

PRESS RELEASE

一次取得者向け住戸の供給動向

～ 4,000万円以下の供給戸数が激減、今後、品薄感が強まる ～

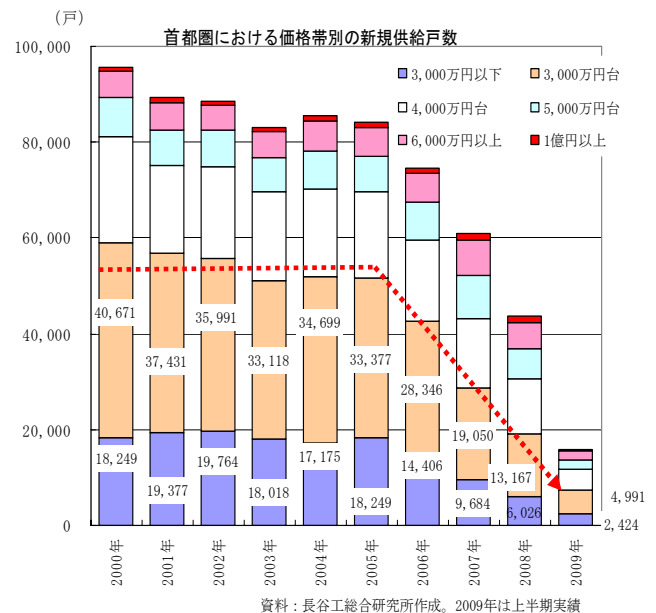
(株)長谷工総合研究所(東京都港区、社長：相川 博)では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、8月25日発行の「CRI」9月号に掲載いたします。

首都圏・近畿圏における価格帯別の新規供給戸数の推移をみると、2006年以降、4,000万円以下の供給戸数が大幅に減少しています。2007年下半年以降、販売状況が悪化していますが、4,000万円以下の一次取得者向け住戸の大幅減によって、購入の中心層である一次取得層が購入しようにもできない状況であったと思われます。

今月号のレポートでは、首都圏・近畿圏における価格帯別の新規供給戸数の推移を分析し、一次取得者向け住戸の供給動向について、分析を行いました。

【2006年以降、4,000万円以下の新規供給戸数が大幅減】

- 2000年以降の価格帯別の新規供給戸数をみると、首都圏・近畿圏共に価格が上昇し始めた2006年を境に4,000万円以下の新規供給戸数が減少に転じている(右図)。
- 首都圏における4,000万円以下の新規供給戸数をみると、2000～2005年は5万戸を上回っていたが、2006年は4万2,752戸、2007年は2万8,734戸、2008年は1万9,193戸に減少し、2009年1～6月はわずか7,415戸にとどまっている。新規供給戸数全体に占める割合をみても、2005年までは60%を上回っていたが、2007年以降は50%を下回っている。
- また、近畿圏でも2000～2002年は3万3,000戸程度、2003・2004年は2万7,000戸程度であったが、2006・2007年は2万4,000戸程度、2008年は1万7,510戸、2009年1～6月は7,760戸に減少した。新規供給戸数全体に占める割合も2000～2004年は85%を上回っていたが、2007年以降は77%前後で推移している。



【一次取得者向け住戸の新規供給戸数も減少】

- さらに、4,000万円以下でも住戸面積が65～80㎡未満の住戸を一次取得者向け住戸として、自治体別に2005年・2008年・2009年1～5月における供給状況を調べた。
- 2005年と2008年の供給戸数を比較すると、首都圏では92の自治体で2005年を下回り、特に22の自治体は200戸以上減少している。近畿圏でも70の自治体で2005年を下回り、13の自治体で200戸以上減少している。
- 大幅減となった地域をみると、首都圏では川口市・船橋市・墨田区といった一次取得者向け住戸の供給の中心地域で、近畿圏では高槻市・西宮市・大阪市西淀川区など、大阪市・阪神間・北摂で、大幅減となった地域が目立っている。
- さらに、2009年は、首都圏・近畿圏ともに新規供給戸数全体が大幅減となっていることから、2005年1～5月の一次取得者向け住戸の新規供給戸数は、ほとんどの自治体で激減となっている。

【一次取得者の需要は旺盛で、現状の状況が続けば一次取得者向け住戸の品薄感が強まる懸念】

- 若年層の持家志向は依然として根強く、(株)長谷工アーベストが2009年4月に実施したアンケート調査結果をみても、借家層の20代後半・30代では約6割が持家取得を望んでおり、持家志向は根強い。また、2005年の国勢調査をみると、20代後半から30代の借家等世帯数は首都圏では約237万世帯、近畿圏では約98万世帯存在しており、潜在需要は依然として旺盛である。
- 旺盛な潜在需要に対して、2007年以降の一次取得者向けの新規供給戸数は過少となっている。分譲マンションは一次取得者向けの住宅として、住宅の質的改善に重要な役割を担っている。2008年以降の新規供給戸数の大幅減は、一次取得者向け住戸の大幅減に結びついており、最も住宅を必要とする一次取得者向け住戸の供給を継続・増加させていく必要がある。

