	2	8	2	0	4	4	32	29	102
小牧市	12	5	20	13	25	12	9	10	15	27	20	32	200
稲沢市	10	25	15	10	2	10	5	5	6	10	4	6	108
新城市	0	0	0	2	0	0	1	0	1	0	0	0	4
東海市	1	16	15	16	16	2	1	9	5	35	19	47	182
大府市	3	7	11	6	3	3	2	8	9	12	6	7	77
知多市	5	12	6	0	5	13	2	1	10	15	15	10	94
立市	7	6	16	8	1	0	0	3	0	12	9	10	72
尾張旭市	10	13	6	17	15	9	2	5	2	30	6	9	124
高浜市	0	6	6	2	9	4	1	1	66	2	11	4	112
岩倉市	1	8	0	6	2	4	9	5	13	11	1	15	75
豊明市	9	5	5	3	6	8	12	2	1	9	4	3	67
日進市	7	4	8	5	3	5	1	5	7	0	8	12	65
田原市	1	2	0	0	0	1	0	0	0	2	2	0	8
愛西市	13	6	3	0	15	3	0	0	8	9	8	4	69
清須市	6	6	2	10	4	11	4	10	1	19	1	7	81
名古屋北名	0	14	14	11	8	5	9	2	6	35	1	12	117
弥富市	2	4	4	9	0	3	7	0	10	3	7	1	50
東郷町	5	8	15	3	2	5	2	20	0	5	0	2	67
長久手町	2	19	13	4	6	9	18	1	3	7	7	1	90
豊山町	3	8	0	2	2	3	2	6	5	14	8	0	53
春日町	1	1	1	5	2	0	1	0	0	0	3	0	14
大口町	0	2	0	1	2	0	3	3	2	2	8	0	23
扶桑町	15	3	8	1	1	12	4	7	13	7	9	19	99
七宝町	0	2	3	0	6	1	0	3	0	0	6	4	25
美和町	6	0	0	22	1	9	1	1	2	2	0	3	47
甚目寺町	5	4	19	5	14	27	5	3	4	1	2	0	89
大治町	2	8	4	9	7	4	2	3	8	1	11	3	62
蟹江町	3	0	2	4	1	4	0	1	2	8	6	0	31
飛島村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
阿久比町	0	0	1	0	0	2	1	0	1	2	2	3	12
東浦町	2	2	1	1	1	5	0	0	0	1	4	4	21
南知多町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
美浜町	1	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	1	4
武豊町	2	1	4	11	21	1	1	7	4	0	9	10	71
一色町	2	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	6
吉幡町	1	0	4	0	1	3	2	0	1	3	0	0	15
幡豆町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
幸田町	0	0	0	0	0	2	3	0	0	0	0	24	29
三好町	1	4	2	13	6	0	4	7	14	5	17	7	80
設楽町	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
東栄町	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
豊根村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
音羽町	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
小坂井町	0	0	2	5	0	0	0	2	12	1	5	5	32
御津町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
愛知県計	591	637	716	703	679	778	443	440	652	783	771	751	7,944

※国土交通省「建築着工統計調査」及び(財)建設物価調査会「建築着工統計データファイル」を元に東新住建株式会社経営研究所作成