

PRESS RELEASE

2009年首都圏・近畿圏マンション市場の総括 ～ 分譲中戸数の分析 ～

(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、2月25日(木)発行の「C R I」3月号に掲載いたします。

2009年の首都圏・近畿圏マンション市場は、新規供給戸数が大幅減となった一方で、分譲中戸数(在庫)の削減が順調に進み、首都圏では2008年末の1万2,427戸から5,038戸減少し7,389戸に、近畿圏でも2008年末の6,344戸から1,111戸減少し5,233戸となっています。

首都圏・近畿圏共に住宅に対する潜在需要は依然として旺盛であり、新規供給戸数の大幅減、在庫の減少によって、ミクロの視点で見れば、品薄感が生じている地域が増加していると思われます。

今月号は、分譲中戸数の推移を通して、2009年の首都圏・近畿圏マンション市場を総括しました。

【分譲中戸数の推移】

- 首都圏における分譲中戸数は、2007年12月末に1万763戸と1万戸を上回って以来、2009年1月まで14ヶ月連続で1万戸を上回る状況が続いた。しかし、2008年下半年以降、在庫物件の価格調整が本格化したから、在庫販売が急速に進み、2009年12月末には7,389戸と、2008年末比40.5%減(5,038戸減)と大幅に減少した。
- 近畿圏でも2007年以降、分譲中戸数は増加傾向に転じ、2008年12月末には6,344戸に増加したが、首都圏同様、在庫物件での価格調整が本格化したことから、2009年12月には5,233戸に減少した。

【自治体別にみた分譲中戸数の推移】

- 自治体別に分譲中戸数の状況をみると、首都圏で分譲中戸数が200戸以上存在する自治体は2008年12月末の16から2009年12月末には世田谷区(407戸)、江東区(376戸)、葛飾区(291戸)、千葉県柏市(273戸)、埼玉県鷲宮町(263戸)、神奈川県相模原市(227戸)の6に減少した。近畿圏でも200戸以上存在する自治体は2008年12月末の5から、2009年12月末は豊中市(287戸)と神戸市兵庫区(209戸)の2に減少した。

● 次に、各自治体を

- ①新規供給戸数が減少し、分譲中戸数も減少、
 - ②新規供給戸数が減少し、分譲中戸数が増加、
 - ③新規供給戸数が増加し、分譲中戸数が減少、
 - ④新規供給戸数が増加し、分譲中戸数も増加、
- の4グループに分け、分布状況をみた。

- 首都圏では、①グループが90、②グループが10、③グループが27、④グループが26、近畿圏では①グループが65、②グループが11、③グループが9、④グループが29となった。特に、①グループは新規供給戸数、分譲中戸数共に減少しており、今後、品薄感が強まる可能性が高いが、首都圏で90、近畿圏でも65存在している。

【まとめ】

2009年の新規供給戸数が大幅減となったことに加え、在庫削減が順調に進んでいることから、首都圏・近畿圏共に、新築物件の品薄感が強まっている地域がみられ、その結果、中古マンションの取引件数が増加しているといった調査結果も報告されている。一次取得者層を中心にマンションに対する潜在需要は旺盛であることから、品薄感が強まっている地域では、今後、市況の潮目に変化することが予想され、新規供給戸数と分譲中戸数の推移を注視していく必要がある。

新規供給戸数と分譲中戸数(在庫)の増減数(首都圏)
2008年12月→2009年12月

