

PRESS RELEASE

一次取得者向け物件の供給動向

（株）長谷工総合研究所（東京都港区、社長：相川 博）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（水）発行の「CRI」5月号に掲載いたします。

首都圏・近畿圏マンション市場では、一次取得者向け住戸の供給が大幅に減少していることは以前より指摘しているところですが、今回、首都圏では60～80㎡未満で4,000万円未満、近畿圏では60～80㎡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、供給戸数の集計を行いました。その結果、首都圏、近畿圏共にファミリー層向け住戸の供給は依然として低水準であり、供給が行われていない地域も多いことが分かりました。
今月号では、首都圏と近畿圏マンション市場における一次取得者、中でもファミリー層向け住戸の供給状況について、分析を行いました。

【価格帯別供給戸数の推移】

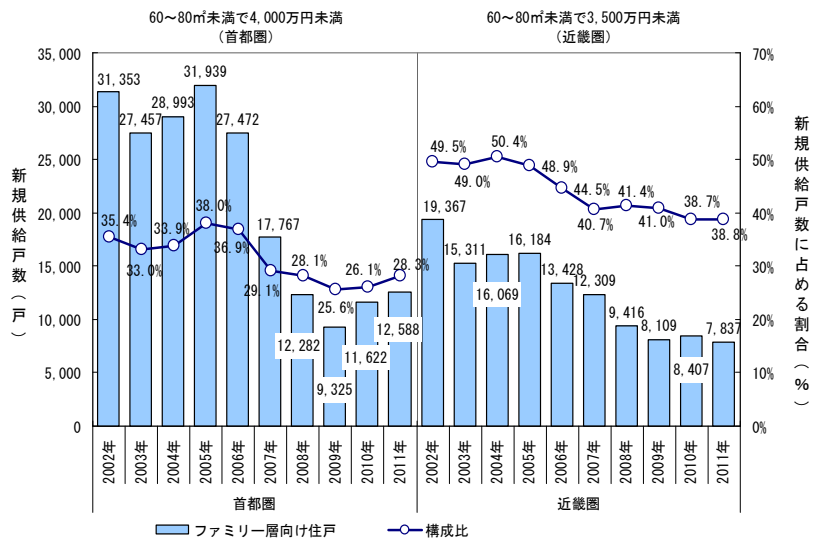
- 首都圏で一次取得者が購入しやすい4,000万円未満の新規供給戸数の推移をみると、2005年までは5万戸を上回っていたが、2008年以降は2万戸を下回る低水準の供給が継続している。2011年の4,000万円未満の新規供給戸数は1万9,618戸と前年（1万9,438戸）をわずかに上回った。
- 近畿圏でも一次取得者が購入しやすい3,000万円未満の新規供給戸数の推移をみると、2005年までは1万5,000戸を上回っていたが、2008年以降は8,000戸前後で推移している。2011年の3,000万円未満の新規供給戸数は8,235戸と前年（8,238戸）並みにとどまった。

【ファミリー層向け住戸の供給動向】

次に、首都圏では60～80㎡未満で4,000万円未満、近畿圏では60～80㎡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年以降の供給戸数を集計した。

- 首都圏でファミリー層向け住戸の供給戸数は2006年までは2万戸を上回っていたが、2009年には9,325戸にまで減少した。その後、2010年は1万1,622戸、2011年は1万2,588戸にまで増加したものの、2006年以前と比較すると、依然低水準の供給にとどまっている。
- 近畿圏でのファミリー層向け住戸の供給状況を見ると、2005年までは1万5,000戸を上回り、2006・2007年は1万3,000戸と1万戸を上回っていたが、2008年以降は1万戸を下回り、2011年は7,837戸にまで減少している。

ファミリー層向け住戸の新規供給戸数と構成比の推移



【市別に見たファミリー層向け住戸の供給動向】

また、首都圏、近畿圏共に高水準の供給が行われていた2005年と2011年について、市区単位での供給戸数について集計を行った。

- 首都圏では、2005年には川口市（1,148戸）、船橋市（1,098戸）、足立区（1,050戸）では1,000戸を上回り、さらにこの3市区を含め18市区で500戸を上回る供給が行われていた。2011年は足立区の648戸が最多で、横浜市鶴見区（594戸）、小平市（501戸）の3市区で500戸を上回ったのみであった。
- 近畿圏でも2005年は高槻市（730戸）、尼崎市（720戸）、西宮市（671戸）、枚方市（590戸）で500戸を上回り、この4市を含め18市区で300戸を上回る供給が行われていた。2011年は尼崎市（492戸）、吹田市（445戸）の2市が300戸を上回ったのみであった。

【まとめ】

首都圏、近畿圏共に一次取得者、中でもファミリー層向け住戸の供給は依然低調で、供給が行われていない市もあり、特に、近畿圏では新規供給戸数そのものが減少している南大阪、東大阪で供給が行われていない市が多くみられる。これらの地域では、一次取得者向け、特に、ファミリー層向け住戸に対する潜在需要が高まっていると思われる。

