

PRESS RELEASE

分譲中戸数の分析

～ 減少傾向が継続する分譲中戸数、品薄エリアの検証 ～

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、6月25日発行の「C R I」7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分譲中戸数、完成在庫は大幅に減少し、過去のマンションブーム期と比較して、同等もくしは下回る水準にまで減少しています。また、郊外地域を中心に分譲中戸数が大幅に減少し、新規供給戸数も低調という品薄状態となっている地域もみられます。

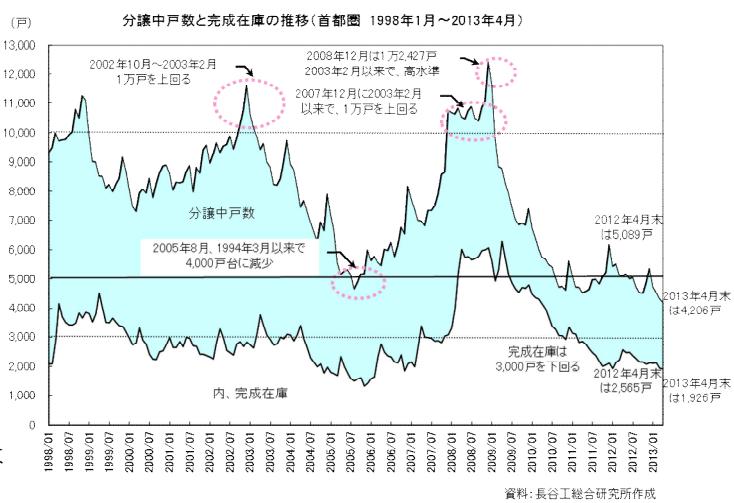
今月号のレポートでは、減少傾向が続く分譲中戸数、完成在庫の現状分析を行いました。

※分譲中戸数は販売活動中の全戸数、完成在庫は分譲中戸数のうち建物完成済みの戸数です。

完成在庫はパンフレットに表示された竣工月の翌月より完成在庫として集計しています。

【分譲中戸数・完成在庫の推移】

- 首都圏における分譲中戸数・完成在庫の推移をみると、分譲中戸数は2008年12月末（1万2,427戸）、完成在庫は2009年4月（6,305戸）をピークに減少し、2013年4月末には分譲中戸数は4,206戸、完成在庫も1,926戸に減少した（直近の5月末の分譲中戸数は4,344戸、完成在庫は1,933戸）。
- また、近畿圏でも分譲中戸数は2008年12月（6,344戸）、完成在庫は2010年3月（3,594戸）をピークに減少に転じ、2013年4月末の分譲中戸数は1,828戸、完成在庫は798戸に減少した。特に、分譲中戸数は1990年8月以来で1,000戸台に減少した（5月末では分譲中戸数は1,696戸、完成在庫は699戸とさらに減少している）。
- 分譲中戸数が存在するプロジェクト数をみると、分譲中戸数がピークであった2008年12月末には首都圏で611物件、近畿圏で428物件存在していたが、2013年4月末では347物件、近畿圏では167物件に減少している。このうち、分譲中戸数が10戸未満のプロジェクトは首都圏では347物件中219物件、近畿圏では167物件中109物件となっている。首都圏、近畿圏ともに販売は順調であり、今後、分譲中のプロジェクト数はさらに減少していくと思われる。
- 首都圏では2012年末ごろより都心部を中心に高額物件の販売が好調といわれているが、6,000万円以上の分譲中戸数も減少している。首都圏での6,000万円以上の分譲中戸数は、2012年4月末は970戸、12月末は925戸と900戸を上回っていたが、2013年4月末には727戸に減少している。



資料：長谷工総合研究所作成

【自治体単位でみた分譲中戸数】

- 次に、市区町別に分譲中戸数の分布状況をみると、首都圏で2013年4月末に分譲中戸数が存在する自治体数は96市区町であった（分譲中戸数がピークであった2008年12月末は137市区町）。また、分譲中戸数が30戸未満の自治体は郊外地域を中心に48市区町存在するが、このうち10戸未満の自治体は23市区町となっている。
- 近畿圏で2013年4月末に分譲中戸数が存在する自治体は59市区町で、分譲中戸数がピークであった2008年12月末の107市区町と比較しても大幅に減少している。また、分譲中戸数が10戸未満の自治体は21市区町存在するが、南大阪地域を中心に新規供給が行われていない自治体も多く、分譲中戸数0戸の市区町もみられる。

【まとめ】

- 首都圏、近畿圏共に分譲中戸数・完成在庫が低水準であり、品薄といえる自治体も多くなっている。特に、首都圏では、近年、新規供給戸数が4万5,000戸程度と低調であったこともあって、品薄状態が継続している地域もみられる。こうした地域で積極的に供給を行うことによって、潜在化している需要の掘り起こしも可能と思われる。

