

需要と供給

国土交通省が公表している「新設住宅着工戸数」によると、札幌市の住宅供給戸数は平成26年11月で1,717戸と対前年比で約2.7倍に伸びたものの、1月から11月までの累計では14,082戸と対前年比で約96.5%と下回っており、特にマンション供給が著しく減少しています。

これには、消費税増税前の駆け込み需要の反動や建設コストの高騰に伴う販売価格の上昇が要因として考えられますが、さらに深刻なのが、マンション需要の都市部集中によるマンション用地の流通不足です。

一方で、札幌市では、ここ数年、都心回帰志向や高齢化率の上昇を背景とする冬場の除雪作業の軽減等を理由に都市部のマンションに転居するケースが増えています。

特に中央区にある円山・宮の森エリアは人気が高く、マンション分譲価格が上昇してもなお多くの人々がマンションの購入対象としており、高価格帯の分譲マンションでも販売直後に成約となるなど、好調を維持しています。

このように同エリアのマンション市場では、需要が供給を上回り、販売価格が上がっても需要が減らずに供給不足が続いている状況にあります。これは、不動産固有の特性が作用していることが原因です。

不動産鑑定評価基準では、不動産の価格形成に関する原則の一つとして「需要と供給の原則」をあげています。

家電製品など、大量生産が可能な一般的な財（商品）は、需要と供給が均衡するように価格が調整され、それぞれの要素に相互関係が成立します。つまり、需要が供給より多ければ、価格が上がり、供給も増え、逆に、需要が供給より少なければ、価格が下がり、供給も減ることで、需給が均衡します。

不動産の価格は、このような経済原理の関係性のみではなく、地理的に唯一無二の有限なものであるために供給に限られること、地縁的な選好や交通利便性等の人の生活と土地との関わり方によって、価格が上昇しても需要が減少しないといった固有の特性によっても影響するのです。

これを円山・宮の森エリアのマンション市場に当てはめてみます。ここ数年、同エリアに需要が集中しているため、マンションデベロッパー企業としても企業利益のためにより販売を増やすことを検討しますが、マンション開発用地を限られたエリアで取得することになるため、相対的な取得不足に陥ります。その結果、マンション建設が滞り、

需要に応えるだけの供給ができないことから価格上昇圧力が強まります。

一方で、同エリアでは、交通機関・公園等の公共施設のほか、特定の学区といった地縁的な選好性の働く魅力的な条件が揃っており、販売価格が上がってもマンションを購入したいと考える根強い需要者が多く存在するため、販売価格が上昇しても需要が減少しないのです。

このように、不動産は大量生産可能な一般の商品とは性質が異なるということを再認識することで、価格の趨勢を見極めることができるのです。