

PRESS RELEASE

C R I 2014年2月号特集レポート 要約版

2014年1月30日
(株)長谷工総合研究所

首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向 ～ 2013年の総括と2014年の予測 ～

(株)長谷工総合研究所(東京都港区、社長：久田見 卓)では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、本日(1月30日)発行の「C R I」2月号に掲載いたします。



I. 2013年の総括

(1) 首都圏マンション市場

新規供給戸数	2,308件	56,476戸	前年比23.8%増。2007年以来で5万戸台に回復
総販売戸数		56,733戸	前年比22.2%増
新規物件の平均初月販売率		79.5%	前年(76.3%)より3.2ポイントアップ
新規物件の累計販売率		91.7%	前年(90.0%)より1.7ポイントアップ
12月末分譲中戸数		5,090戸	2012年末(5,347戸)より257戸の減少
12月末完成在庫		1,452戸	2012年末(2,134戸)より682戸の減少

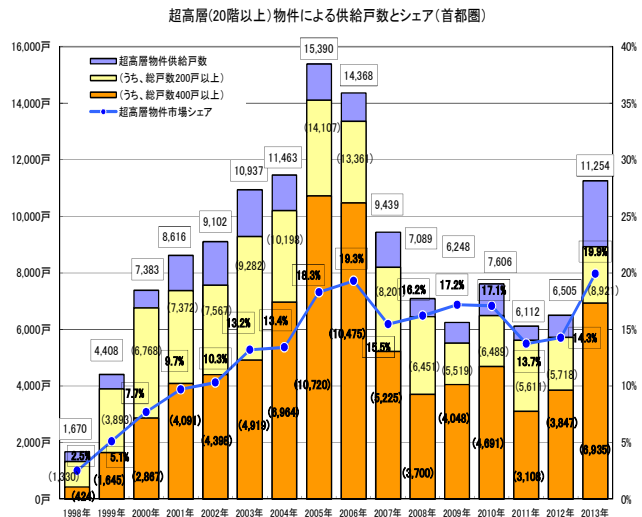
1. 新規供給戸数は2,308件 5万6,476戸。

2007年以来で5万戸台に回復

2013年の新規供給戸数は、2,308件5万6,476戸、前年比23.8%増となった。新規供給戸数が5万戸台に回復するのは2007年(6万1,021戸)以来、6年ぶりである。

2013年は20階建以上の超高層マンションによる供給戸数が前年比73.0%増の1万1,254戸と2006年以来で1万戸を上回り、新規供給戸数全体に占める割合も19.9%と過去最高値となった。

また、10戸未満の供給にとどまった物件は新規供給物件2,308件のうち1,000件(構成比43.3%)で、2013年も小分け供給物件が供給の中心となっている。(前年2,221件中1,143件、構成比51.5%)



2. 初月販売率は79.5%、在庫も低水準で推移

2013年年間の初月販売率は79.5%と前年(76.3%)を3.2ポイント上回った。月別では3月、6~9月が80%を上回るなど、好調な売れ行きとなった。分譲中戸数は10月(3,771戸)、11月(3,940戸)と1990年8・9月以来で2ヶ月連続で4,000戸を下回り、完成在庫も3月以降1,000戸台で推移し、11月末には1,283戸と1990年10月以来の低水準となった。12月の駆け込み的な供給の影響もあって、12月末の分譲中戸数は5,090戸、完成在庫も1,452戸と11月末を上回ったものの、過去と比較して、低水準で推移している。

3. 供給立地の変化などもあって、分譲単価・平均価格は上昇傾向

2013年の分譲単価は697千円/㎡(前年比8.1%アップ)、平均価格は4,929万円(同比8.6%アップ)と前年を上回った。また、1億円以上の供給戸数は1,504戸と2008年(1,268戸)以来で1,000戸を上回った。都心部での高額物件、湾岸エリアでの超高層物件の供給増によって、都内23区の供給戸数が前年比46.1%増の2万8,338戸と2005年(3万1,025戸)以来の高水準となり、新規供給戸数全体に占める割合が50.2%と、1990年以降では初めて50%を上回った影響が大きい。

地域別供給状況(首都圏) (戸)

	2011年		2012年		2013年		対前年比 増減率 (%)
	1~12月 (戸)	1~12月 (戸)	1~12月 (戸)	1~12月 (戸)	1~12月 (戸)	1~12月 (戸)	
都内23区	19,410	19,398	28,338	46.1%			
山手エリア	9,210	9,433	14,845	57.4%			
下町エリア	10,200	9,965	13,493	35.4%			
都下	4,262	4,863	4,436	▲8.8%			
神奈川県	11,495	11,262	11,805	4.8%			
横浜市	5,665	6,077	6,220	2.4%			
川崎市	2,567	3,071	3,217	4.8%			
その他	3,263	2,114	2,368	12.0%			
埼玉県	5,874	5,828	6,617	13.5%			
さいたま市	1,744	2,300	1,538	▲33.1%			
その他	4,130	3,528	5,079	44.0%			
千葉県	3,458	4,251	5,280	24.2%			
千葉市	985	908	1,286	41.6%			
その他	2,473	3,343	3,994	19.5%			
首都圏全体	44,499	45,602	56,476	23.8%			

資料:長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

地域別供給商品内容(首都圏)

	平均価格(万円)			分譲単価(千円/㎡)			平均面積(㎡)		
	2012年 1-12月	2013年 1-12月	増減率	2012年 1-12月	2013年 1-12月	増減率	2012年 1-12月	2013年 1-12月	増減率
都内23区	5,283	5,853	10.8%	801	865	8.0%	65.97	67.64	2.5%
山手エリア	6,145	6,881	12.0%	955	1,028	7.6%	64.34	66.93	4.0%
下町エリア	4,468	4,722	5.7%	662	690	4.2%	67.50	68.42	1.4%
都下	4,318	4,238	▲1.9%	580	580	▲0.0%	74.38	73.07	▲1.8%
神奈川県	4,167	4,212	1.1%	576	574	▲0.3%	72.29	73.39	1.5%
横浜市	4,235	4,126	▲2.6%	584	560	▲4.1%	72.47	73.69	1.7%
川崎市	4,448	4,718	6.1%	621	656	5.6%	71.65	71.89	0.3%
その他	3,563	3,749	5.2%	490	502	2.4%	72.66	74.66	2.8%
埼玉県	3,687	3,718	0.8%	503	512	1.8%	73.28	72.65	▲0.9%
さいたま市	4,063	4,575	12.6%	559	627	12.2%	72.65	72.96	0.4%
その他	3,442	3,458	0.5%	467	477	2.1%	73.68	72.56	▲1.5%
千葉県	3,563	3,675	3.1%	460	475	3.3%	77.50	77.40	▲0.1%
千葉市	3,277	3,677	12.2%	423	446	5.4%	77.47	82.43	6.4%
その他	3,640	3,674	0.9%	470	485	3.2%	77.51	75.78	▲2.2%
首都圏全体	4,540	4,929	8.6%	645	697	8.1%	70.43	70.77	0.5%

資料:長谷工総合研究所作成。増減率は2013年1~12月の2012年1~12月に対する増減率 ▲はマイナス

※地域区分について

- ①山手エリア: 港・中央・千代田・渋谷・新宿・文京・目黒・世田谷・豊島・杉並・中野・練馬
- ②下町エリア: 台東・墨田・江東・足立・葛飾・江戸川・品川・大田・北・荒川・板橋

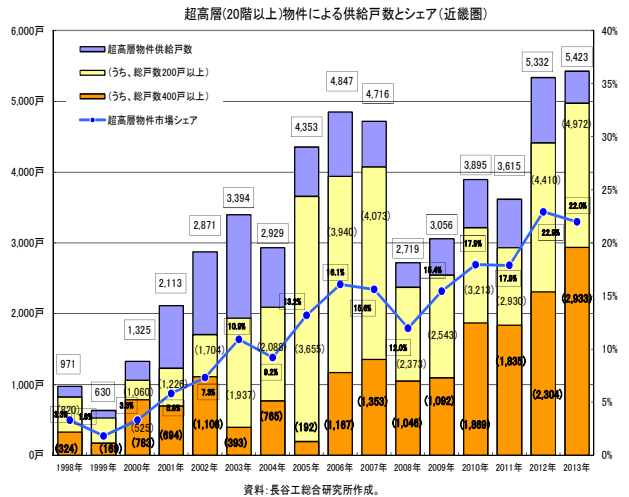
(2) 近畿圏マンション市場

新規供給戸数	1,113件	24,684戸	前年比6.1%の増加。2年連続で前年を上回る
総販売戸数		27,441戸	前年比15.2%の増加
新規物件の平均初月販売率	79.6%		前年(76.9%)より2.7ポイントアップ
新規物件の累計販売率	91.4%		前年(91.1%)より0.3ポイントアップ
12月末分譲中戸数		2,260戸	2012年末(2,757戸)より497戸の減少
12月末完成在庫		490戸	2012年末(959戸)より469戸の減少

1. 新規供給戸数は1,113件 2万4,684戸。 2年連続で前年を上回る

新規供給戸数は1,113件2万4,684戸、前年比6.1%増となり、2年連続で前年を上回った。近畿圏でも首都圏と同様、20階建以上の超高層マンションによる供給戸数が前年比1.7%増の5,423戸となり、2年連続で5,000戸を上回り、過去最多となった。

2013年も小分け供給物件が中心で、新規供給物件1,113件のうち493件(構成比44.3%)が10戸未満の供給にとどまっている(前年969件中415件、42.8%)。



2. 初月販売率は79.6%に上昇、在庫も低水準で推移

2013年年間の初月販売率は79.6%と前年(76.9%)を2.7ポイント上回った。1~11月では80.7%であったため、1996年(81.4%)以来で80%を上回ることも期待されたが、12月に駆け込み的な供給が行われた物件もみられたことから、わずかであるが80%は下回った。

新規物件の好調な販売結果もあって、12月末の分譲中戸数は2,260戸、完成在庫は490戸と2012年末からそれぞれ497戸、469戸減少した。特に、分譲中戸数は4月(1,828戸)に1990年8月以来で2,000戸を下回って以降8月まで、10・11月も2,000戸を下回るなど、低水準が継続している。

3. 大阪市は2年連続で8,500戸を上回り、分譲単価・平均価格は前年を上回る

2013年の地域別供給状況をみると、大阪市は8,576戸で前年比0.3%減となったものの、2年連続で8,500戸を上回る供給戸数となった。また、京都市も同比39.2%増の2,153戸と、2007年(2,539戸)以来で、2,000戸を上回る供給が行われた。

2013年の分譲単価は501千円/㎡(前年比2.0%アップ)、平均価格は3,496万円(同比1.7%アップ)と前年を上回った。分譲単価は1997年(505千円/㎡)以来で500千円/㎡を上回った。

地域別供給状況(近畿圏)

	(戸)			
	2011年 1~12月 (戸)	2012年 1~12月 (戸)	2013年 1~12月 (戸)	対前年比 増減率 (%)
主要地域	7,554	8,602	8,576	▲0.3%
大阪市	2,351	2,195	2,592	18.1%
阪神間	2,007	2,631	2,993	13.8%
神戸市	3,421	4,008	3,993	▲0.4%
北摂	882	1,567	1,459	▲6.9%
東大阪	904	827	893	8.0%
南大阪	1,385	1,547	2,153	39.2%
京都市	1,715	1,889	2,025	7.2%
外周地域	392	284	243	▲14.4%
兵庫県	228	255	148	▲42.0%
京都府	625	655	743	13.4%
滋賀県	470	651	723	11.1%
奈良県	0	44	168	281.8%
和歌山県				
近畿圏全体	20,219	23,266	24,684	6.1%

資料:長谷工総合研究所作成。▲はマイナス。

地域別供給商品内容(近畿圏)

	平均価格(万円)			分譲単価(千円/㎡)			平均面積(㎡)		
	2012年 1-12月	2013年 1-12月	増減率 %	2012年 1-12月	2013年 1-12月	増減率 %	2012年 1-12月	2013年 1-12月	増減率 %
主要地域	3,252	3,386	4.1%	524	528	0.8%	62.10	64.12	3.3%
大阪市	3,792	3,940	3.9%	489	514	5.1%	77.60	76.71	▲1.1%
阪神間	3,570	3,549	▲0.6%	519	512	▲1.3%	68.76	69.31	0.8%
神戸市	3,758	3,655	▲2.7%	481	490	1.9%	78.17	74.54	▲4.6%
北摂	3,102	2,942	▲5.2%	426	413	▲3.1%	72.85	71.29	▲2.1%
東大阪	3,015	2,963	▲1.7%	381	389	2.1%	79.23	76.14	▲3.9%
南大阪	3,781	3,957	4.7%	572	612	7.0%	66.07	64.64	▲2.2%
京都市	3,197	3,143	▲1.7%	404	408	1.0%	79.13	77.07	▲2.6%
外周地域	2,931	3,094	5.6%	327	395	20.8%	89.71	78.40	▲12.6%
兵庫県	3,071	2,488	▲19.0%	399	309	▲22.6%	77.02	80.46	4.5%
京都府	3,128	3,041	▲2.8%	405	398	▲1.7%	77.33	76.41	▲1.2%
滋賀県	3,500	3,546	1.3%	447	453	1.3%	78.21	78.24	0.0%
奈良県	2,167	2,508	15.7%	341	358	5.0%	63.52	70.02	10.2%
和歌山県	3,438	3,496	1.7%	491	501	2.0%	70.06	69.72	▲0.5%
近畿圏全体									

資料:長谷工総合研究所作成。増減率は2013年1~12月の2012年1~12月に対する増減率 ▲はマイナス

II. 2014年の予測 【新規供給戸数の予測】

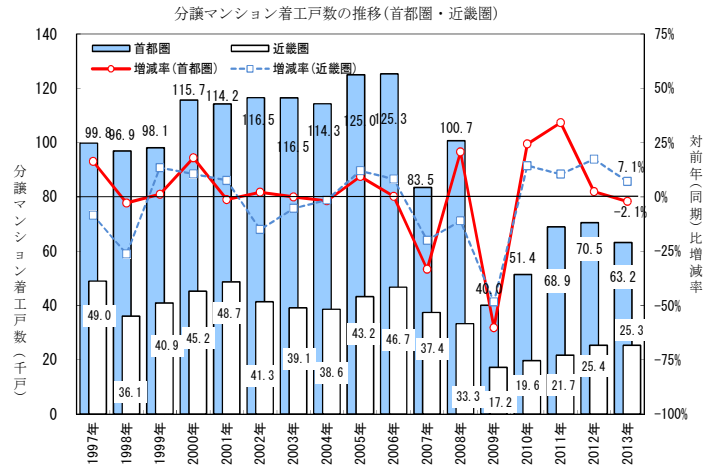
2014年の新規供給戸数は、首都圏で5万7,000戸、近畿圏で2万5,000戸と予測

新規供給戸数の先行指標である分譲マンションの着工戸数は、2009年には首都圏では前年比60.2%減の4万41戸、近畿圏で同比48.4%減の1万7,163戸と大幅に減少したものの、その後は回復基調に転じている。2013年1～11月では首都圏が前年同期比2.1%減の6万3,163戸、近畿圏では同比7.1%増の2万5,299戸と、首都圏では3年連続で6万戸、近畿圏でも2年連続で2万5,000戸を上回った。

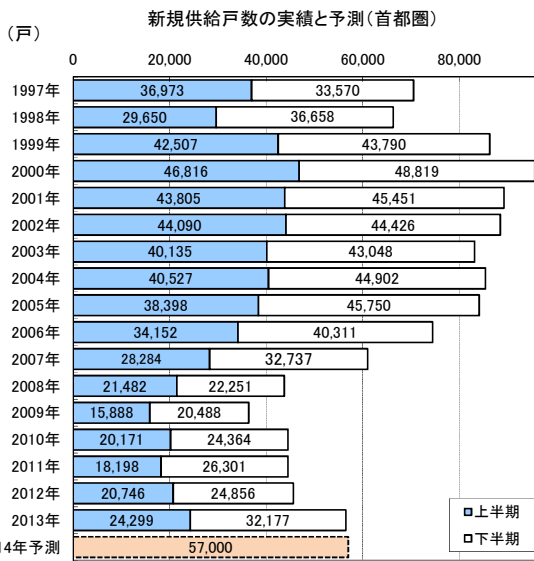
2014年初における供給材料を推計すると、首都圏では7万戸以上、近畿圏では2万8,000戸程度存在している。

加えて、首都圏、近畿圏ともに工期の1/2の段階までに発売する物件の割合が高まり、2013年に着工し、2013年に発売された戸数は首都圏で1万1,418戸(前年7,334戸)、近畿圏で8,272戸(同7,435戸)に増加している

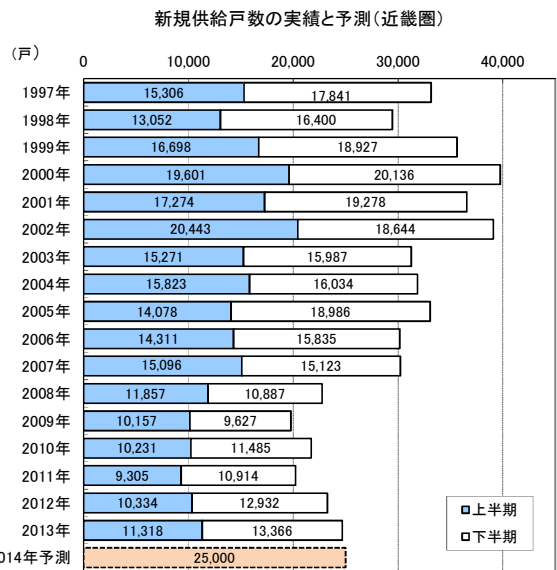
こうした傾向が2014年も継続すると思われることから、2014年の新規供給戸数は首都圏で5万7,000戸、近畿圏で2万5,000戸と予測した。



資料：国土交通省「住宅着工統計」2013年は1～11月実績



資料：長谷工総合研究所作成。



資料：長谷工総合研究所作成。

【地域別供給戸数の予測】

①首都圏市場

地域別では、依然、都内23区で供給能力が高いことから、前年並の2万8,000戸程度の高水準の供給が継続すると思われる。

	2012年実績		2013年実績		2014年予測		前年比増減
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	
都内23区	19,398	42.5%	28,338	50.2%	28,000	49.1%	▲300
都下	4,863	10.7%	4,436	7.9%	5,000	8.8%	600
神奈川	11,262	24.7%	11,805	20.9%	12,500	21.9%	700
埼玉	5,828	12.8%	6,617	11.7%	6,500	11.4%	▲100
千葉	4,251	9.3%	5,280	9.3%	5,000	8.8%	▲300
首都圏計	45,602	100.0%	56,476	100.0%	57,000	100.0%	500

②近畿圏市場

地域別では、大阪市で8,000戸と3年連続で、高水準の供給が継続すると思われる。

	2012年実績		2013年実績		2014年予測		前年比増減
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	
大阪市	8,602	37.0%	8,576	34.7%	8,000	32.0%	▲600
阪神間	2,195	9.4%	2,592	10.5%	3,000	12.0%	400
神戸市	2,631	11.3%	2,993	12.1%	3,200	12.8%	200
北摂	4,008	17.2%	3,993	16.2%	4,000	16.0%	0
東大阪	1,567	6.7%	1,459	5.9%	1,500	6.0%	0
南大阪	827	3.6%	893	3.6%	1,000	4.0%	100
京都市	1,547	6.6%	2,153	8.7%	2,000	8.0%	▲200
外周地域	1,889	8.1%	2,025	8.2%	2,300	9.2%	300
近畿圏計	23,266	100.0%	24,684	100.0%	25,000	100.0%	300

資料：長谷工総合研究所作成

▲はマイナス、概数

【販売状況の予測】

2013年には地価の見通し、景況観や住宅の買い時感などの指標が改善していることに加えて、2014年春闘では大手企業が中心になるがベースアップが行われるなど、所得環境も改善しはじめることも予想される。また、用地取得費、建築費などの上昇もあって、マンション価格の先高観が広まることも予測される。

こうしたことから、消費税率の引上げ直後は、生活費などに対する影響を見極めるため、購入マインドが若干減退する可能性はあるものの、早期に回復に転じ、2013年並の販売状況を維持すると判断した。

①首都圏市場

新規供給戸数	57,000戸			2013年(56,476戸)を約500戸上回る
総販売戸数	56,800戸			2013年(56,733戸)を約70戸上回る
新規供給物件	年間平均初月販売率	79%	2013年(79.5%)並で推移	
	年間累計販売率	91%	2013年(91.7%)並で推移	
分譲中戸数	5,300戸			2013年末(5,090戸)より約200戸増

②近畿圏市場

新規供給戸数	25,000戸			2013年(24,684戸)を約300戸上回る
総販売戸数	24,900戸			2013年(25,181戸)を約280戸下回る
新規供給物件	年間平均初月販売率	79%	2013年(79.6%)並で推移	
	年間累計販売率	91%	2013年(91.4%)並で推移	
分譲中戸数	2,400戸			2013年末(2,260戸)を約150戸上回る

マンション市場の推移と予測

●首都圏

	新規供給物件				前年繰越物件			合計			分譲中 戸数
	供給	販売	販売率	(初月)	供給	販売	販売率	供給	販売	販売率	
2006年	74,463	66,769	89.7%	(78.3)	5,987	5,508	92.0%	80,450	72,277	89.8%	8,173
2007年	61,021	51,155	83.8%	(69.7)	8,173	7,276	89.0%	69,194	58,431	84.4%	10,763
2008年	43,733	34,242	78.3%	(62.7)	10,763	7,827	72.7%	54,496	42,069	77.2%	12,427
2009年	36,376	30,780	84.6%	(69.7)	12,427	10,634	85.6%	48,803	41,414	84.9%	7,389
2010年	44,535	40,467	90.9%	(78.4)	7,389	5,857	79.3%	51,924	46,324	89.2%	5,600
2011年	44,499	39,787	89.4%	(77.8)	5,600	4,146	74.0%	50,099	43,933	87.7%	6,166
2012年	45,602	41,049	90.0%	(76.3)	6,166	5,372	87.1%	51,768	46,421	89.7%	5,347
2013年	56,476	51,761	91.7%	(79.5)	5,347	4,972	93.0%	61,823	56,733	91.8%	5,090
2014年予測	57,000	52,000	91%	(79)	5,090	4,800	94%	62,090	56,800	91%	5,300

●近畿圏

	新規供給物件				前年繰越物件			合計			分譲中 戸数
	供給	販売	販売率	(初月)	供給	販売	販売率	供給	販売	販売率	
2006年	30,146	26,012	86.3%	(72.9)	3,854	3,317	86.1%	34,000	29,329	86.3%	4,671
2007年	30,219	25,325	83.8%	(68.0)	4,671	3,796	81.3%	34,890	29,121	83.5%	5,769
2008年	22,744	17,739	78.0%	(60.4)	5,769	4,430	76.8%	28,513	22,169	77.8%	6,344
2009年	19,784	15,875	80.2%	(61.3)	6,344	5,020	79.1%	26,128	20,895	80.0%	5,233
2010年	21,716	18,971	87.4%	(70.2)	5,233	4,007	76.6%	26,949	22,978	85.3%	3,971
2011年	20,219	17,803	88.1%	(71.7)	3,971	3,080	77.6%	24,190	20,883	86.3%	3,307
2012年	23,266	21,194	91.1%	(76.9)	3,307	2,622	79.3%	26,573	23,816	89.6%	2,757
2013年	24,684	22,551	91.4%	(79.6)	2,757	2,630	95.4%	27,441	25,181	91.8%	2,260
2014年予測	25,000	22,800	91%	(79)	2,260	2,100	93%	27,260	24,900	91%	2,400

販売率：年間累計販売率、初月：年間平均初月販売率

資料：長谷工総合研究所作成