

首都圏のマンション市場で一次取得者向け物件の供給が急減している。供給源の中堅デベロッパーの経営破綻などが相次いだことが原因にあるようだ。大手による都心立地の高級物件の供給が回復に向かう一方で、政府も住宅購入を促進している。若い世代は、買いたくても物件が選べない状況になっている。

埼玉県の南東部に位置する鳩ヶ谷市。2001年に埼玉高速鉄道が開通。東京のベッドタウンとして駅近くを中心にマンションが相次いで建設された。しかし今年5月末時点で販売中のマンション在庫はゼロ。新規の供給が完全にストップし

首都圏マンション

物件急減

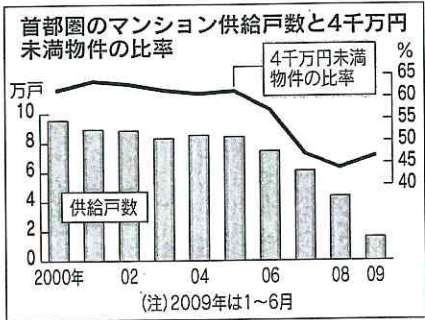
65～80平方メートル未満で4千万円以下の供給戸数が減少した地域（首都圏）

市区名	05年供給戸数	08年供給戸数	減少戸数	09年1～5月供給戸数
①川口市	1,025	162	863	34
②船橋市	1,065	573	492	78
③墨田区	540	124	416	8
④市川市	497	84	413	23
⑤横浜市戸塚区	527	158	369	0
⑥小平市	347	0	347	0
⑦立川市	338	52	286	6
⑧川崎市中原区	488	202	286	7
⑨松戸市	709	426	283	7
⑩八潮市	363	83	280	7

注) 長谷工総合研究所調べ

てしまった。長谷工総合研究所によると、鳩ヶ谷市同様5月末時点で販売中の物件がゼロとなった市区町村は20にも及ぶ。また、神奈川県では

不動産経済研究所の集計では、1～6月の新規供給は首都圏全体では26%減。東京23区が前年同期比で4・5%減にとどまる半面、



一次取得者用や郊外

34・9%。埼玉県が39・5%、千葉県が42%の大幅減となった。つまり郊外物件の減少が供給源の元凶ともいえる。

郊外物件同様に減少が目立つのが、一次取得者向けみられる4千万円未満のマンションだ。専有面積が65～80平方メートルの物件は、埼玉県川口市

中堅デベロッパー破綻相次ぎ

では05年は1025の供給があったが、昨年は162戸。今年1～5月は34戸しかない。千葉県船橋市でも05年の1065戸から昨年は573戸と半減。今年も78戸にとどまる。

こうした傾向は市場全体の数字にも表れる。首都圏の総供給戸数が8万戸を超えていた2000年～05年は6割以上が4千万円未満の物件だった。しかし市場が縮小し始めた06年に57%になり、07年からは40%台が続いている。つまり一次取得者である若年層向けの供給の割合が、市場の活発さを計るバロメータの役割を果たしているともいえる。

郊外物件や一次取得者向けの物件減少の原因は、中堅デベロッパーによる供給が減っていることによる。破産手続きに入ったアゼルや他社に事業譲渡したニチモのほかにも、実質的には新規開発を凍結して、資産売却で負債を弁済するだけのデベロッパーも少なくない。マンションコンサルは「中堅は銀行融資がなくなり、新規開発が難しい状況が続いている」と話す。

長谷工総研の酒造豊研究室長は「大手は都心中心の高額物件が多く、このまま中堅の回復が遅れば、首都圏のマンション市場が大手の都心・高級物件しかない状態にもなりかねない」と

（丸山修一）