

# PRESS RELEASE

## 2010年首都圏・近畿圏マンション市場の総括 ～ 分譲中戸数の推移 ～

㈱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(金)発行の「C R I」3月号に掲載いたします。

首都圏・近畿圏マンション市場における2010年年間の初月販売率は首都圏で78.4%、近畿圏で70.2%と共に、2006年以来で好不調の目安である70%を上回りました。また、在庫削減も順調に推移しており、販売状況は本格的に回復基調に転じたといえます。

また、2010年の新規供給戸数は首都圏で4万4,535戸、近畿圏で2万1,716戸と前年を上回りましたが、水準としては依然、低水準で、近郊地域・郊外地域での新規供給戸数は依然、低迷しています。こうしたことから、近郊地域・郊外地域を中心に品薄状態になっている地域が増加していると思われます。

今月号では、分譲中戸数の推移を通して、2010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、2008年12月末に1万2,427戸にまで増加したが、在庫物件における価格調整が本格化したことから、在庫販売が急速に進み、2010年9月末には4,722戸と2005年9月以来で、4,000戸台に減少した。ただし、12月の新規供給戸数が前年同月比40.8%増の7,388戸となったこともあって、2010年12月末の分譲中戸数は5,600戸(11月末4,622戸)に増加したものの、在庫削減は着実に進んでいる。
- 近畿圏でも在庫削減は順調に推移している。分譲中戸数は2008年12月末には6,344戸にまで増加したが、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、2010年8月末には3,810戸と、2006年9月以来で3,000戸台に減少し、2010年12月末も3,971戸と3,000戸台で推移している。

### 【自治体別にみた分譲中戸数の推移】

#### ①首都圏

- 自治体別に分譲中戸数の状況を見ると、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市区から2009年12月末には6市区、2010年12月末では江東区(678戸)、世田谷区(385戸)、相模原市(249戸)の3市区まで減少した。また、ピークであった2008年12月末には137の自治体で分譲中戸数が存在したが、そのうち45の自治体で2010年12月末に0戸となっている。
- また、2008年12月末と2010年12月末における分譲中戸数の増減数をみると、114の自治体で減少し、27の自治体で増加している。最も減少戸数が多かったのは足立区で368戸減(2008年12月末544戸→2010年12月末176戸)、次いで、北区で351戸減(同412戸→61戸)となったのをはじめ、青梅市、八王子市、さいたま市桜区、柏市、大田区でも200戸以上減少している。

#### ②近畿圏

- 自治体別に分譲中戸数の状況を見ると、分譲中戸数が200戸以上存在する自治体は2008年12月末には5市区であったが、2009年12月末は2市区、2010年12月末では神戸市中央区(225戸)、豊中市(207戸)、吹田市(205戸)となった。これら3市区では2010年の新規供給戸数が高水準であった影響もある。また、ピークの2008年12月末には107の自治体で分譲中戸数が存在していたが、そのうち29の自治体で2010年12月末は0戸となった。
- 2008年12月末と2010年12月末における分譲中戸数の増減数をみると、80の自治体で減少し、27の自治体で増加している。最も減少戸数が多かったのは東大阪市で242戸減(2008年12月末293戸→2010年12月末51戸)、次いで津市で238戸減(同322戸→84戸)、以下、西宮市、尼崎市、宝塚市、大阪市平野区でも100戸以上の減少となっている。

### 【まとめ】

在庫削減が順調に進んでいることもあって、新規供給戸数が回復基調に転じたというものの、首都圏・近畿圏市場共に品薄感が強まっている地域が増加していると思われる。新規供給戸数が大幅に減少している地域では、中古マンションの人気の高まっている、新築物件の供給を待っているといった声も聞かれる。

2011年の新規供給戸数は首都圏で5万1,000戸、近畿圏で2万4,000戸に増加する見通しであるが、品薄感の強まっている地域での供給状況、販売状況が注目される。

