

PRESS RELEASE

分譲マンションと分譲戸建の着工動向

(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、11月25日発行の「C R I」12月号に掲載いたします。

2009年の全国における分譲マンションの着工戸数は前年比58.0%減の7万6,678戸、分譲戸建住宅は同比21.2%減の9万1,255戸に減少しました。分譲マンション、分譲戸建住宅共に減少していますが、分譲マンションの着工戸数の減少数が戸建住宅を大幅に上回ったことから、1982年以来で分譲戸建住宅の着工戸数が分譲マンションを上回りました。

また、首都圏を中心に分譲戸建住宅の販売が好調に推移していること、郊外地域で分譲マンションの新規供給がなかなか進まないことなどもあって、分譲戸建住宅事業に関心を持つデベロッパーも増えています。

今月号の特集レポートでは、分譲戸建住宅と分譲マンションの着工動向について、分析を行いました。

【全国・首都圏・近畿圏における分譲住宅の着工動向】

- 2009年の全国における住宅着工戸数は、前年比27.9%減の78万8,410戸と、1964年(75万1,429戸)以来、45年ぶりに80万戸を下回った。住宅種別にみると、持家が前年比10.6%減の28万4,626戸、貸家が同比30.8%減の32万1,469戸、分譲住宅が同比43.7%減の16万8,842戸と、分譲住宅の減少が顕著であった。
- 分譲住宅を一戸建(以下、分譲戸建とする)とマンション(以下、分譲マンションとする)にわけてみると、2009年の分譲マンションの着工戸数は前年比58.0%減の7万6,678戸、分譲戸建は同比21.2%減の9万1,255戸と、1982年以来、27年ぶりに分譲戸建の着工戸数が分譲マンションを上回った。
- 同様に、首都圏と近畿圏での2009年の分譲マンションと分譲戸建の着工戸数をみると、首都圏での分譲マンションは前年比60.2%減の4万41戸、分譲戸建は同比22.9%減の4万1,887戸、近畿圏での分譲マンションは同比48.4%減の1万7,168戸、分譲戸建は同比18.1%減の2万2,742戸となった。首都圏では1978年以来、近畿圏でも1982年以来で分譲戸建の着工戸数が分譲マンションを上回っている。

【首都圏・近畿圏での都府県別・自治体別分譲住宅の着工動向】

- 首都圏の1都3県、近畿圏の2府4県について、都府県別に分譲マンションと分譲戸建の着工動向をみると、首都圏では東京都は1968年以降、神奈川県では1980年以降、近畿圏では大阪府が1981年以降、兵庫県では1980年以降、分譲マンションが分譲戸建の着工戸数を上回る傾向が続いていたが、2009年と2010年1～6月においては、神奈川県、大阪府、兵庫県でも分譲戸建の着工戸数が分譲マンションを上回った。
- また、近年で分譲マンションの着工戸数が最も高水準であった2005年1月～2006年12月に分譲マンションの着工戸数が分譲住宅全体の着工戸数の50%以上を占めていた市区町について、2009年1月～2010年6月における分譲マンションの着工戸数とシェアをまとめた。首都圏では2005年1月～2006年12月に分譲マンションのシェアが50%を上回っていたのは103市区町あるが、2009年1月～2010年6月では、船橋市、足立区、川口市、松戸市をはじめとして、60市区町で50%を下回った。近畿圏でも、2005年1月～2006年12月には67市区町で分譲マンションが50%を上回っていたが、2009年1月～2010年6月では大阪市平野区、尼崎市、大津市、伊丹市、宝塚市など36市区町で50%を下回った。

【まとめ】

- 分譲マンションの着工戸数の占めるシェアが低下した地域は、一次取得者向けマンションの供給が行われていた地域が多くなっている。これらの地域では、分譲戸建も減少しているものの、分譲戸建以上に分譲マンションが減少している。分譲マンションの着工戸数の大幅減は、中堅デベロッパーの破綻や事業資金の調達が困難であったことなどの影響もあるが、一次取得者向けのマンションの供給も大幅に減少していることになる。一次取得者層を中心に住宅に対する潜在需要は依然、根強く、こうした地域での一次取得者向けのマンション供給を増加させる必要があると思われる。

