

PRESS RELEASE

分譲マンションの着工動向

～ 近畿圏で大幅増となった分譲マンション着工戸数 ～

㈱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、9月25日(火)発行の「C R I」10月号に掲載いたします。

首都圏、近畿圏分譲マンション市場における2012年上半期の新規供給戸数は、首都圏で1,059件2万746戸(前年同期比14.0%増)、近畿圏で440件1万334戸(同比11.1%増)と共に前年同期を上回りました。国土交通省が公表する住宅着工戸数の分譲マンション着工戸数は、新規供給戸数の先行指標となりますが、2012年1～6月の着工戸数をみると、首都圏で前年同期比4.3%減の3万4,943戸、近畿圏では同比65.6%増の1万4,181戸に増加しています。

今月号では、首都圏、近畿圏における住宅着工戸数、特に、新規供給戸数の先行指標となる分譲マンションの着工戸数について、分析を行いました。

【分譲マンションの着工動向】

- 首都圏での分譲マンション着工戸数は、リーマン・ショック後の2009年には前年比60.2%減の4万41戸にまで減少し、分譲一戸建住宅の着工戸数(4万1,886戸)を下回った。2010年秋以降、分譲マンションの着工戸数は回復基調に転じ、2011年は前年比34.1%増の6万8,895戸に増加、分譲一戸建住宅(5万7,142戸)を上回った。2012年1～6月の分譲マンション着工戸数は前年同期比4.3%減の3万4,943戸となったものの、分譲一戸建住宅の着工戸数(2万8,563戸)を上回っている。
- 近畿圏での分譲マンション着工戸数は、首都圏と同様、リーマン・ショック後の2009年に前年比48.4%減の1万7,163戸に減少したが、2010年以降は回復基調に転じ、2011年には前年比10.4%増の2万1,667戸に増加し、2012年1～6月では前年同期比65.6%増の1万4,181戸とさらに増加している。
- 首都圏、近畿圏共に、大幅減となった2009年から回復基調に転じているものの、首都圏で10万戸以上、近畿圏で4万戸前後の着工が行われていた2006年以前の水準にまでは回復していない。

【首都圏における自治体別の分譲マンション着工動向】

- 自治体別に分譲マンションの着工動向をみると、2012年1～6月に前年同期を上回った自治体は58市区、下回った自治体が71市区となった。神奈川県に着工戸数が前年同期比45.9%減(5,580戸)となったことから神奈川県で前年同期を下回った自治体が多く、逆に、千葉県に着工戸数が前年同期比232.9%増(3,429戸)となったことから、千葉市、船橋市、成田市、佐倉市などでは前年同期を大きく上回っている。
- 2011年1月～2012年6月の累計着工戸数をみると、江東区(5,475戸)、大田区(4,988戸)、港区(4,398戸)で4,000戸を上回ったほか、世田谷区、新宿区、中央区、品川区、墨田区、板橋区、練馬区、台東区、豊島区、川崎市川崎区・中原区、船橋市で2,000戸を上回るなど、都心部を中心に高水準となっている。
- また、2011年に着工実績がなかった東京都日野市、埼玉県志木市、神奈川県厚木市、千葉県成田市・佐倉市での2012年1～6月の着工戸数は200戸を上回るなど、低水準で推移していた郊外地域でも回復基調に転じ始めたといえる。

【近畿圏における自治体別の分譲マンションの着工動向】

- 近畿圏で2012年1～6月前年同期を上回った自治体は51市区、前年同期を下回った自治体が24市区となった。前年同期を上回った51市区のうち20市区は前年同期の着工実績がなかった。また、前年同期を2倍以上上回った自治体も、大阪市城東区(前年同期32戸→381戸)、摂津市(同44戸→514戸)をはじめ19市区と、前年同期の5市区を大きく上回った。
- 2011年1月～2012年6月の累計着工戸数が2,000戸を上回っているのは大阪市中央区・北区・西区、吹田市、神戸市中央区の5市区で前年同期(2市区)を上回った。近畿圏では、依然として、南大阪エリアや東大阪エリアで着工が行われていない自治体が見られるものの、郊外地域でも着工が行われた自治体が増加しており、今後の着工動向が注目される。

【まとめ】

- 新規供給戸数の先行指標である分譲マンションの着工戸数をみると、2012年1～6月でも首都圏では都内23区を中心とした都心部、近畿圏では大阪市、吹田市などが依然、高水準となっている。しかし、その一方で、低水準で推移していた郊外地域でも着工が行われた自治体や着工戸数が増加するなど、回復基調に転じたと思われる地域が増加していることから、今後、郊外地域の新規供給戸数も回復基調に転じると思われる。

