

PRESS RELEASE

一次取得者向け住戸の供給動向 ～首都圏・近畿圏における供給商品内容の分析～

株長谷工総合研究所(東京都港区、社長：久田見 卓)では、表題のレポートをまとめました。

レポートの全文は、4月25日(木)発行の「C R I」5月号に掲載いたします。

2013年になって都心部の高額物件を中心に販売好調物件の増加に注目が集まり始め、今後、一次取得者向け住戸についても、さらなる市況回復も予測されるようになっています。一次取得者向けの住戸は首都圏、近畿圏とともに、2006年以降大幅に減少しましたが、2012年は首都圏、近畿圏ともに2011年を上回りました。また、供給商品内容をみると、首都圏を中心にグロス価格抑制などの動きもみられるようになっています。

今月号では、首都圏、近畿圏における一次取得者、中でもファミリー層向け住戸を中心に、供給状況、商品内容などの分析を行いました。

【2012年供給商品内容の分析】

- 2012年における供給商品内容をみると、首都圏全体の分譲単価は前年比0.8%ダウンの645千円/m²、平均面積はほぼ横ばいの70.43m²と、平均価格は同比0.8%ダウンの4,540万円となった。近畿圏では分譲単価は前年比1.6%ダウンの491千円/m²、平均面積は70.06m²と同比0.3%拡大したものの、平均価格は同比1.5%ダウンの3,438万円となった。
- 首都圏で4,000万円未満、近畿圏で3,500万円未満の一次取得者が購入しやすい住戸の供給状況をみると、2012年は首都圏では2万1,188戸と一次取得者をターゲットにした物件の供給が本格化したことによって、2007年以来で2万戸を上回った。また、近畿圏では1万4,040戸と、2011年(1万2,347戸)を上回った。
- また、面積帯別の供給戸数をみると、首都圏、近畿圏ともに70m²台の住戸が供給の中心で、首都圏では供給戸数全体の40%以上、近畿圏で35%以上を占めている。また、首都圏では70m²台でも70~75m²未満の住戸の占める割合が高まり、2005~2010年の20%台前半から2011年は29.0%、2012年には30.3%と30%を上回った。60m²台の住戸の構成比も2006・2007年の15%台から2012年は21.9%に高まったのに対し、80m²台・90m²台の大型住戸の構成比は低下しており、住戸面積の抑制によるグロス価格抑制の動きがみられる。

【ファミリー層向け住戸の供給状況】

- 次に、首都圏では60~80m²未満で4,000万円未満、近畿圏では60~80m²未満で3,500万円未満の住戸をファミリー層向け住戸として、2002年以降の供給状況を分析した。
- 2012年におけるファミリー層向け住戸の新規供給戸数は首都圏で前年比16.2%増の1万4,633戸となった。2009年に9,325戸に減少したが、2010年以降増加傾向に転じ、2012年は1万4,633戸に回復した。
- 一方、近畿圏では8,684戸、前年比10.8%増となつたが、2008年(9,416戸)を下回る状況で、本格的な回復とはいえない状況である。
- ファミリー層向け住戸の供給戸数を市区単位でみると、首都圏では横浜市鶴見区の854戸が最も多く、以下、船橋市(673戸)、足立区(609戸)では600戸以上の供給が行われた。近畿圏では吹田市の562戸が最多で、次いで尼崎市(518戸)となった。

【総括】

- 供給商品内容をみると、首都圏では大型住戸の供給が減少し、60m²台後半~70m²台前半の住戸の供給が増加しているが、これは一次取得者が購入しやすい価格帯での供給を行うため、若干住戸面積の縮小が行われたためと思われる。今後、近畿圏でもこうした動きがみられるか注目される。
- また、マンション事業用地の取得価格、建築費などの上昇傾向は続くと思われ、購入できる価格での供給を行うためにも、住戸面積とグロス価格の関係について、より注視していく必要がある。

